



P U T U S A N

No. 2528 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

ABRAHAM SUWITO, bertempat tinggal di Jalan Palmerah Utara II, Nomor : 9, Rt.006, Rw.016, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kotamadya Jakarta Barat, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

1. **SUSANTO HALIM**, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani Patra II/55 RT.015/003, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kotamadya Jakarta Pusat, dan saat ini tidak diketahui lagi alamatnya baik di dalam maupun di luar Negeri ;
2. **LANNY SUGIARTO**, bertempat tinggal di Jalan Samaran I No. 32 RT.008/005, Kelurahan Angke, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat, dan saat ini tidak diketahui lagi alamatnya baik di dalam maupun di luar Negeri ;
3. **RUDY SOEJIHARTO**, bertempat tinggal di Metro Apartemen Blok I, lantai 8/806 RT.001/011, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Kotamadya Jakarta Utara, dan saat ini tidak diketahui lagi alamatnya

Hal. 1 dari 15 hal. Put. No. 2528
K/Pdt/2009



baik di dalam maupun di luar
Negeri ;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II,
III/Terbanding I, II, III ;

DAN

1. **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ANRIZ NAZARUDDIN HALIM, SH.**, bertempat tinggal di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 17 A Batusari, Jakarta Barat ;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Jalan Raya Kembangan Komplek Taman Permata Buana, Jakarta Barat ;
3. **PT. BANK PAN INDONESIA TBK ATAU DISINGKAT PT. BANK PANIN TBK**, berkedudukan di Panin Building, Jalan Jenderal Sudirman, Senayan, Jakarta Pusat ;
4. **NOTARIS HAMBIT MASEH, SH.** bertempat tinggal di Jalan Rawamangun No.35 (Salemba Tengah), Jakarta Pusat ;

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

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 dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I, II, III, IV di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil- dalil :

1. Bahwa pada tanggal 2-11-2005, Tergugat- I dan Tergugat- II telah mengikat Penggugat ke dalam Surat Perjanjian Tanggal 2-11-2005 yang pada intinya



mengatur tentang ikatan perjanjian bersama untuk menggunakan uang sebesar Rp.770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) yang akan diperoleh Tergugat- I.

2. Bahwa untuk mendapatkan uang sebagaimana dimaksudkan pada butir kesatu di atas, maka Tergugat- I meminta kepada Penggugat agar harta bendanya digunakan untuk mendapatkan uang tersebut, harta benda Penggugat tersebut adalah berupa sebidang tanah seluas 267 M berikut bangunan rumah tinggal permanen beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas tanah tersebut, yang terletak di Jalan Palmerah Utara II, Nomor : 9, Rt.006, Rw.016, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kotamadya Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta yang dimiliki berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1097/Palmerah, tgl. 3-7-1991, ber- Gambar Situasi Nomor : 1301/1990, tgl.4- 5-1990 atas nama Penggugat.
3. Bahwa pada tgl. 30-11-2005 Tergugat- I meminta kepada Penggugat agar menandatangani Akta Jual Beli No. : 583/2005 di hadapan Turut Tergugat- I, dengan dasar ikatan perjanjian yang dimaksudkan pada butir kesatu di atas dan adanya suatu keyakinan bahwa Tergugat- I maupun Tergugat- II ataupun Tergugat- III akan senantiasa beritikad baik dan tidak melanggar hukum serta melawan hak- hak dari Penggugat, maka



Penggugat menandatangani akta jual beli tersebut.

4. Bahwa masih pada hari yang sama, yaitu pada tgl.30- 11-2005, Tergugat- I meminta kepada Penggugat untuk menyaksikan penandatanganan pelaksanaan akad kredit antara Tergugat- I dengan Turut Tergugat- III, lalu pada hari yang sama itu pula, Para Tergugat mengajak Penggugat berangkat ke Kantor Bank Danamon KCP Kelapa Gading untuk mengambil uang yang jumlahnya Rp.770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) yang tersimpan pada rekening atas nama Penggugat pada bank tersebut yang diperoleh dari Turut Tergugat- III, kemudian Para Tergugat mengatur dan membagi- bagi uang tersebut dengan cara dan perincian sebagai berikut :

