



**PUTUSAN**

Nomor 2158 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK dahulu BANK DAGANG NEGARA CABANG JAKARTA ROXY MAS**, diwakili oleh M. Arifin Firdaus selaku Senior Vice President, berkedudukan di Jalan K.H. Hasyim Ashari Pusat Niaga Roxy Mas, Blok B.1 Nomor 10-11, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ganif Yudarso, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, berkantor di Plaza Mandiri, Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 36-38, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2014;

2. **HENDRIK KARLAM**, bertempat tinggal di Taman Kebun Jeruk Blok C.I/57 Rt.004 Rw.09 Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada John H. Waliry, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kemuning Nomor 27 (Tomang) Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 April 2017;

Pemohon Kasasi I, II dahulu Tergugat VII/Pembanding I dan Tergugat I/Pembanding II;

L a w a n

**LINDA SANTOSO**, bertempat tinggal di Jalan Taman Aries C-2/4, Rt.03 Rw.06, Kelurahan Meruya Utara, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dormauli Silalahi, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Siantan Nomor 30 Cengkareng Barat, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2017;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n:

1. **ANAWATI ISKANDAR**, bertempat tinggal di Taman Aries Blok A 10/1, Kelurahan Meruya Ilir, Jakarta Barat;

Halaman 1 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **JOYCE D WAROKA**, bertempat tinggal di Jalan Meruya Selatan No.1 Rt.010 Rw.01, Kelurahan Kembangan, Jakarta Barat;
3. **TJHAI SANTO FRANSISCUS/PD SAMAJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Sunter Agung Podomoro Blok B 27 Nomor 4, Jakarta Utara;
4. **SRI RAHAYU SEDYONO MARTOATMODJO, S.H., NOTARIS/PPAT**, berkantor di Jalan Wolter Monginsidi Nomor 26, Jakarta Selatan;
5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL WILAYAH JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Komplek Perumahan Taman Permata Buana (Jalan Kembangan Utama Nomor 1) Jakarta Barat;
6. **PT. BALAI LELANG ARTHA GASIA**, berkedudukan di Gedung Pusat Pegadaian Lantai I, Jalan Kramat Raya Nomor 162, Jakarta Pusat;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan rumah berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 yang terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Desa Meruya ilir seluas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Agustus 1981 Nomor 111/2964/1981 yang terletak Jalan Taman Aries C.2/4, RT. 03. RW. 06. Kelurahan Meruya Utara, Jakarta Barat (Bukti P-1);

Oleh karena itu adalah tepat dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah berdasarkan Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 804 yang terletak dalam Daerah Khusus

Halaman 2 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Desa Meruya Ilir seluas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Agustus 1981 Nomor 111/2964/1981 yang terletak Jalan Taman Aries C.214, RT.03, RW. 06, Kelurahan Meruya Utara, Jakarta Barat;

2. Bahwa pada bulan Mei 1988 Tergugat II sebagai adik ipar Penggugat menyampaikan dan meminta tolong kepada Penggugat agar dapat kiranya menolong Tergugat II dalam bentuk bersedia untuk menjaminkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 dimaksud ke Bank Anrico karena Tergugat II sangat memerlukan uang untuk usahanya, sehingga Penggugat bersedia menjaminkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 tersebut (Bukti P.2);

3. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat Tergugat II ternyata telah melunasi seluruh utangnya kepada Bank Anrico, sehingga Penggugat meminta kepada Tergugat II agar mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 tersebut namun Tergugat II menyampaikan kalau sertifikat dimaksud telah dijaminkan kepada Tergugat I karena Tergugat II masih sangat memerlukan uang, uang yang dipinjam oleh Tergugat II dari Tergugat I adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan yang memperkenalkan Tergugat II kepada Tergugat I adalah Tergugat III (Bukti P-3);

4. Bahwa kemudian Penggugat berulang kali mendesak Tergugat II agar melunasi hutangnya kepada Tergugat I agar sertifikat Penggugat kembali dan dengan desakan Penggugat tersebut sehingga Tergugat II memberikan Kuasa kepada suami Penggugat tanggal 25 Januari 1992 untuk menyelesaikan hutang Tergugat II kepada Tergugat I dengan menjual tanah dan rumah milik Tergugat II yang terletak di Taman Aries Blok A 10/1, Meruya ilir, Jakarta Barat kepada Tergugat I (bukti P-4);

5. Bahwa ada pun harga jual tanah dan bangunan milik Tergugat II yang dibayar oleh Tergugat I adalah sebesar Rp205.000.000,00 (dua ratus lima juta rupiah), dengan perincian Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) dibayarkan kepada Tergugat II dan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) langsung dipotong Tergugat I sebagai pembayaran hutang Tergugat II kepada Tergugat I. Harga jual tanah dan bangunan milik Tergugat II tersebut sangat jauh di bawah harga pasar. (bukti P-5);

6. Bahwa pada tanggal 28 Februari 1992 telah selesai pelaksanaan Jual Beli di Kantor Perumahan, Taman Aries dan telah dilunasi Tergugat II hutangnya kepada Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam butir 5 di atas namun sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 milik Penggugat tersebut

Halaman 3 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



tidak dikembalikan oleh Tergugat I dengan dalil Tergugat II harus melunasi dulu seluruh bunga hutang kepada Tergugat sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

**7.** Bahwa karena Tergugat I tidak mau mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 beserta asli IMB, maka Penggugat memberikan Surat Kuasa kepada Pengacara Hasibuan & Maureen (H&M) untuk mencoba menyelesaikan persoalan dimaksud, sehingga Pengacara H&M mengirimkan Surat kepada Tergugat I yaitu masing-masing tertanggal 5 Mei 1993 Nomor 048/HM/U/V/93 perihal undangan I dan tertanggal 14 Mei 1993 Nomor 052/HM/U/V/93 perihal undangan II, yang pada pokoknya agar Tergugat I mengembalikan sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 804 dan IMB tersebut. (bukti P-6, P-7);

**8.** Bahwa berkenaan dengan butir 7 di atas, maka Tergugat I melalui kuasa hukumnya John H. Waliry, S.H., memberikan tanggapan melalui surat pada tanggal 22 Mei 1993 Nomor 43/SK/JW/V/93 yang pada pokoknya mengundang kuasa hukum Penggugat untuk membicarakan masalah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 dimaksud, (Bukti P.8);

**9.** Bahwa dengan undangan kuasa hukum Tergugat I dalam butir 8 tersebut, maka kuasa hukum Penggugat memenuhi undangan tersebut dan di dalam pertemuan itu kuasa hukum Penggugat menyampaikan usul untuk penyelesaian dan pengembalian sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 dan juga melakukan komunikasi via telp. namun sejak pertemuan tanggal 26 Mei 1993 sampai dengan tanggal 21 Oktober 1993 yaitu  $\pm$  5 bulan (lebih kurang lima bulan) tidak ada tanggapan dan atau jawaban dari kuasa hukum Tergugat I dimaksud;

**10.** Bahwa karena  $\pm$  5 bulan (lebih kurang lima bulan) tidak ada tanggapan dan atau jawaban dari kuasa hukum Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam butir 9 di atas. maka pada tanggal 21 Oktober 1993 kuasa hukum Penggugat mengirim surat lagi kepada kuasa hukum Tergugat I Nomor 120/HM/Pb/X/93 perihal penyelesaian dan pengembalian sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 atas nama Penggugat tersebut (.bukti P-9);

**11.** Bahwa berkenaan dengan butir 10 di atas maka kuasa hukum Tergugat mengirim surat kepada kuasa hukum Penggugat tertanggal 22 Oktober 1993 Nomor 107/SK/JW/X/93 perihal menjawab surat rekan Nomor 120/HM/Pb/X/93 tanggal 21 Oktober 1993. mengenai penyelesaian dan pengembalian sertifikat HGB Nomor 804/Meruya ilir, atas nama Penggugat (Linda Santoso), yang pada pokoknya menyatakan hutang Tergugat II masih



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sisanya Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) sehingga sertifikat HGB Nomor 804 tidak akan dikembalikan apabila belum lunas sisa hutang dimaksud, (bukti P-10);

**12.** Bahwa pada saat menunggu tanggapan dan atau jawaban dari kuasa hukum Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam butir 10 di atas maka pada tanggal 7 September 1993 Kuasa Hukum Penggugat mengirim surat Nomor 104/HM/Pb/1X/93 kepada Tergugat VI perihal pemblokiran sertifikat HGB Nomor 804 atas nama Penggugat, namun sampai ± 3 tahun (lebih kurang tiga tahun) tidak ada jawaban dari Tergugat VI, maka kuasa hukum Penggugat mengirim surat kembali kepada Tergugat VI pada tanggal 1 Nopember 1996 Nomor 376/HM/Pm/XI/96 perihal pemblokiran HGB Nomor 804 (bukti P-11, P-12);

**13.** Bahwa baru pada tanggal 14 Januari 1997 Tergugat VI dengan surat Nomor 72/03/IV/SPT/17115/97 Tergugat VI memberikan jawaban atas surat kuasa hukum Penggugat dimaksud dalam butir 12 di atas, yang pada pokoknya memberikan penjelasan sebagai berikut:

“Bahwa sesuai Buku Tanah yang ada pada Tergugat VI, HGB Nomor 804/Meruya Ilir diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Agustus 1981 Nomor 111/2964/1981 seluas 200 M2 atas nama Tergugat IV (Tjhai Santo Fransiscus) terletak di Komplek Taman Aries Utama Blok C.2 Nomor 4 Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan Kotamadya Jakarta Barat; Bahwa Tergugat IV (Sdr. Tjhai Santo Fransiscus) memperoleh tanah tersebut berdasarkan jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat V (Sri Rahayu Sedyono Martoatmodjo, SH., Notaris/PPAT di Jakarta) tanggal 6 Maret 1993 Nomor 69/Kebon Jeruk/1993 dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat tanggal 22 Juli 1993;

Bahwa pada tanggal 23 Agustus 1993, Hak Guna Bangunan Nomor 804/Meruya Ilir telah terdaftar dibebani Hipotik atas nama PT. Bank Dagang Negara (Persero) berkedudukan di Jakarta”. (Bukti P-13);

**14.** Bahwa berkenaan dengan butir 13 di atas, Penggugat sangat terkejut dan sangat terpukul mengetahui bahwa sertifikat HGB Nomor 804/Meruya Ilir telah atas nama Tergugat IV berdasarkan jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat V (Sri Rahayu Sedyono Martoatmodjo, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta) tanggal 6 Maret 1993 Nomor 69/Kebon Jeruk/1993 dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat tanggal 22 Juli 1993 dan pada tanggal 23 Agustus 1993, Hak Guna Bangunan Nomor

Halaman 5 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

804/Meruya Ilir telah terdaftar dibebani Hipotik atas nama Tergugat VII (PT. Bank Dagang Negara (Persero) berkedudukan di Jakarta);

Padahal Penggugat sama sekali tidak pernah menjual tanah dan bangunan berdasarkan bukti kepemilikan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804/Meruya Ilir yang terletak di Jalan Taman Aries C-2/4, RT.03, RW 06, Kelurahan Meruya Utara, Jakarta Barat kepada siapapun termasuk kepada Tergugat IV melalui Tergugat V selaku Notaris/PPAT dan juga tidak pernah menjaminkan kepada siapapun selain hanya menjaminkan ke Bank Anrico yang telah dilunasi;

**15.** Bahwa berdasarkan hal-hal yang disampaikan di atas, jelas dan berdasar hukum apabila Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena:

**15.1** Tergugat I memberikan pinjaman uang kepada Tergugat II sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan menerima jaminan dan Tergugat II berupa sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804/Meruya Ilir atas nama Penggugat tanpa adanya persetujuan dari Penggugat kepada Tergugat II untuk menjaminkannya kepada Tergugat I;

**15.2** Tergugat III selaku perantara yang memperkenalkan Tergugat II kepada Tergugat I sudah seharusnya mengetahui jika ada jaminan berupa sertifikat atas nama pihak lain dalam hal ini Penggugat, maka sebelum sertifikat diberikan sebagai jaminan kepada Tergugat I sudah seharusnya ada persetujuan dari pemilik sertifikat dalam hal ini Penggugat Namun karena Tergugat I membiarkan terjadinya jaminan sertifikat tersebut tanpa adanya persetujuan Penggugat maka jelas Tergugat III melakukan perbuatan yang melawan hukum;

**15.3** Bahwa walaupun Tergugat II telah melunasi hutangnya terhadap Tergugat I tetapi Tergugat I tetap tidak mengembalikan sertifikat tersebut dan Penggugat juga telah berulang kali berupaya meminta secara langsung dan juga berupaya melalui kuasa hukum agar Tergugat I mengembalikan kepada Penggugat, tetapi Tergugat I tetap tidak bersedia mengembalikan sertifikat tersebut adalah jelas suatu perbuatan melawan hukum;

**15.4** Bahwa dalam kurun waktu 5 bulan (lebih kurang lima bulan sejak pertemuan antara kuasa hukum Penggugat dan kuasa hukum Tergugat I yaitu tanggal 26 Mei 1993 sampai 21 Oktober 1993 tidak ada jawaban dan kuasa hukum Tergugat I untuk penyelesaian mengenai masalah

Halaman 6 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017

#### 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)



pengembalian sertifikat dimaksud. Ada beberapa perbuatan melawan hukum yang terjadi yaitu:

