



**PUTUSAN**

Nomor 223 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

- I. **1. Ny. LILIANA I TANUWIDJAJA, S.H.**, bertempat tinggal di Komplek Rukan Sentra Pemuda Kav. 33, Jalan Pemuda Nomor 61, Jakarta Timur;
- 2. I NYOMAN PAGEH, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Utama Raya Nomor II D, Cengkareng, Jakarta Barat, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Alfin Suherman, S.H., M.H., C.N., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Gedung Rahardjo, 5<sup>th</sup> Floor, R.510, Jalan Roa Malaka Utara 5-6, Jakarta 11230, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2013;
- II. **PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.**, Kantor Pusat beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 44-46, Jakarta Pusat Cq. Kantor Cabang Pembantu Universitas Tarumanegara Kampus II, berkedudukan di Tanjung Duren Utara Nomor 1, Grogol, Jakarta Barat, diwakili oleh Handaru Sakti, selaku Pemimpin Cabang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ricky G Diharja, S.H., dan kawan-kawan, Para Legal Officer Kantor Wilayah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Jakarta 3, dan Pemimpin dan AAO Cabang Pembantu BRI Universitas Tarumanegara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat IV, V dan III/Para Pembanding;

**L a w a n**

**MARDANI**, bertempat tinggal di Jalan Tanah Merdeka Nomor 5 RT. 001/RW. 006, Kelurahan Rambutan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Aji Suharto, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Pi'in Nomor 49, Jatirangga, Kranggan, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Agustus 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

*Halaman 1 dari 25 hal. Put. Nomor 223 K/Pdt/2015*



D a n:

1. **DEWI**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Tanah Merdeka II Nomor 52, Kelurahan Rambutan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik di wilayah Republik Indonesia maupun di luar Wilayah Republik Indonesia;
2. **LYDIA OLGA**, dahulu bertempat tinggal di Mutiara Taman Palem Blok A.11/32, RT. 006/RW. 014, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik di wilayah Republik Indonesia maupun di luar wilayah Republik Indonesia;
3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq.** Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno Pulo Gebang, Jakarta Timur;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, 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 Penggugat telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat dan Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak dan dikenal dengan Jalan Tanah Merdeka Nomor 5 RT.001/RW.006, Kelurahan Rambutan Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2389/Rambutan atas nama Mardani dimana tanah dan bangunan tersebut telah ditempati Penggugat selama 31 (tiga puluh satu) tahun serta sampai dengan saat ini masih tetap dikuasai oleh Penggugat;
2. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap tanah-tanah beserta bangunannya tersebut di atas dan hingga sampai dengan saat ini sama sekali belum pernah menjual, menggadaikan ataupun melakukan perbuatan hukum lainnya yang bertujuan untuk mengalihkan kepemilikan kepada orang lain;



3. Bahwa awal mula pada bulan Februari 2004 Penggugat kenal dengan Tergugat I dimana pada saat itu Tergugat I mengontrak di Jalan Tanah Merdeka II Nomor 52, Kelurahan Rambutan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur yang mana perkenalan tersebut hanyalah sebatas teman dan tidak mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan serta tidak pernah melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun untuk mengalihkan kepemilikan;
4. Bahwa pada awal bulan Oktober 2008 Penggugat sedang memerlukan modal usaha untuk menjalankan usaha bengkel kendaraan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) selanjutnya Tergugat I yang merupakan teman Penggugat mengetahui apabila Penggugat sedang memerlukan modal usaha kemudian Tergugat I datang ke rumah Penggugat serta menawarkan diri kepada Penggugat untuk membantu mencari dana yang dibutuhkan tersebut dengan alasan Tergugat I mempunyai beberapa relasi yang siap menjadi penyandang dana/donator;
5. Bahwa atas tawaran Tergugat I tersebut, Penggugat merasa tertarik dan percaya kemudian masih diawal bulan Oktober 2008 Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik beserta Kartu Keluarga dan Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat kepada Tergugat I kepada relasinya agar relasi tersebut percaya kepada Tergugat I dan dalam tempo 3 (tiga) bulan dana akan bisa didapatkan;
6. Bahwa oleh karena Sertifikat Asli beserta Kartu Keluarga dan Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat hanya akan diperlihatkan saja kepada relasi Tergugat I dan atas janji Tergugat I yang dalam waktu 3 (tiga) bulan dana akan bisa didapatkan maka kemudian Penggugat bersedia menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 2389/Rambutan beserta Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat kepada Tergugat I di rumah Penggugat;
7. Bahwa namun kemudian dalam waktu 1 (satu) bulan setelah Tergugat I menerima Sertifikat Asli beserta Kartu Keluarga dan Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat lalu Tergugat I kembali datang menemui Penggugat di rumah Penggugat serta menyatakan kepada Penggugat bahwa Tergugat I tidak berhasil membantu Penggugat untuk memperoleh modal usaha yang dibutuhkan Penggugat yang mana saat itu pula Tergugat I mengembalikan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 2389/ Rambutan beserta Kartu Keluarga dan Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat nama Penggugat kepada Penggugat;



