



**P U T U S A N**

**No. 2444 K/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**Mahatma Dewanapraya**, bertempat tinggal di Jalan Asam Segar III, Nomor 1, RT.009/RW.016, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Albert Hasibuan, S.H.,M.H. dan kawan-kawan, para Advokat pada Albert Hasibuan & Partners, berkantor di Wisma BSG 5th Floor, Jalan Abdul Muis, No. 40, Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Desember 2011;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan:

- 1 **H. Dedy Hanurawan**, bertempat tinggal di Jalan Batununggal Indah I, No. 98, atau di Jalan Kayu Ambon No. 54, Kelurahan/Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Herman Ginting, S.H.,M.H. dan kawan-kawan, para Advokat pada Herman Ginting & Partners, berkantor di Karawaci Office Park Pinangisia, Blok B, No. 7, Lippo Karawaci, Tangerang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Februari 2012;
- 2 **Ny. Hj. Ten Kartini**, bertempat tinggal di Jalan Kayu Ambon, No. 54, Kelurahan/Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung;
- 3 **PT. Cipta Hidayat Komunikaputra** (dalam pailit), beralamat di Jalan Kayu Ambon, No. 2/54, Rt. 01/Rw. 04, Lembang, Bandung 40391, qq. Muhammad Ismak, S.H. selaku Kurator, beralamat kantor di Jalan Tebet Barat Dalam II C, No. 17, Jakarta Selatan;
- 4 **PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk**, berkedudukan di Jakarta beralamat di Graha Surya Internusa Building, Lt. 17, Jalan HR. Rasuna Said, Kav. X-0, Kuningan, Jakarta Selatan, yang diwakili oleh Wakil Direktur Utama dan Direktur: Ali Yong dan Fransiska Oei, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Salim Radjiman, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat pada Radjiman Billitea & Partners,

Hal. 1 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkantor di Sequis Plaza, Lantai 18, Suite 1805, Jalan Jenderal Sudirman, Kavling 25, Jakarta Selatan 12920, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Februari 2012;

5 **Ny. Lili Marini Sari, S.H.**, Notaris di Bandung, berkantor di Jalan Cendana No. 5 Bandung;

6 **Ny. Mutia Elfina Sesunan, S.H.**, Notaris/PPAT di Jakarta, berkantor di Jalan Kalibaru Timur III/15, Jakarta Pusat;

7 **Ny. Arikanti Natakusumah, S.H.**, Notaris/PPAT di Jakarta, berkantor di Jalan Mangga Besar 1-G, Jakarta Pusat;

8 **Jelly Naseri, SH.**, Notaris di Bandung, berkantor di Jalan Otto Iskandardinata No. 512, Bandung;

9 **Badan Pertanahan Nasional, cq. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat**, berkedudukan di Jalan Tanah Abang I, No. 1, Jakarta Pusat;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan Tergugat IX/para 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 Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan Tergugat IX di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1 Bahwa Tergugat I selaku pribadi dan selaku Direktur Utama PT. Cita Hidayat Komunikaputra (Dalam Pailit) serta Tergugat II selaku pribadi dan selaku Komisaris Utama PT. Cita Hidayat Komunikaputra (Dalam Pailit) sempat dinyatakan Pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 47/Pailit/2006/PN.Niaga.JKt.Pst tanggal 4 Januari 2007 dan berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga tersebut telah ditetapkan Junaidi, S.H.,LL.M., sebagai Kurator. Namun putusan pailit terhadap Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah dibatalkan oleh Putusan Peninjauan Kembali No. 011 PK/N/2007 atas putusan Kasasi No. 06 K/N/2007 jo. No. 47/Pailit/2006/ PN.NIAGA.JKT.PST. Dengan demikian gugatan ini adalah tepat secara hukum ditujukan langsung kepada Tergugat I dan Tergugat II;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Bahwa alamat tempat tinggal dan/atau domisili terakhir Tergugat I dan Tergugat II yang diketahui oleh Penggugat berdasarkan Pengumuman Pembatalan Kepailitan H. Deddy Hanurawan, Dkk, oleh Kurator Junaidi, S.H, LL.M, yang dimuat di Harian Kompas, Tanggal 6 Februari 2008 adalah:

- Tergugat I di Jalan Batununggal Indah I No. 98, Kodya Bandung atau Jalan Kayu Ambon No. 54, Kelurahan/Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung;
- Tergugat II di Jalan Kayu Ambon No. 54, Kelurahan/Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung;

oleh karena itu gugatan ini diajukan ke alamat Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas;

1 Bahwa PT. Cita Hidayat Komunikaputra telah dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 20/Pailit/2005/PN.Niaga. Jkt.Pst tanggal 21 September 2005 dan berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga tersebut telah ditetapkan Muhammad Ismak, S.H., sebagai Kurator. Dengan demikian, gugatan ini adalah tepat secara hukum ditujukan kepada PT. Cita Hidayat Komunikaputra (Dalam Pailit) qq. Muhammad Ismak, S.H., selaku Kurator, untuk selanjutnya dalam gugatan ini disebut Tergugat III;

2 Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Besuki No. 14, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, sesuai Sertifikat Hak Milik No. 1425/Kelurahan Menteng, atas nama Mahatma lahir tanggal 02-11-1953 (Penggugat) (Untuk selanjutnya disebut "Tanah dan Bangunan SHM No. 1425");

3 Bahwa Tergugat I selaku Direktur Utama Tergugat III secara sah dan meyakinkan telah terbukti bersalah melakukan tindak pidana penipuan Pasal 378 KUHP Jo. Pasal 65 ayat (1) KUHP terhadap Penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 30 Januari 2007 No. 950/Pid/B/2006/PN.Bdg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 18 April 2007 No. 50/Pid/2007/PT.Bdg yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*); Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 30 Januari 2007 No. 950/Pid/ B/2006/ PN.Bdg, vonnisnya berbunyi:

Mengadili:

- Menyatakan Terdakwa Deddy Hanurawan bin H. Hidayat Sukrawinata tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan Yang Merupakan Gabungan Perbuatan Yang Berdiri Sendiri";

Hal. 3 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada Terdakwa Deddy Hanurawan bin H. Hidayat Sukrawinata dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun dan 6 (enam) bulan;
- Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa, dikurangkan segenapnya dari pidana yang dijatuhkan itu;
- Memerintahkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
- Menghukum Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp.1.000,00 (seribu rupiah);
- Memerintahkan barang bukti berupa:

1 dst

2 dst

21 1 (satu) buah AJB No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004 atas objek tanah sesuai dengan SHM No. 1425/Menteng;

22 1 (satu) berkas asli Akta Perjanjian Kerjasama No. 108 tanggal 17 Juni 2004, antara pihak I saksi Mahatma Dewanaprya dengan pihak II PT. CHK sebagai Dirut terdakwa Dedy Hanurawan sebesar Rp.4.000.000.000,00;

23 SHM No. 1425/Menteng An. Mahatma Dewanaprya yang telah dibaliknama An. Dedy Hanurawan;

24 1 (satu) lembar Asli STTS dengan objek pajak Desa Menteng luas bangunan 680 m<sup>2</sup> An. Mahatma Dewanaprya di Jl. Besuki No. 14 RT.03/05 Menteng Jakarta Pusat tahun 2005;

dikembalikan kepada yang berhak, melalui Kurator Junaidi, S.H., LL.M.;

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 18 April 2007 No. 50/Pid/2007/PT.Bdg, vonnisnya berbunyi:

Mengadili:

- Menerima permintaan banding dari Terdakwa dan Jaksa Penuntut Umum tersebut;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 1 Februari 2007 Nomor 950/Pid.B/2006/PN.Bdg. sekedar mengenai lamanya pемidanaannya yang dijatuhkan kepada Terdakwa dan mengenai barang bukti, sehingga amar selengkapnyā berbunyi sebagai berikut:
- Menyatakan Terdakwa Deddy Hanurawan bin H. Hidayat Sukrawinata tersebut di atas terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan yang merupakan gabungan beberapa perbuatan berdiri sendiri";



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada Terdakwa Deddy Hanurawan bin H. Hidayat Sukrawinata dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun;
- Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa, dikurangkan segenapnya dari pidana yang dijatuhkan itu;
- Memerintahkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
- Memerintahkan barang bukti berupa:
  - 1 (satu) buah AJB No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004 atas objek tanah sesuai dengan SHM No. 1425/Menteng;
  - 1 (satu) buah asli Akta Perjanjian Kerjasama No. 108 tanggal 17 Juni 2004, antara pihak I saksi Mahatma Dewanaprya dengan pihak II PT. CHK sebagai Dirut Terdakwa Dedy Hanurawan sebesar Rp.4.000.000.000,00;
  - SHM No. 1425. Menteng an Mahatma Dewanaprya yang telah dibaliknama An. Dedy Hanurawan;
  - 1 (satu) lembar asli STTS dengan objek pajak Desa Menteng luas bangunan 680 m<sup>2</sup> An. Mahatma Dewanaprya;
  - 1 (satu) lembar STTS objek tanah An. Mahatma Dewanaprya, di Jalan Besuki No. 14, Rt.03/05, Menteng Jakarta Pusat tahun 2005;
- dikembalikan kepada yang berhak;
- Menetapkan agar Terdakwa dibebani biaya perkara masing-masing sebesar Rp.10.000,00 (sepuluh ribu Rupiah);

Tergugat I tidak mengajukan kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 18 April 2007 No. 50/Pid/2007/PT.Bdg, dengan demikian maka putusan pengadilan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

1 Bahwa tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat mengakibatkan Penggugat menyerahkan tanah dan bangunan SHM No. 1425 kepada Tergugat I, yang selanjutnya tanah dan bangunan SHM No. 1425 oleh Tergugat I dibaliknama menjadi atas nama Tergugat I dan dijaminan kepada Tergugat IV dengan dibebani hak tanggungan, dilakukan dengan cara sebagai berikut:

6.1. Tergugat I selaku Direktur Utama Tergugat II menawarkan kerjasama kepada Penggugat untuk menanamkan modal berupa asset tanah dan bangunan dalam usaha jual beli pelumas di Tergugat III yang dijalankan oleh Tergugat I untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun dengan iming-iming keuntungan kepada

Hal. 5 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



Penggugat sebesar 5 (lima) % per bulan dari nilai asset yang ditanamkan dan setelah jangka waktu kerjasama berakhir maka asset yang ditanamkan akan dikembalikan kepada Penggugat;

- 6.2. Bahwa dengan adanya janji keuntungan dan pengembalian asset membuat Penggugat tertarik dan menerima penawaran kerja sama tersebut, oleh karena itu Penggugat bersedia menanamkan modal dengan cara menyerahkan tanah dan bangunan SHM No. 1425 dalam usaha Tergugat III yang dinilai oleh Tergugat I sebesar Rp.4.000.000.000,00 (empat miliar Rupiah) untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung mulai tanggal 2 Juni 2004 sampai berakhir tanggal 2 Juni 2007 dengan janji dari Tergugat I bahwa Penggugat akan menerima keuntungan sebesar 5 % per bulan dari nilai modal yang telah ditanamkan, serta aset Tanah dan Bangunan SHM No. 1425 akan dikembalikan kepada Penggugat setelah berakhirnya kerja sama tersebut;
- 6.3. Bahwa janji-janji dari Tergugat I tersebut dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerja Sama No. 108 tertanggal 17 Juni 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V, yang pasal-pasalnya mengatur antara lain:

Pasal 1:

"Perjanjian Kerja Sama ini dilakukan dan diterima untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung mulai tanggal dua Juni tahun dua ribu empat (2-6-2004) sehingga akan berakhir pada tanggal dua Juni tahun dua ribu tujuh (2-6-2007)."

Pasal 2:

Maksud dan tujuan kerjasama ini ialah usaha dalam jual-beli Pelumas (Oli) dari berbagai merek.

Pasal 3:

"Dalam kerjasama ini, pihak pertama menanamkan modal untuk bidang usaha tersebut dalam pasal 2 perjanjian ini dalam bentuk penyertaan asset di Jalan Besuki Nomor 14 Jakarta Pusat, yang dinilai sebesar Rp.4.000.000.000,00 (empat miliar Rupiah) berdasarkan kesepakatan bersama dan untuk mengikat kedua belah pihak maka diadakan akta Jual Beli untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun".

Pasal 7:

- (1) Pihak pertama akan memperoleh keuntungan dalam kerjasama ini sebesar 5 % (lima persen) per-bulan dari modal yang telah ditanamkan,





yang akan diterima setiap bulan pada tanggal 2 (dua) setiap bulannya sampai dengan berakhirnya perjanjian ini;

- (2) Pembagian keuntungan tersebut untuk pertama kalinya akan dilaksanakan pada tanggal dua Juli tahun dua ribu empat (2-7-2004) atau paling lambat 10 (sepuluh) hari dari tanggal tersebut dan untuk selanjutnya dilaksanakan setiap bulan berjalan. Apabila Pihak kedua tidak dapat mengembalikan modal dan keuntungan kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua harus mengembalikan modal dan keuntungan kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua harus mengembalikannya dari sumber lain, seperti Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 579 Bandung."

**Pasal 9:**

"Apabila jangka waktu perjanjian ini berakhir maka pihak pertama dapat mengambil lagi Asset yang telah ditanamkannya yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1425, Kelurahan Menteng, Jalan Besuki No. 14 Jakarta Pusat pada tanggal jatuh tempo perjanjian ini dan paling lambat 10 (sepuluh) hari dari tanggal perjanjian ini berakhir.

- 6.4. Bahwa karena Penggugat percaya dengan janji-janji dari Tergugat I yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerja Sama No. 108 tertanggal 17 Juni 2004 maka sesuai Pasal 3 jo Pasal 9 Perjanjian Kerjasama tersebut dibuatlah Akta Jual Beli No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004 yang di ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I di kantor Notaris Ny. Arikanti Natakusumah (Tergugat VII). Namun anehnya dalam Akta Jual Beli tersebut disebutkan dibuat oleh dan di hadapan PPAT Ny. Mutia Elfina Sesunan, S.H. (Tergugat VI) padahal Penggugat tidak pernah datang dan menghadap ke kantor PPAT Ny. Mutia Elfina Sesunan, S.H. (Tergugat VI);

Walaupun dalam Perjanjian Kerjasama No. 108 tanah dan bangunan SHM No. 1425, dinilai oleh Tergugat I sebesar Rp.4.000.000.000,00 namun dalam Akta Jual Beli No. 20/2004 oleh Tergugat I nilainya dibuat menjadi Rp.4.721.810.000,00;

Demikian pula, walaupun dalam Akta Jual Beli No. 20/2004 disebutkan bahwa Penggugat telah menerima sepenuhnya uang jual beli di atas, namun pada kenyataannya Penggugat sama sekali tidak pernah menerima uang pembayaran jual beli sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual Beli No. 20/2004 tersebut;

Hal. 7 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



6.5. Bahwa selanjutnya dengan adanya Akta Jual Beli No. 20/2004 tersebut Tergugat I telah melakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Pusat (Tergugat IX) untuk balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1425/ Kelurahan Menteng yang semula atas nama MAHATMA (Penggugat) menjadi atas nama Deddy Hanurawan (Tergugat I);

6.6. Bahwa pada hari, tanggal dan tempat yang sama dengan tanggal penandatanganan Akta Jual Beli No. 20/2004 tersebut, yaitu tanggal 29 Juni 2004 bertempat di kantor Notaris Ny. Arikanti Natakusumah (Tergugat VI), ternyata Tergugat I tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat, dengan menggunakan Akta Jual Beli No. 20/2004 tersebut telah pula menjaminkan Sertifikat Hak Milik No. 1425 dengan Hak Tanggungan kepada Tergugat IV untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sampai dengan tanggal 10 Juni 2009 (melebihi jangka waktu berlakunya Akta Jual Beli yang dijanjikan oleh Tergugat I yaitu 3 tahun) sebagai jaminan atas pinjaman kredit dari Tergugat IV sebesar Rp.4.000.000.000,00 (empat milyar Rupiah), berdasarkan:

- Akta Perjanjian Kredit No. 141 tanggal 29 Juni 2004, dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VII;
  - Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 21/2004 tanggal 29 Juni 2004 dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VI dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1516/2004; Kemudian pemberian pinjaman kredit kepada Tergugat I dinaikkan lagi oleh Tergugat IV menjadi Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar Rupiah) berdasarkan:
    - Akta Perjanjian Kredit Tambahan No. 27 tanggal 20 Oktober 2004, dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VIII;
    - Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 60/2004 tanggal 12 Nopember 2004 dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VI dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 2754/2004; Pemberian pinjaman kredit oleh Tergugat IV kepada Tergugat I sebesar Rp.6.000.000.000,00 tersebut jelas melebihi nilai asset dalam Perjanjian Kerjasama No. 108 yaitu sebesar Rp. 4.000.000.000,00 dan juga melebihi nilai asset dalam Akta Jual Beli No. 20/2004 sebesar Rp.4.721.810.000,00. Hal ini sangat jelas menunjukkan adanya ketidakwajaran dan itikad tidak baik karena seharusnya nilai pinjaman harus dibawah nilai jaminan;
- 6.7. Bahwa ternyata keuntungan yang dijanjikan oleh Tergugat I hanya dibayar sebanyak 5 kali yaitu bulan Agustus 2004, September 2004, Desember 2004,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2005 dan Pebruari 2005, dan itupun pembayarannya tidak penuh 5 % sebagaimana yang dijanjikan;

Bahkan setelah jangka waktu Akta Perjanjian Kerjasama No. 108 dan jangka waktu Akta Jual Beli No. 20/2004 berakhir pada tanggal 17 Juni 2007, ternyata Tanah dan Bangunan SHM No. 1425 tidak dikembalikan oleh Tergugat I kepada Penggugat karena telah dijaminakan oleh Tergugat I dengan hak tanggungan kepada Tergugat IV untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sampai dengan tanggal 10 Juni 2009 sebagaimana diuraikan di atas;