- Pada tanggal 22 Juli 1993 adanya pencatatan dan penghapusan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yaitu semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI;
- Pada tanggal 28 Juli 1993 adalah pembebanan Hipotik Pertama untuk kepentingan, Tergugat VII;
- Pada tanggal 23 Agustus 1993 penerbitan sertifikat Hipotik Nomor 625/1993 oleh Tergugat VI dan juga pencatatan pembebanan hipotik pertama pada sertifikat persil sengketa untuk kepentingan Tergugat VII dilakukan oleh Tergugat VI;

**15.5** Bahwa selanjutnya Tergugat V selaku Notaris/PPAT seharusnya meneliti dengan cermat dan seksama apakah yang datang menghadap untuk menjual tanah dan bangunan rumah tersebut adalah pemilik asli yang sah dalam hal ini Penggugat karena ketidak telitian dan ketidak cermatan Tergugat V mengakibatkan perjanjian jual beli tersebut tidak sah dan menjadi batal demi hukum;

**15.6** Bahwa lebih lanjut Tergugat VI terbukti dengan jelas melalaikan kewajibannya karena Penggugat pada tanggal 7 September 1993 melalui Kuasa Hukumnya telah mengirim surat Nomor 104/HM/Pb/IX/93 kepada Tergugat VI, perihal pemblokiran sertifikat HGB Nomor 804 atas nama Penggugat, namun sampai ± 3 tahun (lebih kurang tiga tahun) tidak ada jawaban dari Tergugat VI, dan kemudian kuasa hukum Penggugat mengirim surat kembali kepada Tergugat VI pada tanggal 1 Nopember 1996 Nomor 376/HM/Pm/XI/96 perihal pemblokiran HGB Nomor 804 (*vide* Bukti P-11 P-12);

**15.7** Tergugat VII jelas tidak menjalankan prinsip kehati-hatiannya dalam memberikan kredit karena:

- Penggugat sejak membeli tanah dan bangunan rumah tersebut sampai saat ini menempati rumah tersebut. Tergugat VII sama sekali tidak pernah datang untuk melakukan survey ke lokasi sebelum memberikan kredit kepada Tergugat IV karena jika dilakukan survei ke lokasi maka sudah tentu akan ketemu dengan Penggugat dan juga Tergugat VII akan mengetahui pemilik sah yang sebenarnya atas tanah dan bangunan rumah dimaksud, namun karena tidak menjalankan prinsip kehati-hatian tersebut



sehingga terjadi pemberian kredit yang jelas sangat merugikan Penggugat, hal ini jelas merupakan perbuatan melawan hukum;

-Bahwa lebih lanjut lagi terdapat kejanggalan dalam pemberian kredit oleh Tergugat VII terhadap Tergugat IV karena:

Jika diteliti dan dicermati secara seksama, bahwa jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat V tersebut terdaftar pada Tergugat VI menjadi atas nama Tergugat IV pada tanggal 22 Juli 1993 dan pada tanggal 28 Juli 1993 sertifikat dimaksud sudah menjadi jaminan/agunan Tergugat VII (hanya dalam waktu waktu enam hari sejak Tergugat IV terdaftar di Tergugat VI sudah langsung menjadi jaminan/agunan kepada Tergugat VII). Hal ini jelas adanya ketidakwajaran dan sangat jelas merupakan perbuatan melawan hukum;

Maka, berdasarkan hal-hal yang diurai jelaskan tersebut di atas, adalah tepat dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII (Para Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan hukum;

16. Bahwa selanjutnya untuk membuktikan Tergugat IV membeli tanah dan bangunan rumah tersebut berdasarkan jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V tanggal 6 Maret 1993 Nomor 69/Kebon Jeruk/1993 dari pihak yang tidak berhak sama sekali, maka Penggugat mengajukan pemeriksaan Akta Jual Beli tersebut kepada Badan Reserse Kriminal Polri Pusat Laboratorium Forensik dan pada tanggal 3 Agustus 2011 Penggugat menerima Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Nomor LAB. 14291/DTF/2011 tertanggal 23 Juni 2011 (Bukti P- 14);

17. Bahwa di dalam Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Nomor LAB: 1429/DTF/2011 tertanggal 23 Juni 2011 tersebut di bagian kesimpulan disebutkan:

“Dari uraian pemeriksaan tersebut di atas disimpulkan bahwa tanda tangan Ny. Linda Santoso bukti (QT) yang terdapat pada 1 (satu) eksemplar Akta Jual Beli bermaterai Rp1.000,00 (seribu rupiah) Nomor 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Rahayu Siyono Mardiatmodjo, SH., Yang terdapat dalam bendel Warkah Nomor 9485 - 9502/1993 BPN Jakarta Barat adalah *Spurious Signature* atau tandatangan karangan karena mempunyai bentuk umum (*general*



*design*) yang berbeda dengan tanda tangan Ny. Linda Santoso Pembanding (KT)". (*Vide* Bukti P-14);

**18.** Bahwa oleh karena tanda tangan dalam Akta Jual Beli bermaterai Rp1.000,00 (seribu rupiah) Nomor 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat oleh Tergugat VI yang terdapat dalam bendel Warkah Nomor 9485 - 9502/1993 BPN Jakarta Barat adalah Spurious Signature atau tanda tangan karangan. maka Akta Jual Beli tersebut adalah batal demi hukum;

**19.** Bahwa oleh karena Akta Jual Beli tersebut batal demi hukum, maka ikutannya yaitu pencatatan dan penghapusan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yaitu semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI pada tanggal 22 Juli 1993 adalah batal demi hukum;

Oleh karena itu adalah tepat dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan pencatatan dan penghapusan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yaitu semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 22 Juli 1993 adalah batal demi hukum;

**20.** Bahwa selanjutnya oleh karena pencatatan dan penghapusan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yaitu semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI pada tanggal 22 Juli 1993 adalah batal demi hukum, maka perjanjian kredit antara Penggugat Perjanjian Kredit antara Tergugat VII dan Tergugat IV serta berikut ikutannya yaitu pembebanan Hipotik Pertama untuk kepentingan Tergugat VII tanggal 28 Juli 1993 dan penerbitan sertifikat Hipotik Nomor 625/1993 oleh Tergugat VI dan juga pencatatan pembebanan hipotik pertama pada sertifikat persil sengketa untuk kepentingan Tergugat VII dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 23 Agustus 1993 adalah batal demi hukum;

Oleh karena itu adalah tepat dan berdasar hukum, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* menyatakan Perjanjian Kredit antara Tergugat VII dan Tergugat IV serta berikut ikutannya yaitu:

Pembebanan Hipotik Pertama untuk kepentingan Tergugat VII tanggal 28 Juli 1993 dan penerbitan Sertifikat Hipotik Nomor 625/1993 oleh Tergugat VI dan juga pencatatan pembebanan hipotik pertama pada sertifikat persil sengketa untuk kepentingan Tergugat VII dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 23 Agustus 1993 adalah batal demi hukum;



21. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana terurai pada butir 2 s/d 20 di atas telah terlaksana dengan sempurna dan telah menimbulkan kerugian yang tidak kecil bagi Penggugat;

22. Bahwa oleh karena itu kerugian yang dialami Penggugat tersebut yaitu Penggugat selaku pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tersebut karena dengan adanya perbuatan melawan hukum Para Tergugat, sejak tahun 1993 sampai saat ini Penggugat menjadi sangat tertekan dan hatinya tidak tenang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Oleh karena itu adalah tepat dan berdasar apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi terhadap Penggugat secara tanggung renteng karena sejak tahun 1993 sampai dengan saat ini Penggugat selaku pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tersebut menjadi sangat tertekan dan hatinya tidak tenang karena perbuatan melawan hukum Para Tergugat, untuk itu ganti ruginya adalah sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Dalam Provisi:

Bahwa akibat Pembebanan Hipotik Pertama untuk kepentingan Tergugat VII tanggal 28 Juli 1993 dan penerbitan sertifikat Hipotik Nomor 625/1993 oleh Tergugat VI dan juga pencatatan pembebanan hipotik pertama pada sertifikat persil sengketa untuk kepentingan Tergugat VII dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 23 Agustus 1993 dan juga Turut Tergugat pernah menyampaikan kepada Penggugat surat panggilan pemberitahuan lelang untuk tanah dan bangunan rumah milik Penggugat, maka Penggugat ada kekhawatiran yang sangat terhadap Tergugat VII dan Turut Tergugat akan melakukan lelang terhadap tanah dan bangunan rumah milik Penggugat yang sudah pasti sangat merugikan Penggugat;

Bahwa dengan keadaan dimaksud di atas maka untuk mencegah tindakan-tindakan yang sangat merugikan Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan rumah tersebut, maka adalah tepat dan sangat beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menjatuhkan Putusan Provisi memerintahkan Tergugat VII dan Turut Tergugat melaksanakan pelelangan atas tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dimaksud sejak perkara *a quo* diperiksa sampai dengan putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;

Putusan Serta Merta:

*Halaman 10 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti otentik antara lain dalam hal ini Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Nomor LAB: 1429/DTF/2011 tertanggal 23 Juni 2011 dari Badan Reserse Kriminal Polri Pusat Laboratorium Forensik yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi atau verzet dan Para Tergugat atau Turut Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagaimana dimaksud dalam pasal 180 HIR;

Adapun bunyi pasal 180 HIR adalah:

"..Pengadilan Negeri itu boleh memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang memuat peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti ...";

Oleh karena itu adalah tepat dan berdasar apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding dan kasasi atau verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Sita Jaminan:

Bahwa untuk menjamin hak-hak Penggugat agar gugatan *aquo* rncapai sasaran dan begitu pula agar Para Tergugat tidak melakukan tindakan semena-mena, Penggugat mohon agar Majelis Hakim dalam perkara *aquo* meletakkan sita jaminan atas benda bergerak dan atau tidak bergerak Para Tergugat yang daftarnya akan diusulkan oleh Penggugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Memerintahkan Tergugat VII dan Turut Tergugat tidak melaksanakan pelelangan atas tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dimaksud sejak perkara *a quo* diperiksa sampai dengan putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 yang terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Desa Meruya Ilir seluas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Agustus 1981 Nomor

Halaman 11 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017

#### 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

111/2964/1981 yang terletak di Jalan Taman Aries C.2/4, RT.03, RW. 06. Kelurahan Meruya Utara, Jakarta Barat;

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan Akta Jual Beli bermaterai Rp1.000,00 (seribu rupiah) Nomor 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Tergugat VI (Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, SH), yang terdapat dalam bendel Warkah Nomor 9485 — 9502/1993 Tergugat VI (BPN Jakarta Barat) adalah batal demi hukum;

5. Menyatakan pencatatan dan penghapusan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yaitu semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 22 Juli 1993 adalah batal demi hukum;

6. Menyatakan Perjanjian Kredit antara Tergugat VII dan Tergugat IV serta berikut ikutannya yaitu:

7. Pembebanan Hipotik Pertama untuk kepentingan Tergugat VII tanggal 2 Juli 1993 dan penerbitan Sertifikat Hipotik Nomor 625/1993 oleh Tergugat VI dan juga pencatatan pembebanan hipotik pertama pada sertifikat persil sengketa untuk kepentingan Tergugat VII yang dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 23 Agustus 1993 adalah batal demi hukum;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi terhadap Penggugat secara tanggung renteng karena sejak tahun 1993 sampai dengan saat ini Penggugat selaku pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tersebut menjadi sangat tertekan dan hatinya tidak tenang karena perbuatan melawan hukum Para Tergugat untuk itu ganti ruginya adalah sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik Para Tergugat;

10. Menyatakan bahwa putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada banding dan kasasi atau *verzet*;

11. Menghukum Turut Tergugat tunduk dan mematuhi putusan perkara *a quo*;

12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 12 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017

#### 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 terdapat 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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan VII mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

I. *Exceptio Res Judicata* atau *Ne Bis In Idem*;

Gugatan perkara *a quo* yang diajukan oleh Penggugat Konvensi di bawah register nomor 384/PDT.G//2014/PN.JKT.BAR, adalah *ne bis in idem*, karena telah ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu putusan Mahkamah Agung dalam tingkat peninjauan kembali nomor 99 PK/PDT/2012 tanggal 30 Oktober 2012, *jo.* putusan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi nomor 44 K/PDT/2008, tanggal 27 Agustus 2008, *jo.* putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/PDT/2006/PT.DKI, tanggal 13 Januari 2007, *jo.* putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 218/PDT.G/2004/PN.Jkt.Bar, tanggal 27 April 2005, yang amarnya menyatakan “menolak permohonan PK (peninjauan kembali) yang diajukan oleh pemohon PK (peninjauan kembali) Ny. Linda Santoso sebagai Penggugat”;

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas setiap dan seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya, kecuali atas hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;

2. Bahwa gugatan perkara *a quo* yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 11-08-2014 dibawah register perkara Nomor 384/PDT.G/2014/PN.Jkt.Bar., adalah *ne bis in idem*, dengan gugatan perkara yang telah diajukan Penggugat pada tahun 2004 di bawah register perkara Nomor 218/PDT.G/2004/PN.Jkt.Bar;

Bahwa terhadap perkara Nomor 218/PDT.G/2014/PN.JKT.BAR, sudah ada Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung yaitu:

Putusan Mahkamah Agung dalam Tingkat Peninjauan Kembali Nomor 99 PK/PDT/2012 tanggal 30 Oktober 2012, *Jo.* Putusan Mahkamah Agung dalam Tingkat Kasasi Nomor 44 K/PDT/2008, tanggal 27 Agustus 2008, *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/PDT/2006/PT.DKI, tanggal 13 Januari 2007, *Jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 218/PDT.G/2004/PN. Jkt.Bar, tanggal 27 April 2005, yang amarnya menyatakan “Menolak Permohonan PK (Peninjauan Kembali) yang diajukan oleh

Halaman 13 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



Pemohon PK (Peninjauan Kembali) Ny. Linda Santoso sebagai Penggugat”;

3. Bahwa objek dan pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat dalam *gugatan* perkara Nomor 384/PDT.G/2014/PN.JKT.BAR sama dengan objek dan pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat dalam *perkara* Nomor 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR, yaitu terkait keberatan atau penyangkalan dari Penggugat yang telah mengalihkan tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 luas 200 m<sup>2</sup> yang terletak di Meruya Ilir, Kebon Jeruk, Jakarta Barat kepada Tjhai Santo Fransiscus/PD Samajaya (Tergugat IV), dimana penyangkalan Penggugat tersebut sama sekali tidak benar dan tidak terbukti;

Bahwa mengenai Eksepsi *Ne Bis In Idem* ini telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 588 K/SIP/1973. tanggal 3 Oktober 1973, dalam kaidah hukumnya yang menyatakan:

“Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun objek perkara dan juga Penggugatnya, yang telah mendapat Keputusan dari Mahkamah Agung (Putusan tanggal 19 Desember 1950 Nomor 350 K/SIP/1970), maka seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”;

Mengenai *Ne Bis In Idem* ini juga ditegaskan dalam Kaidah Hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 647 K/SIP/1973, tanggal 13 April 1976 (dalam Buku Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung tentang Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad, Penulis/disusun oleh M. Ali Boediarto, SH, Penerbit *Swara Justitia*, Cetakan September 2005, halaman 41) tentang azas *Ne Bis In Idem* sebagai berikut:

“Bilamana suatu objek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, maka hal ini mengandung arti bahwa “Objek Sengketa” telah diberikan “Status Hukum” dalam suatu putusan Hakim. Karena itu adanya perkara yang sama objeknya dengan putusan hakim yang terdahulu tersebut, maka disini berlaku Azas *Ne Bis In Idem*. Sehingga dari segi Hukum Acara Perdata, Azas *Ne Bis In Idem*, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya”;

4. Berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut di atas, yaitu Putusan Mahkamah Agung Dalam Tingkat Peninjauan Kembali Nomor 99 PK/PDT/2012 tanggal 30 Oktober 2012, *Jo.*

Halaman 14 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung Dalam Tingkat Kasasi Nomor 44 K/PDT/2008, tanggal 27 Agustus 2008, *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/PDT/2006/PT.DKI, tanggal 13 Januari 2007, *Jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR, tanggal 27 April 2005, yang amarnya menyatakan “Menolak Permohonan PK (peninjauan kembali) yang diajukan oleh pemohon PK (peninjauan kembali) Ny. Linda Santoso sebagai Penggugat”. maka gugatan Penggugat haruslah ditolak dan dikesampingkan;

5. Bahwa dengan mendasarkan pada kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, serta dengan telah adanya Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana yang kami kemukakan di atas, telah terbukti bahwa gugatan perkara *a quo* adalah *Ne Bis In Idem*, oleh karena itu kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menerima Eksepsi dan Tergugat I dan memutuskan perkara ini dengan menyatakan “Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima”;

## II. Pengadilan Negeri Jakarta Barat Secara Absolut Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara *A Quo*;

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas setiap dan seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali atas hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;

2. Eksepsi Kompetensi Absolut ini diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 125 ayat (2) HIR dan Pasal 134 HIR yang menentukan sebagai berikut:

“*Pasal 125 ayat (2) HIR:*

“Akan tetapi jika Tergugat di dalam surat jawabannya yang tersebut pada pasal 121, mengemukakan eksepsi (penangkisan) bahwa Pengadilan Negeri tidak berkuasa memeriksa perkaranya, maka meskipun ia sendiri atau wakilnya tidak datang, wajiblah Pengadilan Negeri memberi keputusan tentang eksepsi itu, sesudah didengarnya orang yang menggugat itu, hanya jika eksepsi itu tidak dibenarkan, maka Pengadilan Negeri akan memutuskan pokok perkara itu”;

Pasal 134 HIR:

“Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak masuk dalam kewenangan Pengadilan Negeri, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan perkara itu dapat diminta agar hakim menyatakan dirinya tidak berwenang dan wajib pula karena jabatannya mengaku bahwa ia tidak berwenang”;

3. Berdasarkan ketentuan Pasal 125 ayat (2) HIR *Juncto* Pasal 134 HIR tersebut di atas, maka sebelum Majelis Hakim perkara ini memeriksa dan

Halaman 15 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili pokok perkara, dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, untuk mengeluarkan putusan terhadap eksepsi mengenai ketidakwenangan absolut dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* yang diuraikan di bawah ini;

4. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat Secara Absolut Tidak Mempunyai Kompetensi atau Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara Ini, berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

4.1 Bahwa materi pokok dalam Surat Gugatan Penggugat adalah Penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk melakukan pembatalan terhadap Akta Jual Beli bermaterai Rp1.000,00 (seribu rupiah) Nomor 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, SH *i.c.* Tergugat V, yang terdapat dalam Bendel Warkah Nomor 9485 - 9502/1993 BPN Jakarta Barat *i.c.* Tergugat VI, serta meminta pembatalan atas proses selanjutnya yang difakukan oleh Tergugat VI yaitu pencatatan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI pada tanggal 22 Juli 1993;

4.2 Bahwa pembatalan yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut dapat dilihat pada halaman 17 surat Gugatan Penggugat, pada bagian Petitum yang dimintakan oleh Penggugat, pada butir 4 dan 5 Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar memberikan putusan yang kami kutip sebagai berikut:

- a. Menyatakan Akta Jual Beli bermaterai Rp1.000,00 (seribu rupiah) Nomor 69/Kebon Jaruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah *i.c.* Tergugat V (Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, SH) yang terdapat dalam Bendel Warkah Nomor 9485 - 9502/1993 Tergugat VI (BPN Jakarta Barat) adalah batal demi hukum;
- b. Menyatakan pencatatan dan penghapusan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yaitu semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 22 Juli 1993 adalah batal demi hukum;

Untuk menjadi kejelasan bagi Majelis Hakim, mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan memeriksa gugatan Penggugat dalam pokok perkara dan petitum gugatan;

4.3 Bahwa pembatalan terhadap pencatatan dan perubahan nama pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh

Halaman 16 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



Tergugat VI dari nama semula Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV, hanyalah bisa diajukan ke *Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)* berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang Undang PTUN);

4.4 Bahwa tindakan Tergugat VI dalam melakukan pencatatan dan perubahan nama pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 tersebut adalah dalam kapasitasnya sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1 butir 8 Undang Undang PTUN);

4.5 Bahwa pencatatan perubahan nama dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 yang semula tercatat atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI merupakan penetapan tertulis, karena perubahan pencatatan nama tersebut baik bentuk maupun isinya telah dibuat secara tertulis;

4.6 Bahwa pencatatan perubahan nama dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 yang semula tercatat atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI bersifat yaitu:

- a. Konkret, karena objek yang *dicatat* perubahannya *dalam* sertifikat tersebut adalah nyata-nyata ada, tidak abstrak dan dapat ditentukan yaitu berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 804;
- b. Individual, karena pencatatan perubahan nama dalam sertifikat tersebut tidak ditujukan kepada umum dan hanya ditujukan kepada Tergugat IV;
- c. Final, karena pencatatan perubahan nama dalam sertifikat tersebut sudah definitif serta tidak ada upaya administratif lain yang dapat dilakukan terhadapnya;



5. Bahwa Pasal 47 Undang Undang PTUN secara tegas menyatakan “Pengadilan Tata Usaha Negara dan/atau Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara) bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”;

6. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 677/K/Sip/1972, tertanggal 20 Desember 1972, Mahkamah Agung telah memberikan pertimbangan hukum bahwa suatu perkara yang tunduk pada *suatu* hukum acara yang bersifat khusus, tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada hukum acara yang bersifat umum, yang dikutip sebagai berikut:

“Suatu perkara yang tunduk pada suatu hukum acara yang bersifat khusus, tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada hukum *acara yang bersifat umum*, sekalipun *kedua perkara itu erat hubungannya satu sama lain*”;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka mengingat gugatan Penggugat adalah menyangkut Sengketa Tata Usaha Negara yaitu sehubungan dengan pencatatan perubahan nama (balik nama) dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 yang semula atas nama Penggugat *kemudian* berubah nama menjadi Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI, maka pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Pengadilan Negeri Jakarta Barat sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Barat secara absolut tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

7. Bahwa mengingat eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I adalah eksepsi mengenai kompetensi absolut (mutlak), maka sesuai dengan ketentuan Pasal 25 ayat (2) HIR, Tergugat I dengan hormat memohon kepada Majelis Hakim untuk terlebih dahulu memeriksa eksepsi mengenai kompetensi absolut yang diajukan Tergugat I dan mohon agar dikeluarkan putusan mengenai hal tersebut;

### III. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat/Prematur;

1. Bahwa dalam Posita gugatannya halaman 8, nomor 14, Penggugat mendalilkan “bahwa Penggugat terkejut dengan *adanya balik nama Sertifikat HGB* Nomor 804/Meruya Ilir *telah* berubah *nama menjadi* Tergugat IV, karena Penggugat sama sekali tidak pernah menjual tanah dan bangunan berdasarkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 804/Meruya Ilir yang terletak di Jalan Taman Aries C-2/4, RT.03, RW.06, Kelurahan Meruya Utara, Jakarta Barat kepada siapapun termasuk kepada Tergugat IV melalui Tergugat V selaku Notaris/PPAT dan juga tidak pernah menjaminkan kepada siapapun selain hanya menjaminkan ke Bank Anrico yang telah dilunasi”;

2. Apabila sertifikat milik Penggugat Vide Bukti P-1, dimaksud, tidak pernah dijual oleh Penggugat kepada siapapun namun telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat IV tanpa sepengetahuan Penggugat, vide surat gugatan Penggugat pada halaman 8 Nomor 14, maka sudah pasti ada tindak pidana dalam pelaksanaan balik nama tersebut, sehingga seharusnya Penggugat melaporkan tindak pidana tersebut untuk mencari siapa yang telah melakukan balik nama sertifikat dimaksud tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemiiik sertifikat tersebut (*vide* Bukti P-1);

3. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat halaman 12, nomor 16, 17, 18 Penggugat mendalilkan mengenai Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Nomor LAB: 1429/DTF/2011 tertanggal 23 Juni 2011 di bagian kesimpulan disebutkan:

“Dari uraian pemeriksaan tersebut diatas disimpulkan *bahwa* tanda-tangan Ny. Linda Santoso bukti (QT) yang terdapat pada 1 (satu) eksemplar Akta Jual Beli bermaterai Rp1.000,00 (seribu rupiah) Nomor 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, SH yang terdapat dalam bendel Warkah Nomor 9485-9502/1993 BPN Jakarta Barat adalah Spurious Signature atau tanda-tangan karangan karena mempunyai bentuk umum (general design) yang berbeda dengan tanda-tangan Ny. Linda Santoso Pembanding (KT). (*Vide* Bukti P-14)”;

4. Bahwa untuk menentukan apakah suatu surat itu merupakan surat yang palsu dan siapa pelaku yang telah membuat surat palsu tersebut, maka hal ini harus *dibuktikan* terlebih dahulu *dalam* persidangan perkara pidana;

Bahwa sampai dengan saat ini belum ada Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, SH itu adalah Akta palsu dan siapa pelaku yang telah memalsukannya. Sehingga dengan adanya surat berupa Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Nomor

Halaman 19 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017

#### 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)



LAB: 1429/DTF/2011, tertanggal 23 Juni 2011 dimaksud, bukanlah secara otomatis membatalkan Akta Jual Beli Nomor 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, SH dan selanjutnya Penggugat sebagai pemilik atas sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 tersebut;

Bahwa Akta Jual Beli Nomor 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 dibuat pada tanggal 6 Maret 1993. Bahwa ancaman pidana terhadap tindak pidana pemalsuan Akta Jual Beli Nomor 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993, dalam KUHP (Kitab Undang-undang Hukum Pidana) ditentukan selama 6 (enam) tahun. Sehingga pelaporan pidana atas dugaan tindak pidana pemalsuan Akta Jual Beli tersebut, saat ini telah kadaluwarsa/lewat waktu sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 78 KUHPidana yang menyatakan:

“Hak menuntut hukuman gugur (tidak dapat dijalankan lagi) karena lewat waktunya:

- 1e. Sesudah lewat 1 (satu) tahun bagi segala pelanggaran dan bagi kejahatan yang dilakukan dengan mempergunakan percetakan;
- 2e. Sesudah lewat 6 (enam) tahun bagi kejahatan yang terancam hukuman denda, kurungan atau penjara yang tidak lebih dari 3 (tiga) tahun;
- 3e. Sesudah lewat 12 (dua belas) tahun bagi segala kejahatan yang terancam hukuman penjara sementara yang lebih dari 3 (tiga) tahun”;