8. Bahwa selanjutnya Penggugat pun berusaha sendiri memperoleh modal usaha yang dibutuhkannya dan pada bulan Januari 2009 ada salah satu Bank Syariah yang bersedia memberikan modal usaha kepada Penggugat dengan agunan tanah dan bangunan milik Penggugat;
9. Bahwa sesuai ketentuan proses pencairan pinjaman maka sebelumnya harus dilakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 2389/Rambutan atas nama Penggugat kemudian pada bulan Januari 2009 melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Elly Halida, S.H., dilakukanlah pengecekan Sertifikat Hak Milik Nomor 2389/Rambutan atas nama Penggugat ke kantor Turut Tergugat;
10. Bahwa dari dilakukannya pengecekan Sertifikat Hak Milik Nomor 2389/Rambutan atas nama Penggugat oleh Turut Tergugat ternyata hasilnya adalah sertifikat tersebut tidak sesuai dengan data yang ada di arsip dan bukan produk dari Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur, maka selanjutnya sertifikat tersebut kemudian ditahan oleh Turut Tergugat guna bahan penyidikan;
11. Bahwa Penggugat sangat kaget dengan hasil pengecekan dari Turut Tergugat lalu Penggugat berusaha mencari Tergugat I dengan maksud akan menanyakan dan mengklarifikasi tentang Sertifikat milik Penggugat yang pernah dibawa oleh Tergugat I pada waktu Tergugat I akan membantu Penggugat untuk mencari modal usaha namun Penggugat tidak pernah berhasil menemukan Tergugat I sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
12. Bahwa selanjutnya atas kejadian yang menimpa Penggugat kemudian Penggugat melaporkannya ke Kepolisian Resor Metropolitan Jakarta Timur sesuai dengan Surat tanda Penerimaan Laporan Pengaduan Nomor Pol: 228/K/II/2009/RES.JT, tanggal 10 Februari 2009;
13. Bahwa selain itu ternyata pula tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana poin-1 telah diperjualbelikan sebagaimana dengan Akta Jual Beli Nomor 12/2008 tanggal 7 Mei 2008 yang dibuat oleh Tergugat IV dimana sesuai dengan Akta tersebut selaku pembelinya adalah Tergugat II;
14. Bahwa Penggugat sama sekali belum pernah menjual tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana poin-1 kepada Tergugat II dan Penggugat sama sekali tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Tergugat II, selain itu, Penggugat sama sekali belum pernah tahu tempat Tergugat IV apalagi ke tempat Tergugat IV untuk melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun;



15. Bahwa ternyata pula identitas, dokumen-dokumen dan tanda tangan Penggugat yang dijadikan dasar pembuatan Akta Jual Beli Nomor 12/2008 oleh Tergugat IV semuanya adalah tidak benar;
16. Bahwa identitas dan dokumen-dokumen Penggugat yang tidak benar tersebut diantaranya adalah:
  - 16.1. Identitas Penggugat berupa foto yang ada dalam Kartu Penduduk ternyata adalah foto orang lain dan bukan foto Penggugat selain itu tanda tangan yang tertera dalam Kartu Tanda Penduduk adalah bukan tanda tangan Penggugat;
  - 16.2. Dokumen berupa Buku Nikah Penggugat dikeluarkan dari Kantor Urusan Agama Cakung adalah tidak benar karena yang benar adalah Buku Nikah Penggugat dikeluarkan dari Kantor Urusan Agama Cempaka Putih, selain itu semua data yang ada dalam Buku Nikah dari kator Urusan Agama cakung tersebut adalah tidak benar;
17. Bahwa ternyata pula dalam Akta Jual Beli Nomor 12/2008 tanggal 7 Mei 2008 yang dibuat oleh Tergugat IV tercantum adanya persetujuan isteri Penggugat padahal antara Penggugat dengan isteri Penggugat telah bercerai pada tanggal 28 Desember di Pengadilan Agama Jakarta Timur maka oleh karenanya adalah mustahil apabila isteri Penggugat pada tahun 2008 memberi persetujuan dalam Akta tersebut oleh karena antara Penggugat dengan isterinya telah bercerai di tahun 2006;
18. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk menemui Tergugat II dengan mendatangi tempat tinggal Tergugat II sesuai dengan alamat tempat tinggal Tergugat II yang tertera di Akta Jual Beli guna mengklarifikasi tentang permasalahan adanya pembelian yang dilakukan Tergugat II terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat namun Penggugat tidak berhasil menemukannya;
19. Bahwa selain itu ternyata pula berdasarkan Akta Hak Tanggungan Nomor 24/2008 tanggal 16 Juli 2008 yang dibuat oleh Tergugat IV yang didasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 7 tanggal 7 Mei 2008 2003 yang dibuat oleh Tergugat V kemudian tanah dan bangunan milik Penggugat telah dijaminan oleh Tergugat II kepada Tergugat III;
20. Bahwa demikian pula ternyata perbuatan Tergugat III selaku bank yang bonafid dalam memberikan persetujuan dan pemberian pinjaman kepada Tergugat II dengan nilai pinjaman yang begitu besar yaitu senilai Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dilakukan tanpa melakukan pengecekan langsung terlebih dahulu dengan mendatangi objek yang



menjadi jaminan kredit atas pinjaman yang diberikan Tergugat III kepada Tergugat Tergugat II;

21. Bahwa andaikata Tergugat III memastikan terlebih dahulu dengan melakukan pengecekan langsung dengan mendatangi objek yang menjadi jaminan pinjaman Tergugat II sebelum Tergugat III memberikan pinjaman kepada Tergugat II sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), maka pastilah Tergugat III akan mengetahui bahwa jaminan pinjaman yang diserahkan Tergugat II kepada Tergugat III adalah tidak benar namun hal itu ternyata sama sekali tidak dilakukan oleh Tergugat III;
22. Bahwa oleh karena Tergugat III telah nyata-nyata tidak hati-hati, ceroboh dan melanggar prinsip aturan bank yang benar dalam memberikan pinjaman kepada Tergugat II yang sangat merugikan Penggugat dengan demikian Tergugat III telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
23. Bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah menghadap Tergugat IV untuk melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk apapun termasuk untuk menandatangani Akta Jual Beli Nomor 12/2008 tanggal 7 Mei 2008 yang dibuat oleh Tergugat IV dengan demikian nyata-nyata Tergugat IV telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat maka oleh karenanya Akta Jual Beli Nomor 12/2008 tanggal 7 Mei 2008 yang dibuat Tergugat IV adalah cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum;
24. Bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah menghadap Tergugat V untuk melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk apapun termasuk membuat dan menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan Nomor 7 tanggal 7 Mei 2008 yang dibuat oleh Tergugat V dengan demikian nyata-nyata Tergugat V telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat maka oleh karenanya Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 7 tanggal 7 Mei 2008 2003 yang dibuat oleh Tergugat V adalah cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum;
25. Bahwa oleh karena Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 7 tanggal 7 Mei 2008 yang dibuat oleh Tergugat V adalah cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum maka dengan demikian pula Akta Hak Tanggungan Nomor 24/2008 tanggal 16 Juli 2008 yang dibuat oleh Tergugat IV yang didasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak



Tanggungan Nomor 7 tanggal 7 Mei 2008 yang dibuat oleh Tergugat V adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

26. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah hak atas tanah dan bangunan di atasnya yang terletak dan dikenal dengan Jalan Tanah Merdeka Nomor 5 RT.001/RW.006, Kelurahan Rambutan Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2389/Rambutan atas nama Penggugat dimana tanah dan bangunan tersebut telah ditempat Penggugat selama 31 (tiga puluh satu) tahun serta Penggugat merasa khawatir bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut akan segera dialihkan, dijual ataupun dilelang ketika menghadapi gugatan ini dan selain itu pula supaya gugatan ini tidak hampa dikemudian hari maka cukup beralasan bagi Pengadilan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Tanah Merdeka Nomor 5 RT.001/RW.006, Kelurahan Rambutan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2389/Rambutan atas nama Penggugat dimana tanah dan bangunan tersebut telah ditempati Penggugat selama 31 (tiga puluh satu) tahun dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah Bp. Nipan;
- Sebelah Selatan : Jalan Merdeka II;
- Sebelah Timur : Jalan Setapak Masjid Al Hidayah;
- Sebelah Barat : Jalan Raya Tanah Merdeka;

27. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V taat dan patuh terhadap putusan maka diwajibkan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari jika lalai melaksanakan putusan;

28. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan alat bukti yang kuat yang diakui keberadaannya dan tidak akan terbantahkan dalam perkara ini maka dengan adanya fakta hukum tersebut cukup beralasan jika Pengadilan menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) meskipun adanya upaya *verzet*, banding atau kasasi;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum;
  3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 12/2008 tanggal 7 Mei 2008 yang dibuat Pejabat pembuat akta Tanah (PPAT) Ny. Lillana I tanuwidjaja, S.H., adalah cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum;
  4. Menyatakan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 7 tanggal 7 Mei 2008 yang dibuat Notaris I Nyoman Pageh, S.H., adalah cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum;
  5. Menyatakan Akta Hak Tanggungan Nomor 24/2008 tanggal 16 Juli 2008 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ny. Liliana I Tanuwidjaja, S.H., tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
  6. Menghukum Tergugat III atau siapapun juga mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan dalam keadaan baik dan berharga tanpa beban apapun serta me Roya berupa tanah dan bangunan di atasnya yang terletak dan dikenal dengan Jalan Tanah Merdeka Nomor 5 RT.001/RW.006, Kelurahan Rambutan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2389/Rambutan dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Rumah Bp. Nipan,
    - Sebelah Selatan : Jalan Merdeka II,
    - Sebelah Timur : Jalan Setapak Masjid Al Hidayah,
    - Sebelah Barat : Jalan Raya Tanah merdeka.
  7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari jika lalai melaksanakan putusan;
  8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan;
  9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi;
  10. Menghukum Turut Tergugat tunduk dan patuh atas putusan ini;
  11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V membayar biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng;
- Atau: Bilamana Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III, IV dan V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 8 dari 25 hal. Put. Nomor 223 K/Pdt/2015



Dalam Eksepsi (Tergugat III):

## I. Gugatan Yang Diajukan Penggugat *Prematur*.

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat didasarkan pada adanya tindak pidana penggelapan dan atau pemalsuan yang diduga dilakukan oleh Tergugat I terhadap kepemilikan tanah dan bangunan SHM Nomor 2389/Rambutan (objek sengketa) atas nama Mardani (Penggugat) yang sekarang telah menjadi agunan di Tergugat III;
2. Bahwa untuk Penggugat telah melaporkan kejadian yang menimpa Penggugat kepada Polres Jakarta Timur berdasar Surat Tanda Laporan Penerimaan Laporan Pengaduan Nomor Pol: 228/K/II/2009/RES.JT tanggal 10 Februari 2010;
3. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan Penggugat didasarkan pada dugaan adanya tindak pidana dan menuntut penyerahan objek sengketa yang berada di Tergugat III akibat adanya dugaan tindak pidana tersebut kepada Penggugat, maka sesuai ketentuan yang berlaku gugatan *a quo* baru dapat diajukan Penggugat setelah adanya putusan pengadilan pidana yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*); (*vide* Pasal 7 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 1983);
4. Bahwa mengingat gugatan Penggugat diajukan sebelum adanya putusan pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap mengenai tindak pidana yang dilakukan Tergugat I, maka gugatan *a quo* harus dinyatakan *premature*;
5. Bahwa dengan demikian, demi hukum dan proses peradilan yang baik, maka gugatan Penggugat *a quo* harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

## II. Gugatan Yang Diajukan Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa dalam posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada butir 3 s/d 6 diajukan fakta bahwa karena Penggugat butuh modal usaha maka pada awal bulan Oktober 2008 Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat I asli Sertifikat Hak Milik Nomor 2389/Rambutan (objek sengketa) untuk diperlihatkan kepada relasi Tergugat I dalam rangka mendapatkan modal usaha;  
Selanjutnya karena tidak berhasil mendapatkan bantuan modal usaha 1 (satu) bulan kemudian Tergugat I mengembalikan Sertifikat Hak Milik objek sengketa kepada Penggugat;



