

**RELAAS PEMBERITAHUAN PENYERAHAN MEMORI KASASI
(WEBSITE)**

Nomor 861/Pdt.G/2023/PN.Tng Jo. 226/PDT/2024/PT BTN

Saya Euis Hastuti Alawiah selaku Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara Nomor 861/Pdt.G/2023/PN.Tng Jo. 226/PDT/2024/PT BTN, memberitahukan/ menyerahkan kepada :

Nama : **TAN LAM JONG**
Alamat : Perumahan Sunter Permai Jaya V No. 11 Ujung, Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta
Sebagai : **Turut Termohon Kasasi III semula Turut Terbanding III /Tergugat IV**

Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 02 Desember 2024, yang diajukan oleh **GABRIEL ARDHITO FEBRIANO, S.H., Advokat / Konsultan Hukum** pada Sumaryanto & Hasibuan Law Firm, Apartemen Mutiara Bekasi Ruko B-02, Jl. A. Yani No. 8, Kota Bekasi, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 03 November 2023, bertindak sebagai kuasa dari : **PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk atau disingkat PT. BANK PANIN, Tbk**, beralamat di Gedung Bank Panin Pusat, Jalan Jenderal Sudirman Kav. No. 1 (Senayan), Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, adalah selaku **Pemohon Kasasi** semula **Pembanding/ Tergugat I**, sehubungan pernyataan kasasi yang diajukan tanggal 19 November 2024, terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 226/PDT/2024/PT BTN tanggal 24 Oktober 2024, dalam perkara antara :

**PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk atau disingkat PT. BANK PANIN, Tbk sebagai
Pemohon Kasasi**

Melawan

LIM LAN NIO, dkk sebagai Para Termohon kasasi

Demikian pemberitahuan ini saya laksanakan melalui website Pengadilan Negeri Tangerang, dan kepada khalayak yang mengetahui keberadaannya dimohon agar memberitahukan kepada yang bersangkutan.

Tangerang, 10 Januari 2025
Jurusita Pengganti

Euis Hastuti Alawiah



Catatan:

Pemberitahuan/penyerahan ini dilakukan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik. Bahwa untuk informasi lebih lanjut mengenai



SUMARYANTO & HASIBUAN LAW FIRM

**MEMORI KASASI PEMOHON KASASI SEMULA TERGUGAT I:
PT. BANK PAN INDONESIA Tbk. (PT. BANK PANIN Tbk.)
Atas Putusan Pengadilan Tinggi Banten Tanggal 24 Oktober 2024
Nomor: 226/PDT/2024/PT.BTN *juncto*
Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Tanggal 18 Juli 2024
Nomor: 861/Pdt.G/2023/PN.Tng
Dalam Perkara Antara:**

**PT. Bank Pan Indonesia Tbk. Pemohon Kasasi/Tergugat I
Melawan**

**Lim Lan Nio Termohon Kasasi/Penggugat
Agus Salim Turut Termohon Kasasi I/Tergugat II
Rijantah Tjandra Alias Andy Turut Termohon Kasasi II/Tergugat III
Tan Lam Jong Turut Termohon Kasasi III/Tergugat IV
Harantie Tanzil, S.H. Turut Termohon Kasasi IV/Turut Tergugat I
BPN Kota Tangerang Turut Termohon Kasasi V/Turut Tergugat II
Niska Pirmawati Turut Termohon Kasasi VI/Turut Tergugat III**
=====

**Kepada Yth.
Ketua Mahkamah Agung RI
Di Jakarta**

Bekasi, 2 Desember 2024

melalui:

**Ketua Pengadilan Negeri Tangerang
Di Tangerang**

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini, J.P. Renanto Hasibuan, S.H. dan Gabriel Ardhito Febriano, S.H., Para Advokat dari *Sumaryanto & Hasibuan Law Firm*, beralamat kantor di Apartemen Mutiara Bekasi, Ruko B-02, Jl. Ahmad Yani No. 8, Kota Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini bertindak selaku kuasa dari dan karenanya untuk dan atas nama **PT. Bank Pan Indonesia Tbk. atau disingkat PT. Bank Panin Tbk.** selaku Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1093/DSA/DIR/23 tanggal 3 November 2023;

