



PUTUSAN

Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Drs M Ali Kastela M Mt, beralamat PURI SRI WEDARI Blok Q No.7, Rt.001/Rw.012, Kel. Harjamukti, Kec. Cimanggis, Kota Depok dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ning Zulaicha SH dkk advokat dari kantor Hukum TEGUH SAMUDERA & ASSOCIATES, beralamat di Jalan Kramat Raya No. 5, Perkantoran MAYA INDAH F-12, Senen, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 September 2020 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Pieter Nardty Theno**, beralamat di Gedung CYBER, Jl. Kuningan Barat Raya No. 8, RT.001/RW.03, Kelurahan Kuningan Barat, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Achmad Faisal,SH dan Andi Faisal.SH.MH, Advokat dan penasihat Hukum pada Law Office ACHMAD FAISAL SH&PARTNERS beralamat di Gedung APL Tower lantai 35 Suite 35 T5, Podomoro city jl Letjen S Parman Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 November 2020 dan surat kuasa khusus tanggal 9 Maret 2021 sebagai **Tergugat I**;

2. **Ir Santoso Halim**, beralamat di Jl. Pluit Permai VIII/2, RT.007/RW.004, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Achmad Faisal,SH dan Andi Faisal.SH.MH, Advokat dan penasihat Hukum pada Law Office ACHMAD FAISAL SH&PARTNERS beralamat di Gedung APL Tower lantai 35 Suite 35 T5, Podomoro city jl Letjen S

Halaman 1 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Parman Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 November 2020 dan surat kuasa khusus tanggal 9 Maret 2021 sebagai **Tergugat II**;

3. **Lusi Indriani, S.H. Mkn**, Notaris dan PPAT beralamat di Tangerang Selatan yang beralamat di Ruko Marcella III, Jl. Pondok Betung Raya No. 9, Lantai 2, Bintaro Sektor 3A, Kota Tangerang Selatan, Banten , sebagai **Tergugat III**;

4. **Badan Pertanahan Nasional Bpn Kota Depok**, beralamat di Sektor Anggrek, Jl. Boulevard Raya Kota Kembang, Kelurahan Kalimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, , sebagai **Tergugat IV**;

5. **Bank Cimb Niaga Kantor Cabang Jakarta**, beralamat di Graha CIMB Niaga, Jl. Jend. Sudirman Kavling 58, RT.005/RW.03, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rizky Ramadhani Abimanyu, SH dkk, Advokat pada kantor DAFI MUNIR & PARTNERS, beralamat di Gandaria 8 Office Tower lantai 3-E, jalan sultan Iskandar Muda Kebayoran Lama, Jakarta Selatan 12240, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Februari 2021 sebagai **Tergugat V**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 19 Oktober 2020 dalam Register Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 8 Mei 2019, Penggugat mengajukan pinjaman kepada Tergugat II melalui perantara Tergugat I dengan jaminan 3 (tiga) sertifikat tanah HAK MILIK atas nama PENGGUGAT yaitu :
 - (i) Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Harjamukti atas nama **Doktorandus M. Ali Kastella**, atas sebidang tanah sesuai dengan Surat Ukur Nomor 121/Harjamukti/2009 seluas 935 M² (*sembilan ratus tiga puluh*

Halaman 2 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor **206/Pdt.G/2020/PN Dpk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima meter persegi), dengan NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) : 10.27.01.06.07739 yang terletak di *Kampung Kalimanggis RT.002/RW.009, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat*;

(ii) Sertipikat Hak Milik Nomor 06235/Harjamukti atas nama **Doktorandus M. Ali Kastella**, atas sebidang tanah sesuai dengan Surat Ukur Nomor 89/Harjamukti/2009 seluas 783 M² (*tujuh ratus delapan puluh tiga meter persegi*), dengan NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) : 10.27.01.06.07493 yang terletak di *Kampung Kalimanggis RT.002/RW.009, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat*;

(iii) Sertipikat Hak Milik Nomor 7548/Harjamukti atas nama **Doktorandus Muhammad Ali Kastella**, atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Surat Ukur Nomor 7964/1997 seluas 271 M² (*dua ratus tujuh puluh satu meter persegi*), dengan NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) : 10.27.01.06.06056 yang terletak di *Raffles Hills Blok A3 No. 31, RT.001/RW.015, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat*;