- Tergugat- I telah mengambil sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- Tergugat- II telah mengambil dari uang sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah); dan
- Tergugat- I menyerahkan kepada Penggugat uang sebesar Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), namun dari uang sebesar Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) tersebut lalu diambil oleh Tergugat- III sebesar Rp.182.000.000- (seratus delapan puluh dua juta rupiah), sehingga total yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 30- 11- 2005 di Kantor Bank Danamon KCP



Kelapa Gading adalah sebesar Rp.148.000.000.- (seratus empat puluh delapan juta rupiah).

5. Bahwa dengan dasar bukti peralihan hak sebagaimana dimaksudkan pada butir ketiga di atas, maka kemudian Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1097/Palmerah, tgl. 3-7-1997, bergambar Situasi Nomor : 1301/1990, tanggal 4-5-1990 atas nama Penggugat dirubah oleh Turut Tergugat- II menjadi Sertifikat Hak Milik No.: 1818/Palmerah. Gambar Situasi No.: 1301/1990 tanggal 4 Mei 1990 atas Tergugat- I, lalu di atasnya dilekatkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan I, No.: 1060 /2006, Tanggal 13-3-2006 atas nama Turut Tergugat- III.
6. Bahwa dengan tujuan untuk menutupi fakta sebagaimana dimaksudkan pada butir keempat di atas, maka Para Tergugat mengajak Penggugat mendatangi Kantor Turut Tergugat- IV untuk menandatangani Akta Pernyataan Nomor : 2, Tanggal 6-12-2005, Akta Pengakuan Hutang Nomor : 3, Tanggal 6-12-2005 dan Akta Pengakuan Hutang, Nomor : 4 Tanggal 6-12-2005.
7. Bahwa setelah beberapa bulan berlalu setelah terjadi peristiwa sebagaimana dimaksudkan pada butir keempat di atas, ternyata Tergugat- I tidak pernah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran cicilan atas uang pinjamannya kepada Turut Tergugat- III, sehingga kredit KPR-nya menjadi macet dan mengakibatkan harta benda yang menjadi obyek dari Akta Jual Beli No. : 583/2005, yaitu pada tanggal 30-11-2005 terancam terlelang dan atau beralih ke pihak ketiga lainnya.
8. Bahwa memperhatikan uraian fakta- fakta sebagaimana disebutkan pada butir kesatu dan keempat dihubungkan dengan butir ke tujuh dan atau adanya peristiwa sebagaimana dimaksudkan pada butir keenam di atas, maka dengan jelas- jelas diketahui adanya unsur- unsur penyesatan (dwang) dan tipuan (bedrog) yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap diri Penggugat sehingga



mengakibatkan dilanggarnya hak-hak dari Penggugat.

Namun, unsur-unsur sebagaimana dimaksudkan di atas, termasuk unsur-unsur lainnya yang mungkin dapat diketahui dari proses pemeriksaan perkara ini hanyalah salah satu dari beberapa sebab untuk dapat mengkualifikasi bahwa rangkaian tindakan Para Tergugat a quo adalah dapat dikualifikasi sebagai suatu perbuatan melawan hukum (onrechtmatige-daad) dan melawan hak dari Penggugat sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdata.

9. Bahwa dengan berdasarkan uraian yuridis pada butir kedelapan di atas, maka demi kepentingan hukum dan rasa keadilan beberapa surat dan akta di bawah ini dapat dinyatakan batal demi hukum (van rechtswege nietig), yaitu :

- Surat Perjanjian Tertanggal 2-11-2005 yang ditandatangani oleh Para Tergugat dan Penggugat.
- Akta Jual Beli No.: 583/2001 Tanggal 30-12-2005 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat- I.
- Surat Perjanjian Akad Kredit, Tanggal 30-11-2005 yang dibuat antara Tergugat- I dan Turut Tergugat- III.
- Akta Pengakuan Hutang Tanggal 30-11-2005 antara Tergugat- I kepada Turut Tergugat- III.
- Akta Pernyataan Nomor : 2, Tanggal 6-12-2005, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat- IV.
- Akta Pengakuan Hutang, No. : 3, Tanggal 6-12-2005, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat- IV.
- Akta Pengakuan Hutang No. : 4, Tanggal 6-12-2005, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat- IV.