Bahwa menurut Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I, putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor: 226/PDT/2024/PT.BTN tanggal 24 Oktober 2024 yang putusannya telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 861/Pdt.G/2023/PN.Tng tanggal 18 Juli 2024 mengandung kesalahan-kesalahan/kekeliruan-kekeliruan yang prinsipil serta salah menerapkan hukum dalam pertimbangan hukumnya, sehingga menyebabkan putusannya menjadi salah/keliru, bertentangan dengan rasa keadilan dan sangat merugikan kepentingan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I, dan karenanya setelah menerima Pemberitahuan Putusan Banding secara elektronik melalui

TELAH DIDAFTARKAN DI KEPANTERAAN PERKARA

PENGADILAN NEGERI TANGERANG TANGGAL 2-12-2024

NOMOR 861/Pdt.G/2023/PN.TNG



Office : Apartemen Mutiara Bekasi Ruko B-02

Jl. A. Yani Kav. 8 Pekayon Jaya Bekasi Selatan Kota Bekasi Jawa Barat Telp. 0822 2000 2165



3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 96/2002 tertanggal 6 Mei 2002 batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 649/2002 tanggal 20 Mei 2002 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 97/2002 tanggal 7 Mei 2002 tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 613/Mekarsari kepada Penggugat;
6. Memberikan izin kepada Penggugat untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 613/Mekarsari menjadi atas nama Penggugat;
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.517.000,- (empat juta lima ratus tujuh belas ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Adapun materi dan substansi keberatan Pemohon Kasasi semula Pembanding/ Tergugat I adalah sebagaimana terinci dalam uraian sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI!

JUDEX FACTI TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM DALAM PERTIMBANGAN HUKUMNYA MENGENAI EKSEPSI DARI PEMOHON KASASI SEMULA PEMBANDING/TERGUGAT I TENTANG GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten telah salah menerapkan hukum, sebagaimana tercermin dalam pertimbangan hukum dalam putusannya halaman 5 yang menyatakan "*menimbang bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I, sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan*", oleh karena pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya halaman 34 yang berkaitan dengan eksepsi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I tentang **Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)**, yang telah dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten, yang menyatakan "*menimbang, bahwa, menurut Majelis Hakim bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat dimana didalam gugatannya Penggugat tidak mempersoalkan masalah lelang eksekusi melainkan masalah proses baliknama/peralihan hak terhadap tanah obyek sengketa milik Penggugat yang dijadikan jaminan kredit oleh Tergugat IV kepada Tergugat I, sehingga terhadap eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara dan haruslah melalui tahap pembuktian karena tidak dapat melalui tahap jawab jinawab saja, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat I tentang gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) harus dinyatakan ditolak*", **ADALAH TIDAK DAPAT DIBENARKAN MENURUT HUKUM**, dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

Office : Apartemen Mutiara Bekasi Ruko B-02

Jl. A. Yani Kav. 8 Pekayon Jaya Bekasi Selatan Kota Bekasi Jawa Barat Telp. 0822 2000 2165