2. Bahwa kemudian Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat bahwa uang pinjaman sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*Tiga milyar rupiah*) bisa diberikan oleh Bos Tergugat I yaitu Tergugat II dengan syarat membayar bunga sebesar 3% yang harus dibayar dimuka, dan Penggugat pun menyetujui dengan membayar bunga 3% dalam waktu 1 (*satu*) tahun;
3. Bahwa kemudian Tergugat II menyodorkan Surat Pernyataan yang harus ditanda tangani dan di cap jempol Penggugat bersama-sama dengan istrinya sebagai kelengkapannya agar Uang Pinjaman segera keluar, yang kemudian karena Penggugat sangat membutuhkan uang segera, Surat Pernyataan tersebut Penggugat tanda tangani dan cap jempol bersama-sama dengan Istri Penggugat;
4. Bahwa kemudian tidak ada pembicaraan dan atau pertemuan dengan Tergugat II yang dibilang Bos Tergugat I tersebut, **tiba-tiba tanpa sepengetahuan Penggugat**, pada tanggal 10 Mei 2019 jam 10.00 WIB, Penggugat kedatangan tamu yang datang kerumah Penggugat, seseorang yang mengenalkan diri sebagai Notaris dan PPTA yaitu bernama Ibu **LUSI INDRIANI, SH. M.Kn.**, Alamat : **Ruko Marcella III, Jl. Pondok Betung Raya No. 9, Lantai 2, Bintaro Sektor 3A, Kota Tangerang Selatan** (TERGUGAT III) membawa berkas dan meminta supaya Penggugat

Halaman 3 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segera menandatangani AKTA-AKTA yang sudah jadi dan disiapkan oleh Tergugat III, sebagai syarat untuk mendapat pinjaman uang yang diberitahukan oleh Tergugat I, dan Tergugat III langsung menyodorkan Surat-surat tersebut kepada Penggugat untuk ditandatangani segera, dan karenanya Penggugat menandatangani surat-surat yang disodorkan Tergugat III tersebut dengan tidak membaca isinya satu persatu, dan Tergugat III pun tidak membacakan atau menjelaskan apa isi surat-surat yang harus segera Penggugat tandatangani tersebut;

5. Bahwa benar kemudian setelah Penggugat menandatangani Surat-surat yang disodorkan Tergugat III, tanggal **10 Mei 2019**, pada hari itu juga **Penggugat menerima uang pinjaman dari Tergugat II yakni :**

(i) Pada tanggal 10 Mei 2019, Penggugat menerima uang pinjaman dari TERGUGAT II, yang dikirim melalui transfer Bank BCA dengan nomor rekening : 740.134.9191 atas nama M Ali Kastella Cabang Cibubur, **sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah); dan**

(ii) Pada tanggal 21 Mei 2019, Penggugat menerima uang pinjaman dari TERGUGAT II, yang dikirim melalui transfer **Bank BCA dengan nomor rekening : 740.190.2035 atas nama Hertina Ali Kastella Cabang Cibubur, sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah); serta**

(iii) Pada tanggal 21 Mei 2019 Penggugat menerima uang pinjaman yang dikirim melalui transfer ke Nomor Rekening Bank BCA : 740.190.2035 atas nama Hertina Ali Kastella Cabang Cibubur, **sebesar Rp. 875.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah);** karena ada pesan dari Tergugat I dan Tergugat II agar menstransfer ke **Nomor Rekening 27318931898920 atas nama Venus Utama Royal sebesar Rp. 306.186.075,- (tiga ratus enam juta seratus delapan puluh enam ribu tujuh puluh lima rupiah),** sebagai pembayaran bunga sebesar 3% (*tiga persen*) per tahunnya;

6. Bahwa setelah menjelang waktu 1 (*satu*) tahun dari pinjaman Penggugat kepada Tergugat II melalui Tergugat I tersebut, Penggugat mau membayar hutangnya kepada Tergugat II dengan memberitahukan maksud tersebut kepada Tergugat I, akan tetapi Tergugat I selalu menghindar apabila diajak ketemu untuk menyelesaikan pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat II yang merupakan Bos Tergugat I dimaksud, sehingga

Halaman 4 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor **206/Pdt.G/2020/PN Dpk**

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)



Penggugat tidak berhasil memenuhi kewajibannya membayar hutang kepada Tergugat II yang semula diperoleh atas bantuan Tergugat I tersebut;

7. Bahwa tiba waktunya saat membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), maka Penggugat mau membayar PBB atas tanah-tanah dengan 3 (*tiga*) sertifikat milik Penggugat tersebut yang dijaminan kepada Tergugat II melalui Tergugat I, akan tetapi ternyata tidak ada tunggakan PBB atas nama Penggugat, yang kemudian Penggugat datang ke **Badan Pertanahan Nasional Depok (Tergugat IV)**, menanyakan tentang Sertipikat-sertipikat tanah atas nama Penggugat, yang kemudian betapa kagetnya ternyata atas tanah-tanah milik Penggugat dan dengan sertifikat atas nama Penggugat tersebut, telah berubah berganti nama menjadi nama TERGUGAT II dengan alasan karena jual beli;
8. Bahwa dengan adanya kejadian dan atau keadaan telah berubahnya nama Tergugat II dalam 3 (*tiga*) sertifikat milik dan atas nama Penggugat, maka Penggugat menghubungi Tergugat I dan Tergugat II maupun Tergugat III untuk meminta penjelasan kenapa bisa terjadi demikian, akan tetapi Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III tidak mau memberi penjelasan apa sebenarnya yang terjadi, sehingga akhirnya Penggugat meminta bantuan Seorang Teman untuk mencari alamat Tergugat III dan akhirnya mendapatkan foto copy surat-surat yang dahulu pernah Penggugat tanda tangani, yang ternyata surat-surat tersebut adalah berupa :