Sehingga karenanya secara ipso iure beberapa Sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterbitkan oleh Turut Tergugat- II di bawah ini adalah dapat dikualifikasi tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, yaitu :

- Sertifikat Hak Milik No.: 1818 /Palmerah, Gambar Situasi No. : 1301/1990, tgl.4 Mei 1990 atas nama Tergugat- I ;
- Sertifikat Hak Tanggungan I, No. : 1060/2006, tanggal 13-3-2006 atas nama Turut Tergugat- III.

10. Bahwa dengan telah terbuktinya rangkaian perbuatan melawan hukum (onrechtsmatige- daad) yang dilakukan oleh Para Tergugat a quo dan atau tidak mengikatnya beberapa surat dan akta a quo di atas, maka demi hukum dan rasa keadilan, Para Tergugat dapat dihukum untuk membayar kembali atau mengembalikan kepada Turut Tergugat- III atas uang yang pernah diambilnya berikut bunga bank sebagaimana diuraikan berikut ini :

- Tergugat- I telah mengambil sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- Tergugat- II telah mengambil dari uang sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) ; dan
- Tergugat- III sebesar Rp.182.000.000,- (seratus delapan puluh dua juta rupiah).

11. Bahwa oleh karena Para Tergugat terbukti melakukan suatu perbuatan melawan hukum dan hak dari Penggugat, maka Penggugat memohon kehadiran Majelis Hakim agar Para Tergugat dihukum agar secara tanggung renteng untuk menanggung pembayaran kepada Turut Tergugat- III sebesar Rp.148.000.000, (seratus empat puluh delapan juta rupiah).

12. Bahwa dengan terbuktinya uraian yuridis sebagaimana dimaksudkan pada butir kedelapan dan sembilan di atas, maka demi hukum Penggugat adalah dapat dinyatakan

Hal. 7 dari 15 hal. Put. No. 2528
K/Pdt/2009

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)



kembali sebagai pihak pemilik yang kuat dan sah atas bidang tanah seluas 267 M berikut bangunan rumah tinggal permanen serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas tanah tersebut, yang terletak di Jalan Palmerah Utara II, Nomor : 9, Rt.006/Rw.016, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kotamadya Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, dan untuk memperkuat status kepemilikan dari Penggugat a quo, maka Penggugat memohon ke hadirat Majelis Hakim yang mulia untuk menghukum memerintahkan Turut Tergugat-II menerbitkan Sertifikat atas tanah a quo ke atas nama Penggugat.

13. Bahwa atas tindakan Para Tergugat yang telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum (onrechtmatige- daad) dan melawan hak dari Penggugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian materiil dan moril sehingga adalah patut bila Para Tergugat dapat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat atas kerugian yang diderita oleh Penggugat, yaitu berupa :

- Kerugian materiil sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Kerugian moriil dengan perhitungan sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

14. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak illusioner, maka dengan segala hormat, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta terperkara dan harta benda di bawah ini :

- a. Bidang tanah seluas 267 M berikut bangunan rumah tinggal permanen serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas tanah tersebut, yang terletak di Jalan Palmerah Utara II, Nomor : 9, Rt.06/Rw.010 Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kotamadya Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta.
- b. Uang yang tersimpan pada rekening bank atas nama Para Tergugat yang terdapat pada bank- bank pemerintah



ataupun swasta baik yang berada di dalam maupun di luar Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, dalam jumlah yang cukup untuk memenuhi tuntutan ganti kerugian Penggugat sebagaimana dimaksud di dalam surat gugatan ini, dan menempatkannya dalam keadaan status quo sampai ada putusan yang berkekuatan yang tetap (in kracht van gewijsde) dalam perkara ini.