- a) Bahwa memang benar Termohon Kasasi/Penggugat dalam gugatannya tidak mempersoalkan mengenai LELANG EKSEKUSI, akan tetapi dalam dalil **posita gugatannya angka 11, 12, 13, 16, 17 dan 18** dengan jelas dan gamblang dikemukakan bahwa *"atas tanah berikut bangunan di atasnya, seluas 589 M2 berdasarkan Sertipikat Hak Milik ("SHM") No. 613/Mekarsari, terdaftar atas nama LIM LAN NIO, terletak di Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, setempat dikenal dengan Cikahuripan RT. 06 RW. 05 (selanjutnya disebut "Obyek sengketa"), telah dilakukan jual beli antara Penggugat dan Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli ("AJB") No. 95/2002 tanggal 6 Mei 2002 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, padahal Penggugat tidak merasa menjual Obyek Sengketa. Selanjutnya berdasarkan AJB tersebut Tergugat IV telah memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I dan sebagai jaminan hutang adalah Obyek Sengketa. Atas Obyek Sengketa ini kemudian telah dibebani dengan Hak Tanggungan, dan telah diajukan permohonan eksekusi oleh Tergugat I kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana perkara Nomor: 45/PEN.EKS/APHT/2004/PN.Tng";*
- b) Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Termohon Kasasi/Penggugat telah mengetahui bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat I telah mengajukan permohonan eksekusi (lelang) terhadap Obyek Sengketa SHM No. 613/Mekarsari, melalui Ketua Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana perkara Nomor: 45/PEN.EKS/APHT/2004/PN.Tng". Dalam hal mana sesuai hukum acara, eksekusi Hak Tanggungan ini dilakukan melalui tahapan-tahapan, yaitu tahapan aanmaning dan penyitaan (*vide*: Pasal 196-200 HIR), kemudian lelang eksekusi, sehingga jelaslah pengetahuan akan "lelang eksekusi" ini sebenarnya telah diketahui oleh Termohon Kasasi/Penggugat, karena terhadap Obyek Sengketa telah dilakukan penyitaan, sebagaimana Pengakuan Termohon Kasasi/Penggugat dalam positanya tersebut, yang menyatakan *"telah diajukan permohonan eksekusi oleh Tergugat I kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana perkara Nomor: 45/PEN.EKS/APHT/2004/PN.Tng";*
- c) Selanjutnya berdasarkan Bukti T.I-4 dan T.I-5 jelaslah bahwa atas permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I tersebut, telah dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang dengan dilakukannya aanmaning, sita eksekusi dan lelang eksekusi atas Obyek sengketa pada tanggal 1 Desember 2005 melalui **Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Serang (sekarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang)**, selaku Instansi Negara yang berwenang menyelenggarakan atau melaksanakan lelang, dengan EKO BUDI KUNCORO selaku kuasa dari Pemohon Kasasi/Tergugat I ditunjuk sebagai pemenang/pembeli yang sah dalam pelaksanaan lelang tersebut, sebagaimana Petikan Risalah Lelang Nomor: 698/2005 tanggal 1 Desember 2005;



- d) *In casu* seharusnya Termohon Kasasi/Penggugat mengikutsertakan KP2LN Serang (sekarang KPKNL Serang) sebagai *pihak* dalam perkara gugatan *a quo* agar peristiwanya menjadi jelas dan terang, serta satu dan lain untuk memperoleh kebenaran hakiki dalam proses dan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh KP2LN Serang (sekarang KPKNL Serang) tersebut, apakah lelang tersebut SAH ATAU TIDAK?
- e) Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa dengan tidak diikutsertakannya KP2LN Serang (sekarang KPKNL Serang) sebagai pihak dalam perkara gugatan ini, maka gugatan Termohon Kasasi/Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*). Sehingga jelaslah bahwa eksepsi Pemohon Kasasi/Tergugat I tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), adalah sangat beralasan, karenanya demi keadilan dan kepastian hukum, eksepsi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I tersebut dapatlah diterima, dan gugatan Termohon Kasasi/Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

JUDEX FACTI TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM DALAM PERTIMBANGAN HUKUMNYA KARENA TELAH MENGABAIKAN FAKTA-FAKTA PERSIDANGAN DAN ALAT-ALAT BUKTI SERTA KEPENTINGAN PEMOHON KASASI SELAKU BANK YANG TELAH MENERAPKAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBERIAN PINJAMAN DAN PENERIMAAN JAMINAN YANG BERITIKAD BAIK SERTA KEPENTINGAN PEMOHON KASASI SELAKU KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG BERITIKAD BAIK

