



PUTUSAN

Nomor 3082 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT INDOMITRA BUMI

SERPONG, berkedudukan di Tangerang, Jalan Sutera Niaga I Nomor 10 (Komplek Ruko Alam Sutera), Serpong, Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Bobby H. Sinulingga, S.H., dan 2. Dr. Syamsudin M. Sinaga, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Tiang Bendera V Nomor 41-43 Jakarta Barat dan Jalan Tanjung Karang Kav 3-4, Dukuh Atas, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2013 dan 1 Februari 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Terbantah I/Pembanding I;

L a w a n :

1. **AGUNG SETYANTO, A.MTRU,MM**, bertempat tinggal di Jalan. Perindustrian Raya RT 005 RW 06, Kelurahan Kebon Pala, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur;
2. **Dra. YULIARINI**, bertempat tinggal di Jalan Setia II Nomor 65, RT 003 RW 04, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;
3. **Ir. DWI SETYORINI**, bertempat tinggal di Jalan Gading IV Nomor 478, RT 003 RW 011, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;
4. **TRI SUTYONO**, bertempat tinggal di Jalan. Gading IV Nomor 478, RT 003 RW 011, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Pembantah/Para Terbanding;

D a n

1. **IVONNE FREDIKA KOEKOE**, bertempat tinggal di Pejaten Timur RT 006 RW 08, Kelurahan Pejaten Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan;



2. GRACE SENDA SARDJITO, S.H., bertempat tinggal di jalan Raya Jatiwaringin Nomor 5, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur;

3. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL, Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR, berkedudukan di Jalan Dr. Soemarno, Pulo Gabang, Jakarta Timur;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Terbantah II, III, IV/Turut Terbanding I, Pembanding II, Turut Terbantah II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Terbantah I/Pembanding I telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembantah/Para Terbanding dan Terbantah II, III, IV/Turut Terbanding I, Pembanding II, Turut Terbantah II di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa, Para Pembantah selaku Para Ahli Waris yang sah menurut hukum dari Almarhum ayah kandungnya Drs. Sunarto dan Ibu kandungnya yang bernama Tri Titi Esti, yang telah meninggal dunia di Jakarta, pada tanggal 24 Desember 2005 dan tanggal 15 April 2003, adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 292 m² (dua ratus sembilan puluh dua meter persegi), berikut bangunan rumah bertingkat 2 (dua) yang berdiri di atasnya, Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu tertanggal 4 November 1991, Gambar Situasi Nomor 1533 Tahun 1987, tertulis atas nama Drs. Sunarto, yang terletak di Jalan Gading IV kavling Nomor 478, RT 008 RW 08, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit (dahulu masuk wilayah Kecamatan Jatinegara), Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Gading IV;
- Sebelah Selatan : Rumah Penduduk;
- Sebelah Timur : Rumah Penduduk;
- Sebelah Barat : Jalan Kori Raya;

(Terlampir bukti P-1 dan P-2);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, tanah berikut bangunan rumah bertingkat dua dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu, Gambar Situasi Nomor 1533 tahun 1987 tersebut, dibeli oleh almarhum ayah kandung Para Pembantah pada tanggal 3 Oktober 1991, dari pemilik sebelumnya yang bernama Simon Siebiantara, sesuai dengan Akta Jual Beli tertanggal 3 Oktober 1991, Nomor 257/Jatinegara/1991, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Muhani Salim, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta;
3. Bahwa, semenjak tanah dan bangunan rumah bertingkat dua tersebut dibeli oleh almarhum ayah Para Pembantah pada tanggal 3 Oktober 1991 sampai dengan meninggalnya ayah Para Pembantah pada tanggal 24 Desember 2005, tidak terjadi masalah apapun yang berkaitan dengan tanah dan bangunan rumah tersebut;
4. Bahwa, akan tetapi betapa kagetnya Para Pembantah, ketika pada hari Kamis, tanggal 24 Juni 2010, sekitar jam 13.00 WIB., datang Jurusita pada pengadilan negeri Jakarta Timur yang disertai dengan dua orang saksinya, yang menyatakan bahwa sebidang tanah berikut bangunan rumah bertingkat dua milik/warisan dari almarhum ayah Para Pembantah dikenakan Sita Eksekusi, sesuai dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 39/2009.Eks./PN.Jkt.Tim. *juncto* APHT Nomor 17/2009 tertanggal 26 Desember 2009 (terlampir bukti P.3 dan P.4);
5. Bahwa, pelaksanaan Sita Eksekusi pada tanggal 24 Juni 2010 tersebut, adalah untuk memenuhi permohonan Terbantah I selaku Pemohon Eksekusi, sesuai dengan surat permohonannya tertanggal 09 Desember 2009, Nomor 296/CR/IBS/IX/09;
6. Bahwa, permohonan Sita Eksekusi dari Terbantah I tersebut, dikarenakan kewajiban Terbantah II selaku Debitur tidak pernah menyelesaikan pinjamannya berupa fasilitas kredit dari Terbantah I selaku kreditur pada tanggal 25 Desember 2008 sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);
7. Bahwa, memang benar pada tanggal 10 Maret 2003, ayah kandung Para Pembantah yang bernama Drs. Sunarto, telah meminjam uang sebesar Rp27.500.000,00 (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dari seorang yng bernama M. Irvan Priyono, yang ternyata adalah pegawai Terbantah II, dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 1388 dan bukti Pembayaran PBB Asli tahun 2002;

Halaman 3 dari 31 hal. Put. Nomor 3082 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa, ketika ayah Para Pembantah hendak melunasi hutang pinjamannya sebesar Rp27.500.000,00 (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) berikut dengan bunga pinjamannya tersebut, ternyata Terbantah II sudah raib entah kemana, karena dialamatnya yang terdahulu Terbantah II sudah tidak ada, dan ketika dicari-cari oleh ayah Para Pembantah, Terbantah II tidak dapat diketemukan, entah dimana alamat dan tempat tinggalnya yang pasti;
9. Bahwa, rupa-rupanya Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu yang tertulis atas nama almarhum ayah Para Pembantah Drs. Sunarto, oleh Terbantah II dengan penuh rekayasa, pada tanggal 20 Oktober 2003 telah dimohonkan balik nama kepada Terbantah IV, dengan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 92/2003, tertanggal 13 Oktober 2003, yang dilakukan di hadapan Terbantah III;
10. Bahwa, ayah Para Pembantah Drs. Sunarto tersebut, tidak pernah melakukan jual beli dengan Terbantah II, karena ayah Para Pembantah tersebut telah berusaha mencari Terbantah II untuk membayar hutangnya kepada Terbantah II, akan tetapi sampai dengan meninggalnya ayah Para Pembantah Drs. Sunarto pada tanggal 24 Desember 2005, Terbantah II tidak pernah diketemukan;
11. Bahwa, oleh karena ayah Para Pembantah Drs. Sunarto selaku pemilik yang sah terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu tersebut tidak pernah melakukan dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor 92/2003 tertanggal 13 Oktober 2003 yang dilakukan di hadapan Terbantah III tersebut, maka secara hukum Akta Jual Beli Nomor 92/2003 tertanggal 13 Oktober 2003 tersebut cacat hukum, dan harus dibatalkan;
12. Bahwa, disamping tidak pernah melakukan dan menanda tangani Akta Jual Beli Nomor 92/2003 tertanggal 13 Oktober 2003, ibu kandung Para Pembantah yang bernama Tri Titi Esti selaku istri yang sah dari almarhum Drs. Sunarto, tidak pernah membubuhkan tanda tangannya sebagai persetujuan dilakukan Jual Beli antara ayah kandung Para Pembantah Drs. Sunarto dengan Terbantah II yang dilakukan di hadapan Terbantah III, karena ibu kandung Para Pembantah selaku istri sah dari almarhum Drs. Sunarto telah meninggal terlebih dahulu sebelum dibuat dan ditandatanganinya Akta Jual Beli Nomor 92/2003 tertanggal 13 Oktober 2003, yaitu pada tanggal 15 April 2003 (terlampir bukti P.5), maka dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 92/2003 tertanggal 13 Oktober 2003 tersebut cacat hukum, karena ditandatangani oleh orang yang tidak berhak atas