- (i) **AKTA PENGIKATAN JUAL BELI** tertulis : 1. Tuan Drs. Muhammad Ali KASTELLA, Ny. Yuyun Nuriah, Ny. Hertina Ali Kastella; 2. Tn. Ir. Santoso Halim., **tanggal 10 Mei 2019, Nomor : 08**, dan
- (ii) **AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN**, tertulis : 1. Tuan Drs. Muhammad Ali KASTELLA, Ny. Yuyun Nuriah, Ny. Hertina Ali Kastella; 2. Tn. Ir. Santoso Halim., **tanggal 10 Mei 2019, Nomor : 09**,

Yang kesemuanya dibuat Notaris & PPAT LUSI INDRIANI, SH. MKn., SK. MENKUMHAM RI NO.; C-38.HT.03.01-TH.2005 TANGGAL 11 JULI 2005, SK KEPALA BPN RI NO: 9 –XVII-PPAT-2008 Tgl. 1 SEPT 2008, Kantor : Ruko Marcella III, Jl. Pondok Betung Raya No.9, Lt.2, Bintaro Sektor 3 A, Kota Tangerang Selatan 15225, Tlp/Fax: (021) 738884017, HP.0816 191 6662, Email: lusindriani@yahoo.com;



Catatan : -Tuan Drs.Muhammad Ali KASTELLA adalah
PENGGUGAT;

- Tn. Ir. Santoso Halim adalah Tergugat II;

- LUSI INDRIANI, SH. MKn. adalah Tergugat III;

9. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II tidak pernah berbicara dan/atau memperbincangkan atau bersepakat dan/atau setuju atau ada pembicaraan tentang JUAL BELI atas 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dengan bukti hak 3 (tiga) sertifikat yaitu :

(1) Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Harjamukti atas nama **Doktorandus M. Ali Kastella**, atas sebidang tanah sesuai dengan Surat Ukur Nomor 121/Harjamukti/2009 seluas 935 M² (*sembilan ratus tiga puluh lima meter persegi*), dengan NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) : 10.27.01.06.07739 yang terletak di *Kampung Kalimanggis RT.002/RW.009, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat*;

(2) Sertipikat Hak Milik Nomor 06235/Harjamukti atas nama **Doktorandus M. Ali Kastella**, atas sebidang tanah sesuai dengan Surat Ukur Nomor 89/Harjamukti/2009 seluas 783 M² (*tujuh ratus delapan puluh tiga meter persegi*), dengan NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) : 10.27.01.06.07493 yang terletak di *Kampung Kalimanggis RT.002/RW.009, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat*;

(3) Sertipikat Hak Milik Nomor 7548/Harjamukti atas nama **Doktorandus Muhammad Ali Kastella**, atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya sesuai dengan Surat Ukur Nomor 7964/1997 seluas 271 M² (*dua ratus tujuh puluh satu meter persegi*), dengan NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) : 10.27.01.06.06056 yang terletak di *Raffles Hills Blok A3 No. 31, RT.001/RW.015, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat*;

10. Yang ada adalah Penggugat mau hutang uang sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*tiga milyar rupiah*) kepada Tergugat I, dan oleh Tergugat I dicarikan orang yang mempunyai uang dan mau memberi pinjaman, akhirnya ditemukan Tergugat II yang mau memberi pinjaman sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*tiga milyar rupiah*) dengan syarat : membayar bunga sebesar 3% yang harus dibayar dimuka, dan Penggugat pun menyetujui



dengan membayar bunga 3% dalam waktu 1 (satu) tahun dan menyerahkan jaminan berupa 3 (tiga) sertifikat;

Oleh karena itu isi AKTA PENGIKATAN JUAL BELI, tanggal 10 Mei 2019, Nomor : 08 adalah tidak benar, tidak sah dan harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan tidak mempunyai akibat hukum apapun juga;

11. Bahwa **juga tidak benar** isi AKTA PENGIKATAN JUAL BELI, tanggal 10 Mei 2019, Nomor : 08 yang berisi antara lain :

Pasal 1

Jual beli tanah tersebut akan dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga Rp. 3.000.000.000,- (Tiga miliar rupiah), jumlah uang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditanda tangani dan untuk penerimaan uang sejumlah Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) tersebut, Pihak Pertama dengan ini memberikan bukti pelunasannya, sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi),

karena senyatanya berdasarkan fakta hukum yang ada, Tergugat II baru mentransfer uang kepada Penggugat sebagai bukti telah memberi pinjaman kepada Penggugat adalah sbb. :