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten telah salah menerapkan hukum, sebagaimana tercermin dalam pertimbangan hukum dalam putusannya halaman 6 yang menyatakan "*menimbang bahwa dari fakta-fakta sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 861/Pdt.G/2023/PN.Tng tanggal 18 Juli 2024 beralasan untuk dikuatkan*", oleh karena menurutnya pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya halaman 45, 46 dan 47 yang telah dikuatkan tersebut, yang menyatakan "*menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T.I-1, T.I-2 dan T.I-3 dihubungkan dengan bukti surat TT.II-1 dan TT.II-2, yang pada pokoknya membuktikan bahwa pada saat pengikatan kredit antara Tergugat IV dengan Tergugat I tertanggal 7 Mei 2020 sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Nomor: 2 tanggal 7 Mei 2002, yang juga diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 97/2002 tanggal 7 Mei 2002, terhadap SHM Nomor: 613/Mekarsari sebagai jaminan kredit yang diberikan oleh Tergugat IV kepada Tergugat I masih atas nama Penggugat dan baru dilakukan balik nama (beralih) menjadi tertulis atas nama TAN LAM JONG (Tergugat IV) tertanggal 10 Mei 2022, sehingga perbuatan Tergugat I yang*

Office : Apartemen Mutiara Bekasi Ruko B-02

Jl. A. Yani Kav. 8 Pekayon Jaya Bekasi Selatan Kota Bekasi Jawa Barat Telp. 0822 2000 2165



bertentangan dengan hukum yang berlaku khususnya tata cara yang baik dan benar dalam proses pemberian persetujuan permohonan kredit kepada Tergugat IV; menimbang bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat IV yang telah mengetahui bahwa obyek yang dilakukan pengecekan di lapangan tidak sesuai alamatnya dengan alamat yang tertera di SHM No. 613/ Mekarsari (Obyek Sengketa), akan tetapi tetap mengabulkan permohonan pengajuan kredit yang dimohonkan oleh Tergugat IV, telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum; selanjutnya menimbang bahwa mengenai petitum angka 5 oleh karena Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 649/2002 tanggal 20 Mei 2002 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 97/2002 tanggal 7 Mei 2002 lahir akibat terbitnya Akta Jual Beli No. 96/2002 tertanggal 6 Mei 2002 yang dilakukan secara melawan hukum, maka sudah sepatutnya pula Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 649/2002 tanggal 20 Mei 2002 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 97/2002 tanggal 7 Mei 2002 juga harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya, sehingga petitum angka 5 beralasan hukum untuk dikabulkan", **ADALAH TIDAK DAPAT DIBENARKAN MENURUT HUKUM**, dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

- a) Bahwa dasar pertimbangan Pemohon Kasasi/Tergugat I bersedia menerima Sertifikat Hak Milik ("SHM") No. 613/Mekarsari sebagai Jaminan dan Obyek Hak Tanggungan atas Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") yang diberikan kepada Turut Termohon Kasasi III/Tergugat IV selaku Debitur, adalah sebagai berikut:
- Bahwa lazim dalam proses tahap awal pemberian kredit, calon jaminan masih tercatat atas nama orang lain atau belum tercatat atas nama yang akan menjaminkan. Namun perlu dipahami bahwa dari aspek hukum pertanahan, itu hanya persoalan proses administratif balik nama mengikuti proses peralihan kepemilikan yang akan dilakukan seperti hibah, jual beli, balik waris, *inbreng*, hingga tukar menukar. Dalam hal ini SHM No. 613/ Mekarsari sebagai jaminan diberikan oleh Turut Termohon Kasasi III/ Tergugat IV, yang diperolehnya berdasarkan Akta Jual Beli ("AJB") No. 95/ 2002 tanggal 6 Mei 2002 yang dibuat dihadapan Turut Termohon Kasasi IV/ Turut Tergugat I, yang memang pada saat pengikatan kredit tertanggal 7 Mei 2002 masih atas nama Termohon Kasasi/Penggugat yang nantinya akan dibaliknama menjadi atas nama Turut Termohon Kasasi III/ Tergugat IV;
 - Bahwa berdasarkan pengecekan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang serta pengecekan di lapangan tidak ditemukan adanya permasalahan hukum atas SHM No. 613/Mekarsari;
 - Bahwa menurut hukum Akta Jual Beli ("AJB") No. 95/2002 tanggal 6 Mei 2002 yang dibuat dihadapan Turut Termohon Kasasi IV/Turut Tergugat I, adalah akta autentik yang berdasarkan Pasal 165 HIR merupakan bukti