Halaman 4 dari 31 hal. Put. Nomor 3082 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 4



Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu, dan ditandatangani sebagai saksi persetujuannya oleh orang yang telah meninggal dunia;

13. Bahwa, oleh karena Akta Jual Beli Nomor 92/2003 tertanggal 13 Oktober 2003 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan di hadapan Terbantah III cacat hukum, karena ditandatangani oleh orang yang tidak mempunyai hak sebagai penjual/pemilik atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu, serta Akta Jual Beli tersebut ditandatangani sebagai persetujuan oleh orang yang meninggal dunia, maka perbuatan hukum balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu yang semula tertulis atas nama Drs. Sunarto kemudian berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3904/ Pondok Bambu tertulis atas Terbantah II Ivonne Fredika Koekoe, juga cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum;
14. Bahwa, oleh karena penandatanganan sebagai pemilik/penjual dan saksi persetujuan (istri) pada Akta Jual Beli Nomor 92/2003 tertanggal 13 Oktober tersebut dilakukan oleh orang yang tidak mempunyai hak, maka jelaslah bahwa tanda tangan ayah Para Pembantah dan ibu Para Pembantah telah dipalsukan, untuk itu Para Pembantah telah melaporkan tindak pidana pemalsuan tersebut ke Polres Metro Jakarta Timur, terlampir bukti P.6;
15. Bahwa, oleh pihak Penyidik Polres Metro Jakarta Timur setelah dilakukan penyidikan, Terbantah III mengaku bahwa penandatanganan Akta Jual Beli sebagai pemilik/penjual tersebut telah dipalsukan oleh Terbantah II, karena Terbantah II telah menghadirkan figure-figure orang lain sebagai ayah dan ibu Para Pembantah sebagai pemilik/penjual, padahal ayah Para Pembantah Drs. Sunarto tidak pernah melakukan dan menanda tangani Akta Jual Beli Nomor 92/2003 tertanggal 13 Oktober 2003, sedangkan ibu Para Pembantah Tri Titi Esti telah meninggal dunia terlebih dahulu, yaitu pada tanggal 15 April 2003;
16. Bahwa, oleh karena Akta Jual Beli Nomor 92/2003 tertanggal 13 Oktober 2003 tersebut cacat hukum, dan dinyatakan batal demi hukum, maka perbuatan hukum berupa balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/ Pondok Bambu dari atas nama Drs. Sunarto menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3904/Pondok Bambu menjadi atas nama Ivonne Fredika Koekoe, pembebanan hipotik terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu, yaitu berupa Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana tertuang didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17/2009 tertanggal 29 April 2009, Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur berikut Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 39/2009.Eks/PN.Jkt.Tim. *juncto* APHT Nomor



17/2009 tertanggal 24 Juni 2010, juga cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum;

17. Bahwa, oleh karena perbuatan hukum balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu dinyatakan batal demi hukum, maka kepada Terbantah I harus dihukum untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3904 atas nama Ivonne Fredika Koekoe kepada Para Pembantah, yaitu Para Ahli Waris yang sah dari almarhum Drs. Sunarto, dan kepada Terbantah IV harus dihukum pula untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3904/Pondok Bambu atas nama Ivonne Fredika Koekoe menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu atas nama Drs. Sunarto, atau Para Pembantah selaku para ahli warisnya yang sah;

18. Bahwa, oleh karena Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 39/2009.Eks/PN.Jkt.Tim *juncto* APHT Nomor 17/2009 tertanggal 16 Desember 2009, serta Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 39/2009.Eks/PN.Jkt.Tim *juncto* APHT Nomor 17/2009 tertanggal 24 Juni 2010, dinyatakan batal demi hukum, maka Sita Eksekusi tersebut maka kepada Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan disertai dua orang saksi, harus diperintahkan untuk mengangkat kembali Sita Eksekusi tersebut;

19. Bahwa, oleh karena bantahan ini diajukan oleh bukti-bukti yang otentik, yang sulit untuk disangkal akan kebenarannya, maka Para Pembantah memohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, atau Bapak Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk dapatnya menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Menerima dan mengabulkan bantahan Para Pembantah tersebut untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Pembantah adalah Para Pembantah yang baik dan benar;
3. Menyatakan sebagai hukum, bahwa Para Pembantah selaku para ahli waris yang sah dari almarhum Drs. Sunarto, adalah pemilik yang sah atas:
 - Sebidang tanah seluas 292 m² (dua ratus sembilan puluh dua meter persegi), berikut bangunan rumah bertingkat 2 (dua) yang berdiri di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu tertanggal 4 November 1991, Gambar Situasi Nomor 1533 tahun 1987,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertulis atas nama Drs. Sunarto, yang terletak di Jalan Gading IV Kavling Nomor 478, RT 008 RW 08, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit (dahulu masuk wilayah Kecamatan Jatinegara), Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Gading IV;
- Sebelah Selatan : Rumah Penduduk;
- Sebelah Timur : Rumah Penduduk;
- Sebelah Barat : Jalan Kori Raya;

4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 92/2003 tertanggal 13 Oktober 2003, yang dibuat di hadapan Terbantah III cacat hukum, dan harus dinyatakan batal demi hukum;
5. Menyatakan perbuatan hukum yang terjadi setelah pembuatan Akta Jual Beli Nomor 92/2003 tertanggal 13 Oktober 2003, seperti:
 - 5.1. Balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu dari atas nama Drs. Sunarto menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3904/Pondok Bambu atas nama Ivonne Fredika Koekoe;
 - 5.2. Pembebanan Hipotik atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu, yaitu berupa Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana tertuang didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 17/2009 tertanggal 29 April 2009;
 - 5.3. Sita Eksekusi sebagaimana tertuang didalam Penetapan dan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 39/2009.Eks./PN.Jkt.Tim *juncto* APHT Nomor 17/2009 tertanggal 24 Juni 2010;
adalah batal demi hukum ;
6. Memerintahkan kepada Terbantah I untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 3904/Pondok Bambu tertulis atas nama Ivonne Fredika Koekoe kepada Para Pembantah, selaku para ahli waris yang sah dari almarhum Drs. Sunarto, tanpa syarat dan beban apapun di atasnya;
7. Memerintahkan kepada Terbantah IV untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3904/Pondok Bambu atas nama Ivonne Fredika Koekoe menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu atas nama Drs. Sunarto atau Para Pembantah selaku para ahli warisnya yang sah menurut hukum;
8. Memerintahkan kepada Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan disertai dua orang saksi, untuk mengangkat kembali Sita Eksekusi Nomor 39/2009.Eks./PN.Jkt.Tim *juncto* APHT 17/2009 tertanggal 24 Juni 2010;