Bahkan utang pinjaman kreditnyapun tidak dilunasi oleh Tergugat I, sehingga Tergugat IV telah pernah mencoba melakukan eksekusi hak tanggungan atas Tanah dan Bangunan SHM No. 1425 milik Penggugat;

1 Bahwa semua janji-janji Tergugat I dengan melibatkan Notaris/PPAT yaitu Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII untuk membuat akta-akta perjanjian sebagaimana diuraikan dalam butir 6 di atas hanyalah merupakan akal dan tipu muslihat serta rangkaian perkataan bohong guna membujuk Penggugat agar bersedia menyerahkan tanah dan bangunan SHM No. 1425 kepada Tergugat I untuk dijaminakan kepada Tergugat IV tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat sebagaimana telah terbukti berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan tercantum pada halaman 31 s/d halaman 32 Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 30 Januari 2007 No. 950/Pid/B/2006/PN.Bdg, sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa Deddy Hanurawan bin H. Hidayat Sukrawinata selaku Direktur Utama PT. Cita Hidayat Komunikaputra sesuai Pasal 27 Akta Nomor 13 tanggal 09 Januari 2005 telah melakukan kegiatan perdagangan di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) Kepala Kantor Departemen Perdagangan Kab. Bandung No.: 34/10-12/PM/I/1995 tanggal 25 Januari 1995;
- Bahwa dalam melakukan kegiatan perdagangan sebagaimana dimaksud dalam SIUP Kepala Kantor Departemen Perdagangan No.: 34/10-12/PM/ I/1995 tanggal 25 Januari 1995 tersebut di atas, terdakwa Deddy Hanurawan bin H. Hidayat Sukrawinata menjanjikan keuntungan kepada para investor dalam usaha jual beli pelumas (oli) sebesar 4% - 10% per bulan dari modal yang telah ditanamkan;
- Bahwa para investor yang telah mengadakan kerjasama dalam usaha jual-beli pelumas tersebut lebih dari 100 orang investor, diantaranya adalah: Mahatma

Hal. 9 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dewanapraya; Lili Muslikh Kurnia, Tina Agustina Amboinawati, Restu Andhiyanti Citayani, Santosa Mangun Suharja;

- Bahwa pada tanggal 17 Juni 2004 saksi Mahatma Dewanapraya, Saman Hutagaul dan terdakwa Deddy Hanurawan bin H. Hidayat Sukrawinata telah sepakat untuk mengadakan perjanjian kerjasama dalam usaha jual beli pelumas sesuai dengan surat perjanjian kerjasama No. 108 tahun 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Lily Marini Sari, SH. Sp.N, dimana perjanjian kerjasama dilakukan selama 3 (tiga) tahun terhitung mulai tanggal 2 Juni 2004 sehingga akan berakhir pada tanggal 2 Juni 2007;
- Bahwa dalam usaha kerjasama jual beli pelumas tersebut saksi Mahatma Dewanapraya dan Saman Hutagaul menanamkan modalnya dalam bentuk asset berupa rumah yang beralamat di Jl. Besuki No. 14 Jakarta Pusat dengan nilai Rp.4.000.000.000,00;
- Bahwa terdakwa telah menjanjikan memberi keuntungan kepada saksi Mahatma Dewanapraya sebesar 5 % per bulan dari modal yang telah ditanamkan dan diterima pada setiap bulan pada tanggal 2 setiap bulannya sampai dengan berakhirnya perjanjian tersebut. Dan terdakwa juga menjanjikan keuntungan tersebut diterima pertama kalinya pada tanggal 2 Juli 2004 dan paling lambat 10 (sepuluh) hari dari tanggal tersebut dan selanjutnya dilaksanakan setiap bulan berjalan. Dan apabila terdakwa tidak dapat mengembalikan modal dan keuntungan maka terdakwa sanggup mengembalikan dari sumber lain yaitu berupa Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) yang beralamat di Jl. Jend. Sudirman No. 579 Bandung;
- Bahwa Terdakwa juga menjanjikan apabila jangka waktu berakhirnya perjanjian maka saksi Mahatma Dewanapraya dan saksi Marsekal Pertama Saman Hutagaul dapat mengambil lagi aset yang telah ditanamkan yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1425 atas nama Mahatma Dewanapraya yang terletak di Kel. Menteng Jl. Besuki No. 14 Jakarta Pusat pada tanggal jatuh tempo perjanjian ini yaitu pada tanggal 02 Juni 2007 dan paling lambat 10 (sepuluh) hari dari berakhirnya perjanjian;
- Bahwa keuntungan yang dijanjikan oleh terdakwa sebesar 5 % dari modal yang ditanam setiap bulan hanya berjalan sebanyak 5 kali yaitu bulan Agustus 2004, September 2004, Desember 2004, Januari 2005 dan Pebruari 2005, dan itupun pembayarannya tidak penuh 5 % sebagaimana yang dijanjikan;
- Bahwa aset yang telah ditanamkan yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1425 atas nama Mahatma Dewanapraya yang terletak di Kel. Menteng Jl. Besuki No. 14 Jakarta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pusat, oleh Terdakwa telah dijaminkan/dipindah-tanggankan kepada pihak Bank Danamon Cabang Bandung sebesar Rp.6.000.000.000,00 untuk jangka waktu 5 (lima) tahun mulai dari tanggal 29 Juni 2004 sampai dengan 10 Juni 2009 tanpa sepengetahuan saksi Mahatma Dewanapraya;

- Bahwa dalam perjanjian kerjasama No. 108 tahun 2004 tidak ada ketentuan yang mengatur tentang pengalihan/pemindahtanganan aset milik saksi Mahatma Dewanaprya berupa SHM No. 1425 kepada pihak lain sesuai Surat Perjanjian Kredit No. 27 tahun 2004 dan Salinan Akta Notariis Arikanti Natakusumah, SH. No. 141 tanggal 29 Juni 2004;

1 Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut butir 7 di atas terbukti Tergugat I telah memenuhi unsur-unsur tindak pidana penipuan Pasal 378 KUHP yang didakwakan sebagaimana tercantum dalam halaman 35, 36, dan 37 pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 30 Januari 2007 No. 950/Pid/B/2006/PN.Bdg, antara lain:

Ad.2: Unsur "dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum";

Menimbang, bahwa dari fakta hukum di atas telah terbukti bahwa:

- 1 Terdakwa telah menerima dari saksi Mahatma dan Saman Hutagaol berupa rumah di Jalan Besuki No. 14, Kelurahan Menteng Jakarta Pusat senilai Rp.4.000.000.000,00 kemudian rumah tersebut diagunkan oleh Terdakwa ke Bank Danamon sebesar Rp.6.000.000.000,00;
- 2 Terdakwa telah menerima mata uang sebesar Rp.100.000.000,00 dari saksi Lili Muslih Kurnia;
- 3 dst;

Menimbang, bahwa uang yang Terdakwa terima dari para saksi tersebut, terbukti tidak dikembalikan oleh Terdakwa dan tidak pula diberikan keuntungan antara 4 % s/d 10 % setiap bulan sebagaimana diperjanjikan, bahkan oleh Terdakwa barang jaminan berupa rumah milik saksi Mahatma Dewanaprya, Jl. Besuki No. 14 Kelurahan Menteng Jakarta Pusat, telah diagunkan ke Bank Danamon sebesar Rp.6.000.000.000,00 dengan tanpa ijin pemiliknya;

Menimbang, bahwa dengan tidak dikembalikannya oleh Terdakwa baik pokok maupun bunga, bahkan barang jaminan diagunkan oleh Terdakwa, membuktikan bahwa maksud Terdakwa hanya untuk

Hal. 11 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



menguntungkan dirinya sendiri. Perbuatan mana tidak diperjanjikan, oleh karenanya bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena itu menurut hemat Majelis Hakim unsur kedua dengan maksud menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum, telah terpenuhi;

Ad.3: Unsur "memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang".

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum di atas telah terbukti bahwa terdakwa telah menjanjikan kepada para saksi tersebut keuntungan yang bervariasi antara 4 % sampai dengan 10% per bulan, kemudian uang yang di investasikan boleh diambil kembali setelah perjanjian berakhir. Namun kenyataannya keuntungan yang dijanjikan tidak dipenuhi sebagaimana diperjanjikan dan uang yang diinvestasikan tidak pula dikembalikan meskipun perjanjian telah berakhir;

Menimbang, bahwa dengan demikian janji-janji Terdakwa untuk memberikan keuntungan antara 4% sampai dengan 10% setiap bulan dan modal investasi dapat diambil kembali setelah perjanjian berakhir serta melibatkan Notaris untuk membuat akta perjanjian dimaksud, merupakan akal dan tipu muslihat serta rangkaian perkataan bohong guna membujuk para saksi agar bersedia menyerahkan barang atau sejumlah uang kepada Terdakwa sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur ketiga ini telah pula terpenuhi;

Ad.4: Unsur "gabungan beberapa perbuatan (*Meerdaadsche Samenloop/Concursus realis*).

Menimbang, bahwa fakta hukum di atas telah terbukti bahwa perbuatan yang dilakukan Terdakwa terhadap saksi Lili Muslich Kurnia, saksi Mahatma Dewanaprya dan Saman Hutagaol, saksi Tina Agustina Amboinawati, dan saksi Restu Adhiyanti Ciptayani Damanik serta saksi Santoso Mangun Suhardja merupakan kejahatan sendiri-sendiri tetapi sejenis;

Menimbang, bahwa oleh karena itu menurut Majelis Hakim unsur keempat inipun telah terpenuhi;



Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, ternyata seluruh unsur yang terkandung dalam Pasal 378 KUHP jo. Pasal 65 ayat (1) KUHP telah terpenuhi dengan seutuhnya;

Menimbang, bahwa selama persidangan berlangsung, Majelis Hakim tidak melihat adanya alasan-alasan yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana bagi Terdakwa, baik alasan pembenar maupun alasan pemaaf;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terdakwa Deddy Hanurawan Bin H. Hidayat Sukrawinata telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan yang merupakan gabungan beberapa perbuatan sejenis yang berdiri sendiri", sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif kesatu Pasal 378 KUHP jo. Pasal 63 ayat (1) KUHP;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Terdakwa harus dijatuhi pidana yang setimpal dengan kesalahannya dan dihukum pula membayar ongkos perkara;

Menimbang, bahwa mengenai nota pembelaan Tim Penasehat Hukum Terdakwa, Majelis Hakim telah tidak sependapat, dimana di atas telah dipertimbangkan bahwa janji yang dibuat Terdakwa dengan para saksi berupa keuntungan dan pengembalian modal dengan diikat akta Notaris hanyalah merupakan akal dan tipu muslihat serta rangkaian perkataan bohong dari Terdakwa. Fakta hukum ini terbukti dengan tidak ada satupun diantara para saksi yang dikembalikan modalnya setelah perjanjian berakhir atau dibayar keuntungan sebagaimana diperjanjikan. Bahkan sebaliknya rumah yang dinilai untuk di investasikan malah diagunkan oleh terdakwa kepada Bank senilai Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar Rupiah)";

Menimbang, bahwa oleh karena itu perbuatan yang dilakukan Terdakwa bukan merupakan perbuatan wanprestasi yang berada dalam koridor hukum perdata, melainkan perbuatan pidana yang telah dipertimbangkan di atas;

1 Akta Jual Beli No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004, dan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1425/Kelurahan Menteng dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I adalah tidak sah, oleh karena itu harus dibatalkan.

9.1. Bahwa penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana yang telah diuraikan di atas telah membuat Penggugat menyerahkan Tanah dan

Hal. 13 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012





Bangunan SHM No. 1425 kepada Tergugat I dengan cara dibuatkan Akta Jual Beli No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004 yang kemudian oleh Tergugat I SHM No. 1425 dibaliknama menjadi atas nama Tergugat I dan tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat dijaminakan kepada Tergugat IV. Sehingga jelas seandainya sejak awal Penggugat mengetahui bahwa kerjasama yang ditawarkan oleh Tergugat I itu adalah merupakan modus operandi penipuan berupa serangkaian kebohongan dan tipu muslihat, maka Penggugat tidak akan mengadakan dan menandatangani Perjanjian Kerja Sama No. 108 tertanggal 17 Juni 2004 serta tidak akan menyerahkan Tanah dan Bangunan SHM No. 1425 dengan membuat Akta Jual Beli No. 20/ 2004 tanggal 29 Juni 2004;

9.2 Bahwa dengan terbuktinya tindak pidana penipuan yang dilakukan Tergugat I terhadap Penggugat berkenaan dengan perjanjian kerja sama dan pembuatan Akta Jual Beli No. 20/2004 atas Tanah dan Bangunan SHM No. 1425 tersebut, maka unsur 'kesepakatan' yang menjadi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata tidak terpenuhi. Dengan demikian, Akta Jual Beli No. 20/2004 tersebut menjadi tidak sah dan beralasan menurut hukum untuk dibatalkan;

9.3. Bahwa pembatalan Akta Jual Beli No. 20/2004 karena adanya penipuan diatur berdasarkan ketentuan Pasal 1321 dan 1328 KUHPerdata yang berbunyi:

Pasal 1321 KUHPerdata:

Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan atau penipuan.

Pasal 1328 KUHPerdata:

Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan persetujuan, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.

Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.

4 Dengan terbuktinya tindak pidana penipuan yang dilakukan Tergugat I terhadap Penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 30 Januari 2007 No. 950/Pid/B/2006/PN.Bdg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 18 April 2007 No. 50/Pid/ 2007/PT.Bdg yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka





berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata Jo. Pasal 1321 KUHPerdata, Jo. Pasal 1328 KUHPerdata, Akta Jual Beli No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004 antara Penggugat dan Tergugat I adalah tidak sah karena diadakan dengan dasar adanya penipuan oleh Tergugat I, oleh karena itu sangat beralasan menurut hukum Akta Jual Beli No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004 beserta semua perjanjian lainnya yang terbit atau berdasarkan atas Akta Jual Beli No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004 tersebut menjadi tidak sah harus dibatalkan;

- 5 Bahwa dengan tidak sah dan dibatalkannya Akta Jual Beli No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004 maka balik nama Tanah dan Bangunan SHM No. 1425 oleh Tergugat IX menjadi atas nama Tergugat I menjadi tidak sah sehingga harus dibatalkan. Oleh karenanya, adalah beralasan menurut hukum Tergugat IX harus diperintahkan untuk membalik-namakan kembali Sertifikat Hak Milik No. 1425/Kelurahan Menteng kembali menjadi atas nama Penggugat sebagai pemiliknya yang sah;

2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 21/2004, tanggal 29 Juni 2004 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1516/2004, serta Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 60/2004 tanggal 12 November 2004 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 2754/2004, adalah tidak sah, oleh karena itu harus dibatalkan, karena:

10.1. Pemberian hak tanggungan atas tanah dan bangunan SHM No. 1425, oleh Tergugat I sebagai jaminan atas pinjaman kredit dari Tergugat IV, didasarkan adanya Akta Jual Beli No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004 dan Sertifikat Hak Milik No. 1425 yang sudah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam:

- Pasal 8 Akta Perjanjian Kredit No. 141 tanggal 29 Juni 2004, dibuat oleh dihadapan Tergugat VII, dan;
- Pasal 8 Akta Perjanjian Kredit Tambahan No. 27 tanggal 20 Oktober 2004, dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VIII;

oleh karena itu dengan tidak sah dan dibatalkannya Akta Jual Beli No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004 yang dibuat karena adanya penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I, maka pembebanan hak tanggungan atas tanah dan bangunan SHM No. 1425 berdasarkan:

Hal. 15 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 21/2004 tanggal 29 Juni 2004 dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VI dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1516/2004;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 60/2004 tanggal 12 Nopember 2004 dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VI dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 2754/2004;

juga menjadi tidak sah dan beralasan menurut hukum hams dibatalkan;

10.2. Bahwa Pasal 8 (1) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan:

"Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan";

Dengan terbuktinya penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I, maka Tergugat I tidak berwenang untuk memberikan hak tanggungan kepada Tergugat IV atas tanah dan bangunan milik Penggugat di Jalan Besuki, No. 14 Jakarta Pusat, Sertifikat Hak Milik No. 1425;

10.3. Adanya itikad tidak baik dari tindakan Tergugat IV yang tidak menjalankan prinsip kehati-hatian (*prudence of banking*) dalam praktek perbankan sebagaimana diwajibkan Pasal 2 dan Pasal 8 ayat 1 UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Jo. UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang berbunyi:

Pasal 2:

Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian;

Pasal 8:

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berasaskan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan;

Hal tersebut jelas terlihat dari fakta-fakta sebagai berikut:

- Berdasarkan keterangan karyawan Tergugat III di bawah sumpah sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung halaman 25 paragraf pertama menerangkan bahwa penunjukan notaris dilakukan oleh Tergugat III. Hal ini menunjukkan adanya kerja sama yang erat antara Tergugat I dengan Tergugat IV



yang menunjuk Tergugat VI dan Tergugat VII dan Tergugat VIII dalam rangka membuat Akta Jual Beli, Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 1425;

