



**P U T U S A N**  
**No. 967 K/Pdt/2010**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**SUHARTONO YOS ALIRAMA**, bertempat tinggal di Jl. Cempaka 2 No. 19 A RT. 03/03 Rengas, Kecamatan Ciputat, Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada: **M. Hazairin Teddy, SH. dan kawan-kawan**, Advokat berkantor di Complek Ruko Mega Grosil Cempaka Mas Blok D No. 31, Jakarta Pusat;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n

1. **Tn. YOHANES JAKOB PRASETYA**, bertempat di Kampung Bantar, Peuteuy, Rt. 002, Rw. 002, Kelurahan Tajur, Kecamatan Bogor Timur, Bogor;
2. **Ny. IMA RENGGANIS SUDIONO, SH. Notaris dan PPAT**, berkantor di Jl. Kutabumi Raya Ruko Pondok Rejeki Blok CR3 No. 21-22, Pasar Kemis, Tangerang;
3. **PT. BANK INTERNASIONAL INDONESIA, Tbk.** berkedudukan di Plaza BII, Tower 2 Lt. 6 Jl. H.M. Thamrin Kav. 25 No. 51, Jakarta Pusat 10350;
4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kabupaten Tangerang**, di Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/ Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para



Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Singkil pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cempaka 2, No. 19A, RT. RW: 03/03, Rengas, Kecamatan Ciputat, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 02040/Rengas dan hingga saat ini belum pernah dijual maupun dialihkan kepada pihak manapun dialihkan kepada pihak manapun;

Bahwa pada awal bulan Juli tahun 2004, Penggugat berkenalan dengan Tergugat I, yang mana dari perkenalan tersebut Tergugat I menawarkan jasa kepada Penggugat bahwa Tergugat I dapat mengurus pinjaman dana dari Bank, dengan menjaminkan Sertifikat tanah/rumah, Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat I memiliki jaringan yang sangat luas pada berbagai Bank, dan dijanjikan dalam waktu yang tidak terlalu lama Penggugat diyakinkan akan segera tanda tangan akad kredit, dan pinjaman segera akan cair;

Bahwa selanjutnya setelah berkali-kali diyakinkan dan dirayu oleh Tergugat I, maka pada tanggal 27 Juli 2004 Penggugat yang pada saat itu memang sedang memerlukan pinjaman dana untuk tambahan modal kerja usaha menyerahkan Sertipikat Hak Milik nomor 02040/Rengas milik Penggugat kepada Tergugat I dengan tujuan bahwa Tergugat I akan menguruskan Pinjaman modal kerja dari Bank untuk Penggugat, dimana pada saat penyerahan Sertipikat tersebut Tergugat I kembali meyakinkan Penggugat untuk menunggu dan akan diberitahu jadwal untuk menandatangani Perjanjian Kredit;

Bahwa akan tetapi setelah Sertipikat Hak Milik nomor: 02040/Rengas milik Penggugat tersebut diserahkan kepada Tergugat I, ternyata Tergugat I kemudian menghilang dan tidak pernah diketahui lagi keberadaannya, namun tanpa sepengetahuan penggugat, ternyata secara diam-diam berkomplot dan melawan hukum Tergugat I bekerjasama dengan Tergugat II dan Tergugat III, telah mengalihkan Sertipikat Hak Milik nomor: 02040/Rengas, milik Penggugat menjadi atas nama Tergugat I dan menjaminkannya kepada Tergugat III dan telah dibebankan Hak Tanggungan dan sekarang telah menjadi kredit macet;

Bahwa hal ini pada akhirnya dapat diketahui oleh Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah Kuasa Tergugat III datang ke rumah Penggugat dan memberitahukan bahwa rumah milik Penggugat telah menjadi jaminan kredit yang macet oleh Tergugat I;

Bahwa oleh karenanya Tergugat I harus mengembalikan Sertipikat Hak Milik nomor: 02040/Rengas kepada Penggugat;

Bahwa Tergugat II telah lalai dengan membuat Akta Jual Beli, seolah-olah Penggugat telah menjual kepada Tergugat I, dan sertifikat Hak Milik nomor: 02040/Rengas, milik Penggugat telah dibalik-nama menjadi atas nama Tergugat I, dan secara melawan hukum Tergugat II telah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 572/2004, tertanggal 29 Juli 2004;