2. Bahwa fakta-fakta tersebut pada butir 1 di atas tersebut yang dijadikan dasar Penggugat untuk menduga adanya perbuatan pidana pemalsuan dan penggelapan atas Sertifikat Hak Milik objek sengketa yang dilakukan Tergugat I;
3. Bahwa namun di dalam posita selanjutnya Penggugat menyampaikan fakta bahwa akta jual beli atas Sertifikat Hak Milik objek sengketa yang dimohonkan batal hukum dilakukan pada tanggal 7 Mei 2008;
4. Bahwa jelas dalam hal ini posita yang diajukan Penggugat terdapat kerancuan mengenai datum peristiwa hukum yang dijadikan dasar gugatan. Penggugat menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik objek sengketa diberikan kepada Tergugat I (yang kemudian diduga digelapkan/dipalsukan) pada awal bulan Oktober 2008, tetapi dilain pihak dilakukan pada tanggal 7 Mei 2008. Dengan demikian jelas akta jual beli dilakukan 5 bulan sebelum tanggal yang disebut Penggugat sebagai tanggal dimulainya dugaan perbuatan pidana oleh Tergugat II (awal bulan Oktober 2008);
5. Bahwa dengan adanya kerancuan tentang tanggal terjadinya peristiwa hukum jual beli kepada Tergugat II dan penyerahan Sertifikat Hak Milik objek sengketa kepada Tergugat I di atas, jelas posita gugatan yang diajukan Penggugat kabur (*obscur libel*). Untuk itu gugatan Penggugat yang demikian patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
6. Bahwa petitum yang diajukan oleh Penggugat, pada butir 2 dikatakan "Menyatakan Tergugat I, II, III, IV dan V telah melakukan perbuatan hukum";
7. Bahwa berdasarkan pada buku Hukum Acara Perdata yang ditulis oleh M. Yahya Harahap, S.H., dikatakan pada halaman 451 dan 452 yaitu petitum yang tidak rinci dan hanya berbentuk kompositur atau *ex aequo et bono* nomor mengakibatkan gugatan tidak jelas, padahal berdasarkan teori dan praktik petitum harus rinci;
8. Bahwa masih dalam buku dengan halaman yang sama Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970, menyatakan petitum tidak jelas karena menuntut agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum tanpa menyebut perbuatan secara tegas;



9. Bahwa mengingat akan butir 2 dan 3 pada eksepsi II ini, maka gugatan Penggugat dalam petitumnya yang menyatakan Tergugat III melakukan perbuatan hukum tanpa dijelaskan secara rinci perbuatan mana yang dilakukan Tergugat III yang merupakan perbuatan melawan hukum, agar dimohonkan untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi (Tergugat IV dan V):

I. Gugata Penggugat *Prematur*.

1. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat butir 5 s/d 12, Penggugat mendalilkan bahwa guna keperluan modal usaha Penggugat dalam menjalankan usaha bengkel kendaraan, Penggugat pada awal bulan Oktober 2008 telah menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 2389/Rambutan beserta Kartu Keluarga dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Penggugat kepada Tergugat I di rumah Penggugat. Namun setelah 1 (satu) bulan terhitung sejak penyerahan sertifikat tersebut Tergugat I tidak berhasil memperoleh modal usaha yang dibutuhkan Penggugat dan mengembalikan sertifikat tersebut kepada Penggugat;
2. Bahwa selanjutnya Penggugat berusaha sendiri untuk memperoleh pinjaman kepada salah satu Bank Syariah dan dalam proses pinjaman tersebut dilakukan pengecekan terhadap sertifikat Penggugat tersebut ke Kantor Turut Tergugat. Setelah dilakukan pengecekan ternyata sertifikat tersebut tidak sesuai dengan data yang ada di kantor Turut Tergugat dan kemudian sertifikat tersebut ditahan oleh Turut Tergugat guna diadakan penyidikan;
3. Bahwa atas kejadian tersebut, maka pada tanggal 10 Februari 2009 Penggugat melaporkan ke Kepolisian Resort Metropolitan Jakarta Timur;
4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut dapat disimpulkan adanya dugaan tindak pemalsuan surat dan/atau tindak pidana lainnya, maka perlu diadakan penyidikan terlebih dahulu terhadap tindak pidana yang dilaporkan oleh Penggugat tersebut;
5. Bahwa sepanjang belum adanya putusan pidana yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka gugatan perkara *a quo* harus ditangguhkan karena gugatan Penggugat *a quo* bersifat *premature*;

II. Gugatan Penggugat Kurang Pihak.



1. Bahwa dalam posita gugatan *a quo* butir 9, Penggugat mendalihkan pada bulan Januari 2009 melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Elly Halide, S.H., telah dilakukan pengecekan Sertifikat Hak Milik Nomor 2389/Rambutan atas nama Penggugat;
2. Bahwa akan tetapi, dalam gugatannya, Penggugat tidak mengikut sertakan Pejabat Pembuat Akta Tanah Eliy Haiida, S.H., sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
3. Bahwa untuk mengetahui apakah benar telah dilakukan pengecekan sertifikat tersebut oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Elly halide, S.H., maka Pejabat Pembuat Akta Tanah Elly Helida, S.H., wajib diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

III. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur libel*).

1. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat butir 4 s/d 7, Penggugat mendalihkan sebagai berikut:  
Pada awal bulan Oktober 2008, Penggugat sedang memerlukan modal usaha untuk menjalankan usaha bengkel kendaraan dan atas tawaran Tergugat I untuk mencarikan dana/donator, Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2389/Rambutan atas nama Penggugat kepada Tergugat I. Namun kemudian dalam waktu 1 (satu) bulan setelah Tergugat I menerima sertifikat asli beserta Kartu Keluarga (KK) dan kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Penggugat lalu Tergugat I kembali datang menemui Penggugat di rumah Penggugat serta menyatakan kepada Penggugat bahwa Tergugat I tidak berhasil membantu Penggugat untuk memperoleh modal usaha yang dibutuhkan oleh Penggugat yang mana saat itu pula Tergugat I mengembalikan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 2389/Rambutan beserta Kartu Keluarga dan Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat kepada Penggugat;
2. Bahwa akan tetapi, dalam positanya butir 23 dan 24, Penggugat mendalihkan sebagai berikut:  
Bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah menghadap Tergugat IV untuk melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk apapun termasuk untuk menandatangani Akta Jual beli Nomor 12/2008 tanggal 7 Mei 2008 yang dibuat oleh Tergugat IV.... dst;  
Bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah menghadap Tergugat V untuk melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk apapun termasuk membuat dan menandatangani Akta Surat Kuasa

Halaman 12 dari 25 hal. Put. Nomor 223 K/Pdt/2015



Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 7 tanggal 7 Mei 2008 yang dibuat oleh Tergugat V.....dst;

3. Bahwa dari dalil-dalil Penggugat tersebut jelas terlihat gugatan Penggugat *a quo* sangat tidak jelas (*obscur libel*) dan membingungkan.

Secara definitif waktu penyerahan sertifikat oleh Penggugat kepada Tergugat I dengan waktu pembuatan Akta Jual Beli oleh Tergugat IV dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan oleh Tergugat V sudah tidak sesuai dan tidak logis. Bagaimana mungkin asli sertifikat didalihkan diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I pada awal bulan Oktober 2008 dan dikembalikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I (satu) bulan kemudian yang berarti bulan November 2008, sementara Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat IV dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Tergugat V dilakukan pada bulan Mei 2008;

4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, jelas terlihat ketidak konsistenan Penggugat mengenai waktu penyerahan asli sertifikat dengan waktu pembuatan Akta Jual Beli oleh Tergugat IV dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan oleh Tergugat V, hal mana telah menyebabkan gugatan *a quo* menjadi tidak jelas (*obscur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 372/Pdt.G/2009/PN Jkt.Tim., tanggal 28 Juli 2010 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 12/2008 tanggal 7 Mei 2008 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Ny. Liliana I. Tanudjaja, S.H., cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 7 tanggal 7 Mei 2008 yang dibuat oleh Notaris I Nyoman Pageh, S.H., cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Akta Hak Tanggungan Nomor 24/2008 tanggal 16 Juli 2008 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Ny. Liliana I. Tanudjaja, S.H., cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan berharga tanpa beban apapun serta meroya Akta Hak Tanggungan yang melekat pada Sertifikat Hak Milik Nomor 2389/Rambutan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tanah Merdeka Nomor 5 RT.001/RW.006, Kelurahan Rambutan Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur atas nama Mardani, dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Rumah Bp. Nipan;  
Sebelah Selatan : Jalan Merdeka II,  
Sebelah Timur : Jalan Setapak Masjid Al Hidayah;  
Sebelah Barat : Jalan Raya Tanah merdeka;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, serta Tergugat V untuk secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari jika lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, serta Tergugat V untuk membayar ongkos perkara ini yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp4.301.000,00 (empat juta tiga ratus satu ribu rupiah);
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
10. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III, IV dan V, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 146/PDT/2011/PT DKI., tanggal 23 Desember 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat IV, V/Pembanding I dan Tergugat III/Pembanding II, masing-masing pada tanggal 30 April 2013 dan tanggal 17 Mei 2013, kemudian terhadapnya oleh Tergugat IV, V/Pembanding I dan Tergugat III/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing pada tanggal 6 Mei 2013 dan tanggal 29 Mei 2013 diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 8 Mei 2013 dan tanggal 29 Mei 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi masing-masing Nomor 146/PDT

Halaman 14 dari 25 hal. Put. Nomor 223 K/Pdt/2015

#### 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

/2011/PT DKI. *Juncto* Nomor 372/Pdt.G/2009/PN Jkt.Tim. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 16 Mei 2013 dan 5 Juni 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat IV, V/ Pembanding I dan Tergugat III/Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding III pada tanggal 20 Agustus 2013, kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 26 Agustus 2013;

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 dahulu Tergugat IV, V/Pembanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada halaman 9 yang menyatakan: "Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama *a quo* sudah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara oleh karenanya pertimbangan hukum Majelis Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding";  
"Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding I semula Tergugat IV dan Tergugat V dan memori banding dari Pembanding II semula Tergugat III ternyata tidak terdapat hal baru dan pada hakekatnya hanyalah pengulangan dari apa yang sudah dikemukakan dalam pemeriksaan persidangan pengadilan tingkat pertama yang kesemuanya telah dipertimbangkan pengadilan tingkat pertama";
2. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut keliru dan salah dalam memeriksa dan memutus serta mengadili perkara *a quo* hanya dengan memberi pertimbangan yang menyatakan bahwa "memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Tergugat IV dan Tergugat V ternyata tidak terdapat hal baru dan pada

Halaman 15 dari 25 hal. Put. Nomor 223 K/Pdt/2015



hakekatnya pengulangan dari apa yang sudah dikemukakan dalam pemeriksaan persidangan pengadilan tingkat pertama yang kesemuanya telah dipertimbangkan pengadilan tingkat pertama;

3. Bahwa Pengadilan Tinggi sebagai *Judex Facti* seharusnya juga memeriksa dan meneliti fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan terdahulu baik fakta berupa bukti surat maupun bukti saksi-saksi, sehingga menurut hemat Para Pemohon Kasasi pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*);
4. Bahwa sehubungan dengan pertimbangan *Judex Facti* pengadilan tingkat pertama dan Pengadilan Tinggi yang salah dalam menerapkan hukum dan tidak didasarkan pada alasan-alasan yang cukup secara hukum pada pertimbangan hukumnya, maka keberatan Para Pemohon Kasasi terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* adalah sebagaimana di bawah ini:

Tentang Pertimbangan Hukum Pada Bagian Eksepsi

I. Mengenai Gugatan Penggugat *Prematur*

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi jelas-jelas telah bertentangan dengan logika hukum karena dalam perkara perbuatan melawan hukum, dimana Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat dalam gugatannya sendiri telah mengakui bahwa terhadap perbuatan hukum Tergugat I telah dilaporkan kepada Kepolisian dengan dugaan adanya tindak pidana pemalsuan surat dan/atau tindak pidana lainnya, maka seharusnya terhadap pemeriksaan perkara *a quo* ditunda sampai adanya putusan atas perkara pidana tersebut telah berkekuatan hukum tetap guna memastikan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I;

II. Mengenai Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur libel*)

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pengadilan tingkat pertama yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi berkaitan dengan diterimanya perubahan/koreksi atas gugatan Penggugat setelah adanya jawaban dari Para Tergugat jelas-jelas telah melanggar dan bertentangan dengan hukum acara. Mohon pertimbangan Yang Terhormat Majelis Hakim Agung terhadap Yurisprudensi Tetap di bawah ini:

- a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1425 K/Pdt/1985, tanggal 24 Juni 1991 yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut:  
"Perubahan surat/gugatan perdata dapat diterima/dibenarkan bila perubahan itu dilakukan sebelum Hakim membacakan surat gugatan di



persidangan dan kepada Tergugat masih belum diperintahkan untuk menjawab surat gugatan tersebut";

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 546 K/Sip/1970, tanggal 14 Oktober 1970, yang kaidah hukumnya berbunyi:

"Perubahan gugatan itu tidak diterima apabila perubahan itu dilakukan pada taraf pemeriksaan perkara sudah hampir selesai, pada saat dalil-dalil, tangkisan-tangkisan, pembelaan-pembelaan, sudah habis dikemukakan dan kedua pihak sebelumnya telah mohon putusan";

### III. Mengenai Gugatan Kurang Pihak

Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* pengadilan tingkat pertama yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi yang telah mempertimbangkan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa terhadap butir 3 eksepsi tersebut Majelis berpendapat bahwa memang benar Pejabat Pembuat Akta Tanah Eli Halida, S.H., tidak terlibat langsung dengan perkara ini yang merugikan Penggugat sehingga tidak dimasukkannya sebagai pihak dalam perkara inipun tidak mengakibatkan kurang pihak, majelis berpendapat lebih tepat jika Pejabat Pembuat Akta Tanah Eli Halida, S.H. sebagai saksi saja, tidak perlu dimasukkan sebagai pihak";

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi di atas, jelas-jelas telah bertentangan dengan sifat Hukum Acara yang mensyaratkan gugatan harus jelas dan lengkap. Apalagi pertimbangan Majelis yang berpendapat lebih tepat jika Pejabat Pembuat Akta Tanah Eli Halida, S.H., sebagai saksi saja, tidak perlu dimasukkan sebagai pihak tidak terealisasi dalam persidangan perkara *a quo* karena nyata-nyata Pejabat Pembuat Akta Tanah Eli Halida, S.H., tidak pernah dihadirkan dalam persidangan perkara *a quo*. Padahal untuk mengetahui dan membuktikan apakah benar telah dilakukan pengecekan Sertifikat Hak Milik Nomor 2389/Rambutan tersebut oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Eli Halida, S.H., maka Pejabat Pembuat Akta Tanah Eli Halida, S.H. wajib diikuti sertakan sebagai pihak;

### Tentang Pertimbangan Hukum Pada Bagian Pokok Perkara

Bahwa Para Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada putusannya halaman 46 s/d 48 yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi yang menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa selanjutnya apakah Tergugat IV dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum?";

Halaman 17 dari 25 hal. Put. Nomor 223 K/Pdt/2015



"Menimbang, bahwa jika dilihat dari segi formal pembuatan Akta Jual Beli tersebut sudah benar dan sah, karena ada pihak penghadapnya, didukung oleh identitas diri tapi ketika dilihat dari segi materinya ternyata Akta Jual Beli tersebut didukung oleh dokumen yang tidak benar, sehingga substansinya menjadi tidak benar adanya;"

"Menimbang, bahwa hemat Majelis jika dalam proses pembuatan Akta Jual Beli tersebut terdapat kekeliruan substansi, maka Akta Jual Beli tersebut tentu cacat hukum dan semestinya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, lebih-lebih dilakukan oleh orang yang tidak berhak";

"Menimbang, bahwa memang di dalam praktek seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak wajib membuktikan kebenaran dari dokumen-dokumen pendukung yang dibawa oleh para penghadap kepadanya dalam pembuatan Akta Jual Beli, akan tetapi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan pekerjaannya harus teliti, cermat, dan hati-hati serta tidak begitu saja percaya dengan dokumen-dokumen yang disodorkan oleh para pihak yang menghadap tersebut, sebab produknya akan berdampak pada perbuatan-perbuatan hukum selanjutnya, jika produk tersebut mengandung isi yang tidak benar tentu akan merugikan pihak lain";

"Menimbang, bahwa hemat Majelis untuk menghindari dokumen-dokumen yang dapat menyesatkan yang disodorkan oleh para pihak penghadap, terutama yang belum dikenal sebelumnya, maka perlu dimintakan identitas tambahan selain yang sudah umum/baku (KTP, KK, Akta Nikah/Cerai) misalkan Paspor, SIM, atau kartu tanda pengenal lainnya yang *valid*, sehingga dapat dibandingkan jati diri dari para penghadap tersebut, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut menganggap jati diri dari orang tersebut sudah benar adanya";

"Menimbang, bahwa bagaimana jika terbukti penghadap tersebut adalah orang yang tidak berhak tapi Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak tahu, apakah Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bertanggung jawab juga?";

"Menimbang, bahwa hemat Majelis Pejabat Pembuat Akta Tanah juga bertanggung jawab terhadap setiap akta yang dibuatnya dihadapan hukum secara formal maupun materil";