- (1) Pada tanggal 10 Mei 2019 Penggugat menerima uang pinjaman yang dikirim melalui transfer Bank BCA : 740.134.9191 atas nama M Ali Kastella Cabang Cibubur, sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*);
- (2) Pada **tanggal 21 Mei 2019** Penggugat menerima uang pinjaman yang dikirim melalui transfer ke Nomor Rekening Bank BCA : 740.190.2035 atas nama Hertina Ali Kastella Cabang Cibubur, sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*);
- (3) Pada **tanggal 21 Mei 2019** Penggugat menerima uang pinjaman yang dikirim melalui transfer ke Nomor Rekening Bank BCA : 740.190.2035 atas nama Hertina Ali Kastella Cabang Cibubur, sebesar Rp. 875.000.000,- (*delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah*);

Sehingga penerimaan uang pinjaman seluruhnya HANYA sebesar Rp. 2.875.000.000,- (dua milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah), TIDAK SEBESAR Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);



Dan Penggugat diminta men-transfer kembali sebesar Rp. 306.186.075,- (*tiga ratus enam juta seratus delapan puluh enam ribu tujuh puluh lima rupiah*), ke Rekening Nomor: 27318931898920 atas nama Venus Utama Royal, sebagai Penetapan Bunga 3% (*tiga persen*) per 1 (*satu*) tahun;

12. Bahwa akhirnya Penggugat menyadari adanya rekayasa perbuatan melawan hukum yang dilakukan secara sadar dan bersama-sama antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang berakibat merugikan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, **maka menurut hukum perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;**
13. Bahwa juga tidak benar antara Penggugat dengan Tergugat ada kesepakatan atau persetujuan atau perjanjian pengosongan sebagaimana tersebut dalam **AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN**, (tertulis : 1. Tuan Drs. Muhammad Ali Kastella, Ny. Yuyun Nuriah, Ny. Hertina Ali Kastella; 2. Tn. Ir. Santoso Halim), **tanggal 10 Mei 2019, Nomor : 09, karena yang terjadi sebenarnya adalah Penggugat meminjam uang sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*tiga milyar rupiah*) dengan JAMINAN 3 (*tiga*) sertifikat tanah dan rumah yang ada diatasnya, milik dan atas nama Penggugat;**
14. Bahwa oleh karena itu tidak benar dan tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya, sehingga tidak sah dan harus dibatalkan isi AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN, Nomor : 09, tanggal 10 Mei 2019, yang dibuat Notaris & PPAT LUSI INDRIANI, SH. MKn. yang isinya antara lain pada :

Pasal 1

Pihak Pertama dengan ini mengikatkan dan mewajibkan diri untuk mengosongkan tanah dan bangunan rumah itu selambat-lambatnya tanggal sepuluh Mei duaribu sembilanbelas (10-05-2019).

Pasal 2

Pihak Pertama sekarang ini untuk nantinya, yaitu jika Pihak Pertama ternyata lalai untuk memenuhi kewajibannya untuk mengosongkan tanah dan bangunan rumah tersebut, dengan ini memberi kuasa sepenuhnya kepada Pihak Kedua, untuk :



- a. Mengeluarkan/mengosongkan dari penghunian oleh Pihak Pertama atau Pihak lain yang menghuni/menempati bangunan rumah dan tanah tersebut seluruhnya, tanpa kecuali, sehingga siap pakai.
- b. Mengeluarkan semua barang-barang dan perabot yang terdapat di dalam tanah dan bangunan rumah tersebut, sehingga siap pakai.
- c. Apabila perlu Pihak Kedua berhak meminta bantuan yang berwenang, untuk melakukan hal-hal tersebut di atas, antara lain, akan tetapi tidak terbatas pada Kepolisian setempat.
- d. Menjalankan segala tindakan apapun juga yang diperlukan untuk pengosongan tanah dan bangunan rumah tersebut selengkapny dalam keadaan kosong seluruhnya sehingga siap pakai dan Pihak kedua dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua dapat menghuni tanah dan bangunan rumah tersebut tanpa ada gangguan dari pihak manapun juga berupa apapun juga.

Satu dan lain hal atas biaya dan wajib dibayar lunas oleh Pihak Pertama seluruhnya tanpa pengecualian berupa apapun juga.

Kuasa ini merupakan bagian terpenting dari Pengikatan Jual Beli tersebut di atas yang tidak akan dibuat tanpa adanya Perjanjian Pengosongan yang dibuat dengan akta ini dan oleh karenanya, kuasa ini tidak dapat dicabut kembali dan/atau dibatalkan dengan cara apapun juga, diantaranya tetapi tidak terbatas pada sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 3

Dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka Perjanjian Pengosongan yang dibuat dengan akta ini tidak dapat dibatalkan, melainkan temurun dan wajib dilaksanakan oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia.