Bahwa perbuatan Tergugat II yang telah bekerjasama dengan Tergugat I yang membuat seolah-olah Penggugat telah menjual rumah dengan Sertipikat Hak Milik nomor: 02040/Rengas kepada Tergugat I dan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 572/2004, tertanggal 29 Juli 2004 adalah perbuatan melawan hukum, sehingga Akta Jual Beli yang telah dibuat tersebut dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 572/2004, tertanggal 29 Juli 2004 harus dibatalkan;

Bahwa Tergugat III bukanlah kreditur yang beriktikad baik, dan secara melawan hukum telah melakukan tindakan yang sangat ceroboh dan telah mengabaikan prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan kredit sehingga begitu mudahnya menyalurkan kredit kepada pihak yang tidak jelas identitas dan keberadaanya;

Bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Tergugat III harus menghentikan proses eksekusi atas rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Cempaka sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor: 02040/Rengas, dan Tergugat III harus menyerahkan Sertipikat Hak Milik nomor: 02040/Rengas kepada Penggugat, karena sesungguhnya Sertipikat tersebut adalah milik penggugat, dan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 10, tanggal 29 Juli 2004 yang dibuat di hadapan Tergugat II harus batal demi hukum;

Bahwa Tergugat IV sebagai pihak yang berwenang harus mencatatkan kembali dalam buku tanah atau buku yang diperuntukkan untuk itu bahwa sertipikat hak milik nomor: 02040/Rengas kembali ke

Hal. 3 dari 19 hal.Put.No. 967 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Penggugat/Suhartono Yos Alirama, dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 4784/2004, tanggal 11 Agustus 2004, harus batal demi hukum;

Bahwa dalam hal ini Penggugat telah menjadi korban dari konspirasi dan serangkaian perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum, dan harus mendapatkan kembali haknya atas kepemilikan Sertipikat Hak Milik nomor: 02040/Rengas;

Bahwa oleh karena rangkaian proses penjaminan Sertipikat Hak Milik No. 02040/Rengas, kepada Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum, maka Tergugat I harus mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 02040/Rengas, kepada Penggugat, dan Tergugat II harus membatalkan Akta Jual Beli dan membatalkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 572/2004, tanggal 29 Juli 2004, Tergugat III harus menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 02040/Rengas kepada Penggugat dan menghentikan proses eksekusi, dan Tergugat IV harus mencatatkan kembali Sertipikat Hak Milik No. 02040/Rengas kembali ke-atas nama Penggugat/Suhartono Yos Alirama dan membatalkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor: 4784/2004, tanggal 11 Agustus 2004, segera setelah perkara ini diputus, dan terhadap pelanggaran tidak dilaksanakannya putusan ini kepada para Tergugat sudah sepatutnya haruslah dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada penggugat sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perharinya untuk setiap keterlambatannya;

Bahwa akibat dari perbuatan yang telah dilakukan, oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka telah menimbulkan Kerugian Immateriel bagi Penggugat yakni: dimana secara umum diketahui bahwa tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Cempaka 2, No. 19A, RT/RW: 03/03, Rengas, Kecamatan Ciputat, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 02040/Rengas, adalah milik Penggugat. Namun ternyata kini secara diam-diam dan berkomplot dan melawan hukum telah dibalik nama dan menjadi jaminan Bank, sehingga menimbulkan efek negatif bagi nama baik Penggugat serta menurunkan image Penggugat dikalangan mitra bisnis, tetangga serta handai-taulan;

Oleh karenanya apabila kerugian Penggugat tersebut dihitung dengan

Hal. 4 dari 19 hal.Put.No. 967 K/Pdt/2010



nilai uang, besarnya kerugian tersebut tidak kurang dari Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). Dan kerugian Penggugat tersebut menurut hukum seluruhnya haruslah ditanggung renteng secara bersama-sama atau sendiri-sendiri oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dengan dibayar seketika, tunai dan sekaligus lunas, setelah perkara ini diputus;

Sedangkan kerugian Materiel yang diderita Penggugat akibat dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, telah menjadikan Penggugat kehilangan kesempatan untuk mendapatkan kredit untuk modal kerja usaha, serta harus mengeluarkan biaya-biaya untuk mengajukan gugatan ini, melakukan konsultasi hukum serta biaya-biaya lain yang harus dikeluarkan dengan adanya perkara ini, yang bila dihitung besarnya tidak kurang dari Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Dengan demikian keseluruhan kerugian Penggugat secara materiel dan Immateriel yang harus ditanggung dan dibayar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, baik secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri (tanggung renteng) adalah Rp. 10.000.000.000,- + Rp. 1.500.000.000,- = Rp. 11.500.000.000,- (sebelas milyar lima ratus juta rupiah);