Office : Apartemen Mutiara Bekasi Ruko B-02

Jl. A. Yani Kav. 8 Pekayon Jaya Bekasi Selatan Kota Bekasi Jawa Barat Telp. 0822 2000 2165



yang sempurna, dan karenanya AJB *a quo* mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat secara hukum;

- Bahwa pada saat pengikatan kredit pada tanggal 7 Mei 2002 sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 2 tanggal 7 Mei 2002, yang juga diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 97/2002 tanggal 7 Mei 2002, membuktikan bahwa SHM No. 613/Mekarsari sedang diurus pendaftaran peralihan haknya keatas nama Turut Termohon Kasasi III/Tergugat IV;
 - Bahwa pada saat Sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi V/Turut Tergugat II pada tanggal 20 Mei 2002, terbukti SHM No. 613/Mekarsari telah dilakukan balik nama (beralih) menjadi tertulis atas nama TAN LAM JONG (*i.c.* Turut Termohon Kasasi III/Tergugat IV) tertanggal 10 Mei 2022. Dalam hal ini Turut Termohon Kasasi V/Turut Tergugat II tidak akan melakukan proses balik nama menjadi atas nama Turut Termohon Kasasi III/Tergugat IV jika terdapat **cacat hukum**, dan karenanya tindakan Turut Termohon Kasasi VI Turut Tergugat II tersebut telah sah dan sesuai ketentuan, serta tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, terutama asas kecermatan dan ketelitian;
- b) Bahwa selanjutnya berdasarkan hasil analisa dan survey serta pengecekan di lapangan atas jaminan kredit, dengan mendasarkan pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku pada Pemohon Kasasi/Tergugat I, serta aspek hukum dan ketersediaan dana, maka Pemohon Kasasi/Tergugat I memutuskan untuk **setuju** memberikan Fasilitas Kredit kepada Turut Termohon Kasasi III/Tergugat IV, karena dianggap layak;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, TERBUKTI bahwa dari sisi sekuensi atau urutan waktu, semua proses yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I telah **BERLANGSUNG NORMAL**, dan tidak melanggar ketentuan yang berlaku, dan karenanya pemberian SHM No. 613/Mekarsari sebagai Jaminan dan Obyek Hak Tanggungan TELAH SAH SECARA HUKUM;

Dengan demikian Pengikatan Jaminan SHM No. 613/Mekarsari dengan Hak Tanggungan sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Satu) No. 649, yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi V/Turut Tergugat II tanggal 20 Mei 2002 *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 97/2002 tanggal 7 Mei 2002, yang dibuat dihadapan Turut Termohon Kasasi IV/Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Kota Tangerang, membuktikan bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat I telah menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principles*) dalam pemberian Fasilitas Kredit kepada Turut Termohon Kasasi III/Tergugat IV dan dalam pemberian SHM No. 613/Mekarsari sebagai Jaminan dan Obyek Hak Tanggungan, dan karenanya Pemohon Kasasi/Tergugat I adalah Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, sehingga patut mendapat perlindungan hukum, sebagaimana dirumuskan dalam SEMA Nomor: 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Kamar

Office : Apartemen Mutiara Bekasi Ruko B-02

Jl. A. Yani Kav. 8 Pekayon Jaya Bekasi Selatan Kota Bekasi Jawa Barat Telp. 0822 2000 2165



Perdata jo SEMA Nomor 5 tahun 2014, yang menyatakan "*Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak*";