Halaman 7 dari 31 hal. Put. Nomor 3082 K/Pdt/2016

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

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya banding, kasasi dari pihak lawan (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Memberikan suatu keputusan yang seadil-adilnya menurut kebenaran dan kepatutan (*Ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi Terbantah III:

PARA PEMBANTAH BUKAN *PERSONA STANDI IN JUDICIO* SEHINGGA BANTAHAN PARA PEMBANTAH DISKUALIFIKASI IN PERSON DAN Terbantah III SAMA SEKALI TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PARA PEMBANTAH;

1. Bahwa Para Pembantah bukanlah orang yang mempunyai hak dan kepentingan terhadap Terbantah III (*persona standi in judicio*) dan Terbantah III juga tidak pernah terlibat dalam suatu urusan apapun, berselisih ataupun mengadakan hubungan hukum dengan Para Pembantah, sehingga oleh karenanya Para Pembantah tidak mempunyai kewenangan bertindak di pengadilan (*diskualifikasi in person*) untuk menarik Terbantah III dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa hal tersebut dapat dilihat dalam surat bantahan Para Pembantah yang tidak ada dan/atau tidak jelas menguraikan adanya hubungan hukum antara Para Pembantah dengan Terbantah III, sehingga menjadi tidak jelas maksud Para Pembantah mengajukan perkara *a quo*;
3. Bahwa kemudian selain itu, Para Pembantah juga sama sekali tidak menguraikan kualifikasi perbuatan hukum apa yang dibantahkan kepada Terbantah III sehingga karena itu nyata bahwa tidak terdapat hubungan hukum apapun antara Para Pembantah dengan Terbantah III;
4. Bahwa dengan demikian bantahan Para Pembantah yang diajukan kepada Terbantah III tidaklah mempunyai dasar yang jelas;
5. Bahwa dalil Terbantah III dimaksud sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 4/K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 disebutkan bahwa "Syarat mutlak untuk menggugat seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak";
6. Bahwa selai itu Prof. Dr. Soedikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1979, hal. 30, juga mengatakan : "Adanya kepentingan hukum yang cukup merupakan

Halaman 8 dari 31 hal. Put. Nomor 3082 K/Pdt/2016

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)



syarat utama untuk dapat diterimanya suatu gugatan oleh pengadilan, guna diperiksa *poin d'interest, point d'action*";

7. Bahwa dengan demikian maka jelas bahwa bantahan Para Pembantah hanya dapat diajukan atas dasar adanya hubungan hukum;
8. Bahwa kemudian ditariknya Terbantah III sebagai pihak dalam perkara *a quo*, merupakan suatu kekeliruan yang tidak dapat dibenarkan dalam beracara. Oleh karenanya pula, bantahan Para Pembantah haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya-tidaknya mengeluarkan Terbantah III dari perkara ini;

BANTAHAN PARA PEMBANTAH TIDAK JELAS KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA TIDAK MENGURAikan DENGAN JELAS PERBUATAN APA YANG DILAKUKAN Terbantah III TERHADAP PARA PEMBANTAH;

9. Bahwa Para Pembantah dalam bantahannya sama sekali tidak menguraikan dengan jelas dan terang perbuatan apa yang sesungguhnya telah dilakukan oleh Terbantah III terhadap Para Pembantah sehubungan dengan bantahan Para Pembantah;
10. Bahwa kemudian dalam bantahan Para Pembantah tidak satupun yang menguraikan dan menyatakan bahwa ada suatu perselisihan hukum yang nyata antara Para Pembantah dan Terbantah III;
11. Bahwa selanjutnya Para Pembantah juga sama sekali tidak memberikan penjelasan yang terang tentang hubungan hukum Para Pembantah dengan Terbantah III dalam dalil bantahannya, sementara hal tersebut sangatlah penting dan mutlak dalam setiap bantahan dan/atau gugatan, karena setiap bantahan yang menarik salah satu pihak dalam satu perkara haruslah disebutkan dengan jelas perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilakukan;
12. Bahwa dengan tidak dijelaskannya uraian perbuatan dan dasar hukum menarik Terbantah III, dalam perkara *a quo* maka oleh karenanya berdasarkan hukum untuk menyatakan bahwa bantahan Para Pembantah adalah kabur (*obscuur libel*), sebagaimana yang termuat dalam buku yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung R.I yang berjudul "*Bunga Rampai Makalah Hukum Acara Perdata*" terbitan tahun 2003 halaman 8 yang menyatakan "bahwa salah satu standar untuk menyatakan suatu gugatan adalah kabur adalah posita (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian yang mendasari gugat (*vide* Pasal 8 Rv)";
13. Bahwa dengan kenyataan kaburnya bantahan Para Pembantah, maka bantahan Para Pembantah haruslah ditolak setidaknya-tidaknya dinyatakan



tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya mengeluarkan Terbantah III dari perkara *a quo*;

BANTAHAN PARA PEMBANTAH NYATA-NYATA TELAH KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS KONSORSIUM*);

14. Bahwa Para Pembantah nyata-nyata telah tidak memahami dari isi bantahannya karena bantahan Para Pembantah telah kurang pihak dengan tidak menarik pihak lain yang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
15. Bahwa nyata dan terang dalam dalil bantahannya Para Pembantah telah mendalilkan kebenaran adanya pihak lain yang bernama M. Irvan Priyono yang telah meminjam uang kepada ayah kandung Para Pembantah, dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu, Izin Mendirikan Bangunan Nomor 1388 dan Bukti Pembayaran PBB Asli tahun 2002;
16. Bahwa dengan demikian sudah seharusnya pihak lain yang bernama M. Irvan Priyono juga ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* sebagai salah satu Terbantah, sebagaimana uraian bantahan Para Pembantah yang nyata-nyata dengan terang dan jelas mendalilkan awal mulanya ayah Para Pembantah meminjam uang dengan M. Irvan Priyono dengan jaminan dimaksud di atas;
17. Bahwa untuk sempurnanya pemeriksaan perkara ini maka pihak-pihak lain yang Para Pembantah maksudkan di atas sebagaimana dijelaskan dalam dalil bantahan Para Pembantah ditarik sebagai pihak oleh Para Pembantah dalam perkara *a quo*;
18. Bahwa dengan tidak ditariknya M. Irvan Priyono orang yang disebut Para Pembantah sebagai pihak yang meminjam uang kepada ayah Para Pembantah dengan jaminan tersebut di atas, maka nyata dan terang telah menjadikan bantahan Para Pembantah nyata-nyata telah kurang pihak sehingga patut dan berdasarkan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bantahan Para Pembantah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
19. Bahwa dalil Terbantah III di atas adalah sangat beralasan sebagaimana yang telah diterapkan dalam Jurisprudensi Mahkamah Agung R.I di bawah ini:
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 151 K/Sip/1975 tertanggal 13 Mei 1975 yang berbunyi : "...bahwa karena Gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 1078 K/Sip/1972 tertanggal 11 November 1975 yang berbunyi : "...bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara. Bahwa berdasarkan kekurangan formil ini Gugatan Penggugat/Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 371/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tanggal 19 Mei 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Terbantah III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan bantahan Para Pembantah untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Pembantah adalah Para Pembantah yang baik dan benar;
3. Menyatakan bahwa Para Pembantah sebagai Ahli Waris yang sah dari Almarhum Drs.Soenarto;
4. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 92/2003, tertanggal 13 Oktober 2003 yang dibuat di hadapan Terbantah III tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
5. Menyatakan batal demi hukum terhadap :
 - A. Balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu dari atas nama Drs.Soenarto menjadi Sertifikat hak Milik Nomor 3904/Pondok Bambu atas nama Ivonne Fredika Koekoe;
 - B. Pembebanan Hipotik terhadap Sertifikat tersebut di atas dengan Akta pemberian Hak tanggungan (APHT) Nomor 17/2009, tertanggal 29 April 2009;
 - C. Sita Eksekusi sebagaimana tertuang dalam Penetapan dan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 39/2009 Eks/PN.Jkt.Tim *juncto* APHT Nomor 17/2009 tertanggal 24 Juni 2010;
6. Menghukum kepada Terbantah I untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 3904/Pondok Bambu tertulis atas nama Ivonne Fredika Koekoe kepada Para Pembantah selaku ahli waris yang sah dari Almarhum Drs. Soenarto tanpa syarat dan pembebanan apapun;
7. Memerintahkan kepada Terbantah IV untuk membalik nama sertifikat Hak Milik Nomor 3904/Pondok Bambu atas nama Ivonne Fredika Koekoe menjadi atas nama Drs. Soenarto yang sah menurut hukum;