5. Bahwa Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminaiistik Nomor Lab: 1429/DTF/2011 tertanggal 23 Juni 2011, telah diajukan oleh Penggugat sebagai *Novum* (Bukti Baru) dalam Permohonan PK (Peninjauan Kembali) terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR, tanggal 27 April 2005 *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/PDT/2006/PT.DKI, tanggal 13 Januari 2007 *Jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 44 K/PDT/2008, tanggal 27 Agustus 2008, dimana terhadap permohonan PK (Peninjauan Kembali) yang diajukan Penggugat tersebut, telah Ditolak oleh Mahkamah Agung dengan Putusannya Nomor 99 PK/PDT/2012, tanggal 30 Oktober 2013, dimana dalam Putusan PK tersebut telah dipertimbangkan (sebagaimana yang kami kutip) sebagai berikut:

“Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* dan *Judex Juris* tidak salah dalam menerapkan hukum dan

Halaman 20 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



tidak terdapat hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dan *Judex Juris*;

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena novum berupa "Foto Copy" Hasil Mabes Polri" tidak bersifat menentukan, oleh karenanya tidak dapat membatalkan putusan *Judex Juris*;

Bahwa selain itu, alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan-alasan tersebut tidak termasuk dalam salah satu alasan permohonan Peninjauan Kembali sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 67 a s/d. f Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh pemohon Peninjauan Kembali Ny. Linda Santoso tersebut harus ditolak;

6. Bahwa dikarenakan belum adanya Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 itu palsu dan siapa pelaku yang *membuat* surat palsu tersebut. maka jelas bahwa Gugatan Penggugat Premature (belum waktunya untuk diajukan);

7. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat I mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang menyatakan menerima eksepsi Tergugat I dan menolak Gugatan Penggugat;

#### IV. Eksepsi Mengenai Gugatan *Error In Persona*;

1. Bahwa sejak semula antara Penggugat dengan Tergugat I tidak mempunyai hubungan apapun, karenanya jelas gugatan Penggugat *Error In Persona* yang telah menarik Hendrik Karlam sebagai Tergugat I;

2. Bahwa dalam perkara *a quo*, Tergugat I tidak dapat dijadikan pihak oleh Penggugat, karena sejak permasalahan hutang piutang antara Tergugat II (Ny. Anawati Iskandar yang *merupakan* adik ipar dari Penggugat) dengan Tergugat I telah selesai yakni sejak tahun 1992, maka antara Tergugat II dengan Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum apapun, disamping itu sejak awal adanya hutang piutang antara Tergugat II (Ny. Anawati Iskandar) dengan Tergugat I, yang memegang Sertifikat dan IMB milik Penggugat tersebut adalah Tergugat III (Sdri. Joyce D Waroka) dan bukanlah Tergugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keberadaan Sertifikat milik Penggugat tersebut berada di tangan Tergugat III, hal ini berdasarkan bukti Surat Tanda Bukti Lapor Nomor Polisi TBL/02-TBA/I/96/Serse Um, tanggal 3 Juni 1996, Sub Direktorat Reserse *Polri* atas nama Pelapor Joyce D Waroka, yang menyatakan bahwa si Pelapor telah kehilangan asli Sertifikat HGB Nomor 804 atas nama Ny. Linda Santoso sewaktu pindahan rumah dari Taman Meruya Ilir I Nomor 4 ke Jalan Meruya Nomor 1 Jakarta Barat, pada tanggal 14 Pebruari 1992;

Bahwa berdasarkan Surat Tanda Bukti Lapor Nomor Polisi TBL/02-TBA/I/96/Serse Um, tanggal 3 Juni 1996 tersebut, membuktikan bahwa asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 atas nama Linda Santoso *i.c.* Penggugat yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat, ternyata sertifikat Tidak dipegang/tidak disimpan/tidak dikuasai Oleh Hendrik Karlam *i.c.* Tergugat I, akan tetapi sertifikat tersebut dipegang/disimpan/dikuasai oleh seorang yang bernama Joyce D. Waroka *i.c.* Tergugat III. Dalam surat Laporan tersebut, jelas Joyce D. Waroka *i.c.* Tergugat III melaporkan ke Mabes *Polri* bahwa Asli Sertifikat HGB Nomor 804 atas nama Ny. Linda Santoso *i.c.* Penggugat yang dipegang/disimpan/dikuasai oleh Joyce D. Waroka *i.c.* Tergugat III telah hilang sewaktu Joyce D. Waroka *i.c.* Tergugat III pindah rumah dari Taman Meruya Ilir I Nomor 4 Jakarta Barat ke Jalan Meruya Nomor 1 Jakarta Barat;

Lagipula dengan telah adanya balik nama sertifikat milik Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV, maka hal ini merupakan urusan Penggugat sendiri dengan Tergugat IV karena tidak mungkin Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat (Tergugat VI) akan memproses balik namanya jika tidak ada Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat IV;

3. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon agar *Gugatan* Penggugat dinyatakan ditolak;

## V. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*;

Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*), sebagai berikut:

1. Bahwa dalam surat *Gugatan* Penggugat, Penggugat tidak menyebutkan secara jelas batas-batas objek tanah sengketa. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1559 K/PDT/1983 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/SIP/1975, dinyatakan bahwa Surat *Gugatan* yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-

Halaman 22 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



batas tanah sengketa, berakibat gugatan dinyatakan *obscuur libel* dan gugatan tidak dapat diterima;

2. Bahwa dalam Petitumnya Nomor 8, Penggugat memohonkan “Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik Para Tergugat”;

Bahwa permohonan Penggugat tersebut sama sekali tidak diuraikan dalam posita surat gugatnya. Dan sesuai ketentuan hukum, hal-hal yang tidak diuraikan dalam Posita, tidak dapat dimohonkan dalam Petitum, karenanya jelas Petitum Penggugat pada Nomor 8 tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan;

3. Bahwa dalam Petitumnya Nomor 7, Penggugat telah memohonkan:

“7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi terhadap Penggugat secara tanggung renteng karena sejak tahun 1993 sampai dengan saat ini Penggugat seiaku pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah tersebut menjadi sangat tertekan dan hatinya tidak tenang karena perbuatan melawan hukum Para Tergugat, untuk itu ganti ruginya adalah sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah)”;

*Namun ganti rugi sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) tersebut tidak pernah diuraikan oleh Penggugat dalam Posita Surat Gugatnya, dimana sesuai dengan ketentuan hukum, Petitum harus didukung oleh Posita. Dengan demikian jelas gugatan Penggugat yang demikian menjadi kabur (obscuur libel);*

Eksepsi Tergugat VII:

Eksepsi Tentang *Ne Bis In Idem*;

1. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menuntut pengembalian SHM Nomor 804/Meruya ilir (selanjutnya disebut sebagai objek sengketa) dan menuntut ganti rugi karena telah dipindahalihkan haknya atas objek sengketa karena adanya perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat;

2. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat telah mengajukan perkara yang serupa, baik dari pihak-pihak yang diajukan, dalil-dalil Positanya maupun Petitumnya dalam perkara Nomor 218/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar yang mana telah diperiksa dan diputus sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali. dimana Bank Mandiri/Tergugat VII telah dikut sertakan sebagai pihak sebagai Tergugat III;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalam perkara Nomor 218/PdtG/2004/PN.Jkt.Bar, Hakim pemeriksa tingkat Pengadilan Tinggi telah mempertimbangkan sebagai berikut:

- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.III.1 yakni sertifikat HGB Nomor 804 Meruya Ilir, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat yang sebagai akta otentik atas nama Tergugat II (Tjhai Santo Fransiscus) sebagai peminjam pada Tergugat III (Bank Mandiri), dijadikan sebagai jaminan alas pinjamannya, tentulah Tergugat III percaya akan kebenaran isinya, oleh karena dibuat oleh pejabat yang berwenang, maka benarlah, kalau Tergugat III adalah pihak yang beritikad baik;
- Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III adalah pihak yang beritikad baik maka berdasarkan ketentuan Pasal 1341 KUHPerdata, Tergugat III Bank Mandiri harus dilindungi oleh hukum;
- Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III/Bank Mandiri sebagai pihak yang beritikad baik dilindungi oleh hukum, maka gugatan terhadap Tergugat III harus dinyatakan ditolak;

Bahwa atas dasar pertimbangan tersebut, Hakim Pengadilan Tinggi melalui Putusan Nomor 303/PDT/2006/PT DKI Jo. Nomor 218/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar., memutuskan dengan mengadili sendiri dalam konvensi dalam pokok perkara yaitu "Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat III/Bank Mandiri Cabang Jakarta Roxy Mas ditolak";

4. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta diatas telah dikuatkan dengan Putusan Kasasi Nomor 44 K/PDT/2008 dan kembali dikuatkan dengan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 99 PK/PDT/2012;

5. Bahwa Perkara Nomor 384/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Bar., yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat VII telah memenuhi unsur *ne bis in idem* karena telah memenuhi syarat-syarat sesuai Pasal 1917 KUHPerdata yaitu:

- Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
- Terhadap perkara terdahulu telah ada putusan berkekuatan hukum tetap.

Karenanya gugatan Penggugat terhadap Tergugat VII sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

6. Bahwa tidak diterimanya gugatan atas dasar *ne bis in idem* juga terdapat didalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1743K/Pdt/1983 dimana terhadap perkara 396/Pdt/1986/PN.Medan, diputuskan bahwa:

"tidak ada pihak yang mengajukan banding, sehingga putusan itu telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata*). Selanjutnya, terjadi gugatan

Halaman 24 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



baru dengan pihak-pihak, objek dan dalil gugatan yang sama dengan perkara Nomor 396/Pdt/1986 tersebut. Dengan demikian, gugatan Penggugat dalam perkara sekarang Nomor 187/Pdt/1979, merupakan perkara yang bersifat *ne bis in idem*, oleh karena itu, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”;

7. Asas *ne bis in idem* juga ditegaskan di dalam Putusan MA Nomor 588 K/Sip/1973 sebagai berikut:

“Karena perkara sekarang sama dengan perkara terdahulu, sedangkan perkara terdahulu telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Kasasi Nomor 350 K/SIP/1073. maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”;

8. Bahwa hal ini juga dikuatkan dengan doktrin hukum Yahya Harahap di dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan yang diterbitkan oleh Sinar Grafika (2005) gugatan Penggugat diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap maka gugatan Penggugat tersebut telah melekat unsur *ne bis in idem (res judicata)* sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

9. Bahwa dilihat dari Posita yang ada atas perkara Nomor 384/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Bar. dibandingkan dengan Posita perkara Nomor 218/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar. tersebut adalah sama, hal mana terlihat dari Petitum Penggugat sebagai berikut:

- Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB Nomor 804/Meruya ilir seluas 200 m<sup>2</sup> yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Agustus 1981 Nomor 11/2964/1981;
- Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan pencatatan dan penghapusan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yaitu sernula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan Tergugat VI tanggal 22 Juli 1993 adalah batal demi hukum;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik Para Tergugat;

Bahwa Petitum-petitum tersebut sama dengan petitum-petitum dan posita-posita yang telah diajukan pada Perkara Nomor 218/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar.



sehingga pada dasarnya tidak ada Posita baru, dan perkara tersebut telah diputus di tingkat Peninjauan Kembali dan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap. Oleh karenanya gugatan Penggugat pada Tergugat VIII Bank Mandiri dalam perkara ini telah melekat unsur *ne bis in idem*, dan oleh karenanya haruslah ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Berdasarkan fakta-fakta yang telah Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi kemukakan dalam bagian Konvensi, jelas bahwa hutang Tergugat II kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi sudah selesai sejak tahun 1992 dan sertifikat milik Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi, ternyata sejak Tergugat II meminjam uang kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi, sertifikat milik Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi tidak pernah dipegang oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi karena Tergugat II tidak pernah menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi;
2. Bahwa keberadaan Sertifikat milik Penggugat tersebut berada di tangan Tergugat III, hal ini berdasarkan Surat Tanda Bukti Laporan Nomor Polisi: TBL 102-TB/VI/96/Serse Um, tanggal 3 Juni 1996, Sub Direktorat Reserse Polri atas nama Pelapor Joyce D Waroka, yang menyatakan bahwa si Pelapor telah kehilangan asli Sertifikat HGB Nomor 804 atas nama Ny. Linda Santoso sewaktu pindahan rumah dari Taman Meruya Ilir I Nomor 4 ke Jalan Meruya Nomor 1 Jakarta Barat, pada tanggal 14 Februari 1992;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, jelas terbukti gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi didasarkan atas dalil-dalil yang tidak benar dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, yang sengaja merugikan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi, sehingga Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi telah menderita kerugian baik materiil maupun immateriil;

Adapun kerugian Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi baik materiil maupun immateriil adalah sebagai berikut:

#### 3.1 Kerugian Materiil:

- a. Bahwa sebenarnya hutang Tergugat II Konvensi kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi telah selesai sejak tahun 1992 dan Tergugat II Konvensi tidak memperlmasalahkannya, namun demikian dalam perkara *a quo*, Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi telah mendalilkan bahwa hutang