Pasal 4

Biaya akte ini dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan akta ini akan dipikul dan dibayar oleh Pihak Pertama;
Mengenai perjanjian ini dan segala akibat serta pelaksanaannya, maka para pihak telah memilih tempat tinggal yang umum dan tetap di kantor panitera Pengadilan Negeri **DEPOK**.

Halaman 9 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor **206/Pdt.G/2020/PN Dpk**



Oleh karena itu isi **AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN** (tertulis : 1. Tuan Drs. Muhammad Ali Kastella, Ny. Yuyun Nuriah, Ny. Hertina Ali Kastella; 2. Tn. Ir. Santoso Halim), tanggal 10 Mei 2019, Nomor : 09 yang dibuat **Notaris & PPAT LUSI INDRIANI, SH. MKn.** adalah tidak benar, tidak sah dan harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan tidak mempunyai akibat hukum apapun juga;

15. Bahwa juga setelah berulang kali Penggugat berusaha meminta penjelasan kepada Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III bagaimana bisa terjadi demikian, yaitu ada : (i) **AKTA PENGIKATAN JUAL BELI** tanggal 10 Mei 2019, Nomor : 08 dan (ii) **AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN** tanggal 10 Mei 2019, Nomor : 09 yang semuanya dibuat **Notaris & PPAT LUSI INDRIANI, SH. MKn.**, padahal semula yang disepakati adalah sebagai **JAMINAN HUTANG**, dan saat ini Penggugat tetap hendak membayar kembali hutangnya sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*tiga milyar rupiah*) karena sudah 1 (SATU) TAHUN SESUAI DENGAN YANG PENGUGAT JANJIKAN, ternyata **Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak mau menemui dan memberikan penjelasan kepada Penggugat;**
16. Bahwa akhirnya dengan berbagai cara melalui sahabat-sahabat Penggugat, Tergugat III berhasil ditemui dan diketahui serta diperoleh kenyataan bahwa atas 3 (*tiga*) sertifikat tanah milik Penggugat yang telah berganti nama menjadi nama Tergugat II yang dilakukan oleh Tergugat IV berdasarkan Akta palsu atau akta tidak benar yaitu AKTA PENGIKATAN JUAL BELI yang dibuat Tergugat III tersebut, kemudian oleh Tergugat II dijaminan kepada Tergugat V sebagai jaminan kredit Tergugat II sebesar Rp. 6.250.000.000,- (*enam milyar dua ratus lima puluh juta rupiah*) dan dipasang Hak Tanggungan Peringkat PERTAMA;
17. Bahwa dengan demikian karena dasar perbuatan hukum balik nama 3 (*tiga*) sertifikat milik Penggugat tersebut dengan dasar perbuatan melawan hukum, **maka perbuatan lainnya yang mendasarkan padanya baik perbuatan balik nama sertifikat-sertifikat tersebut oleh Tergugat IV, maupun pembebanan sebagai jaminan hutang dan dipasang hak tanggungan oleh Tergugat V adalah juga merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;**



18. Bahwa Penggugat selama ini, sebagaimana lazimnya apabila ada perubahan atau balik nama sertifikat atas 3 (*tiga*) sertifikat Hak Milik atas bidang-bidang tanah yang di atasnya ada rumah dan ditempati Penggugat sampai saat ini, **TIDAK PERNAH ADA perbuatan PENGUKURAN atau pemeriksaan fisik yang dilakukan TERGUGAT IV, maupun juga TIDAK PERNAH ADA kedatangan tamu atau petugas BANK Tergugat V yang hendak memeriksa atau menanyakan kepada Penggugat ataupun Keluarga Penggugat tentang fakta atau kenyataan apa dan bagaimana serta siapa penghuni rumah atau pemilik tanah dan bangunan dengan alas 3 (*tiga*) SHM tersebut sebagaimana layaknya dan semestinya yang harus dilakukan baik oleh Tergugat IV maupun oleh Tergugat V; Oleh karena itu perbuatan Tergugat IV dan Tergugat V juga merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;**
19. Bahwa oleh karena itu nyata terbukti secara sah dan meyakinkan perbuatan para Tergugat I sampai dengan Tergugat V sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPdata, Para Tergugat wajib membayar kerugian Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum Para Tergugat tersebut;
20. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum Para Tergugat tersebut adalah sbb. :
- a. Kerugian Materiil :**
- Bahwa akibat dari Perbuatan Para Tergugat yang melawan hukum tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat karena jika dinilai dengan harga rata-rata terendah di lokasi tersebut adalah 1 M² senilai Rp. 7.000.000,- (*tujuh juta rupiah*), maka jika dijumlahkan (SHM No.7548/Harjamukti LT. 271 M² + SHM No.06235/Harjamukti LT.783 M² + SHM No.1200/Harjamukti LT.935 M²) = 1.989 M² x Rp. 7.000.000,- = **Rp. 13.923.000.000,- (*tiga belas milyar sembilan ratus dua puluh tiga juta rupiah*)**;
 - Ditambah bunga sebesar 1,5% (*satu koma lima persen*) setiap bulannya sejak bulan Mei 2019 sampai dengan bulan September 2020 = (Rp. 13.923.000.000,- x 1,5%) x 16 bulan = Rp. 208.845.000,- x 16 bulan = **Rp. 3.341.520.000,- (*tiga milyar tiga***



ratus empat puluh satu juta lima ratus dua puluh ribu rupiah);