Halaman 11 dari 31 hal. Put. Nomor 3082 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum kepada Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III dan Terbantah IV untuk membayar biaya dalam perkara ini yang hingga kini sebesar Rp641.000,00 (enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

9. Menolak bantahan Para Pembantah untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Terbantah I, II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 173/Pdt/2012/PT DKI tanggal 22 Oktober 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbantah I pada tanggal 22 Maret dan kemudian terhadapnya oleh Terbantah I/Pembanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2013 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 173/PDT/2012/PT DKI *juncto* Nomor 371/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 April 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Terbantah I/Pembanding I tersebut telah diberitahukan kepada Para Pembantah/Para Terbanding pada tanggal 10 Juni 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Pembantah/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 20 Juni 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/Terbantah I/Pembanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

KEBERATAN KESATU:

Bahwa perkara adalah perkara bantahan yang objeknya adalah Penetapan Sita Eksekusi Nomor 39/2009.Eks/PN Jkt.Tim *Juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17/2009 tertanggal 16 Desember 2009;

Bahwa oleh karena perkara adalah perkara bantahan, maka semestinya yang menjadi pokok persoalan adalah Penetapan Sita Eksekusi Nomor 39/2009.Eks/PN Jkt.Tim *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17/2009 tertanggal 16 Desember 2009 hal mana tidak diperbolehkan melebar

Halaman 12 dari 31 hal. Put. Nomor 3082 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ke hal yang lain yang melebihi batas-batas bantahan yang ditentukan undang-undang;

KEBERATAN KEDUA:

Bahwa perkara ini telah tidak dipertimbangkan secara teliti dan benar atau kurang dipertimbangkan baik dari sudut dalil-dalil maupun bukti terutama bukti-bukti antara lain:

1. Bukti P. 7 dan P. 8 yang membuktikan pada tanggal 19 Juli 2006 para Terbanding I semula Para Pembantah telah melaporkan Termohon Kasasi II semula Terbantah II ke polisi;
2. Bukti T. 1-2 yang membuktikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3904/Pondok Bambu telah 3 (tiga) kali diletakkan Hak Tanggungan yaitu pada tanggal 13 Oktober 2003 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Lippo, tanggal 17 Desember 2007 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah PT. BPR Indomitra Swadaya Cimanggis, dan pada tanggal 29 April 2009 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Pembanding semula Terbantah I sendiri;
3. Bahwa berdasarkan bukti P. 7 dan P. 8 jelas dan nyata Termohon Kasasi I semula para Pembantah telah melaporkan Termohon Kasasi II semula Terbantah II ke polisi yang mana sampai dengan tahun 2010 (bukti P. 8) proses laporan polisi tersebut masih diproses;
4. Bahwa apabila memang bukti P. 7 dan P. 8 tersebut benar adanya, dapatlah dipastikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3904/Pondok Bambu menjadi objek perkara yang tidak dapat diletakkan Hak Tanggungan;
5. Bahwa ternyata berdasarkan bukti T. 1 - 2 atas sertifikat dimaksud terdapat fakta yang tidak dapat dipungkiri telah 3 (tiga) kali diletakkan Hak Tanggungan hal mana tidaklah dapat dilakukan apabila memang benar laporan polisi tersebut;
6. Bahwa bukti-bukti tersebut telah tidak dipertimbangkan secara teliti oleh *Judex Facti* maupun di tingkat banding;

KEBERATAN KETIGA:

Bahwa *Judex Facti* dan tingkat banding telah tidak mempertimbangkan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Pemohon Kasasi sehingga merugikan Termohon Kasasi I semula Pembantah;

Bahwa dalam perkara *a quo* tidak pernah dimintakan untuk dinyatakan perbuatan Pemohon Kasasi adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Termohon Kasasi I semula Para Pembantah karena memang Pemohon Kasasi telah menyalurkan kredit sesuai dengan peraturan yang ada.

Halaman 13 dari 31 hal. Put. Nomor 3082 K/Pdt/2016



KEBERATAN KEEMPAT:

Bahwa tidak pernah ada keputusan pengadilan yang menyatakan telah terjadi tindak pidana pemalsuan sebagai mana dimaksud dalam laporan polisi (bukti P. 7 dan P. 8) sehingga *Judex Facti* dan tingkat banding telah salah menerapkan hukum dengan menafsirkan telah terjadi pemalsuan hanya berdasarkan bukti laporan polisi;

Bahwa karena hal-hal terurai di atas maka Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveert*) sebagai mana dimaksud oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970;

Tambahan Memori Kasasi;

A. JUDEX FACTI PENGADILAN NEGERI DAN PENGADILAN TINGGI TELAH MELANGGAR KOMPETENSI ABSOLUT PENGADILAN TATA USAHA NEGARA;

1. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 371/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Mei 2011, yang dikuatkan dengan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor Putusan Nomor 173/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 22 Oktober 2012, telah mengabulkan Petitum Nomor 5 Gugatan/Bantahan yang meminta pembatalan atas balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu dari atas nama Drs. Soenarto menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3904/Pondok Bambu atas nama Ivonne Fredika Koekoe;
2. Selain itu, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur juga telah mengabulkan Petitum Nomor 7 Gugatan/Bantahan yang memerintahkan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (Termohon Kasasi IV/Turut Terbanding II/Terbantah IV) untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3904/Pondok Bambu atas nama Ivonne Fredika Koekoe menjadi atas nama Drs. Soenarto;
3. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding I/Terbantah I jelas keberatan dengan dikabulkannya Petitum Nomor 5 dan Petitum Nomor 7 Gugatan/Bantahan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur, karena Sertifikat Hak Milik Nomor 3904/Pondok Bambu merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (Termohon Kasasi IV/Turut Terbanding



II/Terbantah IV), bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN). Oleh karena itu, petitum yang meminta balik nama atas sertifikat tersebut seharusnya diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai pengadilan yang berwenang menilai sah tidaknya, batal tidaknya, serta memiliki kekuatan hukum mengikat atau tidak suatu Keputusan Tata Usaha Negara;