- Akta Perjanjian Kredit No. 141 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 21/2004 dibuat pada tanggal dan tempat yang sama dengan tanggal dan tempat penandatanganan Akta Jual Beli No. 20/2004, yaitu tanggal 29 Juni 2004 bertempat di kantor Notaris Ny. Arikanti Natakusumah (Tergugat VI), tetapi anehnya dalam Akta Jual Beli tersebut disebutkan dibuat oleh dan di hadapan PPAT Ny. Mutia Elfina Sesunan, S.H. (Tergugat VI) padahal Penggugat tidak pernah datang dan menghadap ke kantor PPAT Ny. Mutia Elfina Sesunan, S.H. (Tergugat VI);
- Pemberian hak tanggungan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV dilakukan tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, padahal dalam Perjanjian Kerja Sama No. 108 tahun 2004 tertanggal 17 Juni 2004 sama sekali tidak ada ketentuan yang memberikan hak dan kewenangan bagi Tergugat I untuk menjaminkan Tanah dan Bangunan SHM No. 1425 kepada Tergugat IV. Tergugat IV tidak melakukan analisis yang mendalam karena penjaminan Sertifikat Hak Milik No. 1425 dengan hak tanggungan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sampai dengan tanggal 10 Juni 2009, melebihi jangka waktu berlakunya Akta Jual Beli No. 20/2004 selama 3 (tiga) tahun, sebagaimana yang dijanjikan oleh Tergugat I kepada Penggugat dalam Perjanjian Kerja Sama No. 108 tertanggal 17 Juni 2004;
- Tergugat IV tidak melakukan analisis yang mendalam karena pemberian pinjaman kredit oleh Tergugat IV kepada Tergugat I sebesar Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar Rupiah), melebihi nilai asset dalam Perjanjian Kerjasama No. 108 yaitu sebesar Rp.4.000.000.000,00 dan juga melebihi nilai asset dalam Akta Jual Beli No. 20/2004 sebesar Rp. 4.721.810.000,00 padahal seharusnya berdasarkan prinsip kehati-hatian perbankan nilai pinjaman tidak boleh melebihi nilai jaminan;

10.4. Bahwa dengan tidak sah dan dibataalkannya menurut hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 21/2004 tanggal 29 Juni 2004 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1516/2004, serta Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 60/2004 tanggal 12 November 2004 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 2754/2004, maka sangat beralasan menurut hukum agar Tergugat IX diperintahkan untuk menghapus catatan hak tanggungan pada buku tanah di Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Pusat dan pada Sertifikat Hak Milik No. 1425/ Kelurahan Menteng;

Hal. 17 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Bahwa tindak pidana penipuan yang dilakukan Tergugat I terhadap Penggugat serta tindakan para Tergugat lainnya sebagaimana diuraikan di atas sangat merugikan Penggugat karena mengakibatkan Penggugat menyerahkan Tanah dan Bangunan SHM No. 1425 kepada Tergugat I;

Dengan demikian maka Tanah dan Bangunan SHM No. 1425 diperoleh Tergugat I yang kemudian dijaminan kepada Tergugat IV adalah berasal dari hasil kejahatan penipuan. Oleh karena itu Penggugat me-reserve haknya untuk melakukan upaya hukum pidana sehubungan adanya dugaan tindak pidana penadahan melanggar Pasal 480 KUHP;

2 Bahwa SHM No. 1425 diperoleh Tergugat I yang kemudian dijaminan kepada Tergugat IV adalah berasal dari hasil kejahatan penipuan terhadap Penggugat. Oleh karena itu berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 18 April 2007 No. 50/Pid/2007/PT.Bdg yang memerintah-kan barang bukti dikembalikan kepada yang berhak, maka pihak Kejaksaan Negeri Bandung selaku eksekutor putusan pidana tersebut telah mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 1425/Menteng kepada pihak yang berhak yaitu Penggugat selaku saksi korban penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I. Oleh karena itu Penggugat tidak mengajukan *Revindicatoir Beslag* ataupun sita terhadap barang Penggugat karena Sertifikat Hak Milik No. 1425/Menteng tersebut telah ada di tangan Penggugat;

3 Bahwa mengingat bukti-bukti Penggugat dalam perkara ini adalah bukti-bukti yang sah, kuat dan otentik serta berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 30 Januari 2007 No. 950/Pid/B/2006/PN.Bdg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 18 April 2007 No. 50/Pid/2007/ PT.Bdg yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka sangat beralasan menurut hukum agar putusan pengadilan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad verklaard*), walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;
- 2 Menyatakan Akta Jual Beli No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004 dari Ny. Mutia Elfina Sesunan, S.H., PPAT di Jakarta (Tergugat VI) beserta semua perjanjian lainnya yang terbit atau dibuat berdasarkan atas Akta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004 tersebut tidak sah dan dibatalkan demi hukum;

3 Menyatakan:

- a Sertifikat Hak Tanggungan No. 1516/2004 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 21/2004 tanggal 29 Juni 2004;
- b Sertifikat Hak Tanggungan No. 2754/2004 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 60/2004 tanggal 12 Nopember 2004;

tidak sah dan dibatalkan demi hukum;

4 Memerintahkan Tergugat IX (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat) untuk membaliknama Sertifikat Hak Milik No. 1425/Kelurahan Menteng kembali menjadi atas nama Penggugat;

5 Memerintahkan Tergugat IX (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat) untuk menghapus catatan Hak Tanggungan berdasarkan:

- a Sertifikat Hak Tanggungan No. 1516/2004 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 21/2004 tanggal 29 Juni 2004;
- b Sertifikat Hak Tanggungan No. 2754/2004 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 60/2004 tanggal 12 Nopember 2004;

pada buku tanah di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat dan pada Sertifikat Hak Milik No. 1425/Kelurahan Menteng;

6 Menyatakan putusan pengadilan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad verklaard*), walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi;

7 Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

Eksepsi Tergugat IV:

- A Tergugat IV Kompensi menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat Konvensi dalam gugatannya tanggal 18 Pebruari 2008 terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (selanjutnya disebut "Gugatan") dan perubahan gugatan Perkara No. 46/PDT.G/2008/ PN.JKT.PST tertanggal 23 April 2008 (selanjutnya disebut "perubahan gugatan"), kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat IV Kompensi;

Hal. 19 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012





B Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Mengadili Perkara *A quo* (*Exceptio Declinatoire*).

1 Bahwa dalam gugatannya, Penggugat Konvensi selain menggugat Tergugat IV Konvensi, juga menggugat Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat selaku Tergugat IX Konvensi;

Digugatnya Tergugat IX Konvensi oleh Penggugat Konvensi bukan semata-mata untuk menghindari unsur *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), melainkan karena obyek sengketa yang terkait dengan Tergugat IX Konvensi adalah mengenai sertifikat;

2 Lebih lanjut, dalam petitum gugatan pada angka 3 dan angka 4 halaman 18, serta angka 5 halaman 19, Penggugat Konvensi meminta Majelis Hakim agar:

"3. Menyatakan:

- a Sertipikat Hak Tanggungan No. 1516/2004 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 21/2004 tanggal 29 Juni 2004;
- b Sertipikat Hak Tanggungan No. 2754/2004 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 60/2004 tanggal 12 Nopember 2004 tidak sah dan dibatalkan demi hukum".

4 Memerintahkan Tergugat IX Konvensi (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat) untuk membalik nama Sertipikat Hak Milik No. 1425/Kelurahan Menteng kembali menjadi atas nama Penggugat;

5 Memerintahkan Tergugat IX Konvensi (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat) untuk menghapus catatan hak tanggungan berdasarkan:

- a Sertipikat Hak Tanggungan No. 1516/2004 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 21/2004 tanggal 29 Juni 2004;
- b Sertipikat Hak Tanggungan No. 2754/2004 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 60/2004 tanggal 12 Nopember 2004 pada buku tanah di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat dan pada Sertipikat Hak Milik No. 1425/Kelurahan Menteng";

3 Berdasarkan uraian angka 2 di atas, Penggugat Konvensi meminta Majelis Hakim untuk menyatakan batal Sertipikat Hak Milik No. 1425/ Menteng, membaliknama Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng dan menghapus catatan hak tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1516/2004 (selanjutnya disebut "SHT No. 1516/2004") dan Akta





Pemberian Hak Tanggungan No. 21/2004 tanggal 29 Juni 2004 (selanjutnya disebut "APHT No. 21/2004"), serta Sertipikat Hak Tanggungan No. 2754/2004 (selanjutnya disebut "SHT No. 2754/2004") dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 60/2004 tanggal 12 November 2004 (selanjutnya disebut "APHT No. 60/2004");

- 4 Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "PP 24/1997 Pendaftaran Tanah"), lembaga yang berwenang untuk membatalkan sertipikat, membaliknama sertipikat hak milik dan menghapus catatan hak tanggungan dalam sertipikat adalah Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan;

Pasal 52 ayat (1) dalam Paragraph 4 tentang Hapusnya Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PP 24/1997, menyebutkan:

"Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan atau hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan...".

Pasal 55 ayat (3) PP 24/1997 Pendaftaran Tanah dalam paragraph 6 tentang Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan menyebutkan:

"Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari menteri atau pejabat yang ditunjuknya dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1)".

Dengan demikian, berdasarkan Pasal 52 ayat (1) juncto Pasal 55 ayat (3) PP 24/1997 Pendaftaran Tanah di atas, sebelum melaksanakan putusan pengadilan, menteri/pejabat yang berwenang terlebih dahulu menerbitkan surat keputusan, sehingga kantor pertanahan tidak dapat begitu saja melaksanakan putusan pengadilan tanpa adanya "surat keputusan" dari Menteri/pejabat yang terkait, dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional;

- 5 Berdasarkan PP 24/1997 di atas, maka Badan Pertanahan Nasional yang merupakan suatu lembaga pemerintah dimana bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan dengan produknya berupa surat keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3) PP 24/1997 di atas, sehingga seharusnya gugatan yang ditujukan kepadanya dengan obyek

Hal. 21 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



Surat Keputusan wajib disampaikan melalui peradilan administratif yakni Pengadilan Tata Usaha Negara;

Dikarenakan Tergugat IX Konvensi adalah sebagai pihak dalam perkara ini, maka harus terdapat perbuatan-perbuatan yang dilanggar oleh Tergugat IX Konvensi terkait dengan produk yang dibuatnya. Dalam hal ini Penggugat Konvensi tidak menguraikan dalam dalilnya mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IX Konvensi terkait dengan produk obyek sengketa tersebut guna memenuhi tuntutananya dalam petitum Penggugat Konvensi. Dengan demikian, maka gugatan Penggugat Konvensi terhadap Tergugat IX Konvensi yang meminta Tergugat IX Konvensi untuk membatalkan, membaliknama sertipikat hak milik dan menghapus catatan hak tanggungan dalam sertipikat, tidak dapat diterima karena apa yang disengketakan berada di luar yurisdiksi pengadilan negeri;

6 Hal tersebut sebagaimana ditegaskan dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 716 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 yang menyebutkan:

"Pengeluaran/pencabutan dan pembatalan surat sertipikat adalah semata-mata wewenang dari kantor pendaftaran dan pengawasan pendaftaran tanah, bukan termasuk wewenang pengadilan negeri, maka gugatan Penggugat mengenai pencabutan dan pembatalan sertipikat No. 171 tidak dapat diterima."

7 Selain itu, Pasal 134 HIR menyebutkan:

"Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakimpun wajib pula mengakuinya karena jabatannya."

Pasal 132 Rv menyebutkan:

"Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang."

Berdasarkan Pasal 134 HIR *juncto* Pasal 132 Rv di atas, maka hakim secara *ex officio*, wajib menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara yang diperiksanya apabila perkara tersebut tidak masuk dalam kekuasaan Pengadilan Negeri. Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa dengan ditariknya Tergugat IX Konvensi sebagai pihak dalam gugatan oleh Penggugat Konvensi,



maka terbukti gugatan Penggugat Konvensi berada di luar yurisdiksi Pengadilan Negeri karena Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan yang menerbitkan obyek sengketa berupa sertifikat-sertipikat dimaksud berada dalam lingkup yurisdiksi peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karenanya demi keadilan dan kepastian hukum, sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**C Surat Kuasa Khusus Tidak Sah.**

- 1 Surat Kuasa yang dijadikan dasar oleh Penggugat Konvensi untuk mengajukan gugatan adalah surat kuasa yang bersifat umum, karena tidak tegas menjelaskan perbuatan mana yang dilakukan oleh para tergugat yang digugat oleh Penggugat Konvensi;
- 2 Mengenai pemberian kuasa secara khusus dan secara umum diatur antara lain dalam Pasal 1795 dan 1796 KUHPerdara;

Pasal 1795 KUHPerdara menyebutkan:

"Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa."

Sedangkan Pasal 1796 KUHPerdara menyebutkan:

"Pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Untuk memin-dahtangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas."

- 3 Berdasarkan Pasal 1795 dan Pasal 1796 KUHPerdara tersebut, Surat Kuasa yang diterima Penggugat Konvensi merupakan surat kuasa umum, dan bukan merupakan surat kuasa khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 HIR. Surat kuasa tersebut hanya menyebutkan "...untuk mewakili, mendampingi, memberi nasehat hukum, membela kepentingan dan hak-hak pemberi kuasa kepada Penggugat dalam mengajukan gugatan perdata tentang pembatalan Akta Jual Beli..." tanpa menyebutkan secara tegas, jelas dan konkrit pokok perkara yang digugat;

Hal. 23 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



- 4 Lebih lanjut tentang surat kuasa, berdasarkan Pasal 123 ayat 1 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung ("SEMA") No. 01 tahun 1971 ditentukan bahwa surat kuasa khusus (*bijzondere schriftelijke machtiging*) harus dengan jelas dan tegas menyebutkan: (i) secara spesifik kehendak untuk berperkara di Pengadilan Negeri tertentu sesuai dengan kompetensi relatif; (ii) identitas para pihak yang berperkara; (iii) menyebutkan secara ringkas dan konkrit pokok perkara dan obyek yang diperkarakan, dan (iv) mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa. Bahwa semua syarat tersebut bersifat kumulatif, tidak dipenuhinya salah satu syarat tersebut maka surat kuasa tidak sah karena mengandung cacat formil;
- 5 Disamping itu, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1912 K/Pdt/1984 tanggal 17 Oktober 1985 menegaskan bahwa:  
"Surat kuasa yang tidak menyebut pihak atau subyek maupun pokok perkara dan obyek perkara, dianggap tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat 1 HIR dan SEMA No. 01 tahun 1971."
- 6 Menunjuk Surat Kuasa Penggugat Konvensi di atas, maka Penggugat Konvensi dalam surat kuasanya hanya menyebutkan gugatan tentang pembatalan akta, namun tidak menyebutkan secara konkrit pokok perkara atas perbuatan mana yang dilakukan para Tergugat apakah gugatan *a quo* adalah gugatan perbuatan melawan hukum (vide Pasal 1365 KUHPerdara) ataukah gugatan wanprestasi (vide Pasal 1243 KUHPerdara *juncto* Pasal 1320 KUHPerdara), sehingga Surat Kuasa Penggugat Konvensi tidak memenuhi unsur surat kuasa khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat 1 HIR dan SEMA No. 01 Tahun 1971 dan tidak sah karena mengandung cacat formil;

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa kedudukan penerima kuasa mewakili pemberi kuasa dalam kapasitasnya selaku Penggugat Konvensi di depan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat adalah tidak sah, disebabkan surat kuasa yang dijadikan dasar/alasan untuk mengajukan gugatan tidak memenuhi syarat formal, dikarenakan tidak menyebutkan secara konkrit pokok perkara atas perbuatan mana yang dilakukan para tergugat apakah gugatan *a quo* termasuk gugatan perbuatan melawan hukum ataukah gugatan wanprestasi.



Karenanya gugatan Penggugat Konvensi harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

D Penggugat Konvensi Telah Keliru Mengikutsertakan Tergugat IV Konvensi Menjadi Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat (*Error In Persona*).

1 Tergugat IV Konvensi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat Konvensi sehubungan dengan Perjanjian Kerja Sama No. 108 tanggal 17 Juni 2004 (selanjutnya disebut "Perjanjian Kerja Sama No. 108") dibuat oleh dan antara Penggugat Konvensi dengan PT Cita Hidayat Komunikaputra yang diwakili oleh Muhammad Ismak, SH. sebagai Kurator (Tergugat III Konvensi);

Selain itu juga, Tergugat IV Konvensi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat Konvensi sehubungan dengan Akta Jual Beli No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004 (selanjutnya disebut "Akta Jual Beli No. 20/2004") yang ditandatangani oleh dan antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi dibuat oleh Ny. Mutia Elfina Sesunart, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") di Wilayah Jakarta Pusat (Tergugat VI Konvensi);

2 Bahwa dasar dalil gugatan *a quo* bertitik tolak dari Perjanjian Kerja Sama No. 108. Hubungan hukum yang terjalin tersebut hanya antara Penggugat Konvensi dengan PT Cita Hidayat Komunikaputra (Tergugat III Konvensi). Sedangkan hubungan hukum dalam Akta Jual Beli No. 20/2004 adalah antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi. Hal tersebut diakui oleh Penggugat Konvensi dalam gugatannya pada angka 6.4. halaman 8 yang menyebutkan:

"...sesuai Pasal 3 jo. Pasal 9 Perjanjian Kerja Sama tersebut dibuatlah Akta Jual Beli No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004 yang ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I."

Sedangkan pada bagian Recital halaman 1 Akta Jual Beli No. 20/2004 menyebutkan:

"Tuan Mahatma Dewanaprya.....selanjutnya disebut Pihak Pertama/ Penjual

Tuan Deddy Hanurawan.....selanjutnya disebut Pihak Kedua/ Pembeli".

Berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdara menyebutkan:

"Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang".

Sedangkan Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan:

Hal. 25 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012





"Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih."

Pasal 1340 KUHPdata menyebutkan:

"Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga. Persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317".

Berdasarkan uraian di atas, maka tidak ada satupun hubungan hukum keperdataan yang terkait dengan Tergugat IV Konvensi berdasarkan Perjanjian Kerja Sama No. 108 dan Akta Jual Beli No. 20/2004. Kedua fakta hukum ini membuktikan bahwa ada dua peristiwa/perbuatan hukum yang terpisah atau masing-masing berdiri sendiri. Atau dengan kata lain, tindak pidana penipuan dan penggelapan hanya dalam konteks kerjasama bisnis oli dan BBM antara Penggugat Konvensi dengan PT Cita Hidayat Komunikaputra (Tergugat III Konvensi).