- c. Harta benda Para Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak lainnya, baik yang beratas nama Para Tergugat ataupun yang berasal dari atas nama Para Tergugat baik yang terletak di dalam maupun luar Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, dan menempatkannya dalam keadaan status quo sampai ada putusan yang berkekuatan yang tetap (in kracht van gewijsde) dalam perkara ini.

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

A. DALAM PROVISI

Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk :

1. Memblokir dan atau menghentikan segala kegiatan balik nama/pelelangan dan atau pemindahtanganan dalam bentuk apapun serta perbuatan hukum apapun juga atas:
 - a. Bidang tanah seluas 267 M berikut bangunan rumah tinggal permanen serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya, yang terletak di Jalan Palmerah Utara II, Nomor : 9, Rt.006/Rw.015, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kotamadya Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta.
 - b. Uang yang tersimpan pada rekening bank atas nama Para Tergugat yang terdapat pada bank-bank pemerintah ataupun swasta baik yang berada di dalam



maupun luar Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, dalam jumlah yang cukup untuk memenuhi tuntutan ganti kerugian Penggugat sebagaimana dimaksud di dalam surat gugatan ini, dan menempatkannya dalam keadaan status quo sampai ada putusan yang berkekuatan yang (in kracht van gewijsde) tetap dalam perkara ini.

c. Harta benda Para Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak lainnya baik yang beratas nama Para Tergugat ataupun yang berasal dari atas nama Para Tergugat, baik yang terletak di dalam maupun luar Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, dan menempatkannya dalam keadaan status quo sampai ada putusan yang berkekuatan yang tetap (in kracht van gewijsde) dalam perkara ini.

2. Menempatkan dana atau uang yang terdapat di dalam rekening bank pihak Para Tergugat, yang tersimpan pada bank-bank pemerintah dan atau swasta lainnya baik yang berada di dalam maupun di luar negeri, senilai tuntutan Penggugat dalam surat gugatan ini, dan menempatkan nilai uang tersebut dalam keadaan status quo sampai ada putusan yang berkekuatan yang (in kracht van gewijsde) tetap dalam perkara ini.

3. Menghukum Para Tergugat untuk setiap hari dan atau setiap kali melakukan pelanggaran atas larangan ini sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan baik atas harta perkara maupun harta benda yang dimohonkan



sita jaminan.

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtsmatige-daad) dan melawan hak dari Penggugat.
4. Menyatakan batal demi hukum (van rechtswege nietig) atas :
 - Surat Perjanjian Tertanggal 2-11-2005 yang ditandatangani oleh Para Tergugat dan Penggugat.
 - Akta Jual Beli No. : 583/2005, Tanggal 30-12-2005 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat- I.
 - Surat Perjanjian Akad Kredit, Tanggal 30-11-2005 yang dibuat antara Tergugat- I dan Turut Tergugat- II.
 - Akta Pernyataan Nomor : 2, Tanggal 6-12-2005, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat- IV.
 - Akta Pengakuan Hutang, No. : 3, Tanggal 6-12-2005, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat- IV.
 - Akta Pengakuan Hutang, No. : 4 Tanggal 6-12-2005, yang dimuat di hadapan Turut Tergugat- IV.
5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas Sertifikat- Sertifikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat- II di bawah ini, yaitu :
 - Sertifikat Hak Milik No.: 1818/Palmerah, Gambar Situasi No. : 1301/1990, tgl.4 Mei 1990 atas nama Tergugat I.
 - Sertifikat Hak Tanggungan I, No. : 1060/2006 tanggal 13-3-2006 atas nama Turut Tergugat- III.
6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang kuat dan sah atas bidang tanah seluas 267 M berikut bangunan rumah

Hal. 11 dari 15 hal. Put. No. 2528
K/Pdt/2009



tinggal permanen serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas tanah tersebut, yang terletak di Jalan Palmerah Utara II, Nomor : 9, Rt.006, Rw.016, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kotamadya Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta.