4. Segala perbuatan hukum terhadap Keputusan yang diterbitkan oleh suatu Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, termasuk pembatalan dan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3904/Pondok Bambu sebagaimana dimintakan dalam Petitum Gugatan/Bantahan, jelas merupakan objek sengketa dalam ranah hukum tata usaha negara yang penyelesaiannya harus melalui persidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) UU PTUN menyebutkan:

“Orang atau badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi,”

5. Di samping itu, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur juga lalai mencermati bahwa isi dari Gugatan/Bantahan terkait dengan balik nama dan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang merupakan wewenang Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (Termohon Kasasi IV/Turut Terbanding II/Terbantah IV) sebagai suatu Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 UU PTUN yang menyebutkan:

“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dengan demikian, sudah seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara merupakan satu-satunya lembaga pengadilan yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus Gugatan/Bantahan dalam perkara ini;



6. Bahwa dalil-dalil Pemohon Kasasi/Pembanding I/Terbantah I mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai lembaga pengadilan yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus sengketa dalam perkara ini juga sejalan dengan kaidah hukum dalam yurisprudensi sebagai berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 620 K/Pdt/1999, tanggal 29 Desember 1999, kaidah hukumnya menyebutkan:

“Bila yang digugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 383 K/Sip/1971, tanggal 3 November 1971, kaidah hukumnya menyatakan:

“... bahwa menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi Agraria secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan, melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi...”

7. Berdasarkan uraian di atas, jelas terbukti bahwa sengketa dalam Gugatan/Bantahan ini merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan fakta hukum sebagai berikut:
- Obyek Gugatan/Bantahan ini termasuk objek sengketa dalam ranah hukum tata usaha negara, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 3904/Pondok Bambu atas nama Ivonne Federika Koekoe yang merupakan Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara;
 - Gugatan/Bantahan ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur yang merupakan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara (Termohon Kasasi IV/Turut Terbanding II/Terbantah IV); dan
 - Gugatan/Bantahan menuntut dilakukannya perbuatan hukum pembatalan dan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3904/Pondok Bambu yang merupakan kewenangan dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (Termohon Kasasi IV/Turut Terbanding II/Terbantah IV) sebagai Badan/Pejabat Tata Usaha Negara;
8. Berdasarkan uraian Pemohon Kasasi/Pembanding I/Terbantah I di atas, mohon kepada Majelis Hakim Kasasi yang terhormat menyatakan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, atau setidaknya membatalkan Putusan *Judex Facti*



Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Putusan Nomor 173/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 22 Oktober 2012 dan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 371/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Mei 2011;

B. JUDEX FACTI PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA MELANGGAR HUKUM KARENA TIDAK MEMBERIKAN PERTIMBANGAN YANG CUKUP DALAM PUTUSAN

1. Pada halaman 6 alinea 3 Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 173/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 22 Oktober 2012, menyebutkan:

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati keberatan Pembanding I semula Terbantah I tersebut dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat Pertama, menurut pendapat Majelis Hakim tingkat Banding materi keberatan Pembanding I semula Terbantah I tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan perkara *a quo* sudah tepat dan benar serta beralasan hukum maka oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini, serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;”

2. Bahwa dari kutipan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di atas, ternyata *Judex Facti* telah melanggar hukum karena tidak memberikan pertimbangan yang berisi analisis, argumentasi, pendapat atau kesimpulan hukum yang didasarkan pada hukum pembuktian sebagai alasan dalam memutus perkara ini;
3. Bahwa seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak hanya sekedar mengambil alih pertimbangan hukum dalam Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur, melainkan ia wajib menyatakan dalam putusannya hal-hal apa yang dianggap benar dari Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut sehingga putusan layak dikuatkan.
4. Tidak cukupnya pertimbangan hukum dalam Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menunjukkan pelanggaran ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang mewajibkan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk menyusun pertimbangan hukum yang terdiri dari alasan dan dasar hukum yang tepat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 14 dan Pasal 53 ayat (2) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;

Halaman 17 dari 31 hal. Put. Nomor 3082 K/Pdt/2016



Pasal 14 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan:

“Dalam sidang permusyawaratan, setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan.”

Pasal 53 ayat (2) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan:

“Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar.”

5. Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup dalam menguatkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur juga bertentangan dengan kaidah hukum dalam sejumlah yurisprudensi sebagai berikut:

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 384 K/SIP/1961, tanggal 4 Juli 1961, kaidah hukumnya menyebutkan:

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

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 638 K/SIP/1969, tanggal 22 Juli 1970, kaidah hukumnya menyebutkan:

“Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri/Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoeldoende gemotiveerd*).”

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 951 K/Sip/1973, tanggal 9 Oktober 1975 kaidah hukumnya menyebutkan:

“...Bahwa seharusnya hakim banding mengulang memeriksa kembali perkara yang keseluruhannya baik mengenai fakta maupun mengenai penerapan hukumnya...”

d. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, kaidah hukumnya menyebutkan:

“...Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoeldoende gemotiveerd*) yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun soal penerapan hukumnya dan terus menguatkan putusan pengadilan negeri begitu saja.”



6. Berdasarkan uraian Pemohon Kasasi/Pembanding I/Terbantah I di atas, mohon kepada Majelis Hakim Kasasi yang terhormat membatalkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Putusan Nomor 173/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 22 Oktober 2012 yang menguatkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 371/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Mei 2011.

C. *JUDEX FACTI* PENGADILAN TINGGI DAN PENGADILAN NEGERI MELANGGAR HUKUM KARENA MENDASARKAN PUTUSAN ATAS BUKTI-BUKTI FOTOKOPI YANG TIDAK DAPAT DIBUKTIKAN DENGAN DOKUMEN ASLI;

1. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 371/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Mei 2011, yang dikuatkan dengan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 173/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 22 Oktober 2012, telah membatalkan Akta Jual Beli Nomor 92/2003 yang dibuat oleh PPAT Grace Senda Sardjito, SH, pada tanggal 13 Oktober 2003 (AJB Nomor 92/2003) karena cacat hukum, hanya berdasarkan pada bukti-bukti fotokopi dokumen yang tidak dapat ditunjukkan aslinya oleh Para Termohon Kasasi I/Para Terbanding/Para Pembantah;
2. Adapun bukti-bukti fotokopi dokumen diajukan oleh Para Termohon Kasasi I/Para Terbanding/Para Pembantah untuk menyatakan AJB Nomor 92/2003, tanggal 13 Oktober 2003, tidak memiliki kekuatan dan cacat hukum, terdiri dari:
Bukti P-12 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Drs. Sunarto, Nomor KTP: 09.5407.250973.0052, tanggal 14 Agustus 1998;
Bukti P-13 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Tri Titi Esti, Nomor KTP: 09.5407.500142.0138, tanggal 26 November 1999;
Bukti P-14 : Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Drs. Soenarto, Nomor 116104, tanggal 7 November 1991;
3. Bahwa selama berjalannya pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Para Termohon Kasasi I/Para Terbanding/Para Pembantah tidak dapat menunjukan dokumen asli atas bukti-bukti fotokopi di atas. Dengan demikian, seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur mengesampingkan bukti-bukti fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya dalam pemeriksaan perkara dan tidak mendasarkan pertimbangan hukum putusannya pada bukti-bukti fotokopi tersebut;