"Menimbang, bahwa hemat Majelis oleh karena dokumen pendukung yang dimajukan oleh Tergugat II kepada Tergugat IV berupa KTP, KK, Akta Nikah atas nama Mardani dan Mona Ali Nilam tidak benar, demikian pula penjualnya bukan Mardani yang sesungguhnya demikian pula Mona Ali Nilam istri Mardani juga tidak benar, dan Tergugat IV percaya begitu saja dengan dokumen-



dokumen tersebut sehingga telah terjadi penyesatan, maka dengan demikian Tergugat II dan Tergugat V layak dinyatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum";

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pengadilan tingkat pertama yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi tersebut di atas jelas-jelas telah salah dan keliru dalam menafsirkan kedudukan dan tanggung jawab seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam konteks perbuatan melawan hukum yang dijadikan dasar dalam perkara *a quo* karena pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan bahwa dalam pembuatan akta jual beli harus dimintakan identitas tambahan selain yang sudah umum/baku (KTP, KK, Akta Nikah/Cerai) misalkan paspor, SIM atau tanda pengenal lainnya yang valid merupakan pendapat Majelis Hakim *Judex Facti* sendiri bukan merupakan kewajiban seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa saksi Mei Pangaribuan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat IV atas permintaan Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama dalam persidangan perkara *a quo* menerangkan bahwa pembuatan Akta Jual Beli Nomor 12/2008, tanggal 7 Mei 2008 telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana sebelum dibuatnya akta tersebut, Para Pemohon Kasasi dahulu Pembanding I/Tergugat IV telah melakukan pengecekan terhadap Sertifikat Nomor 2389/Rambutan di Kantor Turut Tergugat, Para Pemohon Kasasi dahulu Pembanding I Tergugat IV telah mencocokkan identitas Penjual dengan sertifikat dan membacakan akta jual beli tersebut di hadapan Para Pihak;

Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 12/2008, tanggal 7 Mei 2008 tersebut telah dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Akta Jual Beli tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum, sehingga dengan demikian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 7, tanggal 7 Mei 2008 yang dibuat di hadapan Para Pemohon Kasasi dahulu Pembanding I/Tergugat V adalah sah dan berkekuatan hukum pula;

Berkaitan dengan identitas diri penghadap dan bukti kepemilikannya yang dibawa dan aslinya ternyata palsu, maka hal ini bukan merupakan tanggung jawab Notaris, melainkan tanggung jawab tersebut diserahkan kepada para pihak yang menghadap. Mohon Yang Terhormat Majelis Hakim Agung membandingkannya dengan Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung



Republik Indonesia Nomor 702 K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973, yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

"..... Notaris fungsinya hanya mencatatkan/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut. Tidak ada kewajiban Notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan Notaris tersebut.";

Dengan demikian berdasarkan substansi atau makna Putusan Mahkamah Agung tersebut, jika akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris bermasalah oleh para pihak sendiri, hal tersebut menjadi urusan para pihak sendiri, Notaris tidak perlu dilibatkan dan Notaris bukan pihak dalam akta;

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

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta (Selanjutnya Disebut *Judex Facti*) Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Yang Berlaku Atas Penyelesaian Perkara *A Quo*, Yang Pada Akhirnya Pertimbangan Hukum Dalam Putusannya Menjadi Keliru/Salah.

1. Bahwa setelah membaca, menganalisa dan memahami Putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo*, ternyata *Judex Facti* telah salah dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* karena ternyata *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum yang berlaku, sehingga mengakibatkan putusan yang dijatuhkannya menjadi keliru /salah dan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku;

*Judex Facti* tanpa memberikan pertimbangan hukum yang jelas dan cukup, tiba-tiba begitu saja mengambil alih semua pertimbangan hukum putusan Hakim Tingkat Pertama dan sama sekali tidak mempertimbangkan alasan-alasan hukum yang terdapat dalam memori banding yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat III. Apalagi dalam putusan perkara *a quo* sama sekali tidak diperinci secara jelas dan terang bagaimana tiba-tiba *Judex Facti* dapat mempertimbangkan tidak dimuatnya alasan-alasan hukum yang diajukan dalam memori banding dari Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat III;

Hal ini jelas-jelas sangat bertentangan dengan ketentuan hukum yang beriak, dimana sudah seharusnya semua pertimbangan hukum yang dijadikan dasar/alas dalam menjatuhkan suatu putusan tingkat banding, *Judex Facti* seharusnya mempertimbangan memori banding yang diajukan oleh para pihak dalam perkara *a quo*. Apakah akan mempertimbangkan



memori tersebut atau akan mengabaikan memori tersebut. Tetapi sudah barang tentu pertimbangannya *a quo* harus dilandasi dengan argumentasi yang berdasarkan hukum. Dengan demikian jika secara tiba-tiba *Judex Facti* tanpa alasan hukum yang jelas, mengambil putusan yang sama sekali tidak mempertimbangkan memori banding, jelas-jelas merupakan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang pada akhirnya putusan *a quo* menjadi salah;

2. Bahwa apabila *Judex Facti* mempertimbangkan memori banding yang Pemohon Kasasi ajukan dalam perkara *a quo*, akan terungkap fakta hukum bahwasanya putusan pengadilan tingkat pertama merupakan putusan yang salah dalam memberikan pertimbangan hukum atas dalil-dalil hukum yang Pemohon Kasasi ajukan dalam perkara *a quo*;

Sehubungan dengan itu, akan Pemohon Kasasi kedepankan kembali kesalahan dalam penerapan hukum yang dilakukan Hakim Tingkat Pertama dan Tingkat kedua dalam memutus perkara *a quo*, sebagai berikut:

Pertimbangan hukum Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama yang diikuti Pengadilan Tingkat Banding telah keliru dalam menerapkan hukum serta telah memberikan putusan tanpa pertimbangan hukum yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*).