7. Menghukum kepada:

- Tergugat- I untuk mengembalikan atas uang yang diambilnya pada tanggal 30-11-2005 kepada Turut Tergugat- III yaitu sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) berikut perhitungan bunga banknya yang diperhitungkan sejak tanggal 30-11-2005 sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- Tergugat- II untuk mengembalikan atas uang yang diambilnya pada tanggal 30-11-2005 kepada Turut Tergugat- II yaitu sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) berikut perhitungan bunga banknya yang diperhitungkan sejak tanggal 30-11-2005 sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- Tergugat- III untuk mengembalikan atas uang yang diambilnya pada tanggal 30-11-2005 kepada Turut Tergugat- III yaitu sebesar Rp.182.000.000,- (seratus delapan puluh dua juta rupiah) berikut perhitungan bunga banknya yang diperhitungkan sejak tanggal 30-11-2005 sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk menanggung pembayaran Rp.148.000.000,- (seratus empat



puluh delapan juta rupiah) kepada Turut Tergugat- III berikut perhitungan bunga banknya yang diperhitungkan sejak tanggal 30-11-2005 sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat- II untuk :
 - Mencabut Sertifikat Hak Tanggungan I, No. : 1060/2006, tanggal 13-3-2005 atas nama Turut Tergugat- III ; dan
 - Menerbitkan Sertifikat Hak Milik ke atas nama Penggugat atas bidang tanah seluas 267 M, yang terletak di Jalan Palmerah Utara II, Nomor : 9, Rt.006/Rw.014, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kotamadya Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta.
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat berupa ganti kerugian materiil yaitu sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat berupa ganti kerugian moriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari dan atau setiap kali keterlambatan memenuhi isi putusan terhitung sejak saat diaanmaning berdasar putusan yang berkekuatan tetap.
13. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini.
14. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan serta merta sekalipun ada pernyataan banding atau kasasi, bila perlu dapat dilakukan dengan bantuan aparat yang berkompeten.
15. Menghukum Para Tergugat baik sendiri- sendiri atau bersama-sama untuk membayar uang perkara ini.

Hal. 13 dari 15 hal. Put. No. 2528
K/Pdt/2009



SUBSIDAIR :

Ex Aequo et bono

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil- dalil sebagai berikut :

Penggugat tidak berkwalitas mengajukan gugatan.

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas mengajukan gugatan menuntut pembatalan atas Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan utang yang dibuat Tergugat I dengan Turut Tergugat III dan menuntut pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan I No.1060/2006 tanggal 13 Maret 2005 atas tanah berikut bangunan di atasnya Sertifikat Hak Milik No.1818/Palmerah, oleh karena :
 - a. Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan utang adalah hubungan hukum, perikatan transaksi utang yang terjadi antara Tergugat I dengan Turut Tergugat III yang tidak dapat dibatalkan oleh siapa pun dengan alasan apapun, kecuali atas kesepakatan bersama diantara para pihaknya.
 - b. Penggugat bukanlah pihak dalam perjanjian kredit maupun pengakuan utang, sehingga pihaknya tidak mempunyai kualitas untuk mempersoalkan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan utang.
 - c. Tanah berikut hak atas tanahnya seluas 276 M2 yang terletak di Jalan Palmerah Utara II No.9 RT.015/06 Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah adalah telah menjadi hak milik Tergugat I yang diperoleh secara sah berdasarkan Akta Jual Beli No.583/2005 tertanggal 30 November 2005 yang dibuat di hadapan PPAT Anriz Nazaruddin SH.

2. Penggugat juga tidak mempunyai kualitas untuk mempersoalkan kedudukan hukum Sertifikat Hak Milik No.1818/Palmerah



dan Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 275 M2 terletak di Jalan Palmerah Utara II No.9 RT.016/06 Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.1818/Palmerah, yang telah tertulis a.n Susanto Halim (Tergugat I), karena berdasarkan Akta Jual Beli No.583/2005 tertanggal 30 November 2005 yang dibuat di hadapan PPAT. Anriz Nazaruddin Halim, SH tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya terletak di Jalan Palmerah Utara II No.9 Rt.016/06 Kelurahan Palmerah semula diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1097/Palmerah telah beralih menjadi hak Tergugat I.

3. Atas dasar hal itu maka subjek Penggugat secara hukum tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan, dan karena gugatan Penggugat haruslah ditolak.