- Bahwa selain itu juga Penggugat harus membayar biaya-biaya transportasi, akomodasi, entertainment dan biaya tenaga ahli untuk mengurus masalah ini, sehingga harus mengeluarkan biaya lebih dari **Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);**

b. Kerugian Immateriil :

Bahwa Penggugat sebagai wiraswasta yang telah cukup lama berusaha dan telah mempunyai nama baik di dalam pergaulan masyarakat luas baik Pelaku Bisnis, Pejabat Pemerintah, maupun masyarakat pada umumnya serta Penggugat awalnya beritikad baik, akan tetapi justru diperlakukan Para Tergugat tidak sebagaimana mestinya, maka akibat perbuatan Para Tergugat tersebut Penggugat merasa tercoreng nama baiknya, tertekan batinnya, disepelkan oleh Para Tergugat, serta kehilangan rasa percaya diri dan adanya rasa tekanan lahir dan batin bertahun-tahun lamanya yang apabila dinilai dengan uang patut dan adil, apabila ditetapkan sebesar **Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);**

Sehingga seluruh kerugian yang diderita Penggugat dan wajib dibayar Para Tergugat adalah sebesar **Rp. 22.764.520.000,- (dua puluh dua milyar tujuh ratus enam puluh empat juta lima ratus dua puluh ribu rupiah);**

21. Bahwa oleh karena itu menurut hukum sah dan adil apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar secara tanggung renteng tunai lunas sekaligus kerugian Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum Para Tergugat tersebut, seluruhnya berjumlah sebesar **Rp. 22.764.520.000,- (dua puluh dua milyar tujuh ratus enam puluh empat juta lima ratus dua puluh ribu rupiah)** ditambah bunga sebesar 1,5% setiap harinya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri sampai dibayar lunas;
22. Bahwa oleh karena itu guna menjamin nilai gugatan Penggugat agar tidak sia-sia atau illusoir, maka dimohon perkenan Pengadilan untuk meletakkan sita jaminan atas kekayaan Para Tergugat baik terhadap barang-barang tetap maupun bergerak yang nanti pada waktunya akan Penggugat sampaikan kepada Pengadilan, dan saat ini yang telah Penggugat ketahui adalah :



- (i) Sebidang tanah dan bangunan rumah yang ada di atasnya, terletak di Jl. Pluit Permai VIII/2, RT.007/RW.004, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
- (ii) Sebidang tanah dan bangunan rumah yang ada di atasnya, terletak di Tangerang Selatan yang beralamat di Ruko Marcella III, Jl. Pondok Betung Raya No. 9, Lantai 2, Bintaro Sektor 3A, Kota Tangerang Selatan, Banten;
- (iii) Sebidang tanah dan bangunan rumah yang ada di atasnya, terletak di Graha CIMB Niaga, Jl. Jend. Sudirman Kavling 58, RT.005/RW.03, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
- (iv) Sebidang tanah dan bangunan rumah yang ada di atasnya, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Harjamukti atas nama **Doktorandus M. Ali Kastella**, atas sebidang tanah sesuai dengan Surat Ukur Nomor 121/Harjamukti/2009 seluas 935 M² (sembilan ratus tiga puluh lima meter persegi), dengan NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) : 10.27.01.06.07739 yang terletak di Kampung Kalimanggis RT.002/RW.009, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat;
- (v) Sebidang tanah dan bangunan rumah yang ada di atasnya, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 06235/Harjamukti atas nama **Doktorandus M. Ali Kastella**, atas sebidang tanah sesuai dengan Surat Ukur Nomor 89/Harjamukti/2009 seluas 783 M² (tujuh ratus delapan puluh tiga meter persegi), dengan NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) : 10.27.01.06.07493 yang terletak di Kampung Kalimanggis RT.002/RW.009, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat;
- (vi) Sebidang tanah dan bangunan rumah yang ada di atasnya, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 7548/Harjamukti atas nama **Doktorandus Muhammad Ali Kastella**, atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Surat Ukur Nomor 7964/1997 seluas 271 M² (dua ratus tujuh puluh satu meter persegi), dengan NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) : 10.27.01.06.06056 yang terletak di Raffles Hills Blok A3 No. 31, RT.001/RW.015, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa gugatan Penggugat diajukan dengan berdasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah dan tidak dapat lagi disangkal kebenarannya, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka cukup beralasan Penggugat memohon kepada Majelis Hakim, untuk kiranya berkenan memutus perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan/*verset*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
24. Bahwa sepatutnya Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa secara tanggung renteng, apabila tidak mau memenuhi isi putusan pengadilan dalam perkara ini, dengan hukuman membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) setiap harinya jika terlambat atau lalai memenuhi putusan pengadilan terhitung sejak putusan dalam perkara ini diucapkan;
25. Bahwa Oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka sesuai dengan ketentuan hukum, patut dan adil Para Tergugat juga dihukum membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Maka berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, Penggugat mohon agar yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan dengan amar putusan yang bunyinya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum, atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum dan atau tidak mempunyai akibat hukum apapun juga karena cacat hukum atau cacat yuridis : (i) **AKTA PENGIKATAN JUAL BELI, Nomor : 08, tanggal 10 Mei 2019**, dan (ii) **AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN, Nomor : 09, tanggal 10 Mei 2019**, yang dibuat **Notaris & PPAT LUSI INDRIANI, SH. MKn., SK. MENKUMHAM RI NO.; C-38.HT.03.01-TH.2005 TANGGAL 11 JULI 2005, SK KEPALA BPN RI NO: 9 –XVII-PPAT-2008 Tgl. 1 SEPT 2008;**
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum, atau setidaknya tidak mempunyai akibat hukum apapun juga karena cacat hukum dan atau cacat yuridis pembebanan hak tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 5401/2019, PERINGKAT PERTAMA atas nama PT> BANK CIMB NIAGA, Tbk. Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta Selatan, sebesar **Rp.6.250.000.000.000,-** (Enam milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) atas 3 (tiga) Sertipikat tersebut yakni : (i) **Sertipikat Hak Milik Nomor**