4. Alih-alih mengesampingkan bukti fotokopi surat yang tidak ada aslinya, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam putusannya justru mempertimbangkan bukti-bukti fotokopi tersebut sebagai dasar untuk menyatakan bahwa AJB Nomor 92/2003 tanggal 13 Oktober 2003 yang dibuat oleh PPAT Grace Senda Sardjito, S.H., cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sebagaimana dimuat dalam halaman 33 alinea 2 dan halaman 34 alinea 3 pertimbangan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 371/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Mei 2011 yang dikuatkan dengan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Putusan Nomor 173/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 22 Oktober 2012;
5. Penggunaan fotokopi surat yang tidak dapat ditunjukkan aslinya sebagai bukti yang mendasari pertimbangan hukum dalam putusan *Judex Facti* bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 1888 KUH Perdata yang mengatur mengenai kekuatan pembuktian dengan tulisan;
Pasal 1888 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyebutkan:
"Kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan."
Selain itu, keharusan bagi *Judex Facti* untuk mengesampingkan bukti-bukti fotokopi surat yang tidak dapat ditunjukkan aslinya dalam pemeriksaan perkara juga sejalan dengan kaidah hukum dalam yurisprudensi berikut:
 - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985, tanggal 9 Desember 1987 kaidah hukumnya menyebutkan:
"Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti."
 - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/1974, tanggal 1 April 1974 yang kaidah hukumnya menyebutkan:
"Karena *Judex Facti* mendasarkan putusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri fotokopi-fotokopi yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, *Judex Facti* sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah."



6. Berdasarkan uraian Pemohon Kasasi/Pembanding I/Terbantah I di atas, mohon kepada Majelis Hakim Kasasi yang terhormat membatalkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Putusan Nomor 173/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 22 Oktober 2012 dan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 371/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Mei 2011.

D. *JUDEX FACTI* PENGADILAN TINGGI DAN PENGADILAN NEGERI MELANGGAR HUKUM KARENA MEMBATALKAN AJB NOMOR 92/2003 ATAS DUGAAN PEMALSUAN TANPA ADANYA PUTUSAN PENGADILAN PIDANA YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP;

1. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 371/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Mei 2011, telah membatalkan AJB Nomor 92/2003 yang dibuat oleh PPAT Grace Senda Sardjito, S.H, pada tanggal 13 Oktober 2003 karena cacat hukum berdasarkan pertimbangan *Judex Facti* terhadap bukti fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan yang dikeluarkan oleh Polres Metro Jakarta Timur, tanggal 19 Juli 2016 (Bukti P-7), yang berisi laporan Para Termohon Kasasi I/Para Terbanding/Para Pembantah terhadap Termohon Kasasi II/Turut Terbanding I/Terbantah II atas dugaan pemalsuan tanda tangan dan pemalsuan AJB Nomor 92/2003;
2. Pemalsuan tanda tangan dan pemalsuan AJB Nomor 92/2003 merupakan tindak pidana yang diatur dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP, sehingga untuk menyimpulkan apakah benar telah terjadi pemalsuan tanda tangan dan pemalsuan AJB Nomor 92/2003, seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur menunggu adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atas dugaan tindak pidana tersebut sebelum membatalkan AJB Nomor 92/2003;
3. Bahwa sampai dengan saat ini Para Termohon Kasasi I/Para Terbanding/Para Pembantah tidak pernah membuktikan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atas dugaan pemalsuan tanda tangan dan pemalsuan AJB Nomor 92/2003 sebagai tindak lanjut dari laporan polisi yang diajukan dalam Bukti P-7 di atas. Dengan demikian, dalil Para Termohon Kasasi I/Para Terbanding/Para Pembantah mengenai tindakan pemalsuan tanda tangan dan pemalsuan AJB Nomor 92/2003 tidak seharusnya dijadikan dasar pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri untuk membatalkan AJB Nomor



92/2003, karena hal tersebut sifatnya hanya dugaan yang belum dibuktikan kebenarannya;

4. Bahkan sikap Para Termohon Kasasi I/Para Terbanding/Para Pembantah terkesan enggan melanjutkan proses laporan dugaan pemalsuan yang dilakukan Termohon Kasasi II/Turut Terbanding agar tercapai kepastian hukum. Oleh karena itu, patut diduga Para Termohon Kasasi I/Para Terbanding/Para Pembantah serta Termohon Kasasi II/Turut Terbanding sesungguhnya bekerja sama melakukan penipuan untuk membobol Bank/Pemohon Kasasi/Pembanding I/Terbantah I sehingga bersedia mengucurkan kredit dengan jaminan hak tanggungan yang ternyata di kemudian hari tidak dapat dieksekusi;
5. Selain itu, patut dipertanyakan mengapa Para Termohon Kasasi I/Para Terbanding/Para Pembantah serta Termohon Kasasi II/Turut Terbanding I/Terbantah harus menunggu selama 7 tahun (tahun 2003 s.d. 2010) tanpa mengambil tindakan apapun atau melaporkan perihal kehilangan sertifikat hak milik atas nama Drs. Soenarto kepada Kepolisian dan Kantor Pertanahan, sehingga sertifikat tersebut dapat diterbitkan penggantinya, atau setidaknya dilakukan pemblokiran agar tidak disalahgunakan oleh pihak yang tidak berwenang;
6. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 371/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Mei 2011, yang kemudian dikuatkan dengan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Putusan Nomor 173/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 22 Oktober 2012, sepanjang mengenai batalnya AJB Nomor 92/2003 karena dugaan pemalsuan terbukti diambil tanpa menunggu adanya putusan pengadilan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap, oleh karena itu, Putusan *Judex Facti* jelas bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 138 ayat (7) dan (8) HIR yang menyebutkan:
"Jika pemeriksaan tentang surat yang diajukan itu menimbulkan dugaan bahwa surat itu dipalsukan oleh orang yang masih hidup, maka pengadilan negeri akan menjalankan segala surat perkara kepada pejabat yang berkuasa menuntut kejahatan itu;
Perkara yang diajukan ke pengadilan negeri, ditangguhkan dulu sampai diambil keputusan mengenai perkara pidana itu."
7. Selain bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 138 ayat (7) dan (8) HIR, putusan mengenai pembatalan AJB Nomor 92/2003 juga bertentangan dengan kaidah hukum dalam yurisprudensi sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Nomor 1974 K/Pdt/2001, tanggal 29 September 2003, kaidah hukumnya menyebutkan:

“Peralihan hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tanda tangan sehingga batal demi hukum jual beli tanah harus dibuktikan melalui pemeriksaan dari laboratorium kriminologi atau ada putusan pidana yang menyatakan tanda tangan dipalsukan.”