Gugatan salah alamat/sasaran

1. Pada posita gugatannya butir ke.1 yang menjadi dasar alasan gugatan menyebutkan sebagai berikut :

"Bahwa pada tanggal 21 November 2005, Tergugat I dan Tergugat II telah mengikat Penggugat ke dalam Surat Perjanjian tanggal 27 November 2005 yang pada intinya mengatur tentang ikatan perjanjian bersama untuk menggunakan uang sebesar Rp.770.000.000,- yang akan diperoleh Tergugat I"

2. Selanjutnya pada butir ke 4 posita ditegaskan bahwa Penggugat telah menerima pembayaran dari Turut Tergugat melalui transfer pada rekening Penggugat pada

Hal. 15 dari 15 hal. Put. No. 2528
K/Pdt/2009



Bank Danamon Cabang Kelapa Gading sebesar Rp.770.000.000,- sebagai realisasi pembayaran penjualan rumahnya kepada Tergugat I dengan melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), di mana antara Penggugat dengan Tergugat I telah melangsungkan jual belinya secara sah dengan Akta jual Beli No.583/2005 tertanggal 30 November 2005 yang dibuat di hadapan PPAT Anriz Nazaruddin Halim SH. sebagaimana ditegaskan pada butir ke 2 posita gugatannya.

3. Persoalan penggunaan uang oleh Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I dan II, adalah urusan Penggugat dengan Tergugat I dan II, yang tidak ada lagi hubungannya dengan penjualan rumah. Persoalan penggunaan uang oleh Penggugat adalah di luar persoalan jual beli dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah maupun perjanjian pembebanannya dengan jaminan Hak Tanggungan.
4. Bahwa oleh karena pokok permasalahan dalam gugatan adalah persoalan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III di dalam persoalan penggunaan uang yang telah diterimanya, maka gugatan hanya dapat ditujukan terhadap diri Tergugat I, II dan III saja.
5. Dan atas dasar hal itu maka subjek Turut Tergugat III dan Para Turut Tergugat yang lainnya secara hukum tidak dapat didudukkan sebagai pihak di dalam perkara ini, dan karena itu gugatan Penggugat menggugat dengan mendudukkan Turut Tergugat III dan Para Turut Tergugat yang lainnya sebagai pihak adalah salah alamat/salah sasaran. Dan karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libel)

1. Pada gugatannya, Penggugat menegaskan bahwa dirinya telah menerima pembayaran atas penjualan rumah berikut hak atas tanahnya melalui transfer pada rekening Penggugat pada Bank Danamon Cabang Kelapa Gading



sebanyak Rp.770.000.000,- dari Turut Tergugat III selaku Kreditor untuk kepentingan Tergugat I selaku debitor, sebagai realisasi dari fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagaimana Akta Perjanjian Kredit, di mana Penggugat telah menanda tangan Akta Jual Belinya di hadapan PPAT dengan Akta No.583/2005 tertanggal 30 November 2005 yang dibuat di hadapan PPAT Anriz Nazaruddin Halim, SH.

- Dengan diterimanya pembayaran dan telah ditandatanganinya akta jual beli dihadap PPAT tersebut, maka persoalan jual beli rumah berikut hak atas tanahnya yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat I telah terjadi secara sah.
- 2. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dari gugatan Penggugat sebagaimana pada surat gugatannya adalah yaitu mengenai persoalan yang antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III yang merupakan persoalan internal antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III, sehingga karena itu gugatan dan tuntutan-tuntutan mengenai hal itu seharusnya terbatas pada Pihak Tergugat I, II, III dan Penggugat saja, dan tidak dapat ditujukan terhadap Turut Tergugat III.
- 3. Dari konstruksi dan arah gugatan Penggugat, telah jelas bahwa sumber permasalahan yang terjadi adalah adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III di dalam Persoalan keuangan yang merupakan persoalan lain diantara mereka yang secara hukum tidak ada hubungannya dengan keabsahan jual beli yang dibiayai atas fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
- Karena itu persoalan yang timbul diantara mereka lebih tepat persoalan pemenuhan kesepakatan bersama atau janji- janji yang ada diantara mereka, maka gugatan hanya dapat didasarkan pada tuntutan pemenuhan perjanjian dan tidak dapat didasarkan pada perbuatan melawan hukum.