Bahwa guna mencegah/menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat, apabila selama perkara ini sedang diperiksa, ternyata Tergugat III akan melakukan segala tindakan-tindakan pengalihan/penyitaan terhadap rumah dengan Sertipikat Hak Milik nomor: 02040/Rengas dan bila terjadi akan menjadikan gugatan ini menjadi sia-sia dan hampa serta menjadi bersifat illusoir, untuk itu dengan ini Penggugat mengajukan permohonan dan adalah sangatlah beralasan apabila Pengadilan Negeri Tangerang terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap barang berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan rumah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 02040/Rengas, Was 1.185 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 29 April 2000, No. 72/Rengas/2000, yang terletak di Jalan Cempaka 2, No. 19A, RT/RW 03/03, Rengas, Kecamatan Ciputat, Tangerang, Banten, berikut segala turutan yang ada di atasnya;

Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan pada



alasan yang benar untuk itu sudah sewajarnya dan memenuhi persyaratan hukum apabila putusannya dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verset, bantahan, banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad), dan kepada Para Tergugat haruslah dibebani untuk membayar biaya perkara ini menurut hukum;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon Pengadilan Negeri Tangerang agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat dan selanjutnya menuntut Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas:  
Sebidang tanah dan bangunan rumah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 02040/Rengas, Was 1.185 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 29 April 2000, No. 72/Rengas/2000, yang terletak di Jalan Cempaka 2, No. 19A, RT/RW: 03/03, Rengas, Kecamatan Ciputat, Tangerang, Banten, berikut segala turutan yang ada di atasnya;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan Tergugat III bukanlah kreditur yang beriktikad baik;
5. Menyatakan batal akta jual beli yang telah dibuat seolah-olah Penggugat telah menjual tanah dan bangunan rumah tinggal sebagaimana sertipikat Hak Milik No. 02040 yang dibuat oleh Tergugat II, dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan batal Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 572/2004 tanggal 29 Juli 2004 yang dibuat Tergugat II, dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan batal Akta Perjanjian Kredit No. 10, tanggal 29 Juli 2004, yang dibuat dihadapan Tergugat II, dengan segala akibat hukumnya;
8. Menyatakan batal Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 4784, tanggal III Agustus 2004, dengan segala akibat hukumnya;
9. Memerintahkan dan menghukum Tergugat I untuk mengembalikan



Sertipikat Hak Milik No. 02040/Rengas kepada Penggugat, segera setelah perkara ini diputus;

10. Memerintahkan dan menghukum Tergugat II untuk membatalkan Akta Jual Beli yang telah dibuat, membatalkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 572/2004 tanggal 29 Juli 2004 dan membatalkan Akta Perjanjian Kredit No. 10, tanggal 29 Juli 2004, segera setelah perkara ini diputus;
11. Memerintahkan dan menghukum Tergugat III untuk menghentikan proses eksekusi dan menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 02040 kepada Penggugat, segera setelah perkara ini diputus;
12. Memerintahkan dan menghukum Tergugat IV untuk mencatatkan kembali Sertifikat Hak Milik No. 02040/Rengas ke atas nama Penggugat/Suhartono Yos Alirama dan membatalkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 4784, tanggal 11 Agustus 2004, segera setelah perkara ini diputus;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)/perharinya atas keterlambatan melaksanakan petitum butir 9, 10, 11 dan 12 di atas;
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan kerugian imateriil yang dialami oleh Penggugat dengan jumlah total sebesar Rp. 11.500.000.000,- (sebelas milyar lima ratus juta rupiah), yang harus dibayar seketika, tunai dan sekaligus tunas, setelah perkara ini diputus;
15. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada vernet, bantahan, banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij voerraad);
16. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, untuk membayar biaya perkara ini menuruthukum;

Dan apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut di atas, Tergugat II, III dan IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat II:



A. Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini (kompetensi absolut);