8. Berdasarkan uraian Pemohon Kasasi/Pembanding I/Terbantah I di atas, mohon kepada Majelis Hakim Kasasi yang terhormat membatalkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 173/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 22 Oktober 2012 dan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 371/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Mei 2011;

E. PUTUSAN *JUDEX FACTI* PENGADILAN TINGGI DAN PENGADILAN NEGERI MENGENAI PEMBATALAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) BERTENTANGAN DENGAN UU HAK TANGGUNGAN DAN SEMA NOMOR 7 TAHUN 2012;

1. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi dalam membatalkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 17/2009, tanggal 24 Juni 2009, ternyata bertentangan dengan ketentuan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UU HT), serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012;
2. Pada halaman 37 bagian pertimbangan hukum dalam Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 371/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Mei 2011, yang dikuatkan dengan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 173/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 22 Oktober 2012, menyebutkan:
“Menimbang, bahwa karena Akta Jual Beli Nomor 92/2003, tertanggal 13 Oktober 2003 antara Drs. Soenarto dengan Ivonne Fredika Koekoe yang dibuat di hadapan Grace Senda Sardjito, S.H. (Terbantah III), selaku PPAT cacat hukum dan dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, maka segala perjanjian dan akta-akta yang timbul sebagai akibat adanya Akta Jual Beli Nomor 92/2003, tertanggal 13 Oktober 2003 tersebut seluruhnya harus dinyatakan batal demi hukum”;
3. Atas dasar pertimbangan hukum di atas, maka pada bagian amar putusan angka 5, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur membatalkan pembebanan hipotik terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 23 dari 31 hal. Put. Nomor 3082 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3904/Pondok Bambu dengan APHT Nomor 17/2009, tanggal 29 April 2009;

E.1PUTUSAN *JUDEX FACTI* PENGADILAN NEGERI MENGENAI PEMBATALAN APHT NOMOR 17/2009 BERTENTANGAN DENGAN UU HAK TANGGUNGAN

4. Bahwa pembatalan APHT Nomor 17/2009, tanggal 29 April 2009, sebagaimana dinyatakan dalam Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 371/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Mei 2011, yang dikuatkan dengan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 173/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 22 Oktober 2012, jelas bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UU HT dan Penjelasannya yang menyatakan:

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

“Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya...”

Selain itu, pada bagian Penjelasan Umum angka 8 UU HT juga dinyatakan bahwa:

“Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.”

5. Berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka sesuai dengan sifat *accessoir* yang dimiliki, hak tanggungan hanya dapat berakhir atau dibatalkan apabila perjanjian utang piutang yang merupakan perjanjian pokoknya berakhir atau dibatalkan. Namun dalam Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 371/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Mei 2011, yang dikuatkan dengan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 173/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 22 Oktober 2012, APHT Nomor 17/2009 justru dibatalkan sebagai akibat hukum dari dibatalkannya AJB Nomor 92/2003 yang dibuat di antara

Halaman 24 dari 31 hal. Put. Nomor 3082 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orangtua Para Termohon Kasasi I/Para Terbanding/Para Pembantah dengan Termohon Kasasi II/Turut Terbanding I/Terbantah;

6. Pembatalan APHT Nomor 17/2009 oleh *Judex Facti* merupakan putusan yang bertentangan dengan ketentuan UU HT yang telah disebutkan di atas, dimana seharusnya *Judex Facti* wajib terlebih dahulu membatalkan perjanjian utang piutang antara Termohon Kasasi II/Turut Terbanding I/Terbantah dengan Pemohon Kasasi/Pembanding I/Terbantah I yang menjadi perjanjian pokok sebelum membatalkan APHT Nomor 17/2009 yang berisi pemberian hak tanggungan;
7. Apabila perjanjian utang-piutang tidak dibatalkan maka sesuai ketentuan UU HT, pemberian hak tanggungan yang dinyatakan dalam APHT Nomor 17/2009 tetap berlaku secara sah dan melekat pada objeknya, meskipun objek hak tanggungan tersebut berpindah tangan atau berganti kepemilikannya berdasarkan putusan pengadilan yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3904/Pondok Bambu (ataupun Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu) adalah milik Drs. Soenarto atau ahli warisnya, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 9 UUHT:
"Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada."
8. Dibatalkannya APHT Nomor 17/2009 sebagai akibat hukum dari dibatalkannya AJB Nomor 92/2003 membuktikan bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur bertentangan dengan ketentuan dalam UU HT. Oleh karena itu, mohon Majelis Hakim Kasasi bersedia membatalkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 173/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 22 Oktober 2012 dan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 371/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Mei 2011;

E.2 PEMOHON KASASI ADALAH KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG BERIKTIKAD BAIK SESUAI DENGAN SEMA NOMOR 7 TAHUN 2012

9. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 371/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Mei 2011, yang dikuatkan dengan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 173/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 22 Oktober 2012, mengenai pembatalan APHT Nomor 17/2009, tanggal 29 April 2009 jelas merugikan Pemohon Kasasi/Pembanding I/Terbantah I sebagai kreditur yang beritikad baik

Halaman 25 dari 31 hal. Put. Nomor 3082 K/Pdt/2016

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)



- dalam melaksanakan tugasnya untuk menyalurkan dana dalam bentuk pinjaman kepada masyarakat yang membutuhkan;
10. Bahwa APHT Nomor 17/2009, tanggal 29 April 2009, telah dibuat sesuai dengan syarat yang diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 11 UUHT mengenai tata cara pemberian hak tanggungan untuk menjamin pelunasan utang Termohon Kasasi II/Turut Terbanding I/Terbantah sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian utang piutang antara Pemohon Kasasi/Pembanding I/Terbantah I dengan Termohon Kasasi II/Turut Terbanding I/Terbantah;
 11. Kemudian APHT Nomor 17/2009 didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 14 UUHT, dan atas pendaftaran tersebut, Kantor Pertanahan telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1398/2009, tanggal 29 April 2009, atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding I/Terbantah I (dahulu PT. BPR Indomitra Bumi Serpong) sebagai pemegang hak tanggungan, yang mana sertifikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap karena di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;
 12. Bahwa pemberian hak tanggungan yang dilaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan jelas membuktikan Pemohon Kasasi/Pembanding I/Terbantah I merupakan kreditur pemegang hak tanggungan yang beritikad baik dan telah melaksanakan seluruh kewajibannya dalam pemberian hak tanggungan sebagaimana disyaratkan peraturan perundang-undangan. Lagipula, pada saat dilakukan pemberian dan pendaftaran hak tanggungan, secara yuridis memang Termohon Kasasi II/Turut Terbanding I/Terbantah II adalah pihak yang namanya tercantum sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 3904/Pondok Bambu, sehingga tentu pemilik sertifikat berhak untuk menjadikan hak miliknya sebagai jaminan utang kepada Pemohon Kasasi/Pembanding I/Terbantah I;
 13. Sebaliknya, patut dipertanyakan apa sebenarnya niat dari Para Termohon Kasasi I/Para Terbanding/Para Pembantah yang mengakui kehilangan Sertifikat Hak Milik Nomor 1473/Pondok Bambu atas nama Drs. Soenarto sejak tahun 2003, namun tidak pernah melaporkan kehilangan tersebut kepada Kepolisian dan/atau Kantor Pertanahan agar dapat diterbitkan sertifikat pengganti atas sertifikat yang hilang tersebut,