1. Bahwa Putusan Hakim Tingkat Pertama yang diikuti pengadilan tingkat banding senyatanya adalah putusan yang berat sebelah tidak *fair*, karena dalam pertimbangan hukum putusannya hakim tingkat pertama telah sangat keliru dalam menerapkan hukum yang berlaku, sehingga pada akhirnya putusannya menjadi salah.

Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya halaman 43 menyatakan bahwa Terbanding II telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Oleh karena yang telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah Terbanding II, maka dapat disimpulkan Pembanding dalam menerima objek sengketa benar-benar berdasarkan itikad baik dan tidak ada kepentingan apapun terhadap objek sengketa; Untuk itu dengan tidak terpenuhinya salah satu unsur perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan melanggar hukum sebagaimana disebutkan dalam pertimbangan hakim, maka Pemohon Kasasi/ Pembanding II/Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun terhadap objek sengketa. Sehingga unsur-unsur perbuatan melawan hukum lainnya juga tidak perlu dibuktikan lebih lanjut oleh Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat III;



2. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan bahwa dengan tidak hadirnya Terbanding II dan Terbanding III dianggap telah mengakui segala dalil-dalil Terbanding I;
3. Bahwa seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak memutus perkara *a quo* dengan ketidakhadiran Terbanding II dan Terbanding III, karena yang didalilkan oleh Terbanding I melakukan perbuatan melawan hukum dan dinyatakan terbukti oleh Majelis Hakim adalah perbuatan Terbanding II dan Terbanding III;
4. Bahwa terlebih lagi Terbanding I telah melaporkan Terbanding II ke pihak Kepolisian, sehingga untuk memperjelas duduk perkara yang sebenarnya, unsur pidana harus dibuktikan terlebih dahulu sehingga tuntutan perdata Terbanding I dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;
5. Bahwa apabila unsur pidana terhadap Terbanding II dan Terbanding III telah terbukti (*quod non*), Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat III juga sebagai pihak yang dirugikan atas perbuatan Terbanding II dan Terbanding III, karena itu sebagai kreditur yang beriktikad baik seharusnya mendapatkan perlindungan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama, bukannya malah diharuskan menanggung kesalahan pihak lain;

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama Yang Diikuti Pengadilan Tingkat Banding Telah Keliru Menilai Bukti-Bukti Yang Disampaikan Dalam Persidangan Dan Terbanding/Dahulu Penggugat Juga Tidak Berhasil Membuktikan Dalil Posita Gugatannya.

6. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat III dalam melakukan tugasnya untuk meneliti dokumen terkait dengan proses pengajuan kredit telah menjalankannya sesuai ketentuan yang berlaku. Hal ini dibuktikan dengan alat-alat bukti yang telah disampaikan Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat III;  
Dalam melakukan penilaian agunan, petugas Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat III sesuai prosedur yang ada tidak harus memberitahukan/mengundang Ketua Rukun Tetangga setempat untuk menyaksikan penilaian seperti yang disebutka oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya;
7. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat III terbukti bahwa dalam proses pemberian kredit kepada Terbanding III, Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat III telah melaksanakan semua prosedur dan ketentuan yang berlaku;



8. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama yang diikuti oleh Hakim tingkat kedua bahkan tidak menemukan bukti adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat III, karena sesuai dengan bukti-bukti yang ada dalam proses pemberian kredit Pemohon Kasasi/Pembanding II/ Tergugat III telah menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana dipersyaratkan dalam ketentuan pemberian kredit yang berlaku. Dengan demikian Pemohon Kasasi/ Pembanding II/Tergugat III menolak pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang diikuti Hakim tingkat kedua yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat III telah melanggar prinsip kehati-hatian Bank, sehingga dianggap telah memenuhi salah satu kriteria perbuatan melawan hukum;

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

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti* telah salah dan tidak tepat;

Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV tidak dapat dipersalahkan atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa Tergugat III sebagai pemberi kredit dan pemegang hak tanggungan haruslah dianggap sebagai pemegang hak tanggungan beriktikad baik karena pada waktu perjanjian kredit dibuat antara Tergugat III dan Tergugat II, Tergugat II adalah sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa. Oleh karena itu pemegang hak tanggungan beriktikad baik harus diberi perlindungan hukum;

Bahwa lagipula Penggugat sendiri tidak cukup berhati-hati dalam memegang atau menjaga Sertifikat Hak Milik sebagai dokumen penting, sehingga dengan mudah diperdaya oleh Tergugat I. Ada unsur kelalaian pada diri Penggugat sendiri;

Bahwa Penggugat hanya dapat menuntut ganti kerugian kepada Tergugat I dan II jika Tergugat I dan II terbukti bersalah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: Ny. LILIANA I TANUWIDJAJA, S.H., I.2. I NYOMAN PAGEH, S.H., dan II. PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk., dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 146/PDT/ 2011/PT DKI., tanggal 23 Desember 2011 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 372/Pdt.G/2009/PN Jkt.Tim., tanggal 28 Juli 2010 serta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi 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 Para Pemohon Kasasi: **I. 1. Ny. LILIANA I TANUWIDJAJA, S.H., I.2. I NYOMAN PAGEH, S.H., dan II. PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.,** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 146/PDT/2011/PT DKI., tanggal 23 Desember 2011 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 372/Pdt.G/2009/PN Jkt.Tim., tanggal 28 Juli 2010;

## MENGADILI SENDIRI:

- Menolak gugatan Penggugat;

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 28 April 2015 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, 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 anggota tersebut dan dibantu oleh Rita Elsy, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

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

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Halaman 24 dari 25 hal. Put. Nomor 223 K/Pdt/2015



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

Panitera Pengganti,  
ttd./

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

Biaya Kasasi:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h ...	Rp500.000,00

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.**

a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.**  
**NIP. 19610313 198803 1 003**