Bahwa dalam gugatan yang diajukan Penggugat, perihal: Gugatan tentang perbuatan melawan hukum, tetapi pada uraian dalam gugatan, Penggugat asalahkan tanah yang sudah disertifikatkan terakhir tercatat atas nama Tergugat I dan hal ini secara jelas dapat dilihat pada gugatan halaman 3 petitum 13, Penggugat meminta supaya Tergugat II membatalkan Akta Jual ini dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 527/2004 tanggal 29 Juli 2004;

Bahwa berdasarkan UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pasal 53 ayat (1): "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dikatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi";

Bahwa karena sudah jelas inti gugatan Penggugat menyangkut soal sengketa Keputusan Tata Usaha Negara dan bukan perihal perbuatan melawan hukum. Seharusnya gugatan Penggugat seperti itu diajukan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Dengan demikian Pengadilan I'Jegeri Tangerang sepatutnya I seharusnya menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

B. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (exceptio Obscurum lebellum);

Bahwa dalam gugatan Penggugat menyatakan adalah pemilik dari sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Cempaka 2 No. 19 A RT/RW. 03/03 sebagaimana sertipikat Hak Milik No. 02040/Rengas dan pada tanggal 27 Juli 2004, Penggugat meminjamkan kepada Tergugat I sertipikat a quo tersebut guna pinjaman dana dari Bank;

Bahwa dari gugatan tersebut Penggugat dengan Tergugat I yang mempunyai masalah dan hal tersebut menyangkut unsur pidana yakni masalah penipuan sehingga gugatan tersebut seharusnya tidak melibatkan Tergugat II, sehingga gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, gugatan Penggugat (exception obscurum lebellum)



serta sudah sepatutnya Pengadilan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat III:

Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel);

1. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan Penggugat di dalam surat gugatannya tertanggal 23 Januari 2007 perihal gugatan perbuatan melawan hukum, dapat disimpulkan bahwa sengketa a quo hakekatnya adalah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I yang materinya sudah masuk ruang lingkup hukum pidana, karena peristiwa hukum yang dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat adalah adanya dugaan penggelapan dan/atau penipuan (bedrog) yang dilakukan Tergugat I;
2. Sedangkan baik di dalam posita maupun bagian petitum gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat III bersama-sama dengan Tergugat lainnya telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah berkomplot atau bekerjasama mengalihkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02040/Rengas milik Penggugat menjadi atas nama Tergugat I selanjutnya menjaminkannya kepada Tergugat III dan telah dibebani hak tanggungan. Dengan demikian jelaslah bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung cacat formil yakni kabur dan tidak jelas, oleh karena itu sudah semestinya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;  
Apakah gugatan yang diajukan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum atau bantahan atas proses eksekusi hak tanggungan yang sedang dijalankan oleh Tergugat III ?
3. Dalil Penggugat di dalam surat gugatannya angka 10 (sepuluh) secara tegas meminta agar Tergugat III menghentikan proses eksekusi atas tanah dan bangunan sertipikat No, 02040/Rengas dan sekaligus meminta agar Perjanjian Kredit No, 10 tanggal 29 Juli 2004 yang dibuat dihadapan Tergugat II harus dibatalkan ;
4. Bahwa proses eksekusi yang dijalankan Tergugat III adalah berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No, 4784/2004 tanggal 11 Agustus 2004 yang berirah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang berarti mempunyai kekuatan

Hal. 9 dari 19 hal.Put.No. 967 K/Pdt/2010



hukum sebagaimana layaknya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang prosesnya dijalankan oleh Pengadilan Negeri Tangerang dan saat ini sudah sampai tahap sita eksekusi;

5. Bahwa apabila Penggugat tidak berkenan atau keberatan dengan sita eksekusi yang telah dijalankan oleh Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, upaya hukum yang dilakukan atas eksekusi tersebut semestinya adalah dalam bentuk perlawanan pihak ketiga (derden verzet) atau upaya hukum bantahan;
6. Bahwa selain itu Penggugat juga meminta agar Perjanjian Kredit antara Tergugat III dengan Tergugat I yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat II agar dibatalkan, padahal jelas di dalam Perjanjian Kredit tersebut gugat tidak dilibatkan sama sekali, dan sekali lagi kami tegaskan bahwa Tergugat III secara formal sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum pun dengan Penggugat, sehingga dengan demikian tidak ada kepentingan Penggugat atas Perjanjian Kredit tersebut dan tidak sepatutnya Penggugat meminta pembatalan Perjanjian Kredit dimaksud, kecuali Penggugat memang mempunyai agenda yang bertujuan untuk merugikan Tergugat III, yakni mengaburkan kewajiban Tergugat I untuk membayar hutang kepada Tergugat III berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut;
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas semakin jejas bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena kabur dan tidak jelas, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat IV:

1. Gugatan Penggugat kabur (Obscur Libel);

Bahwa gugatan Penggugat pada posita 3 dan 4, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik 02040/Rengas Surat Ukur tanggal 29 April 2000 No. 72/Rengas/2000 seluas 1.185 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat kepada Tergugat I, seolah-olah Penggugat telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat I, karena penggugat telah percaya sepenuhnya kepada Tergugat I dan berdasarkan Akta Jual Beli No. 571/2004



tanggal 29 Juli 2004, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ima Rangganis Sudiana, SH (sebagai Tergugat II), sertipikat tersebut telah beralih kepada Tergugat I dan Penggugat secara resmi juga telah melaporkan perbuatan Tergugat I kepada pihak Polda Metrojaya Direktorat Reserse Kriminal Umum pada tanggal 11 Januari 2007 No. Pol.: 122/K/I/2007/SPK Unit "1" untuk mengusut dan memproses perbuatan Tergugat II menurut hukum pidana yang berlaku, karena dugaan tindak pidana penipuan dan atau pemalsuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP dan atau Pasal 263 (ayat 1 dan 2) KUHP. Maka berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam jual beli sertipikat antara Penggugat dan Tergugat I tersebut, terdapat indikasi telah terjadi tindak pidana yang tentu saja harus didahulukan proses hukumnya. Sehingga perbuatan tindak pidana merupakan kompetensi Pengadilan Pidana, bukan Pengadilan Perdata;

## 2. Keliru menarik Tergugat IV sebagai Pihak;

a. Bahwa Penggugat salah/keliru menarik Tergugat IV sebagai Pihak dalam perkara a quo, dikarenakan Tergugat IV tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat sesuai dengan fakta hukum tidak ada penjelasan bahwa Tergugat IV pernah melakukan perbuatan melawan hukum (pada Petitum No. 12), Dan oleh karena ini bahwa Kepala Kantor Pertanahan mempunyai tugas sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah pada Pasal 103 menyebutkan: Ayat 1: PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihak hak yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan";

Ayat 2 "Dalam hal pemidahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertifikat atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun



dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- a. Surat Permohonan pendaftaran peralihan Hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- e. Bukti identitas penerima hak;
- f. Sertipikat hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
- g. Ijin pemindahan hak;
- h. Bukti pelunasan BPHTB sebagaimana dimaksud oleh Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah;
- i. Bukti pelunasan PPH sebagaimana dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor: 48 Tahun 1994;

Bahwa berdasarkan alat bukti formil yang disampaikan oleh penerima hak dapat dilakukan peralihan hak kepada penerima hak sesuai dengan keketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

3. Bahwa Tergugat IV bukanlah pejabat materiil yang memeriksa kebenaran materiil dari data-data atau akta-akta yang dilampirkan oleh Tergugat I (selaku pemohon peralihan hak tanggungan), tapi merupakan pejabat pencatat administratif yang melaksanakan tugasnya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga kewenangan untuk membatalkan sertipikat hak tanggungan No. 4784/2004 merupakan kewenangan pengadilan Tata Usaha Negara, bukanlah kompetensi Pengadilan Negeri;

Bahwa dengan demikian cukup alasan menurut hukum gugatan penggugat khususnya yang berkaitan dengan Tergugat IV harus ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 23/Pdt.G/2007/PN.TNG. tanggal 1 Oktober 2007 yang amarnya sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat II, III dan IV;

#### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Membedakan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga ini diperhitungkan sebesar Rp 1.534.000,- (satu juta lima ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 32/PDT/2008/PT.BTN. tanggal 9 Oktober 2008;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 13 November 2008 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 November 2007 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 November 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 23/Pdt.G/2007/PN.TNG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal tanggal 11 Desember 2008;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 11 Agustus 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 25 Agustus 2008;