- atau setidaknya dilakukan pemblokiran untuk mencegah penyalahgunaan sertifikat yang hilang tersebut oleh pihak yang tidak berwenang;
14. Jika benar orang tua dari Para Termohon Kasasi I/Para Terbanding/Para Pembantah tidak pernah mengalihkan sertifikatnya kepada Termohon Kasasi II/Turut Terbanding I/Terbantah II, mengapa justru Para Termohon Kasasi I/Para Terbanding/Para Pembantah harus menunggu sejak tahun 2003 sampai dengan tahun 2010, atau selama lebih kurang 7 tahun, tanpa melakukan upaya apapun untuk memproses kehilangan sertifikat tersebut pada Kepolisian dan/atau Kantor Pertanahan, hingga akhirnya muncul sengketa dalam perkara ini;
 15. Seandainya Para Termohon Kasasi I/Para Terbanding/Para Pembantah melaporkan kehilangan sertifikat tersebut, tentu tidak sampai terjadi pemberian hak tanggungan oleh pihak yang tidak berhak, yang pada akhirnya justru menempatkan Pemohon Kasasi/Pembanding I/Terbantah I sebagai kreditur yang dirugikan karena kini terancam tidak dapat mengeksekusi hak tanggungan tersebut;
 16. Selain itu, Para Termohon Kasasi I/Para Terbanding/Para Pembantah juga terkesan tidak serius dalam menindaklanjuti laporannya pada pihak kepolisian mengenai dugaan pemalsuan tanda tangan dan pemalsuan AJB Nomor 92/2003 yang dilakukan Termohon Kasasi II/Turut Terbanding I/Terbantah, karena sampai dengan saat ini tidak terbukti adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap apakah benar telah terjadi pemalsuan tersebut;
 17. Bahwa patut diduga Para Termohon Kasasi I/Para Terbanding/Para Pembantah serta Termohon Kasasi II/Turut Terbanding bekerja sama melakukan penipuan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding I/Terbantah I sehingga bersedia mengucurkan kredit dengan jaminan yang ternyata di kemudian hari tidak dapat dieksekusi;
 18. Apabila memang terdapat cacat hukum menyangkut pembuatan AJB Nomor 92/2003, maka hal tersebut merupakan sengketa dalam perikatan di antara Para Termohon Kasasi I/Para Terbanding/Para Pembantah dan Termohon Kasasi II/Turut Terbanding I/Terbantah, sehingga tidak boleh sampai merugikan kepentingan Pemohon Kasasi/Pembanding I/Terbantah I sebagai kreditur pemegang hak tanggungan yang beritikad baik dan sama sekali tidak terlibat dalam pembuatan AJB Nomor 92/2003;



19. Apabila memang Para Termohon Kasasi I/Para Terbanding/Para Pembantah merasa dirugikan sebagai akibat pemberian hak tanggungan yang dilakukan Termohon Kasasi II/Turut Terbanding I/Terbantah, maka selalu terbuka hak bagi Para Termohon Kasasi I/Para Terbanding/Para Pembantah menuntut ganti rugi kepada Termohon Kasasi II/Turut Terbanding I/Terbantah;
20. Bahwa dalil Pemohon Kasasi/Pembanding I/Terbantah I sebagai pemegang hak tanggungan yang beritikad baik sehingga harus dilindungi, didasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012, tanggal 12 September 2012 (SEMA), yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tingkat Banding dan Ketua Pengadilan Tingkat Pertama di seluruh Indonesia, perihal Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada angka VIII menyatakan:
- “Pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.”
21. Berdasarkan SEMA di atas, kami mohon perlindungan hukum dari Majelis Hakim Kasasi yang terhormat karena dalam perkara ini sesungguhnya Pemohon Kasasi/Pembanding I/Terbantah I adalah pihak kreditur pemegang hak tanggungan yang beritikad baik, namun sangat dirugikan dengan adanya Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 173/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 22 Oktober 2012 dan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 371/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Mei 2011;
22. Mohon Majelis Hakim Kasasi bersedia membatalkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 173/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 22 Oktober 2012 dan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 371/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Mei 2011 karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:
- Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:
- Bahwa dalam perkara bantahan *a quo* pada dasarnya telah terdapat 2 (dua) perbuatan hukum yang berbeda atau terpisah atas satu objek yang sama



yang tidak saling berhubungan dan tidak dapat dihubungkan karena dipisahkan oleh jangka waktu yang cukup, yaitu:

1. Perbuatan hukum tentang peralihan hak objek sengketa atas nama orang tua Para Pembantah (Alm Drs. Soenarto) SHM Nomor 1473/Pondok Bambu tanggal 4 November 1991, beralih kepada atas nama Terbantah II berdasarkan AJB Nomor 92/2003 tanggal 13 Oktober 2003 dirubah menjadi SHM Nomor 3904/Kelurahan Pondok Bambu tanggal 11 Oktober 2007 dan peralihan tersebut terjadi sebelum orang tua Para Pembantah meninggal dunia (tanggal 24 Desember 2005);
2. Perbuatan hukum tentang perjanjian kredit antara Terbantah I dengan Terbantah II tanggal 25 November 2008 dan dilanjutkan dengan pengikatan hak tanggungan tanggal 18 Mei 2009 atas SHM Nomor 3904/Pondok Bambu;

Bahwa tentang peralihan objek tersebut di atas, walaupun dalil Para Pembantah tentang adanya pemalsuan dan atau kecurangan oleh Terbantah II yang sudah dilaporkan oleh Para Pembantah kepada pihak kepolisian, ternyata hingga saat ini belum ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam putusan tersebut yang menyatakan Terbantah II bersalah, sehingga kesimpulan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) terhadap hal ini tidak dapat dibenarkan karena sudah melampaui batas kewenangannya;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, terlepas dari terbukti atau tidaknya adanya pemalsuan dan atau kecurangan dalam peralihan objek sengketa dari orang tua Para Pembantah kepada Terbantah II, perbuatan hukum pengikatan perjanjian kredit antara Terbantah II dengan Terbantah I tidak ada hubungannya dengan Para Pembantah, karena objek sengketa yang dijadikan jaminan kredit dan diikat dengan hak tanggungan milik Terbantah II berdasarkan SHM Nomor 3904 atas nama Terbantah II, bukan berdasarkan SHM Nomor 1473 atas nama orang tua Para Pembantah (Drs. Soenarto) dan pengikatan kredit dan hak tanggungan tersebut terjadi pada tahun 2008/2009 atau sekitar 5 (lima) tahun lebih setelah terjadi peralihan objek sengketa dari orang tua Para Pembantah kepada Terbantah II (tahun 2003) dan ternyata juga objek berupa SHM Nomor 3904 atas nama Terbantah II tersebut sudah 3 (tiga) kali dipasang hak tanggungan oleh beberapa Bank, dan dikarenakan ketiadaan hubungan (*legal standing*) maka bantahan Para Pembantah terhadap Terbantah I tidak dapat dibenarkan, sehingga Para Pembantah bukan sebagai Pembantah yang baik dan benar, untuk itu tolak bantahan Para Pembantah;



Bahwa untuk itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dengan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, dan walaupun demikian Para Pembantah apabila merasa dirugikan maka masih dapat menggugat ganti kerugian kepada Terbantah II sebagaimana pertimbangan di atas;

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 PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT INDOMITRA BUMI SERPONG dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 173/Pdt/2012/PT.DKI tanggal 22 Oktober 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 371/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tanggal 19 Mei 2011 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para 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 Pemohon Kasasi **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT INDOMITRA BUMI SERPONG**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 173/Pdt/2012/PT.DKI tanggal 22 Oktober 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 371/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tanggal 19 Mei 2011;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Terbantah III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak bantahan Para Pembantah;
- Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Pembantah/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 10 Januari 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, 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 Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 31 dari 31 hal. Put. Nomor 3082 K/Pdt/2016