Hal. 17 dari 15 hal. Put. No. 2528
K/Pdt/2009



4. Dan oleh karena substansi dari konstruksi dan arah gugatan Penggugat adalah persoalan bersumber pada persoalan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III mengenai persoalan keuangan yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I, II dan III, maka gugatan tuntutan pembatalan terhadap perjanjian kredit dan pengakuan utang antara Tergugat I dengan Turut Tergugat III menjadi tidak sesuai dengan konstruksi arah gugatannya, sehingga gugatan menjadi tidak jelas/kabur (obscuur libel), sehingga karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklar).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 405/PDT.G/2006/PN.JKT.BAR. tanggal 14 Februari 2008 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Turut Tergugat III ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.269.000,- (tiga juta dua ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 22/PDT/2009/PT.DKI tanggal 31 Maret 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 14 Mei 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 Mei 2009 sebagaimana ternyata dari risalah pernyataan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan kasasi No. 405/PDT.G/2006/PN.JKT.BAR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Mei 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh Turut Tergugat III/Turut Terbanding III yang pada tanggal 27 Juli 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 31 Juli 2009 ;

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

- Bahwa Pemohon Kasasi adalah Pembanding/Penggugat dalam perkara a quo ;
- Bahwa Pemohon Kasasi tidak setuju dengan Keputusan Judex Facti dalam tingkat banding ;
- Bahwa menurut Pemohon Kasasi Judex Facti tingkat Banding tidak meneliti surat-surat bukti yang diajukan Pemohon Kasasi dalam persidangan tingkat pertama khususnya Bukti P1 yang menjadi dasar surat gugatan Pemohon Kasasi ;
- Bahwa Pemohon Kasasi berkeinginan/sanggup membayar hutang sebesar Rp.140.000.000,- dengan termin 3 (tiga) kali bayar yang menjadi permasalahan perkara ini.
- Bahwa Pemohon Kasasi tidak sanggup lagi membayar bunga atas hutang Pemohon Kasasi

Hal. 19 dari 15 hal. Put. No. 2528
K/Pdt/2009

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)



tersebut karena Pemohon Kasasi telah banyak mengeluarkan biaya ;

- Bahwa Pemohon Kasasi mohon kiranya Judex Facti tingkat kasasi berkenan untuk mengabulkan permohonan tersebut ;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa SHM No. 1818 atas nama Tergugat I (Susanto Halim) adalah sah menurut hukum dan mempunyai nilai pembuktian yang terkuat dan terpenuhi (vide Pasal 1870 KUHPerdara) karena telah dibuat/diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang diketahui juga oleh Saksi Anriz Nazaruddin Halim, SH. selaku PPAT ;
- Bahwa pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : ABRAHAM SUWITO 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, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah 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 : ABRAHAM SUWITO tersebut ;



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

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 2 November 2010 oleh H. M. Imron Anwari, SH.,SpN.,MH. Ketua Muda Urusan Lingkungan Peradilan Militer yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. M. Hakim Nyak Pha, SH.,DEA. dan Suwardi, SH. 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 Dwi Tomo, SH.M.Hum. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim- Hakim	Anggota:
K e t u a:	
Ttd./Prof. Dr. H.M. Hakim Nyak Pha, SH.DEA.	Ttd./H.M. Imron
Anwari, SH.Sp.N.MH.	
Ttd./Suwardi, SH.	

Biaya- biaya:	
Panitera Pengganti;	
M e t e r a i..... Rp.	6.000,- .
Ttd.	
R e d a k s i..... Rp.	5.000,- .
Dwi Tomo, SH.M.Hum.	
Administrasi Kasasi.....	<u>Rp.489.000,-</u>
Jumlah	Rp.500.000,-

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

SOEROSO ONO, SH.MH.
 NIP. 040044809

Hal. 21 dari 15 hal. Put. No. 2528
 K/Pdt/2009