Menimbang bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan

Hal. 13 dari 19 hal.Put.No. 967 K/Pdt/2010



dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

1. Bahwa *judex facti* senyatanya tidak memperhatikan asas keadilan dan kemanusiaan bagi Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding. Karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang ada dan telah jelas terbukti dalam proses persidangan bahwa ada tindakan melawan hukum dan melanggar hak-hak Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding baik secara materiil maupun immaterial, yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I/semula Tergugat I/Terbanding I, Termohon Kasasi II/semula Tergugat II/Terbanding II, Termohon Kasasi III/semula Tergugat III/Terbanding III, dan Termohon Kasasi IV/semula Tergugat IV/Terbanding IV;
2. Bahwa *judex facti* tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1877 KUHPerdara, yang menentukan bahwa jika seseorang memungkirkan tulisan atau tandatangannya, maka Hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan, namun dalam perkara ini *judex facti* tidak melakukan hal itu meski Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding telah menunjukkan adanya perbedaan bentuk teraan dan wujud tanda tangan dan foto antara tandan tangan dan foto Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding yang tertera pada Photo Copy KTP asli Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding (Suhartono Yos Ali Ralna) dengan Photo Copy KTP Suhartono Yos Ali Rama (Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding) yang telah dipalsukan sebagaimana Kartu Tanda Penduduk (KTP) No. 3219142019.3647969 atas nama Suhartono Yos Ali Rama Alamat Jl. Cempaka 2 No. 19A, Rengas (vide Bukti P-I) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) Fiktif/palsu yang mengatasnamakan Pemohon Kasasi/Semula Penggugat/Pembanding (vide Bukti P-12) yang digunakan Termohon Kasasi I/Semula Tergugat I/Terbanding I untuk melakukan tindakan balik nama Sertifikat Hak Milik

Hal. 14 dari 19 hal.Put.No. 967 K/Pdt/2010



No. 02040, Rengas Milik Pemohon Kasasi/Semula Penggugat/ Pembanding menjadi milik termohon Kasasi I/Semula Tergugat II Terbanding I dan membuat akta jual beli kepada Termohon Kasasi II/Semula Tergugat II/Terbanding II serta telah menjaminkannya kepada Termohon Kasasi III/semula Tergugat III/Terbanding III;

Bahwa keterangan di atas telah dibuktikan dengan Surat POLRI daerah Metrojaya dan Sekitarnya Direktorat Reserse Kriminal Umum No. Pol. B/8014/VI/2007/DIT.Reskrim, tertanggal 21 Juni 2007, perihal: Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) (Vide Bukti P-14);

Bukti surat tersebut membuktikan bahwa telah dilakukan pemeriksaan oleh Pihak Kepolisian dan sesuai hasil pemeriksaan laboratorium Kriminalistik, Tandatangan, Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding/Suhartono Yos Ali Rama di dalam Akta Jual Beli No. 571/2004 tanggal 29 Juli 2004 (Vide Bukti P-II) yang dibuat Termohon Kasasi II/Semula Tergugat II/Terbanding II adalah tanda tangan palsu/karangan mempunyai bentuk umum yang berbeda dengan tanda tangan Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding/Suhartono Yos Ali Kama yang asli;

Hal tersebut seharusnya menjadi pertimbangan hukum yang kuat bagi majelis hakim untuk menyatakan dan sekaligus memutuskan bahwa ada proses dan tindakan yang melawan hukum dan sangat merugikan Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding dalam hal penanda tangan akta jual beli tanah atas sertifikat hak milik No. 02040/Rengas yang merupakan milik sah Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I/semual Tergugat I/Terbanding I dan Termohon Kasasi III Semula Tergugat II/Terbanding II, yaitu Pemalsuan identitas Pemohon Kasasi/Semula Pneggugat I Pembanding;

3. Bahwa judex facti juga dalam pertimbangan hukumnya tidak menjalankan hukum sebagaimana mestinya, karena tidak mempertimbangkan bukti Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding, yaitu Daftar Pencarian Orang (DPO) oleh Kepolisian Polda Metro Jaya Sebagaimana Surat No. Pol. DPO/308/IX/2007/Dit. Reskrim, tertanggal 20 September 2007, (V ide



Bukti P-17) terhadap Termohon Kasasi I/Semula Tergugat I/Terbanding I;

Ini bukti bahwa termohon Kasasi I/Semula Tergugat I/Terbanding I bukanlah pribadi yang baik terbukti dengan telah melakukan tindak pidana dan tindakan melawan hukum, dengan secara diam-diam berkomplot dan bekerjasama dengan Termohon Kasasi II/Semula Tergugat II/Terbanding II dan Termohon kasasi III/semula Tergugat III/Terbanding III, telah mengalihkan Sertifikat Hak Milik No. 02040/Rengas, milik Pemohon Kasasi/Semula Penggugat/Pembanding menjadi atas nama Termohon Kasasi I/Semula Tergugat I/Terbanding I dan menjaminkannya kepada Termohon Kasasi III/semula Tergugat III/Terbanding III dan telah dibebankan Hak Tanggungan dan sekarang telah menjadi kredit macet;