- 3 Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya dan persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga. Dengan demikian ditariknya Tergugat IV Konvensi selaku pihak dalam perkara ini oleh Penggugat Konvensi adalah keliru (*gemis aanhoedanigheid*) dan bertentangan dengan prinsip berkontrak yang digariskan dalam Pasal 1340 KUHPdata;

Sehingga dengan demikian yang dapat menjadi Penggugat atau Tergugat dalam suatu perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas hanya pada diri pihak yang menandatangani dan langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. Karenanya pihak ketiga tidak dapat dijadikan sebagai Tergugat;

Penerapan yang demikian ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1270 K/Pdt/1991 tanggal 30 November 1993 yang menyatakan bahwa:

"suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPdata, hanya mengikat kepada mereka. Oleh karena itu, gugatan yang menarik Tergugat I dan II yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru, dan harus dinyatakan tidak diterima."

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa terbukti secara jelas gugatan Penggugat Konvensi *error in persona* karena Penggugat Konvensi tidak mempunyai hubungan hukum keperdataan apapun





dengan Tergugat IV Konvensi. Pada faktanya hubungan hukum yang terjalin adalah antara Penggugat Konvensi dengan PT Cita Hidayat Komunikaputra (Tergugat III Konvensi) berdasarkan Perjanjian Kerja Sama No. 108 dan hubungan hukum antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi berdasarkan Akta Jual beli No. 20/2004. Sehingga gugatan *a quo*, salah dan keliru, karena tidak tepat Tergugat IV Konvensi didudukkan sebagai tergugat. Dengan demikian Tergugat IV Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Ini untuk menolak gugatan Penggugat Konvensi atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

E Gugatan Penggugat Konvensi *Obscur Libel* Terhadap Hubungan Hukum Antara Subyek, Materi Perbuatan dan Obyek Gugatan.

- 1 Bahwa Penggugat Konvensi dalam mengformulasikan gugatan tidak jelas dasar hukumnya dan kabur. Penggugat Konvensi seharusnya mengajukan gugatan kepada PT Cita Hidayat Komunikaputra (Tergugat III Konvensi) atas dasar dilanggarnya Perjanjian Kerja Sama No. 108.

Fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri adalah dalil gugatan bermula pada Perjanjian Kerja Sama No. 108 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Penggugat Konvensi dengan PT Cita Hidayat Komunikaputra (Tergugat III Konvensi). Hal tersebut dinyatakan oleh Penggugat Konvensi dalam angka 6.1., angka 6.3. halaman 7 dan 8, serta angka 6.7. halaman 10 Gugatan;

Pada angka 6.1. halaman 7 gugatan menyebutkan:

"Tergugat I selaku Direktur Utama dan Tergugat II menawarkan kerjasama kepada Penggugat untuk menanamkan modal berupa asset tanah dan bangunan dalam usaha jual beli pelumas di Tergugat III...".

Pada angka 6.3. halaman 7 dan 8 gugatan menyebutkan:

"Pasal 1:

Perjanjian kerja sama ini dilakukan dan diterima untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung mulai tanggal dua Juni tahun dua ribu empat (2004) sehingga akan berakhir pada tanggal dua Juni tahun dua ribu tujuh (2011).

Pasal 2:

Maksud dan tujuan kerja sama ini ialah usaha dalam jual beli Pelumas (Oli) dari berbagai merek.

Pasal 7

Hal. 27 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak pertama akan memperoleh keuntungan dalam kerja sama ini sebesar 5% (lima persen) per-bulan dari modal yang telah ditanamkan, yang akan diterima setiap bulannya pada tanggal 2 (dua) setiap bulannya sampai dengan berakhirnya perjanjian ini. "

Pada angka 6.7 halaman 10 gugatan menyebutkan:

"Bahwa ternyata keuntungan yang dijanjikan oleh Tergugat I hanya dibayar sebanyak 5 kali yaitu bulan Agustus 2004, September 2004, Desember 2004, Januari 2004 dan Februari 2005, dan itupun pembayarannya tidak penuh 5% sebagaimana yang dijanjikan."

Menunjuk uraian di atas, transaksi kerja sama tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a Antara Penggugat Konvensi dengan PT Cita Hidayat Komunikaputra (Tergugat III Konvensi) telah mengadakan suatu perikatan berdasarkan Perjanjian Kerja Sama No. 108;
- b Dalam perjanjian tersebut, Penggugat Konvensi akan memperoleh keuntungan sebesar 5% per-bulan dari modal yang telah ditanamkan yang akan diterima setiap bulannya dari Tergugat III Konvensi, sampai perjanjian tersebut berakhir;
- c Perjanjian Kerja Sama No. 108 berakhir tanggal 2 Juni 2007;
- d Sampai dengan perjanjian tersebut berakhir, Penggugat Konvensi hanya mendapatkan keuntungan dari Tergugat III Konvensi sebanyak 5 kali dari modal usaha yang ditanamkan pada Tergugat III Konvensi;
- e Pembayaran keuntungan dari Tergugat III Konvensi tidak penuh sebanyak 5% sebagaimana termaktub dalam Perjanjian Kerja Sama No. 108;

Pasal 1320 KUHPdata menyebutkan:

"Untuk sahny perjanjian, diperlukan empat syarat, yaitu:

- i Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- ii Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- iii Suatu hal tertentu;
- iv Suatu sebab yang halal".

Pasal 1338 KUHPdata menyebutkan:

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu



tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka jelas terlihat bahwa antara Penggugat Konvensi dengan PT Cita Hidayat Komunikaputra (Tergugat III Konvensi) terdapat hubungan hukum keperdataan berdasarkan Perjanjian Kerja Sama No. 108 (vide Pasal 1313 KUHPerdata);

Dikarenakan Perjanjian Kerja Sama No. 108 telah ditandatangani oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat III Konvensi dengan memenuhi syarat formal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan telah dilakukannya beberapa transaksi dalam Perjanjian Kerjasama No. 108 ini, berarti para pihak telah mengikatkan dirinya sehingga Perjanjian Kerja Sama No. 108 telah sah dan mengikat para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata;

2 Dalam Kerja Sama Tersebut Jelas Bahwa PT Cita Hidayat Komunikaputra (Tergugat III Konvensi) Tidak Memenuhi Seluruh Kewajibannya Berdasarkan Perjanjian Kerja Sama No. 108.

Atas tidak dipenuhinya kewajiban Tergugat III Konvensi pada Penggugat Konvensi, hukum memberikan hak kepada Penggugat Konvensi untuk menuntut pembayaran dan ganti kerugian dari PT Cita Hidayat Komunikaputra (Tergugat III Konvensi);

Pasal 1243 KUHPerdata menyebutkan:

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan".

Pasal 1250 KUHPerdata menyebutkan:

"Dalam perikatan yang hanya berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena keterlambatan pelaksanaannya, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang tanpa mengurangi berlakunya peraturan undang-undang khusus."

Pasal 1365 KUHPerdata menyebutkan:

Hal. 29 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Dengan demikian seharusnya gugatan ini ditujukan kepada PT Cita Hidayat Komunikaputra (Tergugat III Konvensi) atas dasar pelanggaran Perjanjian Kerja Sama No. 108 karena perbuatan melawan hukum (vide Pasal 1365 KUHPerdara) atau karena tidak dipenuhinya kewajiban berdasarkan Perjanjian Kerja Sama No. 108 (vide Pasal 1243 KUHPerdara juncto Pasal 1250 KUHPerdara) yang dilakukan oleh PT Cita Hidayat Komunikaputra (Tergugat III Konvensi) kepada Penggugat Konvensi;

3 Lebih lanjut, sangatlah tidak jelas Penggugat Konvensi mempermasalahkan Perjanjian Kerja Sama No. 108, namun tiba-tiba Penggugat Konvensi hanya meminta pembatalan Akta Jual Beli No.20/2004 dan tidak meminta pembatalan Perjanjian Kerja Sama No. 108.

Guna memenuhi ketentuan dalam Pasal 7 Perjanjian Kerja Sama No. 108 tersebut, Tergugat III Konvensi telah melakukan pembayaran kepada Penggugat Konvensi sebanyak 5 kali yaitu bulan Agustus 2004, September 2004, Desember 2004, Januari 2005 dan Februari 2005. Hal tersebut sebagaimana didalilkan oleh Penggugat Konvensi dalam gugatannya pada angka 6.7 halaman 10 yang menyebutkan:

"Bahwa ternyata keuntungan yang dijanjikan oleh Tergugat I hanya dibayar sebanyak 5 kali yaitu bulan Agustus 2004, September 2004, Desember 2004, Januari 2004 dan Februari 2005, dan itupun pembayarannya tidak penuh 5% sebagaimana yang dijanjikan."

Bahwa sebenarnya dasar dari titik tolak gugatan *a quo* adalah Perjanjian Kerja Sama No. 108. Dalam positanya Penggugat Konvensi mempermasalahkan Perjanjian Kerja Sama No. 108 dimana keuntungan yang diperoleh Penggugat Konvensi hanya sebanyak 5 kali dan kurang dari 5%. Namun dalam Petitum, Penggugat Konvensi tidak menuntut sama sekali mengenai salah satu obyek gugatan berupa Perjanjian Kerja Sama No. 108. Penggugat Konvensi hanya meminta pembatalan Akta Jual Beli No. 20/2004 dan tidak meminta pembatalan Perjanjian Kerja Sama No. 108. Dalam Petitum, Penggugat Konvensi tidak juga mempermasalahkan keadaan Tergugat III Konvensi yang tidak melanjutkan pembayaran sebagaimana yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kerja Sama No. 108. Hal tersebut sebagaimana didalilkan dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petitem Penggugat Konvensi pada perubahan gugatan halaman 2 yang menyebutkan:

"Menyatakan Akta Jual Beli No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004 dari Ny. Mutia Elfina Sesunan, S.H., PPAT di Jakarta (Tergugat VI) beserta semua perjanjian lainnya yang terbit atau dibuat didasarkan atas Akta Jual Beli No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004 tersebut tidak sah dan dibatalkan demi hukum."

Menunjuk petitem Penggugat Konvensi di atas, maka terbukti bahwa gugatan Penggugat Konvensi sangatlah tidak jelas, karena hanya meminta pembatalan Akta Jual Beli No. 20/2004 tanpa meminta pembatalan Perjanjian Kerja Sama No. 108 atau paling tidak menuntut pertanggungjawaban secara perdata kepada Tergugat III Konvensi berdasarkan Perjanjian Kerja Sama No. 108;

Kemudian gugatan menjadi semakin tidak jelas karena Penggugat Konvensi tidak menyebutkan perjanjian-perjanjian lain apa yang terbit atau dibuat didasarkan atas Akta Jual Beli No. 20/2004. Karenanya sudah sepatutnya jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

4 Selanjutnya lebih tidak jelasnya lagi, Penggugat Konvensi juga meminta pembatalan dan penghapusan catatan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1516/2004 Sertipikat Hak Tanggungan No. 2754/2004. Hal tersebut sebagaimana didalilkan dalam petitem angka 3 halaman 18 gugatan Penggugat Konvensi yang menyebutkan:

"Menyatakan:

- i Sertifikat Hak Tanggungan No. 1516/2004 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 21/2004 tanggal 29 Juni 2004;
- ii Sertifikat Hak Tanggungan No. 2754/2004 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 60/2004 tanggal 12 Nopember 2004;

tidak sah dan dibatalkan demi hukum".

Bahwa antara Penggugat Konvensi dengan PT Cita Hidayat Komunikaputra (Tergugat III Konvensi) telah mengadakan kerja sama berdasarkan Perjanjian Keija Sama No. 108. Selanjutnya oleh dan antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi menandatangani Akta Jual Beli No. 20/2004. Kedua fakta

Hal. 31 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



hukum ini membuktikan bahwa ada dua peristiwa/perbuatan hukum yang terpisah dan tidak ada hubungannya sama sekali;

Disamping itu, perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian utang piutang yang disebut perjanjian induk sebagaimana ditegaskan dalam butir 8 Penjelasan Umum Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU 4/1996 Hak Tanggungan").

Butir 8 Penjelasan Umum UU 4/1996 Hak Tanggungan menyebutkan:

"Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau aksesoir 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.

Lebih lanjut, perjanjian hak tanggungan merupakan suatu perjanjian aksesoir sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UU 4/1996 Hak Tanggungan yang menyebutkan:

"Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan...".

Pemberian atas: (i) SHT No. 1516/2004 dan APHT No. 21/2004, serta (ii) SHT No. 2754/2004 dan APHT No. 60/2004 merupakan perjanjian aksesoir yang timbul dari fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat IV Konvensi kepada pribadi Tergugat I Konvensi bukan kepada PT Cita Hidayat Komunikaputra (Tergugat III Konvensi) dan tidak terkait dengan Penggugat Konvensi sehubungan dengan Perjanjian Kerja Sama No. 108. Karenanya Penggugat Konvensi dengan pemberian hak tanggungan tersebut tidak ada hubungan hukum keperdataan;

- 5 Kemudian semakin menjadi tidak jelas, keberadaan para Tergugat yang digugat sebagai pihak (subyek dalam gugatan) yang tidak mempunyai hubungan hukum keperdataan apapun dengan Penggugat Konvensi dan tidak melakukan apapun perbuatan melawan hukum (Vide Pasal 1365 KUHPerduta) Kepada Penggugat Konvensi.

Pasal 1365 KUHPerduta menyebutkan:





“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam kualifikasi perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara menurut J. Satrio dalam bukunya yang berjudul Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang, Penerbit Citra Aditya Bakti, tahun 2001, halaman 139, adalah:

- Adanya unsur perbuatan melawan hukum;
- Adanya unsur kesalahan;
- Adanya unsur kerugian;
- Adanya unsur hubungan kausalitas antara kerugian yang diderita dengan perbuatan melawan hukum;

Berikut kami uraikan adakah hubungan hukum keperdataan para Tergugat di bawah ini dengan Penggugat Konvensi dikaitkan dengan adakah perbuatan melawan hukum (vide Pasal 1365 KUHPerdara) yang dilakukan para Tergugat sehingga patutkah para Tergugat tersebut digugat?

1 Tergugat I Konvensi (H. Deddy Hanurawan) mempunyai hubungan hukum keperdataan dengan Penggugat Konvensi atas dasar jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 20/2004. Akta Jual Beli No.20/2004 yang dibuat oleh Tergugat VI Konvensi adalah sah dan tidak terdapat cacat hukum, sehingga secara hukum dan sah hak atas tanah telah beralih dari Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi;

Dalam gugatan, Penggugat Konvensi mengkait-kaitkan Akta Jual Beli No. 20/2004 dengan Perjanjian Kerja Sama No. 108 sehingga meminta tanah dikembalikan pada saat Perjanjian Kerja Sama No. 108 berakhir. Hal tersebut tidak ada relevansinya, karena Perjanjian Kerja Sama No. 108 dan Akta Jual Beli No. 20/2004 merupakan 2 (dua) perbuatan hukum terpisah. Selain itu, konsep jual beli tanah menurut hukum Indonesia adalah jual beli putus. Karenanya tidak jelas kedudukan Tergugat I Konvensi dalam gugatan *a quo* terkait dengan pembatalan Akta Jual Beli No. 20/2004 dimana Penggugat Konvensi tidak menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I Konvensi kepada Penggugat Konvensi sebagai alasan pembatalan Akta Jual Beli No. 20/2004 tersebut;

Hal. 33 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



2 Terhadap Tergugat II Konvensi (Hj. Tien Kartini), tidak jelas dasarnya Penggugat Konvensi mendudukkannya/menariknya sebagai Tergugat dalam gugatan *a quo*. Tidak ada dalil Penggugat Konvensi yang mengemukakan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi yang menjadi alasan untuk ditarik sebagai pihak Tergugat dalam gugatan *a quo* sebagai dasar pembatalan Akta Jual Beli No. 20/ 2004;

3 Selanjutnya Tergugat III Konvensi (PT Cita Hidayat Komunikaputra) mempunyai hubungan hukum keperdataan dengan Penggugat Konvensi atas dasar Perjanjian Kerja Sama No. 108;

Namun atas tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran Tergugat III Konvensi kepada Penggugat Konvensi, Penggugat Konvensi tidak menuntut Tergugat III Konvensi untuk memenuhi kewajibannya dan tidak meminta pembatalan Perjanjian Kerja Sama No. 108. Penggugat Konvensi juga tidak mengemukakan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat III Konvensi yang menjadi alasan untuk ditarik sebagai pihak tergugat dalam gugatan *a quo* sebagai dasar pembatalan Akta Jual Beli No. 20/2004;

4 Kemudian terhadap Tergugat IV Konvensi (PT Bank Danamon Indonesia Tbk), tidak ada satupun hubungan hukum keperdataan yang terkait dengan Penggugat Konvensi karena Penggugat Konvensi bukan debitur dan bukan nasabah pada Tergugat IV Konvensi;

Selain itu tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat IV Konvensi kepada Penggugat Konvensi, dan tidak ada kesalahan yang Tergugat IV Konvensi lakukan kepada Penggugat Konvensi. Dengan demikian tidak tepat dan tidak jelas maksud didudukkan Tergugat IV Konvensi sebagai pihak Tergugat dalam gugatan *a quo*;

5 Lebih lanjut terhadap Tergugat V Konvensi (Notaris Lily Marini S.H.), Tergugat VI Konvensi (Notaris/PPAT Mutia Elfina Sesunan), Tergugat VII Konvensi (Notaris/PPPAT Arikanti Natakusumah, S.H.), dan Tergugat VIII Konvensi (Notaris Jelly Nasser, S.H.) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu. Notaris/PPAT dimaksud tidak ada hubungan hukum keperdataan dengan Penggugat Konvensi;

Tidak satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan Notaris/PPAT tersebut kepada Penggugat Konvensi terkait dengan akta-akta yang dibuatnya. Akta-akta Notaris/PPAT tersebut justru sebagai bukti



telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu antara pihak-pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian. Karenanya tidak beralasan dan tidak jelas keberadaan Notaris/PPAT ditarik sebagai pihak tergugat dalam gugatan *a quo*;

6 Kemudian terhadap Tergugat IX Konvensi (Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat), sebagaimana telah diuraikan dalam huruf B di atas, gugatan terhadap Tergugat IX Konvensi terkait dengan obyek sengketa berupa sertifikat seharusnya ditujukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga tidak tepat gugatan diajukan pada wilayah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (*exceptio declinatoire*);

Terhadap fakta-fakta yang telah diuraikan tersebut di atas terbukti bahwa tidak terdapat kejelasan dalam formulasi gugatan Penggugat Konvensi atas subyek, materi perbuatan dan obyek hal-hal yang dituntut dalam gugatan antara lain tidak jelasnya dan tidak mengarah kepada siapa sebenarnya gugatan seharusnya ditujukan, tidak jelasnya perbuatan mana yang dilanggar oleh para Tergugat, dan tidak adanya tuntutan apapun terhadap dasar dari gugatan yakni terhadap Perjanjian Kerja Sama No. 108. Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa terbukti gugatan Penggugat Konvensi tidak terang, tidak tegas atau isinya tidak jelas (*obscur libel*) dalam memposisikan subyek (para Tergugat), dasar materi gugatan dan obyek gugatannya. Dengan demikian sudah sepantasnya jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

F *Exceptio Dominii* (obyek yang digugat oleh Penggugat Konvensi secara hukum telah beralih dari Penggugat Konvensi Kepada Tergugat I Konvensi).