Halaman 14 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk



1200/Harjamukti; (ii) Sertipikat Hak Milik Nomor 06235/Harjamukti; (iii) Sertipikat Hak Milik Nomor 7548/Harjamukti ;

4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang merugikan Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan kepada Penggugat 3 (tiga) sertipikat hak milik Penggugat yaitu : (1) Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Harjamukti luas tanah 271 M² (*dua ratus tujuh puluh satu meter persegi*); (2) Sertipikat Hak Milik Nomor 06235/Harjamukti luas tanah 783 M² (*tujuh ratus delapan puluh tiga meter persegi*); dan (3) Sertipikat Hak Milik Nomor 7548/Harjamukti luas tanah 935 M² (*sembilan ratus tiga puluh lima meter persegi*) yang telah di roya ke atas nama Penggugat, seperti semula;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat uang sebesar sebesar Rp. 22.764.520.000,- (dua puluh dua milyar tujuh ratus enam puluh empat juta lima ratus dua puluh ribu rupiah) secara tunai ditambah bunga sebesar 1,5% (*satu koma lima persen*) setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri sampai dibayar lunas;
7. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) secara tanggung renteng setiap harinya, apabila Para Tergugat terlambat atau lalai memenuhi isi putusan ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan/*verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;
ATAU Apabila Majelis Hakim berpendapat lain;
- Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat V masing-masing hadir kuasanya, Tergugat III tidak hadir walaupun telah dipanggil berdasarkan risalah panggilan tanggal 4 November 2020, 18 November 2020 dan 11 Desember 2020, Tergugat IV tidak hadir walaupun telah dipanggil berdasarkan risalah panggilan tanggal 23 Oktober 2020, 18 November 2020 dan 1 Desember 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yuanne



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Marietta R.M, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Depok, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pada waktu yang telah ditentukan kepada Tergugat I dan Tergugat II, kuasa tergugat I dan Tergugat II tidak hadir untuk mengajukan Jawaban;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat V telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas setiap dan selu ruh dalil yang dinyatakan oleh Penggugat dalam Gugatan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan tertulis dalam Eksepsi dan Jawaban Tergugat V ini.
2. Bahwa segala hal atau dalil yang tidak dijawab dan/atau tidak ditanggapi oleh Tergugat V, berarti dalil tersebut tidak mempunyai relevansi, tidak berdasar dan Tergugat V tidak mengakui kebenarannya atau menolak dengan tegas dalil tersebut.

DALAM EKSEPSI

Setelah mencermati Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, perkenankanlah Tergugat V menyampaikan beberapa cacat atau pelanggaran formil yang Tergugat V temukan di dalam Gugatan Penggugat.