- c) Bahwa dalam perkara ini tidak ada bukti bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat I ikut atau turut serta dalam persoalan antara Termohon Kasasi/Penggugat dengan Turut Termohon Kasasi I/Tergugat II ataupun Turut Termohon Kasasi II/Tergugat III. Jika kemudian Termohon Kasasi/Penggugat ada masalah dengan pihak lain, maka kondisi ini berada di luar kendali Pemohon Kasasi/Tergugat I sebagai Bank/Kreditur. Dalam kedudukan sebagai Kreditur, peran Kreditur adalah memastikan keaslian sertifikat melalui pengecekan ke Kantor Pertanahan, memastikan bahwa PADA SAAT DIJAMINKAN tidak ada catatan blokir atau sita pada objek jaminan, serta memastikan keberadaan lokasi dan fisik objek jaminan. Ketiga fungsi dimaksud TELAH DILAKUKAN DENGAN BAIK dan hasilnya adalah adanya pengikatan Hak Tanggungan yang sempurna. Jika misalnya ternyata ada persoalan lain antara Termohon Kasasi/Penggugat dengan Turut Termohon Kasasi I/Tergugat II ataupun Turut Termohon Kasasi II/Tergugat III atau dengan pihak lain manapun yang terungkap di kemudian hari, hal itu TIDAK DAPAT DIBEBANKAN KEPADA PEMOHON KASASI/TERGUGAT I SELAKU KREDITUR YANG BERITIKAD BAIK;
- d) Berdasarkan uraian tersebut di atas, TERBUKTI bahwa tindakan Pemohon Kasasi/Tergugat I *a quo* telah memenuhi prinsip kehati-hatian, sehingga tindakannya tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum, dan karenanya dapat disimpulkan bahwa telah terdapat kesalahan penerapan hukum dalam putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten yang telah menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tangerang dengan mengabulkan gugatan Termohon Kasasi/Penggugat terkait pemberian Fasilitas Kredit kepada Turut Termohon Kasasi III/Tergugat IV dan pemberian SHM No. 613/Mekarsari sebagai Jaminan dan Obyek Hak Tanggungan. Apalagi ditambah dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tangerang yang telah mengabulkan petitum angka 5 yang "*menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 649/2002 tanggal 20 Mei 2002 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 97/2002 tanggal 7 Mei 2002 tidak memiliki kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya*", oleh karena faktanya TIDAK ADA Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 649/2002 tanggal 20 Mei 2002, yang ada dan benar adalah Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Satu) No. 649, dalam hal mana antara Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan Sertipikat Hak Tanggungan memiliki pengertian yang berbeda;

Dengan demikian TERBUKTI putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten yang telah menguatkan putusan *Judex Facti* pengadilan Negeri Tangerang tersebut TIDAK MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM kepada Pemohon Kasasi/Tergugat I sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad

Office : Apartemen Mutiara Bekasi Ruko B-02

Jl. A. Yani Kav. 8 Pekayon Jaya Bekasi Selatan Kota Bekasi Jawa Barat Telp. 0822 2000 2165



baik, sekalipun kemudian baru belakangan diketahui bahwa peralihan hak atas SHM No. 613/Mekarsari masih ada atau menyisakan permasalahan hukum, sebagaimana dirumuskan dalam SEMA Nomor: 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Kamar Perdata *jo* SEMA Nomor 5 tahun 2014, yang menyatakan "***Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak***";

- e) Berdasarkan uraian, analisa, dan ketentuan hukum tersebut di atas, TERBUKTI bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten yang telah menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tangerang, **TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM DALAM PERTIMBANGAN HUKUMNYA, karenanya pertimbangan hukum a quo haruslah ditolak, sehingga putusannya haruslah dibatalkan;**

MAKA, berdasarkan alasan-alasan adanya kesalahan penerapan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, Pemohon Kasasi semula Pembanding/ Tergugat I mohon agar dengan segala kewenangan dan hikmah kebijaksanaan yang dimilikinya, Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat kasasi, berkenan memutuskan:

- Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi semula Pembanding/ Tergugat I: PT. BANK PAN INDONESIA Tbk. atau disingkat PT. BANK PANIN Tbk.;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten tanggal 24 Oktober 2024 Nomor: 226/PDT/2024/PT.BTN yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 18 Juli 2024 Nomor: 861/Pdt.G/2023/PN.Tng;

Dan Mengadili Sendiri:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Pemohon Kasasi semula Pembanding/ Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya, atau menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam tingkat kasasi ini.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat kasasi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Hormat kami,
Kuasa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I



J.P. Renanto Hasibuan, S.H.

Gabriel Ardhito Febriano, S.H.

Office : Apartemen Mutiara Bekasi Ruko B-02

Jl. A. Yani Kav. 8 Pekayon Jaya Bekasi Selatan Kota Bekasi Jawa Barat Telp. 0822 2000 2165