1 Bahwa Penggugat Konvensi telah menjual Tanah berikut Bangunan Rumah Sertifikat Hak Milik No. 1425/Menteng, Jl. Besuki No. 14, Menteng Jakarta Pusat kepada Tergugat I Konvensi berdasarkan Akta Jual Beli No.20/2004 dibuat di hadapan Tergugat VI Konvensi, PPAT di wilayah Jakarta Pusat. Dan berdasarkan Akta Jual Beli No. 20/2004 tersebut Sertifikat Hak Milik No. 1425/Menteng dibaliknema ke atas nama Tergugat I Konvensi;

Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 Pendaftaran Tanah menyebutkan:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan

Hal. 35 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Dengan diadakannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 20/2004 yang dibuat oleh PPAT, maka Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng yang menjadi salah satu obyek sengketa yang digugat oleh Penggugat Konvensi secara hukum dan sah telah beralih dari Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi;

Oleh karena Penggugat Konvensi sudah bukan pemilik atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1425/Menteng, sehingga Penggugat Konvensi tidak mempunyai kualitas hukum untuk melakukan gugatan terhadap para Tergugat kecuali terhadap pihak pembeli (Tergugat I Konvensi) saja. Karenanya gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa terbukti gugatan Penggugat Konvensi tidak terang, tidak tegas atau isinya tidak jelas (*obscur libel*) dalam memposisikan dasar gugatan dan obyek gugatannya, karena obyek yang digugat secara hukum dan sah beralih dari Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi berdasarkan Akta Jual Beli No. 20/2004. Dengan demikian sudah sepantasnya jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### Eksepsi Tergugat IX:

Kompetensi Absolut.

Bahwa jika di telaah dari materi gugatan yang menjadikan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat sebagai pihak dalam perkara ini (obyek dalam perkara *a quo*) yaitu sebagai Tergugat IX adalah karena telah mencatat peralihan hak atas nama Tergugat I, dan telah menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No. 1516/2004, tanggal 29 Juli 2004 dan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat II (kedua) No. 2754/2004, tanggal 14 Desember 2004, yang masing-masing tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, berkedudukan di Jakarta (Tergugat IV) karena sertipikat merupakan suatu keputusan pemberian hak atas tanah dari Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Kantor



Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat yang sifatnya konkret, individual dan final, serta menimbulkan akibat hukum;

Maka sudah seharusnya dalam perkara ini sepanjang melibatkan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat sebagai pihak adalah merupakan suatu sengketa Tata Usaha Negara, yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 sehingga sudah seharusnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menolak gugatan Penggugat dan menyatakan tidak berwenang memeriksa dan memutuskan perkara ini; Bahwa berdasarkan surat-surat yang dilampirkan dalam rangka permohonan pendaftaran pemberian Hak Tanggungan oleh Tergugat I sudah memenuhi persyaratan untuk diproses sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, Pasal 104 dan 10, tentang Pendaftaran Hak;

Dan berdasarkan surat-surat yang dilampirkan dalam rangka permohonan pendaftaran pemberian Hak Tanggungan oleh Tergugat IV sudah memenuhi persyaratan untuk diproses sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997, jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, Pasal 114 dan 115 tentang Pendaftaran Hak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

**I Duduk Perkara.**

- 1 Bahwa guna menunjang kegiatan usahanya, Tergugat I Konvensi telah mengajukan permohonan fasilitas kredit modal kerja kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi.

Dalam permohonan kreditnya tersebut, Tergugat I Konvensi akan memberikan tanah dan bangunan miliknya dengan Sertifikat Hak Milik No. 1425/Menteng, seluas 922 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 51/2001 tanggal 3 Juli 2001, tercatat atas nama Deddy Hanurawan (Tergugat I Konvensi), terletak di Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kotamadya, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Besuki No. 14, Jakarta Pusat, sebagai jaminan atas pelunasan kredit yang diberikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;

Hal. 37 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012





- 2 Selanjutnya Tergugat I Konvensi menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan pengikatan kredit dan jaminan termasuk diantaranya dokumen Akta Jual Beli No. 20/2004 dan Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;

Terhadap dokumen yang diberikan kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi melakukan penelitian dan pengecekan atas keabsahan dokumen serta penilaian atas kelayakan jaminan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng;

- 3 Lebih lanjut, sebelum penandatanganan perjanjian kredit, Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi menerbitkan surat penawaran kepada Tergugat I Konvensi yang pada intinya berisikan syarat-syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit dan jaminan untuk dipelajari, dipenuhi dan disetujui oleh Tergugat I Konvensi. Surat penawaran kemudian disetujui oleh Tergugat I Konvensi sebagaimana tertuang dalam suratnya No. OL/283/06/04 tanggal 18 Juni 2004;

- 4 Kemudian tindak lanjut dari surat penawaran dimaksud, Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat I Konvensi. dan antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dengan Tergugat I Konvensi menandatangani:

- a Akta Perjanjian Kredit No. 141 tanggal 29 Juni 2004 yang dibuat di hadapan Arikanti Natakusumah, S.H., Notaris di Jakarta (Tergugat VII Konvensi) *juncto* Perjanjian Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit No. PK-SME/029/068/VII/05 Tanggal 29-06-2005 dibuat dibawah tangan (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit No. 141");
- b Akta Perjanjian Kredit No. 27 tanggal 20 Oktober 2004 yang dibuat dihadapan Jelly Nasseri, S.H., M.H., Notaris di Bandung (Tergugat VIII Konvensi) (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit No.27").

- 5 Selanjutnya, berdasarkan Perjanjian kredit angka 4 di atas maka dilakukan pengikatan atas Sertifikat Hak Milik No. 1425/Menteng, yang dibuat berdasarkan:

- a Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1516/2004 tanggal 29 Juli 2004
- Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 21/2004 tanggal 29 Juni 2004 dibuat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di hadapan Mutia Elfina Sesunan, S.H., PPAT di Wilayah Kodya Jakarta Pusat (Tergugat VI Konvensi), dengan nilai hak tanggungan yang diberikan adalah sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah);

- b. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 2754/2004 Tanggal 14 Desember 2004 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 60/ 2004 Tanggal 12 Nopember 2004 dibuat di hadapan Mutia Elfina Sesunan, S.H., PPAT di wilayah Kodya Jakarta Pusat (Tergugat VI Konvensi), dengan nilai hak tanggungan yang diberikan adalah sebesar Rp.2.650.000.000,00 (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah);

Tanah dan bangunan di atas, diperoleh oleh Tergugat I Konvensi berdasarkan Akta Jual Beli No.20/2004 yang dibuat dihadapan Mutia Elfina Sesunan, S.H., PPAT di Wilayah Jakarta Pusat (Tergugat VI Konvensi);

- 1 Bahwa pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit No. 141, secara fisik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hadir. Keberadaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi saat itu tidak lain adalah karena ingin memastikan penandatanganan kredit Tergugat I Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi telah terjadi;
- 2 Bahwa kemudian setelah perjanjian kredit ditandatangani, Tergugat I Konvensi melakukan penarikan-penarikan atas fasilitas kreditnya dan telah menerima dananya dengan media penarikan berupa surat promes/aksep dan formulir tanda terima uang;
- 3 Bahwa pembayaran angsuran kredit Tergugat I Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dari kurun waktu tahun 2004 pada awalnya lancar, sampai suatu menjadi macet pada saat Tergugat I Konvensi dilaporkan oleh Mahatma (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) ke Polwiltabes Bandung dengan dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan Reff Laporan Polisi No.Pol. LP/ 1076/XI/2005/Bag-Ops, tanggal 1 November 2005;
- 4 Bahwa pada mulanya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan PT Cita Hidayat Komunikaputra (Tergugat III Konvensi) yang diwakili oleh Tergugat I Konvensi selaku Direktur Tergugat III Konvensi telah mengadakan kerjasama dalam bisnis oli dan BBM berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama No. 108 tanggal 17 Juni 2004 dibuat di hadapan Lily Marini Sari, S.H., Notaris di Bandung (Tergugat V Konvensi);

Hal. 39 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012

#### 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)



Bahwa atas hasil kerja sama antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Tergugat III Konvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menerima dana hasil keuntungan penanaman modalnya sebanyak 5 kali pembayaran;

Selanjutnya dalam Perjanjian Kerja Sama No. 108 disebutkan apabila Tergugat III Konvensi tidak dapat mengembalikan modal dan keuntungan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka Tergugat III Konvensi harus mengembalikan modal dan keuntungan dari sumber lain, seperti stasiun pengisian bahan bakar umum yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 579 Bandung ("SPBU"). Pada faktanya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak pernah meminta pengembalian modal dan keuntungan dari SPBU;

Sehingga tidak beralasan dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merasa ditipu oleh Tergugat I Konvensi, karena pada faktanya:

- a Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hadir secara fisik pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit No. 141;
- b Kalaupun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merasa berkepentingan - *quod non*- atas Sertipikat Hak Milik No. 1425/ Menteng tersebut, tidak pernah sekalipun Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi mempertanyakan status tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng kepada Tergugat I Konvensi dan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;

Karenanya tidak ada unsur penipuan dan penggelapan terhadap Akta Jual Beli No. 20/2004, dan tidak ada alasan bagi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No. 1425/Menteng ke atas nama Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, dan pembatalan serta penghapusan catatan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1516/2004, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 21/2004, Sertifikat Hak Tanggungan No. 2754/2004 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 60/2004;

- 1 Bahwa tindak lanjut dari laporan Tergugat I Konvensi dengan tindak pidana penipuan dan penggelapan tersebut, pihak penyidik Polwiltabes Bandung telah melakukan penyitaan barang bukti dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV guna proses penyidikan berdasarkan Berita Acara Penyitaan tertanggal 11 April 2006 berupa:



- a Sertipikat Hak Tanggungan No. 2574/2004 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 60/2004;
- b Sertipikat Hak Tanggungan No. 1516/2004 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 21/2004;
- c Akta Perjanjian Kredit No. 141;

d Akta Jual Beli No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004;

e Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng an. Deddy Hanurawan;

- 2 Penyitaan dokumen-dokumen atas tindak pidana penipuan dan penggelapan Tergugat I Konvensi dikait-kaitkan dan dihubungkan dengan Perjanjian Kerja Sama No. 108. Padahal tidak ada hubungan hukum secara perdata antara Perjanjian Kerja Sama No. 108 dan Akta Jual Beli No. 20/2004. Hubungan hukum tersebut terpisah/terputus dan berdiri sendiri-sendiri;

Kalaupun yang dimaksud Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah Akta Jual Beli No.20/2004 sebagai pemenuhan dari Pasal 3 Perjanjian Kerja Sama No. 108. maka seharusnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga meminta pembatalan terhadap Perjanjian Kerja Sama No. 108;

Seharusnya dengan tidak dipenuhinya ketentuan mengenai pembagian keuntungan dalam Pasal 7 Perjanjian Kerjasama No. 108 Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan penagihan atas pemenuhan kewajiban Tergugat III Konvensi (vide Pasal 1243 KUHPperdata Jo. Pasal 1250 KUHPperdata) atau meminta ganti rugi atas pelanggaran Perjanjian Kerja Sama No. 108 yang dilakukan oleh Tergugat III Konvensi (vide Pasal 1365 KUHPperdata) bukan malah meminta pembatalan Akta Jual Beli No. 20/2004; Karenanya perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut secara faktual merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi merupakan bentuk perbuatan melawan hukum;

- 3 Selanjutnya, atas tuntutan pidana kepada Tergugat I Konvensi tersebut, Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan Putusan tanggal 30 Januari 2007 No. 950/Pid/B/2006/PN.Bdg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 18 April 2007 No. 50/Pid/2007/ PT.Bdg yang memerintahkan agar barang-barang bukti sebagaimana diuraikan dalam angka 5 di atas dikembalikan kepada yang berhak;

Berdasarkan pengakuan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, pihak kejaksaan Negeri Bandung telah melakukan eksekusi atas jaminan Penggugat

Hal. 41 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi berupa Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng dengan menyerahkannya kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Untuk menentukan pihak manakah yang berhak atas pengembalian barang sitaan haruslah berpedoman pada ketentuan Pasal 46 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana ("KUHP");

Pasal 46 KUHP menyebutkan:

1 Benda yang dikenakan penyitaan dikembalikan kepada orang atau kepada mereka dari siapa benda itu disita, atau kepada orang atau kepada mereka yang paling berhak apabila:

- a kepentingan penyidikan atau penuntutan tidak diperlukan lagi;
- b perkara tersebut tidak jadi dituntut karena tidak cukup bukti atau ternyata tidak merupakan tindak pidana;
- c perkara tersebut dikesampingkan untuk kepentingan umum...;

2 Apabila perkara sudah diputus, maka benda yang dikenakan penyitaan dikembalikan kepada orang atau kepada mereka yang disebut dalam putusan tersebut, kecuali jika menurut putusan hakim benda itu dirampas untuk negara, untuk dimusnahkan atau untuk dirusakkan sampai tidak dapat dipergunakan lagi atau jika benda tersebut masih diperlukan sebagai barang bukti dalam perkara lain;

Berdasarkan ketentuan Pasal 46 KUHP tersebut, dalam prakteknya terdapat beberapa alternatif yang dapat diterapkan untuk mengembalikan barang yang disita yaitu:

1 Dikembalikan kepada pihak yang disebut dalam putusan.

Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 46 ayat (2) KUHP.

2 Dikembalikan kepada pemilik yang sebenarnya.

Dalam hal ini Deddy Hanurawan (Tergugat I Konvensi) adalah pemilik yang namanya tertera dalam Sertifikat Hak Milik No. 1425/Menteng. Namun dikarenakan Sertifikat Hak Milik No. 1425/Menteng tersebut sudah dijaminkan oleh Deddy Hartawan (Tergugat I Konvensi) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi, maka seharusnya barang sitaan tersebut dikembalikan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;

3 Dikembalikan kepada pihak dari siapa benda tersebut disita.

Berdasarkan Pasal 46 ayat (1) KUHP, jelas sudah benda sitaan haruslah dikembalikan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV





Konvensi karena benda-benda tersebut disita oleh penyidik dari  
Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;

- 4 Dikembalikan kepada siapa yang terakhir menguasai benda tersebut.

Dalam hal ini, benda sitaan haruslah dikembalikan kepada  
Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi Satu dan lain hal  
karena pihak yang terakhir menguasai benda-benda tersebut adalah  
Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;

Pelaksanaan eksekusi pengembalian Sertipikat Hak Milik No. 1425/ Menteng  
tersebut tidak berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 46  
KUHP sehingga dilakukan tidak sesuai dengan prosedur;

Lebih parahnya lagi pengembalian Sertipikat Hak Milik No. 1425/ Menteng  
tersebut tidak disertai berita acara pengembalian resmi yang dikeluarkan oleh  
Kejaksaan Negeri Bandung. Sehingga tidak masuk akal jika Tergugat  
Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada saat ini menguasai Sertipikat Hak  
Milik No. 1425/Menteng.