Halaman 26 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



dimaksud masih ada sisa yang belum dilunasi sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Oleh karena itu dengan dipermasalahkannya oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap sisa hutang Tergugat II Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, maka pada *Gugatan* Rekonvensi ini. Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menuntut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melunasi sisa hutang tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

b. Bahwa kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tersebut telah pasti menurut hukum, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dirugikan bunga setiap bulannya 2% (dua persen) yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhitung sejak pelapor Januari 1993 sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan kerugian sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dimaksud harus dibayar lunas oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

c. Bahwa untuk menghadapi gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tanpa dasar hukum tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah mengeluarkan biaya untuk Advokat, pada tahun 2014 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi harus menanggung biaya tersebut;

### 3.2 Kerugian Immateriil:

Bahwa sebagai akibat gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang tanpa dasar hukum sama sekali, maka telah mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kehilangan waktu, tenaga dan pikiran serta terganggunya usaha Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun dalam perkara *a quo* adalah wajar apabila Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menuntut ganti rugi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Kerugian-kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara tunai dalam waktu 15 (lima belas) hari setelah keputusan perkara ini diucapkan;

### 4. Permohonan Sita Jaminan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi uraikan diatas, maka terbukti Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi. Oleh karena itu untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak *illusoir*, maka cukup beralasan hukum, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta-harta kekayaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai *jaminan atas tuntutan pembayaran ganti rugi dalam gugatan Rekonvensi* ini, disamping itu dikhawatirkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan mengasingkan harta bendanya selama perkara *a quo* diperiksa;

Adapun *harta* kekayaan milik Tergugat *Rekonvensi/Penggugat Konvensi* yang dimohonkan untuk diletakkan sita jaminan adalah:

- Tanah dan bangunan yang terletak di Taman Aries C2/4, RT. 03, RW. 06, Kelurahan Meruya Utara, Jakarta Barat, yang saat ini didalilkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai miliknya;
- Seluruh harta benda bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang ada di dalam rumah yang terletak di Taman Aries C2/4, RT. 03, RW. 06, Kelurahan Meruya Utara, Jakarta Barat;
- Dan harta-harta benda milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang akan disusulkan kemudian;

5. Oleh karena dalil-dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi disertai dengan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka untuk itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon agar putusan dalam gugatan Rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

Halaman 28 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi materil dan immateril kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus sebesar:

4.1 Ganti rugi Materil sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) ditambah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) = Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);

4.2 Ganti rugi Immaterial sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); Kerugian-kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara lunas dan sekaligus dalam waktu 15 (lima belas) hari setelah putusan dalam perkara ini diucapkan;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar bunga kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi setiap bulannya sebesar 2% (dua persen) dari jumlah uang yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), dimana bunga 2% (dua persen) ini dihitung sejak pelapor Januari 1993 sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

6. Menyatakan putusan dalam gugatan Rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *Verzet*, *Banding*, maupun *Kasasi (uit voerbaar bij voorraad)*;

7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum;

Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 384/PDT.G/2014/PN.Jkt.Brt., tanggal 29 Juli 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat VII untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 yang terletak dalam daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebun Jeruk, Desa Meruya ilir seluas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus) meter persegi yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Agustus 1981 Nomor

Halaman 29 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

111/2964/1981 yang terletak di Jalan Taman Aries C.2/4 Rt.03 Rw.06 Kelurahan Meruya Utara – Jakarta Barat;

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan Akta Jual beli bermeterai Rp1.000,00 (seribu rupiah) Nomor 69/Kebun Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Tergugat V (Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, SH.) yang terdapat dalam bundel warkah Nomor 9485 – 9502/1993 Tergugat VI (BPN Jakarta Barat) adalah batal demi hukum;

5. Menyatakan pencatatan dan penghapusan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yaitu semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 22 Juli 1993 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

6. Menyatakan Perjanjian Kredit antara Tergugat VII dan Tergugat IV serta berikut ikutannya yaitu:

Pembebanan Hipotik Pertama untuk kepentingan Tergugat VII tanggal 28 Juli 1993 dan penerbitan sertifikat Hipotik Nomor 625/1993 oleh Tergugat VI dan juga Pencatatan pembebanan hipotik pertama pada sertifikat persil sengketa untuk kepentingan Tergugat VII yang dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 23 Agustus 1993 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan perkara *aquo*;

8. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai saat ini dianggarkan sebesar Rp13.016.000,00 (tiga belas juta enam belas ribu rupiah);

9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

2. Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat VII dan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 674/PDT/2016/PT.DKI tanggal 27 Februari 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat VII dan Tergugat I/Pembanding I dan Pembanding II pada tanggal 21

Halaman 30 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2017 dan tanggal 4 April 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat VII dan Tergugat I/Pembanding I dan Pembanding II dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2014 dan tanggal 13 April 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 April 2017 dan tanggal 17 April 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 384/PDT.G/2014/PN.Jkt.Br., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 April 2017 dan tanggal 26 April 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat VII/Pembanding I dan Pemohon Kasasi II/Tergugat I/Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat/Terbanding pada tanggal 25 April 2017 dan tanggal 2 Mei 2017;
2. Tergugat II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat/Turut Terbanding I, II, III, IV, V dan VI pada tanggal 18 April 2017 dan tanggal 2 Mei 2017;
3. Turut Tergugat pada tanggal 20 April 2017 dan tanggal 3 Mei 2017;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 5 Mei 2017;

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

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

Memori kasasi dari Pemohon Kasasi I:

I. Keberatan Pertama:

Bahwa dalam memberikan pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 674/PDT/2016/PT.DKI, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta (*Judex Facti*) tidak menerapkan Pasal 25 ayat 1 Undang Undang Nomor 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman serta Yurisprudensi Mahkamah Agung. Alasan keberatan pertama Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa Pasal 25 ayat 1 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang "Kekuasaan Kehakiman" secara tegas mengatur sebagai berikut:

Halaman 31 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



“Segala Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, harus memuat pula Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;

Sedangkan Yurisprudensi MARI Nomor 9 K/Sip/1972 tanggal 19 Agustus 1972 memutuskan bahwa “Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi yang isinya hanya mengambil alih dan menjadikan sebagai pertimbangan hukum sendiri adalah tidak cukup”;

**b.** Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam memberikan putusan hanyalah mengambil alih pertimbangan-pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 29 Juli 2015 Nomor 384/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Bar, sebagaimana dinyatakan dalam pertimbangan hukum halaman 63 Putusan tingkat Pengadilan Tinggi yang mana hanya menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan dapat menyetujui pertimbangan hukum tersebut dan selanjutnya pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini”;

Pertimbangan hukum tersebut diberikan tanpa memberikan alasan, dasar maupun sumber hukum yang mendasari pengambil alihan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut. Bahwa hal tersebut senyatanya menunjukkan adanya kelalaian dari *Judex Facti* terhadap syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;

**c.** Memperhatikan ketentuan Pasal 25 Undang Undang Kekuasaan Kehakiman maupun Yurisprudensi tersebut diatas, maka Putusan *Judex Facti* tersebut tidak cukup memberikan pertimbangan hukum karena tidak memberikan pertimbangan tersendiri secara terinci mengenai hal-hal yang dianggap benar dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Dengan demikian, dapat dikatakan *Judex Facti* dalam memberikan putusan tidak menerapkan Pasal 25 Undang Undang Kekuasaan Kehakiman maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung. Hal ini menunjukkan adanya kelalaian *Judex Facti* terhadap syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dan karenanya putusan *Judex Facti* sepatutnya dibatalkan;

Halaman 32 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



## II. Keberatan Kedua:

Bahwa *Judex Facti* lalai dalam mempertimbangkan fakta dan alat bukti yang diajukan dan juga lalai dalam menerapkan syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan hukum positif terhadap delik pemalsuan tandatangan yang didalilkan oleh Termohon Kasasi. Alasan-alasan keberatan tersebut adalah:

- a. Bahwa yang menjadi dasar gugatan utama Termohon Kasasi adalah atas adanya peralihan hak atas tanah/rumah SHGB Nomor 804 (disebut objek sengketa) sesuai Akta Jual Beli Nomor 69/Kebun Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 (disebut AJB) yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sri Rahayu Sedyono Martoatmodjo, SH dari Termohon Kasasi kepada Tjhai Santo Fransiscus/Turut Termohon Kasasi IV dan meminta dikembalikannya objek sengketa tersebut kepada Termohon Kasasi;
- b. Bahwa atas pokok gugatan tersebut *Judex Facti* memberikan putusan yang menyatakan batalnya AJB dan peralihan hak atas objek sengketa dan Perjanjian Kredit Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi IV dengan alasan utama mempertimbangkan adanya bukti P-14 dan P-17 adalah sebagai berikut:
  - 1) Fotocopy dari Fotocopy Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Tjhai Santo Fransiscus tertanggal 6 Februari 1998 (bukti P-14);
  - 2) Fotocopy dari Fotocopy Berita Acara Pengambilan Laboratoris Kriminalisik Nomor Lab. 1429/DTF/2011 yang dikeluarkan oleh Badan Reserse Kriminal Polri Pusat Laboratorium Forensik, tentang tandatangan Ny. Linda Santoso (bukti P-17);
- c. Bahwa atas dasar pertimbangan *Judex Facti* tersebut, sangatlah memperlihatkan adanya kekeliruan dan kelalaian *Judex Facti* dalam menerima alat bukti Termohon Kasasi tersebut. Bahwa sebagaimana telah Pemohon Kasasi ajukan baik dalam persidangan di Pengadilan Negeri dan juga pada Memori Banding Pemohon Kasasi sebagai berikut:
  - 1) Bahwa bukti P-14 dan P-17 yang dijadikan dasar oleh dalam memutuskan perkara ini tidak memiliki kekuatan hukum pembuktian karena kedua bukti tersebut hanyalah merupakan fotokopi saja. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi sebagai berikut:
    - Yurisprudensi MA Nomor 701 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976 yang memutus sebagai berikut:

“dalam mengajukan fotocopy surat-surat sebagai alat bukti di dalam persidangan gugatan perdata di Pengadilan, maka fotocopy



surat tersebut oleh seorang Pejabat harus dinyatakan telah sesuai dengan aslinya. Bilamana tidak demikian, maka bukti surat berupa fotocopy tersebut merupakan alat bukti yang tidak sah di dalam persidangan”;

– Yurisprudensi MA Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 yang memutus sebagai berikut:

“surat bukti fotocopy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti”;

– Yurisprudensi MA Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 yang memutus sebagai berikut:

“focopy surat diserahkan oleh salah satu pihak ke persidangan Pengadilan Perdata untuk digunakan sebagai “alat bukti surat”. Ternyata fotocopy surat tersebut tanpa disertai surat aslinya atau tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, maka dalam keadaan demikian fotokopi surat tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan”;

2) Bahwa, bukti P-17 yaitu fotocopy Berita Acara Pengambilan Laboratoris Kriminalistik Nomor Lab.1429/DTF/2011, telah pula diperiksa oleh Mahkamah Agung dalam Putusan tingkat Peninjauan Kembali Nomor 99 PK/PDT/2012 (*Vide* Bukti T-VIII/1.D) dimana dinyatakan “telah dipertimbangkan bahwa *novum* berupa hasil pemeriksaan laboratorium kriminalistik bukan *novum* yang bersifat menentukan, oleh karenanya tidak dapat membatalkan Putusan *Judex Facti*”, pertimbangan hukum tersebut terdapat pada putusan tersebut yang tegas mempertimbangkan bahwa bukti P-17 tersebut secara hukum bukanlah bukti yang bersifat menentukan, apalagi bukti P-17 tersebut hanyalah fotokopi;

3) Bahwa selain itu, sudah sepatutnya atas adanya delik pidana pemalsuan dokumen tersebut dibuktikan terlebih dahulu dan mendapatkan putusan pengadilan pidana yang *inkracht*, dimana hal ini sesuai dan sejalan dengan peraturan hukum acara perdata yaitu Pasal 138 ayat 7 dan 8 HIR atau Pasal 164 ayat 7 dan 8 RBG, sehingga dalil Termohon Kasasi mengenai adanya pemalsuan dokumen dan rekayasa jual beli objek sengketa sepatutnya ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima. Oleh karenanya maka dalam hal ini *Judex Facti* juga telah lalai menerapkan syarat-syarat yang diwajibkan



oleh peraturan hukum positif dalam hal ini pertimbangan *Judex Facti* yang mana juga diambil alih Hakim Pengadilan Tinggi tersebut telah mengesampingkan aturan hukum acara perdata itu sendiri;

Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi II:

I. Alasan ke-1 Kasasi:

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku peradilan tingkat Banding telah lalai melaksanakan undang undang tentang cara mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo* karena ternyata Pengadilan Tinggi DKI Jakarta (*Judex Facti* Tingkat Banding) tidak memeriksa ulang keseluruhan perkara *a quo* di Tingkat Banding, tetapi hanya serta merta menguatkan putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama, dengan berpendapat tidak terdapat hal-hal baru, sebagaimana dicantumkan dalam Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding pada halaman 62 s/d 63 yang kami kutip sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Tergugat VII dan I tidak terdapat hal-hal baru dan pada hakekatnya hanyalah merupakan pengulangan dari dalil-dalil yang sebelumnya telah diajukan pada persidangan tingkat pertama dan hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama oleh karenanya memori banding tersebut sudah sepatutnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding telah didasarkan pada alasan-alasan yang tepat dan benar, demikian juga mengenai penerapan hukumnya sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan dapat menyetujui pertimbangan hukum tersebut dan selanjutnya pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini”;