4. Bahwa judex facti dalam pertimbangan hukumnya juga tidak menjalankan hukum sebagaimana mestinya karena tidak mempertimbangkan saksi-saksi yang telah diajukan, baik saksi dari Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding sendiri maupun dari Termohon Kasasi III/semula Tergugat III/Terbanding III;

Keterangan dari para saksi yang diajukan Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding menyebutkan bahwa senyatanya diketahui tanah berikut bangunan permanent di Jalan Cempaka 2, No. 19A, RT/RW. 03/03, Rengas, Kecamatan Ciputat, Tangerang-Banten adalah milik sah Pemohon Kasasi/Semula Penggugat/Pembanding dan hal ini dibenarkan oleh para saksi yang diajukan oleh pihak Termohona Kasasi III/semula Tergugat III/Terbanding III, bahwa ketika melakukan survey ke lokasi tanah dan bangunan permanen tersebut berjumpa dengan Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding/Suhartono Yos Ali Rama dan bukan Termohon Kasasi I/Semula Tergugat I/Terbading I/Johanes Yakob Prasetya serta dibenarkan bahwa pemilik sertifikat hak milik No. 02040/Rengas benar-benar alas nama Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding Suhantono Yos Ali Rama;

Bukti keterangan asli tersebut semestinya menjadi pertimbangan hukum yang kuat bagi majelis hakim, bagi Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding adalah Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding yang baik dan benar yang dalam hal ini



telah dilanggar hak-haknya oleh para Termohon Kasasi/semula para Tergugat baik para Terbanding;

5. Bahwa judex facti semestinya memeriksa pokok perkara. Bahwa yang dipermasalahkan dalam gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding adalah semata-mata mempersoalkan proses jual-beli/peralihan hal atas tanah berikut bangunan permanen yang terletak di Jalan Cempaka 2, No. 19A, RT/RW. 03/03 milik Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding/Suhartono yos Alirama sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 02040/Rengas menjadi milik Termohon Kasasi I/semula Tergugat I/Terbanding I/Yohanes Jakob Prasetya dan bukan mempersoalkan proses penerbitan Sertipikat Tanda Bukti Hak Milik dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menurut Termohon Kasasi II/semula Tergugat II/Terbanding II dan Termohon Kasasi IV/semula Tergugat IV/Terbanding IV merupakan keputusan Tata Usaha Negara;
6. Bahwa selanjutnya Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding tetap pada pendiriannya sebagaimana gugatan dalam perkara No. 23/PDT.G/2007/PN.TNG.;

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

mengenai alasan-alasan ke 1 s/d ke 6:

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan judex facti/Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri sudah tepat dan tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, karena telah mempertimbangkan hal-hal yang relevan secara yuridis dengan benar, yaitu Penggugat telah menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp 70.000.000,00 yang menunjukkan adanya hubungan hukum. Dan sesuai akta Jual Beli No. 571/2004 tanggal 29 Juli 2004 antara Penggugat selaku Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli membuktikan adanya proses jual beli yang dituangkan dalam akta;

Bahwa Tergugat IV melaksanakan proses peralihan hak atas SHM No. 02040/Rengas letak sesuai dengan Pasal 103 ayat (1) (2) PP No. 24 Tahun 1997, lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil



pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung (Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2009);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata bahwa putusan judex facti/Pengadilan Tinggi dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **SUHARTONO YOS ALIRAMA** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi/Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

**M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **SUHARTONO YOS ALIRAMA** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jum'at, tanggal 20 Agustus 2010** oleh **Dr. Artidjo Alkostar, SH.LL.M.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Soltono Mohdally,**



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

**SH.MH.** dan **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH.LL.M.** sebagai Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Bongbongan Silaban, SH.LL.M.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua :

Biaya-biaya :

Panitera Pengganti :

1. M e t e r a i ..... Rp 6.000,00  
2. R e d a k s i ..... Rp 1.000,00  
3. Administrasi kasasi Rp 493.000,00  
J u m l a h ..... Rp 500.000,00  
=====