Dengan demikian, penguasaan Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng oleh  
Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah bentuk perbuatan melawan  
hukum. Sehingga mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV  
Konvensi menderita kerugian yang besar dikarenakan tidak dapat melakukan  
lelang/penjualan atas jaminan tersebut;

Selain itu, Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi akan menguraikan  
perbuatan-perbuatan melawan hukum lain yang dilakukan oleh Tergugat  
Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yaitu sebagai berikut:

## II Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi.

- 1 Mengacu pada fakta-fakta yang disampaikan pada duduk perkara di atas,  
maka pada dasarnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah  
terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan  
kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;

Pasal 1365 KUHPdata menyebutkan:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada  
orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena  
kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam kualifikasi perbuatan melawan  
hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata menurut J. Satrio

Hal. 43 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



dalam bukunya yang berjudul Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang, Penerbit Citra Aditya Bakti, tahun 2001, halaman 139, adalah:

- Adanya unsur perbuatan melawan hukum;
- Adanya unsur kesalahan;
- Adanya unsur kerugian;
- Adanya unsur hubungan kausalitas antara kerugian yang diderita dengan perbuatan melawan hukum;

Perbuatan melawan hukum yang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lakukan sebagaimana dijelaskan lebih lanjut berikut ini;

- 1 Perbuatan Melawan Hukum I (Pertama): Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi Yang mengadakan jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 20/2004 terbukti adalah perbuatan proforma (pura-pura) sehingga tidak patut meminta pembatalan Akta Jual Beli No. 20/2004;

Berikut ini akan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi buktikan bahwa penyerahan tanah dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi secara sadar telah disepakati oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi melalui mekanisme jual beli secara proforma (pura-pura);

- a Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi meminta Tergugat I Konvensi untuk meminta izin dan persetujuan atas penjaminan Sertipikat Hak Milik No. 20/2004 yang dijaminan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi (angka 6.6 dan angka 10.3. gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi);
- b Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akui sendiri dalam angka 6.3. gugatannya, bahwa dalam Pasal 1 Perjanjian Kerjasama No. 108, salah satu kesepakatannya adalah Penggugat menyerahkan tanah kepada Tergugat I untuk jangka waktu 3 tahun;

Selanjutnya pada Pasal 3 Perjanjian Kerja Sama No. 108 ditegaskan bahwa bentuk penyertaan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi adalah dengan menyerahkan tanah dan



bangunan yang dibungkus dengan Akta Jual Beli untuk jangka waktu 3 tahun. Kemudian berdasarkan Pasal 9 Perjanjian Kerja Sama No. 108, setelah jangka waktu 3 tahun berakhir, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dapat mengambil lagi aset tanah di Menteng tersebut;

- c Akta Jual Beli No. 20/2004 tidak ditandatangani oleh Tergugat III Konvensi, sehingga tidak ada hubungan perdata apabila dikaitkan dengan transaksi kerja sama berdasarkan Perjanjian Kerja Sama No. 108;

Dengan demikian, jika dicermati secara saksama, maka dalam Perjanjian Kerja Sama No. 108 memang sudah diatur bahwa Akta Jual Beli No. 20/2004 merupakan bagian dari suatu *Grand Design* (Desain Besar) bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berinvestasi pada Tergugat I Konvensi dengan menggunakan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1425/Menteng yang dibungkus dengan cara jual beli untuk jangka waktu tiga tahun; Artinya setelah lewat waktu 3 tahun tersebut, maka Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng tersebut akan dijual lagi oleh Tergugat I Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Bentuk jual beli yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama No. 108 tersebut lebih mendekati konsep jual dengan hak membeli kembali sebagaimana dimaksud dalam Buku III Bagian Keempat KUH Perdata tentang Hak Membeli Kembali yang dimulai dari Pasal 1519 KUHPerdata;

Pasal 1519 KUHPerdata menyebutkan:

"Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barangnya yang dijual, dengan mengembalikan harga pembelian asal, dengan disertai penggantian yang disebutkan dalam Pasal 1532 KUHPerdata."

Pasal 1520 KUHPerdata menyebutkan:

"Hak membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama dari lima tahun."

Berdasarkan fakta di atas, terbukti sudah kenapa Perjanjian Kerja Sama No. 108 hanya dibuat dalam waktu 3 tahun, karena berdasarkan Pasal 1520 KUHPerdata hak membeli kembali tidak boleh lebih lama dari 5 tahun sehingga Perjanjian Kerja Sama No. 108 juga dibuat tidak lebih dari 5 tahun,

Hal. 45 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



dimana ada batas waktu tanah tersebut akan dibeli kembali oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

2 Padahal sudah jelas bahwa konsep hukum tanah di Indonesia tidak mengenai jual beli tanah dengan hak membeli kembali;

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UU 5/1960 Agraria") menyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat. Sedangkan hukum adat tidak mengenal jual beli tanah/ rumah dengan hak membeli kembali;

Hal tersebut ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 3598 K/Pdt/1987 tanggal 7 Mei 1987;

"Jual beli dengan baik membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut Pasal 1519 dan seterusnya BW, sedangkan jual beli tanah/ rumah sesuai dengan UU Pokok Agraria dikuasai oleh hukum adat yang tidak mengenai bentuk jual beli dengan hak membeli kembali."

Berdasarkan yurisprudensi di atas, jelas bahwa konsepsi hukum tanah Indonesia tidak mengenai jual beli tanah dengan hak membeli kembali apalagi ada jangka waktunya selama 3 tahun. Jual beli tanah adalah jual barang secara tunai yang artinya jual putus. Dengan demikian terbukti sudah, bahwa perjanjian jual beli yang diadakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi adalah secara proforma/pura-pura. Kesepakatan itu bertentangan dengan Pasal 5 UU 5/60 Agraria;

Setelah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyadari keuntungan yang diperoleh dari Perjanjian Kerja Sama No. 108 tidak seperti yang diperjanjikan oleh Tergugat III Konvensi, baru Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melaporkan perbuatan Tergugat I Konvensi kepada kepolisian. Tenggang waktu antara pelaksanaan pencatatan peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 1425/ Menteng yakni tanggal 22 Juli 2004 (baca: "balik nama") dengan Laporan atau pengaduan tentang adanya dugaan tindak pidana vide Pasal 378 dan 372 KUHP (1 November 2005) kurang lebih 1 tahun 3 bulan, patut dipertanyakan mengapa sampai sekian lama baru melakukan pengaduan atau laporan tindak pidana bila laporan itu dikaitkan dengan Akta Jual Beli No. 20/2004;

Namun walaupun tidak ada laporan pidana terhadap Tergugat I Konvensi, transaksi jual beli tanah proforma/pura-pura yang dilakukan oleh Tergugat



Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah tetap melanggar hukum karena melanggar ketentuan Pasal 5 UU 5/1960 Agraria;

3 Lebih lanjut, dalam Akta Jual Beli No. 20/2004 dinyatakan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bahwa dirinya telah menerima sepenuhnya uang hasil penjualan Sertifikat Hak Milik No. 1425/Menteng; Sementara yang anehnya, dalam angka 6.4 gugatannya, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengakui tidak pernah menerima uang hasil penjualan tanah. Pengakuan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, sangat kontradiktif dengan bukti yang ada berupa Akta Jual Beli No. 20/2004 tersebut di atas. Sehingga apabila benar demikian *-quod non-*, maka menjadi tidak penting saat itu bagi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi apakah uang hasil penjualan tanah tersebut benar-benar diterima atau tidak. Karena secara faktual memang jual beli tanah tersebut sengaja didesain oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat IV Konvensi untuk dilakukan secara proforma/pura-pura;

Dengan demikian, pengakuan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut semakin membuktikan bahwa perbuatan hukum berupa jual beli tanah tersebut adalah perbuatan hukum proforma/ pura-pura/semu;

4 Selanjutnya Pasal 1365 KUHPdata menyebutkan sebagai berikut:

"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut".

Perbuatan hukum melakukan jual beli tanah secara proforma/pura-pura oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum Vide Pasal 1365 KUHPdata. Lebih lanjut, bahwa suatu perbuatan hukum yang dilakukan secara proforma/pura-pura tidak layak mendapatkan perlindungan hukum. Hal tersebut ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3210 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 yang menegaskan:

Jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap pihak yang membuat perjanjian dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik;

Dengan demikian sesuai kaidah Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3210 K/Pdt/1991 di atas, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi sebagai pihak yang beritikad baik adalah

Hal. 47 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012





pihak yang berhak atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.1425/Menteng;

Artinya, resiko yang diakibatkan dari dibuatnya suatu perbuatan hukum yang proforma/pura-pura tidak boleh merugikan pihak ketiga yang beritikad baik;

Dengan demikian, kerugian yang timbul sebagai akibat dari perbuatan proforma/pura-pura yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi haruslah ditanggung oleh pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi;

Dikarenakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga tidak layak mendapatkan perlindungan hukum. Sedangkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi sebagai pihak yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum;

5 Perbuatan melawan hukum II (Kedua): Penjualan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng Oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hanya akal-akalannya dengan Tergugat I Konvensi Dengan Maksud Membobol Bank (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi) agar mendapatkan fasilitas kredit;

Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara sadar bekerja sama melakukan konspirasi dengan Tergugat I Konvensi dengan tujuan membobol Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi, yaitu dengan mengadakan jual beli tanah secara pura-pura dengan hak membeli kembali. Fakta yang terjadi adalah sebagai berikut:

- a Setelah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menandatangani Perjanjian Kerja Sama No. 108 dengan Tergugat III Konvensi, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bekerja sama/berkonspirasi dengan Tergugat I Konvensi mengadakan jual beli tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng berdasarkan Akta Jual Beli No. 20/2004. Padahal apabila konsepnya dalam rangka Perjanjian Kerja Sama No. 108, maka seharusnya jual beli dilakukan oleh Tergugat III Konvensi;
- b Tetapi faktanya, jual beli tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng sengaja dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi



bukan dengan Tergugat III Konvensi karena jual beli tanah tersebut sifatnya proforma/pura-pura sehingga tidak mungkin dilakukan oleh Tergugat III Konvensi (PT Cita Hidayat Komunikaputra);

Tujuannya adalah agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mendapat fasilitas kredit yang diajukan Tergugat I Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dengan menjaminkan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 1425/ Menteng;

c Setelah uang fasilitas kredit tersebut diterima oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana dikatakan adalah uang hasil keuntungan investasi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, kemudian secara sengaja, Tergugat I Konvensi membuat dirinya cidera janji agar tidak memenuhi kewajibannya kepada bank;

d Namun dikarenakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak puas dengan uang yang diterimanya hanya sebanyak 5 kali tersebut, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melaporkan Tergugat I Konvensi pada pihak kepolisian agar dilakukan sita atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng;

e Setelah sita tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 1425/ Menteng dilakukan, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi meminta kepada pihak Kejaksaan agar dokumen Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng diberikan kepadanya sebagaimana diakui sendiri dalam dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada angka 12 halaman 18 gugatannya; Kemudian setelah diterima Sertifikat Hak Milik No. 1425/ Menteng, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengajukan gugatan

*a quo* untuk meminta pembatalan Akta Jual Beli No. 20/2004;

f Menunjuk uraian di atas, maka terbukti bahwa terdapat konspirasi antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi yang bertujuan untuk mendapatkan kembali Sertifikat Hak Milik No. 1425/Menteng melalui kredit dari bank Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;

Hal. 49 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



Hal tersebut diperkuat lagi dengan fakta tidak adanya perlawanan yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi dalam perkara pidana. Atas perbuatan konspirasi ini, jelas Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi sangatlah dirugikan, karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi tidak dapat melakukan eksekusi hak tanggungan atas Sertipikat Hak Milik No. 1425/ Menteng;

- 6 Perbuatan Melawan Hukum III (Ketiga): Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi menguasai, memanfaatkan tanah dan bangunan, dan menguasai Sertifikat Hak Milik No. 1425/Menteng yang bukan menjadi haknya;

Bahwa pada faktanya, Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng saat ini telah sah beralih dan menjadi milik Tergugat I Konvensi, maka secara hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak berhak dan berwenang lagi berada, menguasai dan memanfaatkan tanah dan bangunan dan menguasai Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng karena telah dijaminan kepada Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Artinya, penguasaan, pemanfaatan atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1425/Menteng dan pemilikan Sertipikat Hak Milik No. 1425/ Menteng yang telah dijaminan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi adalah bertentangan dengan hukum serta membawa kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi;

Akibatnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi tidak dapat melakukan eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng;

- 7 Perbuatan Melawan Hukum IV (Keempat): Tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang meminta pembatalan akta jual beli No. 20/2004 merupakan perbuatan melawan hukum.

Sebagaimana dijelaskan dalam angka 27 pada bagian jawaban Konvensi, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memiliki itikad tidak baik hanya meminta pembatalan terhadap Akta Jual Beli No. 20/ 2004. Sementara itu Perjanjian Kerjasama No.108 tidak dimintakan pembatalannya.

Hal tersebut menunjukan bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi meminta pembatalan Akta Jual Beli No. 20/2004 terbukti melawan hukum karena:



- a Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengaku-ngaku ditipu, padahal yang sebenarnya adalah bermaksud untuk merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;
- b Secara faktual Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menerima pembayaran hasil investasi sebanyak 5 kali;
- c Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyadari betul dan memahami betul bahwa apabila Perjanjian Kerja Sama No. 108 dibatalkan, maka ia harus mengembalikan uang hasil keuntungan investasi yang telah diterimanya;

**III Kerugian Yang Diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi.**

- 1 Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi sebagai pihak ketiga yang beritikad baik akan sangat dirugikan oleh karena tertundanya proses eksekusi jaminan tersebut sampai saat ini serta yang mendapat manfaat serta keuntungan dalam hal ini adalah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi yakni sebagai berikut:
  - a Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menikmati uang hasil penjualan Sertifikat Hak Milik No. 1425/Menteng sebesar Rp.4.721.810.000,00 (empat milyar tujuh ratus dua puluh satu juta delapan ratus sepuluh ribu Rupiah);
  - b Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menikmati keuntungan dalam kerja sama bisnis oli dan BBM dari PT Cipta Hidayat Komunikaputra (Tergugat III Konvensi) sebesar kurang lebih 5% dari modal (Rp.4.000.000.000,00) sebanyak 5 kali;
  - c Tergugat I Konvensi menikmati fasilitas kredit dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dengan total pokok sebesar Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar Rupiah);

Sedangkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi menderita kerugian yang sangat besar karena fasilitas kredit yang telah dinikmati Tergugat I Konvensi dalam kondisi macet terhitung sejak bulan Agustus tahun 2005. Adapun sumber pengembalian yang diharapkan adalah hasil eksekusi Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik 1425/ Menteng tersebut di atas;

- 2 Akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil sebagai berikut:

Hal. 51 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



- a Kerugian materiil karena konspirasi yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi memberikan fasilitas kredit;

Kerugian lain karena tidak dapat menagih piutangnya dan tidak dapat melakukan eksekusi jaminannya untuk pembayaran piutangnya. Sehingga kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi adalah Rp.10.014.446.445,43 (sepuluh milyar empat belas juta empat ratus empat puluh enam ribu empat ratus empat puluh lima Rupiah, koma empat puluh tiga Sen).

Kerugian tersebut di atas merupakan kerugian nyata-nyata yang dialami Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi, karenanya beralasan gugatan materiil tersebut untuk dikabulkan;

- b Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi juga mengalami kerugian immaterial karena akibat berlarut-larutnya penyelesaian masalah tersebut, mengakibatkan nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi tercemar dimata masyarakat apalagi dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dengan terbuka menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi tidak melakukan prinsip kehati-hatian;

Kerugian immaterial tidaklah dapat dihitung dan dinilai dengan uang, karena hal tersebut menyangkut kepercayaan (*trust*) dan *good will*, sehingga kepercayaan (*trust*) dan *good will* hanya dapat dikembalikan dengan cara mengembalikan kepercayaan dan *good will* yang pernah dimiliki Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi yang bersumber dari permasalahan Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng tersebut;

Adapun menurut Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi nilai kerugian yang wajar dalam mengembalikan kepercayaan (*trust*) dan *good will* adalah dengan membayar ganti rugi nilai jual beli tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1425/Menteng pada saat jual beli dilakukan yaitu sebesar Rp.4.721.810.000,00 (empat milyar tujuh ratus dua puluh satu juta delapan ratus sepuluh ribu Rupiah);

- 3 Bahwa gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya. Sehingga





atas dasar tersebut di atas, serta untuk menghindari agar gugatan ganti rugi tersebut tidak menjadi sia-sia, maka dengan ini mohon agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Alam Segar III No.1 RT.009 RW.016 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

- 4 Bahwa mengingat gugatan rekonvensi ini didasarkan atas bukti-bukti otentik yang kuat berdasarkan Pasal 180 HIR, dan tidak dapat lagi disangkal kebenarannya, maka sangat beralasan apabila putusan dalam perkara *a quo* dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) walaupun ada upaya hukum berupa perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**I Dalam Provisi:**

- 1 Menerima dan mengabulkan seluruh permohonan provisi Penggugat;
- 2 Mengabulkan permohonan sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Alam Segar III No.1 RT.009 RW.016 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
- 3 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Alam Segar III No.1 RT.009 RW.016 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

**II Dalam Pokok Perkara:**

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi untuk seluruhnya;

Hal. 53 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



2 Menyatakan Akta Jual Beli No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004 yang dibuat di hadapan Notaris Mutia Elfinan Sesunan, S.H, PPAT di Jakarta (Tergugat VI Konvensi) adalah sah secara hukum;

3 Menyatakan:

- a Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 1425/ Kelurahan Menteng;
- b Sertipikat Hak Tanggungan No. 1516/2004 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 21/2004 tanggal 29 Juni 2004;
- c Sertipikat Hak Tanggungan No. 2754/2004 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 60/2004 tanggal 12 November 2004;

Adalah sah demi hukum;

4 Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

5 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapa saja yang berada, menguasai dan memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut beserta Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng untuk menyerahkan dalam keadaan kosong fisik tanah dan bangunan tersebut beserta Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;

6 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi sebesar Rp.10.014.446.445,43 (sepuluh milyar empat belas juta empat ratus empat puluh enam ribu empat ratus empat puluh lima Rupiah, koma empat puluh tiga Sen);

7 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi sebesar Rp.4.721.810.000,00 (empat milyar tujuh ratus dua puluh satu juta delapan ratus sepuluh ribu Rupiah);

8 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) per hari atas setiap hari keterlambatan penyerahan fisik Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi;

9 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (serta merta) meskipun ada upaya perlawanan, banding, ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap eksepsi tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan sela, yaitu putusan No. 46/PDT.G/2008/PN.Jkt.Pst. tanggal 5 Agustus 2008 yang amarnya sebagai berikut:

Sebelum memutus pokok perkara:

- 1 Menyatakan menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat IV dan Tergugat IX tersebut;
- 2 Menyatakan, bahwa Pengadilan Negeri berwenang untuk mengadili perkara tersebut;
- 3 Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara tersebut;
- 4 Menangguhkan putusan tentang biaya perkara hingga putusan akhir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 46/PDT.G/2008/PN.Jkt.Pst. tanggal 11 Agustus 2008 yang amarnya sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan permohonan Tergugat IV;
- 2 Menyatakan bahwa perkara *a quo* gugur demi hukum;
- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp.4.954.000,00 (empat juta sembilan ratus lima puluh empat ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 480/PDT/2010/PT.DKI. tanggal 20 September 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 19 Desember 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Desember 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 29 Desember 2011 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 101/Srt.Pdt.Kas/2011/PN.JKT.PST. Jo. No. 46/PDT.G/2008/PN.JKT.PST. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Januari 2012;

Hal. 55 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Penggugat/Pembanding telah diberitahu kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 14 Februari 2012, kepada Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 1 Februari 2012, kepada Tergugat III/ Terbanding III pada tanggal 24 Januari 2012, kepada Tergugat IV/Terbanding IV pada tanggal 26 Januari 2012, kepada Tergugat V/Terbanding V pada tanggal 26 Maret 2012, kepada Tergugat VI/Terbanding VI pada tanggal 10 Februari 2012, kepada Tergugat VII/Terbanding VII pada tanggal 10 Februari 2012, kepada Tergugat VIII/Terbanding VIII pada tanggal 31 Januari 2012, kepada Tergugat IX/Terbanding IX pada tanggal 9 Februari 2012, terhadap memori kasasi dari Penggugat/Pembanding tersebut hanya Tergugat I/ Terbanding I dan Tergugat IV/Terbanding IV yang mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat masing-masing pada tanggal 27 Februari 2012 dan tanggal 8 Februari 2012, sedangkan Tergugat II, III, V, VI, VII, VIII dan IX/ Terbanding II, III, V, VI, VII, VIII dan IX tidak mengajukan kontra memori kasasi;

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

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

A Putusan *Judex Facti* Keliru Dalam Menerapkan Hukum Sehingga Melanggar Hukum Yang Berlaku;

Bahwa dalam pertimbangan hukum putusannya *Judex Facti* menyatakan bahwa objek sengketa berupa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 1425/Menteng yang terletak di Jl. Besuki No. 14 Menteng, Jakarta Pusat (vide Bukti P-5, selanjutnya disebut “objek sengketa”) adalah termasuk budel pailit (harta pailit) milik Termohon Kasasi I, sehingga berdasarkan Pasal 29 UU No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Pkpu, maka *Judex Facti* memutuskan perkara *a quo* harus dinyatakan gugur demi hukum;

Pasal 29 UU No. 37/2004, berbunyi:

“Suatu tuntutan hukum di Pengadilan yang diajukan terhadap Debitor sejauh bertujuan untuk memperoleh pemenuhan kewajiban dari harta pailit dan perkaranya sedang berjalan, gugur demi hukum dengan diucapkan putusan pernyataan pailit terhadap Debitor”.