Bahwa pertimbangan hukum “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding” sebagaimana yang kami kutip di atas, terbukti *Judex Facti* Tingkat Banding telah lalai melaksanakan Undang-undang tentang Cara Mengadili, Memeriksa dan Memutus Perkara *A Quo*, berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding” sebagaimana yang kami kutip di atas, pada dasarnya hanyalah

Halaman 35 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



serta merta menguatkan “Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama”, dimana terlihat jelas *Judex Facti* Tingkat Banding sama sekali tidak melakukan pemeriksaan perkara ini secara menyeluruh dan secara independen, karena *Judex Facti* Tingkat Banding sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum apapun, namun dengan mudahnya *Judex Facti* Tingkat Banding menguatkan Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama. Padahal Undang Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Bab III Kekuasaan Pengadilan, Pasal 51 menyatakan secara jelas:

- (1) “Pengadilan Tinggi bertugas dan berwenang mengadili perkara pidana dan perkara perdata di tingkat banding;
- (2) Pengadilan Tinggi juga bertugas dan berwenang mengadili di tingkat pertama dan tingkat terakhir sengketa kewenangan mengadili antar Pengadilan Negeri di daerah hukumnya”;

Selanjutnya ketentuan pasal 25 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 35 tahun 1999 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 4 tahun 2004, telah mengatur secara jelas:

1. “Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka terbukti “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding”, adalah tidak sesuai dengan maksud, hakikat dan tujuan penerapan undang-undang yaitu pasal 25 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 35 tahun 1999 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 4 tahun 2004 *Jo.* Pasal 51 Undang Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum. Oleh karena itu sesuai dengan maksud pasal 30 huruf (b) dan huruf (c) Undang Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 5 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 14 tahun 1985 *Jo.* Undang Undang Nomor 3 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 14 tahun 1985, Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi berwenang membatalkan putusan pengadilan karena: Peradilan telah melanggar hukum yang berlaku dan lalai memenuhi syarat-syarat



yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan”;

2. Bahwa cara mengadili, memeriksa dan memutus perkara perdata ini ditingkat Banding oleh “*Judex Facti* Tingkat Banding” sangat bertentangan dengan tertib Hukum Acara Perdata yang diatur dalam HIR serta Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I sebagaimana terlihat dalam Yurisprudensi yang kami kutip sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 09-10-1975, Nomor 951 K/Sip/1973, yang menyatakan:

“Cara pemeriksaan dalam tingkat Banding, seharusnya Hakim Banding mengulang memeriksa perkara dalam keseluruhan, baik mengenai fakta maupun mengenai penerapan hukumnya”;

b. Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 22-07-1970, Nomor 638 K/Sip/1969, yang menyatakan:

“Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup memberikan pertimbangan (*onvoeldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan *in casu* Putusan Pengadilan Negeri yang hanya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi”;

c. Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 11-04-1956, Nomor 112 K/Sip/1955, yang menyatakan:

“Putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan karena keberatan-keberatan dari Pembanding sama sekali tidak diperhatikan”;

d. Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 04-07-1961, Nomor 384 K/Sip/1961, yang menyatakan:

“Putusan Pengadilan Tinggi dapat dibatalkan apabila tidak disertai alasan yang cukup (*onvoeldoende gemotiveerd*)”;

Berdasarkan alasan kasasi sebagaimana yang kami kemukakan diatas, maka kiranya cukup beralasan dan berdasar hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Agung untuk membatalkan “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding” yang menguatkan “Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama” atas dasar ketentuan Pasal 30 huruf (b) dan (c) Undang Undang Mahkamah Agung;

## II. Alasan Ke-2 Kasasi:

Bahwa pertimbangan hukum “Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama” yang dikuatkan “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding”, yang mengabulkan Petitum Penggugat sebagaimana dicantumkan pada amar putusan Nomor 3 yang “Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat



V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum”, adalah pertimbangan hukum yang keliru, karena *Judex Facti* lalai dalam mempertimbangkan fakta dan bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi), karena senyata-nyatanya Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Sertifikat HGB Nomor 804 dan tidak pernah ada hubungan hukum antara Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat I dengan Penggugat;

Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang dikuatkan Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding sama sekali tidak mempertimbangkan fakta bahwa tidak pernah ada hubungan hukum antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dengan Terbanding (Penggugat), serta tidak mempertimbangkan semua bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I) dan semua bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding VII (Tergugat VII) dan bukti P-14 yang membuktikan bahwa senyatanya Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I) tidak pernah memegang/menguasai/menyimpan sertifikat milik Penggugat. Yang melakukan peralihan sertifikat atas objek tanah sengketa adalah Penggugat selaku Penjual dengan Tergugat IV selaku Pembeli yang dilakukan di hadapan Pejabat PPAT *i.c.* Tergugat V. Sehingga jelas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I);

Berdasarkan bukti-bukti tersebut, terbukti Penggugat-lah yang sejak semula bertindak licik terhadap Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I, karena jelas Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I tidak pernah memegang/menguasai/menyimpan sertifikat milik Penggugat apalagi menggunakan sertifikat itu baik untuk jual beli maupun jaminan bank, sehingga seharusnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I tidak dapat ditarik sebagai Tergugat I, berdasarkan bukti-bukti otentik yaitu:

- a. Bahwa sejak semula adanya hutang Tergugat II kepada Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I), sertifikat milik Penggugat tersebut tidak pernah dipegang/disimpan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I) dan sertifikat milik Penggugat berada di tangan Tergugat III (Joyce D Waroka), sebagaimana Bukti T.I-5 Surat Tanda Bukti Laporan Nomor Polisi TBL/02-TB/VI/96/Serse Um, tanggal 3 Juni 1996, Sub Direktorat Reserse Polri atas nama Pelapor Joyce D Waroka, yang menyatakan bahwa si



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelapor Joyce D Waroka telah kehilangan asli Sertifikat HGB Nomor 804 atas nama Ny. Linda Santoso sewaktu pindahan rumah dari Taman Meruya Ilir I Nomor 4 ke Jalan Meruya Nomor 1 Jakarta Barat, pada tanggal 14 Februari 1992. Jadi Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I tidak akan dapat menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat sebagaimana yang dimintakan Penggugat;

b. Bahwa berdasarkan Bukti P-14 berupa Surat Pernyataan tertanggal 06 Februari 1998 (foto copy dari foto copy), yang ditandatangani oleh Tjhai Santo Fransiscus *i.c.* Tergugat IV yang isinya menyatakan "bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804/Meruya Ilir berada pada Tjhai Santo Fransiscus dan Penggugat telah menerima pernyataan dari Tjhai Santo Fransiscus yang akan mengembalikan sertifikat tersebut kepada Penggugat";

Hal ini membuktikan bahwa Penggugat telah mengetahui keberadaan sertifikat tersebut ada di tangan Tergugat IV. Tapi mengapa Penggugat tetap meminta agar Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat. Bahwa fakta ini ternyata sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dan juga *Judex Facti* Tingkat Banding;

c. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Facti* Tingkat Banding, sama sekali tidak mempertimbangkan fakta, bahwa berdasarkan semua bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I) dan semua bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat VII dan Bukti P-14, terbukti jelas bahwa penyangkalan Penggugat yang tidak melakukan peralihan hak kepada Tergugat IV (Tjhai Santo Fransiscus) adalah hal yang mengada-ada karena Penggugat hanya ingin membohongi Tergugat VII (PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Dahulu Bank Dagang Negara Cabang Jakarta Roxy Mas, karena tidaklah menutup kemungkinan antara Penggugat dengan Tergugat II (Anawati Iskandar, yang merupakan adik ipar dari Penggugat), atau antara Penggugat dengan Tergugat II serta dengan Tergugat IV (Tjhai Santo Fransiscus), telah bekerja-sama untuk merugikan Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I) dan Tergugat VII, khususnya terhadap Tergugat VII, yang jelas-jelas pada saat Tergugat IV mengajukan kredit kepada Tergugat VII, Penggugat dan Tergugat IV (Tjhai Santo Fransiscus) beralamat yang sama;

Halaman 39 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017

### 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)



Jika benar – *quod non* – tidak ada kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat IV, maka tentunya Tergugat IV akan hadir di persidangan untuk mempertahankan haknya tersebut, tetapi nyatanya Tergugat IV sama sekali tidak hadir dalam persidangan dan tidak juga diwakili oleh Kuasa Hukum. Dan menjadi tanda tanya mengapa *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding tidak memperlakukan hal ini;

d. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Facti* Tingkat Banding, sama sekali tidak mempertimbangkan semua bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I) dan semua bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat VII dan Bukti P-14, yang membuktikan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I tidak pernah ada hubungan hukum dengan Penggugat dan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap sertifikat milik Penggugat yang kemudian menurut Penggugat, telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat IV, dengan penjelasan sebagai berikut:

- i. Bahwa hutang Tergugat II kepada Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) telah lunas dan selesai pada tahun 1992. Sehingga sudah tidak ada hubungan hukum antara Tergugat II (Anawati Iskandar) dengan Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I) terkait hutang piutang tersebut, serta tidak pernah ada hubungan hukum antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dengan sertifikat milik Penggugat;
- ii. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I) tidak pernah memegang Sertifikat milik Penggugat dimaksud karena sertifikat dipegang oleh Tergugat III, sehingga Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I) tidak dapat dan tidak akan dapat memberikan sertifikat milik Penggugat dimaksud kepada pihak lainnya, termasuk kepada Tergugat IV. Dan terbukti dari Surat Pernyataan Tergugat IV (bukti P-14), Sertifikat telah diakui berada di tangan Tergugat IV;
- iii. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I) yang memberikan pinjaman kepada Tergugat II sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum karena dalam kehidupan sehari-hari adalah hal yang wajar di antara manusia terjadi hubungan hukum berupa hutang piutang, yang penting bahwa yang berhutang (debitur) ini harus melunasi hutangnya sesuai dengan waktu yang telah dijanjikan. Dan janganlah seperti



sekarang ini, Penggugat yang selalu saja mencari-cari permasalahan, padahal Penggugat sudah mengetahui bahwa hutang Tergugat II kepada Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I) telah lunas dan selesai pada tahun 1992 dan Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I) tidak pernah memegang/tidak pernah menguasai sertifikat milik Penggugat;

Bahwa sejak semula yang menguasai sertifikat milik Penggugat adalah Tergugat II (Anawati Iskandar) yang merupakan adik ipar dari Penggugat, bersama-sama dengan Tergugat III (Joyce D Waroka), jadi seharusnya Penggugat yang harus menanyakan keberadaan sertifikat tersebut kepada Tergugat II dan Tergugat III;

Bahwa seharusnya sejak semula Penggugat yang harus berhati-hati, karena timbulnya masalah ini adalah dari Penggugat sendiri, mengapa sejak semula Penggugat selalu memberikan sertifikat tersebut kepada Tergugat II (Anawati Iskandar) dengan tujuan untuk mendapatkan pinjaman dari pihak lain antara lain untuk jaminan pada Bank Anrico sebagaimana dikemukakan dalam surat gugatan Penggugat pada halaman 4 nomor 2. Ada dugaan, bahwa Penggugat bekerja-sama dengan Tergugat II (Anawati Iskandar) yang merupakan adik ipar dari Penggugat, untuk mendapatkan pinjaman dari pihak lain dengan menggunakan sertifikat milik Penggugat, lalu setelah itu sertifikat tersebut oleh Penggugat dialihkan kepada pihak lain *i.c.* Tergugat IV dan Penggugat telah menerima pembayaran harga jual beli, kemudian Penggugat menciptakan masalah dengan mendalilkan Penggugat tidak pernah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak manapun;

iv. Bahwa pada tahun 1992, Tergugat II dan Penggugat pernah melaporkan kepada yang berwajib mengenai sertifikat milik Penggugat dimaksud, yang pada saat itu ada pada tangan seorang yang bernama Joice D. Waroka *i.c.* Tergugat III. Pada saat itu Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I) pernah dimintai keterangan dan Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I) menyatakan bahwa hutang Tergugat II kepada Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I) telah selesai, sebagaimana yang telah diakui oleh Penggugat dalam surat gugatannya pada nomor 4 dan 5, sehingga jelas bahwa setelah selesainya hutang Tergugat II kepada Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I), maka masalah



Sertifikat milik Penggugat dimaksud adalah urusan Tergugat II dan Penggugat sendiri;

v. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I) sama sekali tidak mengetahui dan tidak mengerti mengapa sertifikat milik Penggugat dimaksud, telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat IV (Tjhai Santo Fransiscus) yang kemudian dijadikan agunan oleh Tergugat IV kepada Tergugat VII (PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Dahulu Bank Dagang Negara Cabang Jakarta Roxy Mas);

vi. Apabila sertifikat milik Penggugat dimaksud, telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat IV, hal itu adalah urusan Penggugat sendiri, karena sesuai ketentuan yang berlaku, tidak-lah mungkin Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat *i.c.* Tergugat VI dapat melakukan balik nama suatu sertifikat tanpa ada dasar hukum (berupa akta jual beli) dan apabila tidak ada sertifikat Asli-nya;