Putusan *Judex Facti* tersebut jelas keliru dalam menerapkan hukum sehingga melanggar hukum yang berlaku, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :



- 1 Objek sengketa menurut hukum tidak sah sebagai harta pailit Termohon Kasasi I (dalam pailit) karena diperoleh dari hasil tindak pidana penipuan yang dilakukan Termohon Kasasi I terhadap Pemohon Kasasi, sehingga perkara *a quo* tidak dapat digugurkan demi hukum karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 29 UU No. 37 tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan PKPU.
- 1 Bahwa objek sengketa berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.1425/Menteng yang terletak di Jl. Besuki No. 14, Menteng, Jakarta Pusat (vide Bukti P-5, selanjutnya disebut “objek sengketa”) menurut hukum tidak sah menjadi harta pailit milik Termohon Kasasi I (dalam pailit) dalam perkara pailit No. 16/Pailit/ 2008/PN.Niaga.Jkt.Pst, karena objek sengketa tersebut diperoleh Termohon Kasasi I dari hasil tindak pidana penipuan yang dilakukan Termohon Kasasi I terhadap Pemohon Kasasi sebagaimana telah terbukti berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 30 Januari 2007 No. 950/Pid/B/2006/ PN.Bdg. (vide Bukti P-1) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 18 April 2007 No. 50/Pid/2007/PT.Bdg. (vide Bukti P-2) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- 2 Sebagaimana terbukti berdasarkan putusan pidana tersebut, modus operandi tindak pidana penipuan Jo. Pasal 378 KUHP untuk mendapatkan objek sengketa yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I terhadap Pemohon Kasasi adalah dengan berkedok kerjasama investasi dengan tipu muslihat yang membuat Pemohon Kasasi tertipu sehingga menandatangani Perjanjian Kerja Sama No. 108 tanggal 17 Juni 2004 (vide Bukti P-3) yang menjadi dasar dibuatnya Akta Jual Beli No. 20/2004 tanggal 29 Juni 2004 (vide Bukti P-4) yang mengakibatkan Pemohon Kasasi menyerahkan tanah dan bangunan miliknya SHM No. 1425/ Menteng (“objek sengketa” vide Bukti P-5) kepada Termohon Kasasi I (dalam pailit);  
Kemudian objek sengketa tersebut oleh Termohon Kasasi I dibaliknama menjadi atas nama Termohon Kasasi I (dalam Pailit) dan selanjutnya oleh Termohon Kasasi I dijadikan jaminan pinjaman kredit kepada Termohon Kasasi IV (Bank Danamon Tbk) tanpa seijin dan sepengetahuan Pemohon Kasasi, dengan dibebani Hak Tanggungan berdasarkan:
  - Akta Perjanjian Kredit No. 141 tanggal 29 Juni 2004 (vide Bukti P-6);

Hal. 57 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012





- Akta Perjanjian Kredit No. 27 tanggal 20 Oktober 2004 (vide Bukti P-7);
- Sertifikat Hak Tanggungan No. 1516/2004 beserta Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 21/2004 tanggal 29 Juni 2004 (vide Bukti P-8); dan
- Sertifikat Hak Tanggungan No. 2754/2004 beserta Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 60/2004 tanggal 12 Nopember 2004 vide Bukti P-9);

Bahwa akibat tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I tersebut di atas telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Pemohon Kasasi karena Pemohon Kasasi menjadi kehilangan objek sengketa miliknya karena telah dibaliknama atas nama Termohon Kasasi I dan dijaminakan kepada Termohon Kasasi IV tanpa seijin dan sepengetahuan Pemohon Kasasi;

- 1 Karena objek sengketa menurut hukum bukanlah Harta Pailit yang sah milik Termohon Kasasi I (dalam pailit) karena diperoleh dari hasil tindak pidana penipuan maka jelas perkara *a quo* tidak dapat digugurkan demi hukum karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 29 UU No. 37/2004 Tentang Kepailitan dan PKPU;
- 2 Jual beli objek sengketa dengan Akta No. 20/2004 adalah batal demi hukum karena dibuat dengan dasar penipuan.
  - 2.1. Bahwa peralihan objek sengketa dengan Akta Jual Beli No. 20/ 2004 mengandung cacat hukum, dimana jual beli ini telah dilakukan dengan tipu daya atau penipuan yang dilakukan Termohon Kasasi I terhadap Pemohon Kasasi sebagaimana diputuskan dalam perkara pidana No. 50/ Pid//2007/PT.Bdg, Jo. No. 950/Pid/B/2006/PN.Bdg yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - 2.2. Bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebab/ causa yang halal (vide Pasal 1320 KUHPerdata) yang merupakan syarat obyektif dari perjanjian. Konsekwensi yuridis jika kausa yang halal ini tidak terpenuhi adalah perjanjian itu dianggap batal demi hukum (*nietig, null and void*), atau dengan kata lain perjanjian itu beserta akibat hukumnya dianggap tidak (pernah) ada;



2.3. Bahwa dihubungkan dengan Akta Jual Beli No. 20/2004, ternyata bahwasanya akta jual beli ini (perjanjian jual beli ini) telah dibuat dengan kausa yang tidak halal/illegal, sebab dilakukan sebagai modus operandi penipuan yang dilakukan Termohon Kasasi I untuk mendapatkan objek sengketa milik Pemohon Kasasi;

Bila dilihat dari latar belakang terbitnya Akta Jual Beli No. 20 ini, akta ini adalah untuk memenuhi ketentuan Perjanjian Kerja Sama No. 108, dimana dalam perjanjian kerja sama ini diperjanjikan bahwa Pemohon Kasasi menyertakan modal dalam bentuk asset yaitu objek sengketa dalam kerja sama penjualan oli yang operasionalnya dilakukan oleh Termohon Kasasi I, yang sebetulnya adalah modus operandi kejahatan penipuan berkedok kerjasama investasi. Dalam perjanjian kerja sama ini Termohon Kasasi I disertai tipu muslihat menjanjikan asset akan dikembalikan kepada Pemohon Kasasi setelah berakhirnya perjanjian kerja sama yaitu pada tanggal 17 Juni 2007, dan dalam klausula perjanjian kerjasama investasi tersebut disebutkan asset/ objek sengketa itu diikat dalam perjanjian jual beli untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun yang direalisasikan dengan Akta Jual Beli No. 20 di atas;

2.4. Bahwa dengan demikian Akta Jual Beli No. 20 ini batal demi hukum atau harus dianggap tidak ada sejak dari semula, sehingga status kepemilikan objek sengketa dikembalikan kepada keadaan semula, yaitu objek sengketa harus dianggap tetap milik Pemohon Kasasi. Oleh karena itu balik nama sertifikat objek sengketa No. 1425/Menteng menjadi atas nama Termohon Kasasi I harus dianggap juga batal demi hukum;

Selanjutnya pembebanan atas hak tanggungan atas objek sengketa dengan hak tanggungan sertifikat No. 1516/2004 dan No.2754/2004 juga batal demi hukum;

2.5. Bahwa dari fakta hukum di atas, menunjukkan bahwasanya memasukkan objek sengketa sebagai boedel pailit atas nama debitur pailit Termohon Kasasi I adalah sangat keliru sekali;

Maka sangat tepat sekali pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi (pidana) No. 50/Pid/2007/PT.Bdg di atas (vide Bukti P-2), yang menyatakan bahwa tentang status barang bukti i.c objek sengketa, apabila kurator beranggapan bahwa barang bukti tersebut termasuk dalam asset



(hak milik) harta pailit, dapat mengajukan kepada jaksa penuntut umum dalam proses peradilan ke Pengadilan;

Sampai saat ini, pihak kurator tidak pernah mengajukan tuntutan untuk memastikan objek sengketa sebagai boedel pailit, tetapi begitu saja memasukkan objek sengketa sebagai boedel pailit. Tindakan kurator ini adalah tidak sah;

- 2.6. Bahwa perbuatan kurator memasukkan objek sengketa sebagai bodel pailit inilah yang akan diuji kebenarannya dalam perkara *a quo* dan sekaligus menjalankan amanah pertimbangan hukum putusan PT No. 50/Pid/2007/PT.Bdg di atas;

Akan tetapi secara keliru *Judex Facti* telah menerapkan Pasal 29 UU No. 37/2004 dan menyatakan gugatan ini gugur demi hukum, tanpa melakukan pemeriksaan terlebih dahulu, apakah objek sengketa yang dimasukkan sebagai boedel pailit itu sah atau tidak.

Fakta hukum di atas menunjukkan objek sengketa bukan merupakan boedel pailit dari debitur pailit Termohon Kasasi I karena diperoleh dari hasil pidana penipuan. Oleh karena itu objek sengketa itu tetap milik sah Pemohon Kasasi;

- 2.7. Bahwa salah satu asas yang terkandung dalam UU kepailitan No. 37/2004 adalah asas keadilan yang mengandung pengertian bahwa ketentuan mengenai kepailitan ini harus dapat memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang berkepentingan (penjelasan umum UU No. 37/2004);

Apabila diikuti pendapat *Judex Facti* dalam perkara ini, maka tanpa memandang dari mana asal “harta” debitur pailit, harta itu merupakan boedel pailit;

Berarti sekalipun “harta” itu diperoleh secara tidak sah/halal yaitu didapat dari perbuatan tindak pidana penipuan/penggelapan/ pemalsuan atau tindak pidana khusus seperti korupsi, pencucian uang, dan sejenisnya, maka “harta” debitur pailit ini dianggap boedel pailit;

Keadaan ini akan memunculkan suatu peristiwa hukum baru, dimana boedel pailit yang demikian ini merupakan boedel pailit yang bersifat semu dan tidak halal sebab boedel ini bukan berasal dan milik debitur pailit, tetapi milik pihak lain yaitu korban kejahatan yang tidak ada kaitannya dengan hutang debitur pailit dan barang hasil kejahatan itu



seolah-olah menjadi “milik” debitur pailit dari hasil perbuatan melawan hukum;

Alangkah tidak adilnya terhadap korban kejahatan selaku pemilik barang sebenarnya yang tidak ada sangkut pautnya dengan hutang debitur pailit, tetapi harta bendanya dijadikan boedel pailit dan dijual untuk memenuhi kewajiban debitur pailit;

Hal inilah yang terjadi dalam kasus perkara ini, dimana objek sengketa diperoleh Termohon Kasasi I yang berstatus sebagai debitur pailit dari hasil tindak pidana penipuan terhadap Pemohon Kasasi selaku pemilik sah objek sengketa;

2.8. Bahwa dengan demikian *Judex Facti* telah keliru menerapkan hukum, khususnya menerapkan Pasal 29 UU No. 37/2004 sebab objek sengketa bukan milik sah Termohon Kasasi I selaku Debitur pailit karena diperoleh dari hasil penipuan, dan karenanya bukan merupakan boedel pailit seperti yang dimaksud UU No. 37/2004;

3 Bahwa gugatan konpensasi dalam perkara *a quo* bukan gugatan untuk memperoleh pemenuhan kewajiban dari harta pailit Termohon Kasasi I (dalam pailit), melainkan gugatan pembatalan Akta Jual Beli No. 20/ 2004 tanggal 29 Juni 2004 beserta semua akta/perjanjian lainnya yang terbit atau dibuat berdasarkan atas AJB tersebut menyangkut objek tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi berupa Sertifikat Hak Milik No. 1425/Menteng (objek sengketa”), yang mana perjanjian-perjanjian tersebut dibuat karena adanya tindak pidana penipuan yang telah terbukti berdasarkan putusan pengadilan pidana yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

1 Sebagaimana telah terbukti berdasarkan putusan pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), bahwa objek sengketa menurut hukum bukan harta pailit yang sah milik Termohon Kasasi I (dalam Pailit) dalam perkara pailit No. 16/ Pailit/2008/ PN.Niaga.Jkt.Pst, karena objek sengketa tersebut diperoleh Termohon Kasasi I dari hasil tindak pidana penipuan yang dilakukan Termohon Kasasi I terhadap Pemohon Kasasi yang kemudian dijaminakan dengan dibebani hak tanggungan kepada Termohon Kasasi IV tanpa seijin dan sepengetahuan Pemohon Kasasi sebagaimana telah diuraikan dalam butir 1 di atas;



2 Gugatan konvensi perkara *a quo* adalah gugatan mengenai pembatalan AJB No. 20/2004 (vide Bukti P-4) yang dibuat karena adanya tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I terhadap Pemohon Kasasi beserta semua perjanjian lainnya menyangkut objek sengketa yang terbit atau dibuat berdasarkan atas AJB tersebut yaitu:

- SHT No. 1516/2004 beserta APHT No. 21/2004 (vide Bukti P-8); dan
- SHT No. 2754/2004 beserta APHT No. 60/2004 (vide Bukti P-9).

Dasar hukum gugatan konvensi perkara *a quo* adalah:

Pasal 1320 KUHPdata yang mengatur:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- suatu hal tertentu;
- suatu sebab yang halal;

Jo. Pasal 1321 KUHPdata yang mengatur:

Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan atau penipuan;

Jo. Pasal 1328 KUHPdata yang mengatur:

Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan persetujuan, apabila tipu-muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.

Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.

Jo. Pasal 1449 KUHPdata yang mengatur:

Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan, atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya;

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka Pemohon Kasasi berhak dan berwenang untuk mengajukan tuntutan/gugatan untuk membatalkan AJB No. 20/2004 (vide Bukti P-4) beserta semua perjanjian lainnya yang terbit





atau dibuat berdasarkan atas AJB tersebut yang dibuat karena adanya tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I;

- 1 Dengan terbuktinya tindak pidana penipuan yang dilakukan Termohon Kasasi I terhadap Pemohon Kasasi berdasarkan putusan pengadilan pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) maka AJB No. 20/2004 (vide Bukti P-4) menjadi tidak sah karena unsur 'kesepakatan' dalam AJB yang menjadi syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi oleh karenanya sangat beralasan menurut hukum harus dibatalkan sebagaimana diatur Pasal 1320 jo. Pasal 1321 jo. Pasal 1328 jo. Pasal 1449 KUHPerdara;
- 2 Selanjutnya berdasarkan Pasal 1452 KUHPerdara yang berbunyi:  
"Pernyataan batal berdasarkan paksaan, kekhilafan atau penipuan, juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat";

Dengan tidak sah dan dibatalkannya AJB No. 20/2004, maka berdasarkan Pasal 1452 KUHPerdara akibat hukumnya adalah SHM No. 1425/Menteng (vide Bukti P-5) harus dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat, yaitu dipulihkan kembali menjadi atas nama Pemohon Kasasi dan segala perjanjian-perjanjian lainnya yang terbit atau dibuat berdasarkan atas AJB tersebut yaitu mengenai pembebanan hak tanggungan oleh Termohon Kasasi IV (PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk) atas objek sengketa berdasarkan:

- SHT No. 1516/2004 beserta APHT No. 21/2004 (vide Bukti P-8), serta
- SHT No. 2754/2004 beserta APHT No. 60/2004 (vide Bukti P-9),

juga menjadi tidak sah dan sangat beralasan menurut hukum untuk dibatalkan;

- 1 Dengan tidak sah dan dibatalkannya AJB, APHT dan SHT tersebut di atas, maka sangat beralasan menurut hukum agar pengadilan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat (Termohon Kasasi IX) untuk membalik nama Sertipikat Hak Milik No. 1425 (vide Bukti P-5) kembali menjadi atas nama Pemohon Kasasi dan menghapus catatan Hak Tanggungan pada buku tanah di Kantor

Hal. 63 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



Pertanahan Kodya Jakarta Pusat dan pada Sertifikat Hak Milik No. 1425 tersebut;

Berdasarkan seluruh uraian diatas maka jelas terbukti bahwa gugatan konvensi Perkara No. 46/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst, bukan gugatan atau tuntutan untuk memperoleh pemenuhan kewajiban dari harta pailit sebagaimana dimaksud Pasal 29 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU;

4 Bahwa objek sengketa adalah hasil tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I (dalam pailit) sehingga berdasarkan hukum tidak dapat dimasukkan dalam harta pailit.

Pasal 2 ayat 1 UU No. 15 Tahun 2002 yang telah diubah dengan UU No. 25 Tahun 2003 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang mengatur:

“(1) Hasil tindak pidana adalah harta kekayaan yang diperoleh dari tindak pidana:

- a korupsi;
- b penyuapan;
- c penyelundupan barang;
- d penyelundupan tenaga kerja;
- e penyelundupan imigran;
- f di bidang perbankan;
- g di bidang pasar modal;
- h di bidang asuransi;
- i narkotika;
- j psikotropika;
- k perdagangan manusia;
- l perdagangan senjata gelap;
- m penculikan;
- n terorisme;
- o pencurian;
- p penggelapan;
- q penipuan;
- r pemalsuan uang;
- s perjudian;
- t prostitusi
- u di bidang perpajakan
- v di bidang kehutanan;



- w di bidang lingkungan hidup;
- x di bidang kelautan; atau
- y tindak pidana lainnya yang diancam dengan pidana penjara 4 (empat) tahun atau lebih, yang dilakukan di wilayah Negara Republik Indonesia atau di luar wilayah Negara Republik Indonesia dan tindak pidana tersebut juga merupakan tindak pidana menurut hukum Indonesia;

Berdasarkan putusan pengadilan pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) (vide Bukti P-1 dan Bukti P-2) telah terbukti bahwa objek sengketa yang diperoleh Termohon Kasasi I yang kemudian dijaminakan kepada Termohon Kasasi IV tanpa sepengetahuan dan seijin Pemohon Kasasi adalah Hasil Tindak Pidana Penipuan terhadap Pemohon Kasasi sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat 1 UU Tindak Pidana Pencucian Uang;

Dengan demikian jelas terbukti bahwa objek sengketa bukan harta pailit yang sah milik Debitur Pailit Termohon Kasasi I karena diperoleh dari hasil kejahatan penipuan, oleh karena itu menurut hukum tidak boleh dimasukkan dalam harta pailit;

- 1 Putusan *Judex Facti* Merupakan preseden buruk yang dapat dijadikan modus operandi untuk melegalkan praktek tindak pidana pencucian uang.

UU No. 15 Tahun 2002 yang telah diubah dengan UU No. 25 Tahun 2003 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang mengatur:

Pasal 1 ayat (1) berbunyi:

- 1 Pencucian uang adalah perbuatan menempatkan, mentransfer, membayarkan, membelanjakan, menghibahkan, menyumbangkan, menitipkan, membawa ke luar negeri, menukarkan atau perbuatan lainnya atas harta kekayaan yang diketahuinya atau patut diduga merupakan hasil tindak pidana dengan maksud untuk menyembunyikan, atau menyamarkan asal-usul harta kekayaan sehingga seolah-olah menjadi harta kekayaan yang sah.”

Pasal 3 ayat (1) huruf a dan c, dan ayat (2) berbunyi:

- 1 Setiap orang yang dengan sengaja:
  - a menempatkan harta kekayaan yang diketahuinya atau patut diguganya merupakan hasil tindak pidana ke dalam penyedia

Hal. 65 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



jasa keuangan, baik atas nama sendiri atau atas nama pihak lain;

- c. membayarkan atau membelanjakan harta kekayaan yang diketahuinya atau patut diduga merupakan hasil tindak pidana, baik perbuatan itu atas namanya sendiri maupun atas nama pihak lain;

dipidana karena tindak pidana pencucian uang dengan pidana penjara paling singkat 5 (lima) tahun dan paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling sedikit Rp.100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) dan paling banyak Rp.15.000.000.000,00 (lima belas milyar Rupiah).

- 2 Setiap orang yang melakukan percobaan, pembantuan, atau permufakatan jahat untuk melakukan tindak pidana pencucian uang dipidana dengan pidana yang sama sebagaimana dimaksud dalam ayat (1);

Berdasarkan putusan pengadilan pidana yang berkuatan hukum tetap telah terbukti bahwa objek sengketa yang diperoleh oleh Termohon Kasasi I dan kemudian dijaminkan kepada Termohon Kasasi IV berkat kerjasama dengan para Termohon Kasasi lainnya adalah berasal dari hasil tindak pidana penipuan. Namun ternyata dalam putusan *a quo Juxta Facti* telah menyatakan bahwa objek sengketa tersebut adalah harta pailit Termohon Kasasi I;

Dengan demikian maka putusan *Juxta Facti* tersebut dapat menjadi preseden buruk untuk melegalkan tindak pidana pencucian uang yang dilarang berdasarkan UU No. 15 Tahun 2002 yang telah diubah dengan UU No. 25 Tahun 2003 tersebut di atas;

- B Putusan *Juxta Facti* lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan.

- 1 Bahwa putusan *Juxta Facti* tidak adil dan sangat memihak Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi IV (Bank Danamon Tbk) karena sama sekali tidak memeriksa dan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan konvensi.

*Juxta Facti* dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 85 paragraf 1 baris ke-3 sampai baris ke-7 menyatakan:

“..... telah ternyata bahwa perkara tersebut adalah perkara yang berkaitan dan menyangkut pemenuhan kewajiban dari harta pailit; terutama dalam gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi selaku Kreditur Separatis yang menuntut pemenuhan



kewajiban dari harta pailit, dalam kepailitan Tergugat I Konvensi (Dedy Hanurawan); terutama barang-barang yang dijadikan sebagai Jaminan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV (Bank Danamon),.....”;

(Catatan: huruf tebal dan garis bawah oleh Pemohon Kasasi).

Pemohon Kasasi menolak dengan tegas pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut karena sangat tidak adil dan memihak Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi IV. Hal mana jelas terlihat bahwa digugurkannya perkara *a quo* semata-mata adalah berdasarkan permohonan dari Termohon Kasasi IV serta hanya didasarkan pada pertimbangan hukum pada halaman 85 paragraf 1 baris ke-3 sampai baris ke-7 yang menyatakan bahwa yang berhubungan dengan tuntutan pemenuhan kewajiban dari harta pailit adalah gugatan rekonvensi;

Sedangkan gugatan konvensi yang jelas-jelas bukan gugatan atau tuntutan untuk memperoleh pemenuhan kewajiban dari harta pailit, sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;

Gugatan konvensi dalam perkara *a quo* sebagaimana telah diuraikan dalam butir 3 diatas adalah gugatan mengenai pembatalan AJB No. 20/ 2004 (vide Bukti P-4) yang dibuat karena adanya tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I terhadap Pemohon Kasasi beserta semua perjanjian lainnya menyangkut objek sengketa yang terbit atau dibuat berdasarkan atas AJB tersebut yaitu:

- SHT No. 1516/2004 beserta APHT No. 21/2004 (vide Bukti P-8); dan
- SHT No. 2754/2004 beserta APHT No. 60/2004 (vide Bukti P-9);

Selain itu sebagaimana telah diuraikan dalam butir 1 dan 4 di atas objek sengketa jelas bukan Harta Pailit Termohon Kasasi I yang sah menurut hukum; Berdasarkan hal tersebut diatas maka jelas terbukti bahwa putusan *Judex Facti* tersebut yang tidak mempertimbangkan gugatan konvensi sehingga menimbulkan ketidakadilan adil dan keberpihakan terhadap Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi IV adalah putusan yang lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan. Oleh karenanya putusan *a quo* harus dibatalkan;

- 1 Bahwa gugatan rekonvensi dalam perkara *a quo* bukan gugatan yang diajukan terhadap debitur pailit (Termohon Kasasi I Dalam Pailit), oleh

Hal. 67 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012





karena itu digugurkannya perkara *a quo* tidak memenuhi ketentuan Pasal 29 UU No. 37 tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan PKPU.

- 7.1. Dalam pertimbangan hukum pada halaman 85 paragraf 1 baris ke-3 sampai baris ke-7 *Judex Facti* menyimpulkan bahwa perkara *a quo* adalah perkara yang berkaitan dan menyangkut pemenuhan kewajiban dari harta pailit terutama karena adanya gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Termohon Kasasi IV semula Penggugat Rekonsensi selaku Kreditur Separatis yang menuntut pemenuhan kewajiban dari harta pailit dalam kepailitan Termohon Kasasi I (dalam Pailit); Selanjutnya *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 85 paragraf ke-3 menyatakan:

“Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 29 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang tersebut maka Terhadap permohonan Tergugat IV yang memohon untuk penghentian pemeriksaan perkara ini adalah beralasan hukum sehingga terhadap perkara *a quo* beralasan hukum untuk dinyatakan gugur demi hukum”;

- 7.2. Pertimbangan dan Putusan *Judex Facti* tersebut di atas jelas merupakan kelalaian *Judex Facti* dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, karena penghentian perkara *a quo* yang disebabkan karena adanya gugatan rekonsensi jelas-jelas tidak memenuhi ketentuan Pasal 29 UU No. 37/2004 yang berbunyi:

“Suatu tuntutan hukum di Pengadilan yang diajukan terhadap Debitor sejauh bertujuan untuk memperoleh pemenuhan kewajiban dari harta pailit dan perkaranya sedang berjalan, gugur demi hukum dengan diucapkan putusan pernyataan pailit terhadap Debitor”;

Berdasarkan Pasal 29 UU No. 37/2004 tersebut maka syarat tuntutan yang dapat digugurkan demi hukum adalah tuntutan yang ditujukan terhadap Debitor Pailit;

Sedangkan dalam gugatan rekonsensi yang diajukan Termohon Kasasi IV tuntutan hanya diajukan terhadap Pemohon Kasasi sedangkan Termohon Kasasi I selaku Debitor Pailit sama sekali tidak ditarik sebagai pihak



Tergugat dalam gugatan rekonvensi  
*a quo*;

Terlebih lagi sebagaimana telah diuraikan dalam butir 1 dan 4 di atas objek sengketa juga bukan harta pailit Terbanding I yang sah menurut hukum;

Berdasarkan hal tersebut di atas maka jelas terbukti bahwa digugurkannya perkara *a quo* karena adanya gugatan rekonvensi tidak memenuhi ketentuan Pasal 29 UU No. 37/2004 yang sangat jelas dan tegas mensyaratkan bahwa perkara yang dapat gugur demi hukum adalah tuntutan hukum di pengadilan yang diajukan terhadap Debitor Pailit (Termohon Kasasi I). Sedangkan gugatan rekonvensi tidak diajukan terhadap Termohon Kasasi I;

- 2 Bahwa putusan *Judex Facti* adalah putusan yang kurang cukup pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*) karena tidak memeriksa terlebih dahulu keabsahan objek sengketa sebagai harta pailit Termohon Kasasi I.

*Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 85 paragraf 1 baris ke-8 sampai baris terakhir menyatakan:

“..... yang dipermasalahkan dalam perkara *a quo* yang menurut versi Penggugat dalam gugatannya bahwa jual beli tanah tersebut adalah tidak sah karena didasarkan pada adanya penipuan dari Tergugat I kepada Penggugat dan sebaliknya para Tergugat khususnya Tergugat IV dan Tergugat IX, Menyatakan bahwa jual beli tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah sesuai dengan ketentuan undang-undang, yang kemudian tanah tersebut dijaminkan Kepada Tergugat IV (Bank Danamon) untuk mendapatkan fasilitas Kredit;”

Selanjutnya *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 85 paragraf 2 menyatakan:

“Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan dalam perkara *a quo* menyangkut permasalahan keabsahan dari pada Jual beli Tanah dan ternyata ada kaitannya/sangkut pautnya dengan harta pailit karena secara yuridis formal bahwa tanah dan bangunan tersebut yang telah diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat I yang kemudian dijaminkan kepada Tergugat IV (Bank Danamon) termasuk budel pailit”;

Hal. 69 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



Berdasarkan pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut jelas terdapat 2 (dua) permasalahan pokok yang seharusnya diperiksa dan diadili terlebih dahulu oleh *Judex Facti* yaitu:

- a Masalah keabsahan dari pada jual beli tanah dan bangunan (objek sengketa).  
Menegenai hal ini maka sebagaimana telah diuraikan dalam butir 2 dan 3 memori kasasi ini, AJB No. 20/2004 (vide bukti P-4) adalah tidak sah karena dibuat dengan cara tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I terhadap Pemohon Kasasi sehingga menurut hukum harus dibatalkan beserta semua perjanjian lainnya menyangkut objek sengketa yang terbit atau dibuat berdasarkan atas AJB tersebut;
- b Masalah kaitan/sangkut paut perkara *a quo* dengan harta pailit Termohon Kasasi I.

Menegenai hal ini maka sebagaimana telah diuraikan dalam butir 1 dan 4 memori kasasi ini bahwa objek sengketa bukanlah harta pailit Termohon Kasasi I yang sah menurut hukum karena merupakan hasil tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I terhadap Pemohon Kasasi, oleh karena itu jelas terbukti bahwa perkara *a quo* tidak ada kaitannya dengan harta pailit Termohon Kasasi I;

Berdasarkan hal tersebut diatas maka jelas dapat dibuktikan bahwa AJB No. 20/2004 adalah tidak sah menurut hukum dan objek sengketa bukanlah Harta Pailit Termohon Kasasi I yang sah menurut hukum sehingga perkara *a quo* tidak ada kaitannya dengan harta pailit Termohon Kasasi I;

Namun dalam putusannya *Judex Facti* langsung mengambil keputusan bahwa perkara *a quo* ternyata ada kaitannya dengan budel pailit tanpa memeriksa terlebih dahulu keabsahan dari pada jual beli tanah dan bangunan (objek sengketa) dan keabsahan objek sengketa sebagai budel pailit;

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 22-7-1970 No. 638 K/ Sip/1969 dalam perkara perdata antara Cijo melawan Hardjoprajitno alias Bungik dkk, sebagaimana diuraikan dalam Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia, Jilid II Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata, Proyek Yurisprudensi Mahkamah Agung, Tahun 1977, Halaman 236, pada pokoknya menyatakan bahwa putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan (i.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi, setelah menguraikan keterangan saksi,



barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian” dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli);

Bahwa berdasarkan yurisprudensi tersebut maka putusan *Judex Facti a quo* harus dibatalkan karena sama sekali tidak melakukan pemeriksaan atau penilaian terhadap keabsahan jual beli tanah (objek sengketa) yang telah disangkal dan dibantah oleh Pemohon Kasasi karena AJB No. 20/2004 (vide Bukti P-4) jelas tidak sah karena dibuat dengan cara Termohon Kasasi I melakukan tindak pidana penipuan terhadap Pemohon Kasasi, sehingga bukan menjadi harta kekayaan yang sah dari Termohon Kasasi I (Debitur Pailit) yang dapat dimasukan dalam Boedel Pailit;

Karena objek sengketa tidak sah dimasukan dalam boedel pailit maka jelas perkara ini tidak ada kaitannya dengan pemenuhan kewajiban dari boedel pailit;

- 1 Bahwa Termohon Kasasi IV adalah pihak yang memohon penghentian perkara serta tidak mengajukan banding atas putusan *a quo*, oleh karena itu khusus untuk gugatan rekonsensi maka tetap harus digugurkan demi hukum. Karena Termohon Kasasi IV adalah pihak yang memohon penghentian perkara sehubungan adanya putusan pailit terhadap Termohon Kasasi I (dalam pailit), dan terhadap putusan *a quo* Termohon Kasasi IV menerima dan tidak mengajukan banding, maka khusus untuk gugatan rekonsensi harus tetap dinyatakan gugur demi hukum. Sedangkan gugatan konvensi harus diperiksa dan diadili kembali karena bukan menyangkut gugatan pemenuhan kewajiban dari harta pailit;

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

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri) tidak salah menerapkan hukum, pertimbangannya sudah tepat dan benar, dengan pertimbangan bahwa dengan adanya putusan Pailit No. 16/Pailit/2008/ PN.Jkt.Pst. tanggal 21 Mei 2008 (Bukti T.IV-1), dengan mengacu pada Pasal 16 ayat (1) jo. Pasal 26 ayat (1) jo. Pasal 29 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 (dan implementasinya sesuai paparan Ketua Muda Perdata Khusus Mahkamah Agung RI pada Rakernas tahun 2007), maka gugatan perdata No. 46/ Pdt.G/ 2008/PN.Jkt.Pst. gugur demi hukum;

Hal. 71 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012



Bahwa berdasarkan Pasal 29 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan, perkara *a quo* demi hukum menjadi gugur karena perkara *a quo* menyangkut pemenuhan kewajiban dan harta pailit, dan dengan adanya putusan pailit, perkara *a quo* harus dihentikan pemeriksaannya dan dinyatakan gugur demi hukum;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya 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 bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/ atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **Mahatma Dewanapraya** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung 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: **Mahatma Dewanapraya** tersebut;

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Mahkamah Agung, pada hari **Jum'at** tanggal **22 Maret 2013**, oleh **Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., M.A.** dan **I Made Tara, S.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Barita Sinaga, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota;

K e t u a ;

Ttd./

Ttd./

**Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., M.A.**    **Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.**

Ttd./

**I Made Tara, S.H.**

Panitera Pengganti;

Biaya-biaya:

Ttd./

1 M a t e r a i .....	Rp. 6.000,00	<b>Barita Sinaga, S.H., M.H.</b>
2 R e d a k s i .....	Rp. 5.000,00	
3 Administrasi kasasi...	<u>Rp. 489.000,00</u>	
Jumlah	Rp. 500.000,00	

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

**Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.**  
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 73 dari 74 hal. Put. No. 2444 K/Pdt/2012