Dalam persidangan perkara yang lalu yaitu perkara Nomor 218/PDT.G/2004/PN.Jkt.Bar, telah terbukti berdasarkan bukti yang ada pada Tergugat VII, bahwa prosedur pemindahan hak kepemilikan atas sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 dari Penggugat kepada Tergugat IV yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat *i.c.* Tergugat VI pada tanggal 22 Juli 1993 telah sesuai dengan prosedur yaitu berdasarkan atas adanya Akta Jual Beli tanggal 6 Maret 1993 Nomor 69/Kebon Jeruk/1993 antara penjual Linda Santoso (Penggugat) dan Tergugat IV (Tjay Santoso) yang dibuat oleh Notaris PPAT Sri Rahayu Sedyono Martoatmodjo, S.H., *i.c.* Tergugat V serta adanya sertifikat yang akan dibalik nama dari Penjual kepada Pembeli;

Dan dalam persidangan ini, mengenai proses peralihan dari Penggugat kepada Tergugat IV, maka Tergugat VII telah mengajukan bukti T-VII/2.A s/d. Bukti T-VII/4.A dan 4.B;

Berdasarkan bukti-bukti otentik tersebut, maka penyangkalan Penggugat yang menyangkal bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain, padahal proses peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat IV telah didasarkan pada bukti-bukti otentik yaitu adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT *i.c.* Tergugat V dan selanjutnya Tergugat VI telah melaksanakan balik nama sesuai prosedur yang berlaku, maka



Penggugat yang harus membuktikan dengan bukti-bukti otentik mengenai penyangkalannya tersebut;

Bahwa dengan adanya perkara yang sengaja diciptakan oleh Penggugat ini, maka terlihat dengan jelas itikad tidak baik dari Penggugat dan Tergugat IV agar terhindar dari kewajiban melunasi hutang kepada Tergugat VII dan sekaligus menghindari pelaksanaan eksekusi sertifikat tersebut oleh Tergugat VII;

Berdasarkan bukti-bukti tersebut, maka terbukti bahwa Penggugat tidak dapat mengajukan bukti-bukti otentik mengenai penyangkalannya dimaksud, sehingga jelas Penggugat tidak dapat membuktikan gugatannya, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak dan dikesampingkan;

### III. Alasan ke-3 Kasasi:

Bahwa Pengugat dari sejak semula tidak dapat membuktikan dalil gugatannya tentang hubungan hukum Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dengan perkara *a quo*, namun agar menjadi jelas dan terang bagi Majelis Hakim Agung, maka perlu juga Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I kemukakan sebagai berikut:

Bahwa "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding" yang menguatkan "Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama" pada halaman 55 s/d 56, mengenai pertimbangan hakim yang menolak tentang Eksepsi Gugatan Prematur, serta putusan yang mengabulkan gugatan Penggugat sebagaimana dicantumkan dalam amar putusan pada Nomor 2, 3, 4, 5 dan 6 (*vide* pertimbangan pada halaman 59 s/d 61) yang didasarkan pada bukti P-14 (foto copy dari foto copy surat pernyataan dari Tjai Santo Fransiscus) dan bukti P-17 (foto copy dari Foto Copy dan tidak ada bukti aslinya) berupa Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Nomor LAB: 1429/DTF/2011 tertanggal 23 Juni 2011, membuktikan *Judex Facti* Tingkat Banding dan *Judex Facti* Tingkat Pertama telah melampaui batas wewenangnya karena telah menyimpang jauh dari wewenangnya sebagai Hakim perkara Perdata, *Judex Facti* telah bertindak sebagai Hakim perkara Pidana, serta telah melanggar hukum yaitu ketentuan pasal 138 ayat (7) dan (8) HIR dan melanggar pasal 1888 KUHPperdata serta pasal 164 HIR, karena:

1. Bahwa pertimbangan "Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama" yang dikuatkan oleh "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding" (*vide* pertimbangan halaman 55 s/d 56, 59 s/d 61), membuktikan bahwa *Judex*

Halaman 43 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



*Facti* sebagai Hakim Perkara Perdata sudah menyimpang jauh dan telah melampaui batas wewenangnya sebagai Hakim yang memeriksa perkara perdata, karena *Judex Facti* telah merangkap seolah-olah sebagai Hakim yang mengadili perkara Pidana, karena sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu pasal 138 ayat (7) dan (8) HIR, bahwa untuk menentukan apakah suatu surat itu merupakan surat yang palsu dan siapa pelaku yang telah membuat surat palsu tersebut, maka hal ini harus dibuktikan terlebih dahulu dalam persidangan perkara pidana. Dan bukanlah melalui persidangan perkara perdata sebagaimana yang saat ini dilakukan oleh *Judex Facti* dengan memberikan pertimbangan yang dicantumkan dalam putusan pada halaman 17 yang menyatakan “Akta Jual Beli Nomor 69/Kebun Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, S.H, telah cacat hukum sehingga batal”;

Putusan *Judex Facti* terbukti telah melanggar ketentuan pasal 138 ayat (7) dan (8) HIR yang menyatakan:

(7) Jika pemeriksaan tentang benarnya surat yang dimaksudkan itu menerbitkan sangka bahwa surat itu dipalsukan oleh orang yang masih hidup, maka pengadilan negeri mengirim segala surat perkara kepada pembesar yang berkuasa akan menuntut kejahatan itu;

(8) Perkara yang dijalankan dimuka pengadilan negeri, dipertangguhkan dahulu sampai jatuh keputusan dalam perkara pidana itu;

2. Bahwa pertimbangan hukum serta amar putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding, yang membatalkan Akta Jual Beli serta balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 dan menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah putusan yang sama sekali tidak menciptakan keadilan hukum di masyarakat, tapi putusan tersebut malah meresahkan masyarakat serta merusak tatanan hukum, karena telah menimbulkan permasalahan serta akibat hukum baru yang sangat bertentangan dengan perkara yang sebelumnya yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu Putusan Mahkamah Agung Dalam Tingkat Peninjauan Kembali Nomor 99 PK/PDT/2012 tanggal 30 Oktober 2012, Jo. Putusan Mahkamah Agung Dalam Tingkat Kasasi Nomor 44

Halaman 44 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



K/PDT/2008, tanggal 27 Agustus 2008, *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/PDT/2006/PT.DKI, tanggal 13 Januari 2007, *Jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 218/PDT.G/2004/PN.Jkt.Bar, tanggal 27 April 2005, yang amarnya menyatakan “Menolak Permohonan PK (Peninjauan Kembali) Yang Diajukan Oleh Pemohon PK (Peninjauan Kembali) Ny. Linda Santoso sebagai Penggugat”;

3. Bahwa sampai dengan saat ini belum ada Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, SH itu adalah Akta palsu atau cacat hukum dan siapa pelaku yang telah memalsukannya. Sehingga dengan adanya surat berupa Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Nomor Lab: 1429/DTF/2011, tertanggal 23 Juni 2011 dimaksud, - *vide* Bukti P-17 (berupa fotocopy dari foto copy dan tidak ada surat aslinya), maka bukanlah secara otomatis membatalkan Akta Jual Beli Nomor 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, S.H.;

4. Bahwa Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Nomor Lab: 1429/DTF/2011 tertanggal 23 Juni 2011, telah diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagai *novum* (bukti baru) dalam Permohonan PK (Peninjauan Kembali) terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 218/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar, tanggal 27 April 2005 *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/PDT/2006/PT.DKI, tanggal 13 Januari 2007 *Jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 44 K/PDT/2008, tanggal 27 Agustus 2008, dimana terhadap permohonan PK (Peninjauan Kembali) yang diajukan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tersebut, telah ditolak oleh Mahkamah Agung dengan Putusannya Nomor 99 PK/PDT/2012, tanggal 30 Oktober 2013, dimana dalam Putusan PK tersebut telah dipertimbangkan (sebagaimana yang kami kutip lagi) sebagai berikut:

“Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* dan *Judex Juris* tidak salah dalam menerapkan hukum dan tidak terdapat hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dan *Judex Juris*;



Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *novum* berupa "Foto Copy" Hasil Mabes Polri" tidak bersifat menentukan, oleh karenanya tidak dapat membatalkan putusan *Judex Juris*;

Bahwa selain itu, alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan-alasan tersebut tidak termasuk dalam salah satu alasan permohonan Peninjauan Kembali sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 67 huruf a s/d f Undang Undang Nomor 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 tahun 2009";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh pemohon Peninjauan Kembali Ny. Linda Santoso tersebut harus ditolak";

5. Bahwa memang benar, Penggugat berhak kapan saja mengajukan gugatan kepada orang lain, sepanjang gugatan tersebut didukung oleh bukti-bukti autentik serta belum kadaluwarsa untuk diajukan ke Pengadilan. Namun demikian, apabila hal yang akan digugat tersebut terkait dengan tindak pidana pemalsuan surat dan penyangkalan Penggugat yang katanya tidak pernah menanda-tangani Akta Jual Beli, maka hal ini mutlak harus ditempuh dulu persidangan perkara pidana untuk mendapatkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap mengenai kepalsuan dari Akta Jual Beli tersebut dan siapa pelaku yang harus bertanggung-jawab, sebagaimana ditentukan dalam pasal 138 ayat (7) dan (8) HIR;

6. Bahwa dikarenakan belum adanya Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 itu palsu dan siapa pelaku yang membuat akta palsu tersebut, maka jelas bahwa Gugatan Penggugat Premature (belum waktunya untuk diajukan), begitu pula pertimbangan *Judex Facti* serta putusan pada amar butir 2, 3, 4, 5, 6 adalah Putusan yang keliru;

7. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding yang mempertimbangkan bukti P-14 dan P-17 yang hanya berupa fotocopy dari fotocopy dan tidak ada bukti aslinya, maka terbukti telah melampaui batas wewenangnya dan telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku yaitu melanggar pasal 1888 KUHPerdara yang menyatakan "Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta



aslinya”, serta melanggar ketentuan pasal 164 HIR yang mengatur mengenai alat bukti yang sah dalam perkara perdata;

Bahwa sebagaimana yang telah terungkap dalam persidangan, ternyata Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan bukti-bukti asli yang membuktikan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagai pemilik atas Sertifikat HGB Nomor 804 tersebut dan terbukti bahwa semua bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat (Terbanding) hanyalah berupa foto copy dari foto copy dan tidak ada bukti aslinya, sehingga tidak ada alat bukti yang sah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 164 HIR serta telah melanggar ketentuan pasal 1888 KUHPerdara yang menyatakan “Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya”;

Dengan mendasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, sudah seharusnya bukti-bukti tersebut tidak dapat dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding, namun demikian *Judex Facti* tetap mengabulkan gugatan Penggugat;

Putusan *Judex Facti* tersebut juga bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu:

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 701 K/Sip/1974, tanggal 14 April 1976, kaidah hukumnya menyatakan:

“Dalam mengajukan “foto copy surat-surat” sebagai alat bukti didalam persidangan gugatan perdata di Pengadilan, maka foto copy surat tersebut oleh seorang Pejabat harus dinyatakan telah sesuai dengan aslinya. Bilamana tidak demikian, maka bukti surat berupa foto copy tersebut, merupakan alat bukti yang tidak sah di dalam persidangan”;

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998 kaidah hukumnya menyatakan:

“Foto copy suatu surat diserahkan oleh salah satu pihak ke persidangan Pengadilan Perdata untuk digunakan sebagai “alat bukti surat”. Ternyata foto copy surat tersebut tanpa disertai “surat aslinya” untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut. Dalam keadaan yang demikian ini, maka “fotocopy surat” tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai “alat bukti yang sah” dalam persidangan Pengadilan;

8. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Facti* Tingkat Banding telah melampaui batas wewenangnya serta telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku, oleh



karena itu dengan mendasarkan pasal 30 Undang Undang Mahkamah Agung, mohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Agung berkenan membatalkan Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding yang menguatkan Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama dan selanjutnya mengadili sendiri dengan mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi;

#### IV. Alasan ke-4 Kasasi:

Bahwa "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding" yang menguatkan "Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama" terbukti *Judex Facti* tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, karena yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukanlah Pengadilan Negeri Jakarta Barat serta Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

Hal ini dapat dilihat dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama pada halaman 55 yang dikuatkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding, yang kami kutip sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa terhadap eksepsi absolut yang dimajukan oleh Tergugat I, oleh Majelis Hakim telah dijatuhkan Putusan Sela pada tanggal 16 Maret 2015 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili perkara *a quo* (Eksepsi Absolut);
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara gugatan Nomor 384/PDT.G/2014/PN.Jkt.Br.;
3. Menanggihkan penghitungan biaya perkara sampai dengan putusan akhir";

Majelis Hakim Agung yang kami hormati,

Bahwa pertimbangan hukum yang menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang memeriksa dan memutus perkara gugatan Nomor 384/PDT.G/2014/PN.Jkt.Br., adalah membuktikan *Judex Facti* Tingkat Banding dan *Judex Facti* Tingkat Pertama, tidak berwenang mengadili perkara ini sebagaimana ditentukan dalam pasal 30 huruf (a) Undang-undang Mahkamah Agung, karena:

1. Bahwa materi pokok dalam Surat Gugatan Penggugat adalah Penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk melakukan pembatalan terhadap Akta Jual Beli bermaterai Rp1.000,00 (seribu Rupiah) Nomor 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, SH *i.c.* Tergugat V, yang terdapat dalam Bendel Warkah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 9485 – 9502/1993 BPN Jakarta Barat *i.c.* Tergugat VI, serta meminta pembatalan atas proses selanjutnya yang dilakukan oleh Tergugat VI yaitu pencatatan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI pada tanggal 22 Juli 1993;

2. Bahwa pembatalan yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut dapat dilihat pada halaman 17 surat Gugatan Penggugat, pada bagian Petitum yang dimintakan oleh Penggugat, pada butir 4 dan 5 Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar memberikan putusan yang kami kutip sebagai berikut:

“4. Menyatakan Akta Jual Beli bermaterai Rp1.000,00 (seribu rupiah) Nomor 69/Kebon Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah *i.c.* Tergugat V (Sri Rahayu Sedyono Mardiatmodjo, SH) yang terdapat dalam Bendel Warkah Nomor 9485 - 9502/1993 Tergugat VI (BPN Jakarta Barat) adalah batal demi hukum”;

“5. Menyatakan pencatatan dan penghapusan hak atas tanah pada sertifikat persil sengketa yaitu semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 22 Juli 1993 adalah batal demi hukum”;

3. Bahwa permohonan Penggugat untuk pembatalan terhadap pencatatan dan perubahan nama pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh Tergugat VI dari nama semula Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV, hanyalah bisa diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) berdasarkan Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang-undang PTUN);

4. Bahwa tindakan Tergugat VI dalam melakukan pencatatan dan perubahan nama pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 tersebut adalah dalam kapasitasnya sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1 butir 8 Undang-undang PTUN);

Halaman 49 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



5. Bahwa pencatatan perubahan nama dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 yang semula tercatat atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI merupakan penetapan tertulis, karena perubahan pencatatan nama tersebut baik bentuk maupun isinya telah dibuat secara tertulis;

6. Bahwa pencatatan perubahan nama dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 yang semula tercatat atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI bersifat yaitu:

- a. Konkret, karena objek yang dicatat perubahannya dalam sertifikat tersebut adalah nyata-nyata ada, tidak abstrak dan dapat ditentukan yaitu berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804;
- b. Individual, karena pencatatan perubahan nama dalam sertifikat tersebut tidak ditujukan kepada umum dan hanya ditujukan kepada Tergugat IV;
- c. Final, karena pencatatan perubahan nama dalam sertifikat tersebut sudah definitif serta tidak ada upaya administratif lain yang dapat dilakukan terhadapnya;

7. Bahwa Pasal 47 Undang-undang PTUN secara tegas menyatakan "Pengadilan Tata Usaha Negara dan/atau Pengadilan Tinggi tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara) bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara";

8. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 677/K/Sip/1972, tertanggal 20 Desember 1972, Mahkamah Agung telah memberikan pertimbangan hukum bahwa suatu perkara yang tunduk pada suatu hukum acara yang bersifat khusus, tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada hukum acara yang bersifat umum, yang dikutip sebagai berikut:

"Suatu perkara yang tunduk pada suatu hukum acara yang bersifat khusus, tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada hukum acara yang bersifat umum, sekalipun kedua perkara itu erat hubungannya satu sama lain";

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka mengingat gugatan Penggugat adalah menyangkut Sengketa Tata Usaha Negara yaitu sehubungan dengan pencatatan perubahan nama (balik nama) dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 yang semula atas nama Penggugat kemudian berubah nama menjadi Tergugat IV yang dilakukan



oleh Tergugat VI, maka pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, serta Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Barat serta Pengadilan Tinggi DKI Jakarta secara absolut tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

9. Bahwa setelah menjatuhkan putusan sela tersebut, ternyata putusan akhir *Judex Facti* Tingkat Pertama mengabulkan gugatan Penggugat sebagaimana amarnya pada butir 1 sampai 9, hal mana semakin membuktikan "Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama" yang dikuatkan oleh "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding" telah melampaui wewenangnya karena jelas-jelas yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Batalnya Akta Jual Beli Nomor 69/Kebun Jeruk/1993 tanggal 6 Maret 1993 serta pencatatan dan penghapusan hak atas tanah pada sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 22 Juli 1993 adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan bukanlah Pengadilan Negeri Jakarta Barat serta Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

10. Berdasarkan fakta-fakta serta bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding (semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi), maka terbukti bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat serta Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini, sehingga jelas Putusan Sela *Judex Facti* Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding, yang menolak Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding (semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) maka berdasarkan ketentuan pasal 30 huruf (a) Undang-undang Mahkamah Agung, sudah sepatutnya "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding" yang menguatkan "Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama", dibatalkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Agung dalam tingkat pemeriksaan kasasi dan selanjutnya mengadili sendiri dengan mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding (semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi);

#### V. Alasan ke-5 Kasasi:

Bahwa "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding" yang menguatkan "Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama" telah melampaui batas wewenangnya serta

Halaman 51 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



telah salah menerapkan hukum, karena seharusnya perkara *a quo* dinyatakan *Ne Bis In Idem*. Hal ini dapat dilihat pada "Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama" pada halaman 55, yang dikuatkan oleh "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding", mengenai Eksepsi *Exceptio Res Judicata* atau *Ne Bis In Idem*, Majelis Hakim memberikan pertimbangan yang kami kutip sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa sebelum majelis mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu akan menilai dan mempertimbangkan eksepsi relatif dari Tergugat I dan Tergugat VII sebagai berikut:

1. *Exceptio Res Judicata* atau *Ne Bis In Idem*;

Bahwa perkara *aquo* adalah *ne bis in idem*, karena serupa dengan perkara Nomor 218/PDT.G/2004/PN.Jkt.Bar yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai pada tingkat Peninjauan Kembali;

Menimbang, bahwa yang dimaksud *ne bis in idem* jika subyek maupun objeknya adalah sama dan permasalahan atau dalil-dalilnya atau tuntutan juga sama;

Menimbang, bahwa setelah majelis mempelajari dan mencermati subyek-subyek dari perkara *aquo* dengan perkara Nomor 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BRT, ternyata terdapat penambahan dan perbedaan subyeknya sedangkan hal yang diminta atau petitum antara perkara *aquo* dengan perkara Nomor 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BRT, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap juga berbeda, sehingga Majelis berpendapat dan berkesimpulan bahwa perkara *aquo* tidak *Ne Bis In Idem* dengan perkara Nomor 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BRT, dengan demikian maka wajar apabila eksepsi Tergugat I dan Tergugat VII yang menyatakan bahwa perkara *Ne Bis In Idem* haruslah ditolak";

Bahwa pertimbangan Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding, sebagaimana yang kami kutip diatas adalah telah melampaui batas wewenangnya serta telah salah menerapkan hukum, karena:

1. Berdasarkan bukti T.I-1 s/d. T.I-4 yang merupakan bukti yang sama dengan bukti yang diajukan oleh Tergugat VII yaitu bukti T-VII/1.A s/d. T-VII/1.D, serta bukti T.I-5 dan bukti T-VII/2.A s/d. bukti T-VII/4 A, 4 B, maka terbukti bahwa gugatan perkara *a quo* yang diajukan oleh Penggugat Konvensi (Terbanding) di bawah register Nomor 384/PDT.G/2014/PN.Jkt.Bar, adalah jelas-jelas *Ne Bis In Idem*, karena telah ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum

Halaman 52 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetap yaitu Putusan Mahkamah Agung Dalam Tingkat Peninjauan Kembali Nomor 99 PK/PDT/2012 tanggal 30 Oktober 2012, *Jo.* Putusan Mahkamah Agung Dalam Tingkat Kasasi Nomor 44 K/PDT/2008, tanggal 27 Agustus 2008, *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/PDT/2006/PT.DKI, tanggal 13 Januari 2007, *Jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 218/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR, tanggal 27 April 2005, yang amarnya menyatakan “Menolak Permohonan PK (Peninjauan Kembali) yang diajukan oleh Pemohon PK (Peninjauan Kembali) Ny. Linda Santoso sebagai Penggugat”;

2. Bahwa objek dan pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dalam gugatan perkara Nomor 384/PDT.G/2014/PN.Jkt.Bar sama dengan objek dan pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dalam perkara Nomor 218/PDT.G/ 2004/PN.Jkt.Bar, yaitu terkait keberatan atau penyangkalan dari Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang telah mengalihkan tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 804 luas 200 m<sup>2</sup> yang terletak di Meruya Ilir, Kebon Jeruk, Jakarta Barat kepada Tjhai Santo Fransicus/PD Samajaya (Tergugat IV), dimana penyangkalan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tersebut sama sekali tidak benar dan tidak terbukti;

3. Bahwa mengenai Eksepsi *Ne Bis In Idem* ini telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973, dalam kaidah hukumnya yang menyatakan:

“Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun objek perkara dan juga penggugatnya, yang telah mendapat Keputusan dari Mahkamah Agung (Putusan tanggal 19 Desember 1950 Nomor 350 K/Sip/1970), maka seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”;

Mengenai *Ne Bis In Idem* ini juga ditegaskan dalam Kaidah Hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 647 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 (dalam Buku Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung tentang Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad, Penulis/disusun oleh M. Ali Boediarto, SH, Penerbit Swara Justitia, Cetakan September 2005, halaman 41) tentang azas *Ne Bis In Idem* sebagai berikut:

“Bilamana suatu objek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh kekuatan

Halaman 53 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017

#### 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)



hukum yang tetap, maka hal ini mengandung arti bahwa “Objek Sengketa” telah diberikan “Status Hukum” dalam suatu putusan Hakim. Karena itu adanya perkara yang sama objeknya dengan putusan hakim yang terdahulu tersebut, maka disini berlaku Azas *Ne Bis In Idem*. Sehingga dari segi Hukum Acara Perdata, Azas *Ne Bis In Idem*, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya”;

Bahwa dengan mendasarkan pada kedua Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut diatas, terbukti gugatan perkara *a quo* adalah *Ne Bis In Idem*, sehingga pertimbangan “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding” yang menguatkan “Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama” yang menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat VII dengan menyatakan gugatan ini tidak *Ne Bis In Idem* adalah telah melampaui batas wewenangnya serta telah salah menerapkan hukum. Oleh karena itu dengan mendasarkan pasal 30 Undang Undang Mahkamah Agung, mohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Agung berkenan membatalkan “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding” yang menguatkan “Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama” dan mengadili sendiri dengan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

4. Perlu disampaikan, bahwa terkait adanya Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Nomor Lab: 1429/DTF/2011 tertanggal 23 Juni 2011, yang telah diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagai *novum* (bukti baru) dalam Permohonan PK (Peninjauan Kembali) terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 218/Pdt.G/2004/PN.JKT.BAR, tanggal 27 April 2005 *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 303/PDT/2006/PT.DKI, tanggal 13 Januari 2007 *Jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 44 K/PDT/2008, tanggal 27 Agustus 2008, dimana terhadap permohonan PK (Peninjauan Kembali) yang diajukan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tersebut, telah ditolak oleh Mahkamah Agung dengan Putusannya Nomor 99 PK/PDT/2012, tanggal 30 Oktober 2013, dimana dalam Putusan PK tersebut pada halaman 14, (*vide* bukti T.I-4) yang menyatakan “Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *novum* berupa “foto copy” hasil Mabes Polri tidak bersifat menentukan, oleh karenanya tidak dapat membatalkan putusan *Judex Juris*”;

5. Berdasarkan fakta-fakta serta bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi), maka

Halaman 54 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



terbukti bahwa perkara *a quo* adalah *Ne Bis In Idem*, sehingga jelas pertimbangan “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding” yang menguatkan “Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama”, yang menyatakan perkara ini tidak *ne bis in idem*, adalah pertimbangan yang telah melampaui batas wewenangnya serta telah salah menerapkan hukum, untuk itu mohon agar dibatalkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Agung dalam tingkat kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi I dan II tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi I dan II dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi Pemohon Kasasi I dan II serta tanggapan memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, ternyata *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terhadap perkara *a quo* pernah diputus dalam perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu:

- Perkara Nomor 218/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar., tanggal 27 April 2005;
- Perkara Nomor 303/Pdt/2006/PT.DKI tanggal 13 Januari 2007;
- Perkara Nomor 44 K/Pdt/2008 tanggal 27 Agustus 2008;
- Perkara Nomor 99 PK/Pdt/2012 tanggal 30 Oktober 2012;

Yang amar putusannya menolak permohonan PK yang diajukan oleh Pemohon PK Ny. Linda Santoso sebagai Penggugat;

- Bahwa oleh karena posita maupun petitum dalam tuntutan perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut sama dengan tuntutan dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat *ne bis in idem*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk dahulu BANK DAGANG NEGARA CABANG JAKARTA ROXY MAS, dan Pemohon Kasasi II: HENDRIK KARLAM serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 674/PDT/2016/PT.DKI., tanggal 27 Februari 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 384/PDT.G/2014/PN.Jkt.Br., tanggal 29 Juli 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding 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 perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK** dahulu **BANK DAGANG NEGARA CABANG JAKARTA ROXY MAS** dan Pemohon Kasasi II: **HENDRIK KARLAM**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 674/PDT/2016/PT.DKI., tanggal 27 Februari 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 384/PDT.G/2014/PN.Jkt.Brt., tanggal 29 Juli 2015;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat VII;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Halaman 56 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

## Biaya-biaya:

- |                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| 1. Meterai.....             | Rp 6.000,00  |
| 2. Redaksi.....             | Rp 5.000,00  |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp489.000,00 |
| Jumlah .....                | Rp500.000,00 |

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

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

Halaman 57 dari 57 hal. Put. Nomor 2158 K/Pdt/2017

### 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)