Adapun cacat ataupun pelanggaran formil tersebut selengkapnya Tergugat V sampaikan dalam Eksepsi sebagai berikut:

A. EKSEPSI *PLURIUM LITIS CONSORTIUM* (GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK)

1. Bahwa pada butir 11 halaman 8 Gugatan Penggugat disebutkan bahwa Penggugat diminta untuk men-*transfer* kembali sejumlah uang sebesar Rp306.186.075,- (tiga ratus enam juta seratus delapan puluh enam ribu tujuh puluh lima Rupiah) ke Rekening Nomor : 27318931898920 atas nama Venus Utama Royal sebagai penetapan bunga 3% (tiga persen) per 1 (satu) tahun. Berikut adalah *screenshot* dari gugatan Penggugat:

Halaman 16 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk



Dan Penggugat diminta men-transfer kembali sebesar Rp. 306.186.075,- (*tiga ratus enam juta seratus delapan puluh enam ribu tujuh puluh lima rupiah*), ke Rekening Nomor: 27318931898920 atas nama Venus Utama Royal, sebagai Penetapan Bunga 3% (*tiga persen*) per 1 (*satu*) tahun;

2. Bahwa **Venus Utama Royal** yang menerima *transfer* kembali terkait pembayaran bunga 3% (*tiga persen*) per 1 (*satu*) tahun yang dilakukan oleh Penggugat **haruslah diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo** selain demi terpenuhinya syarat formil suatu gugatan, hal ini juga agar terdapatnya dasar hukum dan hubungan hukum yang cukup demi tuntasnya proses pemeriksaan perkara *a quo*.
3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*) harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*). Adapun beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut diantaranya:
 - a. **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975:**

"Agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (plurium litis consortium) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat".
 - b. **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1078 K/SIP/1972 tanggal 11 Nopember 1975:**

"Seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat."
 - c. **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983:**

"Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat -I kepada Tergugat -II, harus



ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat –I.”

d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2752 K/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1984:

“Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah perkara diperoleh Tergugat.”

e. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.378/K/Pdt/1985, tanggal 11 Maret 1986:

“Gugatan yang tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

4. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, tidak dimasukkannya Venus Utama Royal sebagai pihak dalam perkara *a quo*, membuat gugatan menjadi tidak lengkap atau kurang pihak (*plurium litis consortium*). Dengan demikian, suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang atau pihak lainnya yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikuti. Oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*N.O/Niet Onvankelijke Verklaard*).

Gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menjadikan Venus Utama Royal sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

B. GUGATAN OBSCUUR LIBEL DIKARENAKAN TIDAK JELAS DAN KABURNYA DASAR PERHITUNGAN BESARNYA NILAI KERUGIAN PENGGUGAT

5. Bahwa Penggugat di dalam Posita butir 19 halaman 7 Gugatan, mendalilkan sebagai berikut:

“

19. *Bahwa oleh karena itu nyata terbukti secara sah dan meyakinkan perbuatan para Tergugat I sampai dengan Tergugat V sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas adalah merupakan perbuatan*



melawan hukum yang merugikan Penggugat, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, Para Tergugat wajib membayar kerugian Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum Para Tergugat tersebut.”

Kemudian dalam Posita butir 20 huruf a dan b Gugatan Penggugat menuntut kompensasi atau ganti rugi dengan rincian sebagai berikut:

“a. Kerugian Materiil:

- Bahwa akibat dari Perbuatan Para Tergugat yang melawan hukum tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat karena jika dinilai dengan harga rata-rata terendah di lokasi tersebut adalah 1 m² senilai Rp7.000.000,- (tujuh juta Rupiah), maka jika dijumlahkan (SHM No.7548/HarjaMukti LT. 271 m² + SHM No.06235/Harjamukti LT.783 m² + SHM No. 1200/Harjamukti LT. 783 m² + SHM No. 1200/Harjamukti LT. 935 m²) = 1.989 m² x Rp7.000.000,- = Rp13.923.000.000,- (tiga belas miliar sembilan ratus dua puluh tiga juta Rupiah);
- Ditambah bunga sebesar 1,5% (satu koma lima persen) setiap bulannya sejak bulan Mei 2019 sampai dengan bulan September 2020 = (Rp13.923.000.000,- x 1,5%) x 16 bulan = Rp208.845.000,- x 16 bulan = Rp3.341.520.000,- (tiga miliar tiga ratus empat puluh satu juta lima ratus dua puluh ribu Rupiah);
- Bahwa selain itu juga Penggugat harus membayar biaya-biaya transportasi, akomodasi, entertainment dan biaya tenaga ahli untuk mengurus masalah ini, sehingga



harus mengeluarkan biaya lebih dari
Rp500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Bahwa Penggugat sebagai wiraswasta yang telah cukup lama berusaha dan telah mempunyai nama baik di dalam pergaulan masyarakat luas baik Pelaku Bisnis, Pejabat Pemerintah, maupun masyarakat pada umumnya serta Penggugat awalnya beriktikad baik, akan tetapi justru diperlakukan Para Tergugat sebagaimana mestinya, maka akibat perbuatan Para Tergugat tersebut merasa tercoreng nama baiknya, tertekan batinnya, disepelkan oleh Para Tergugat, serta kehilangan rasa percaya dirinya dan adanya rasa tekanan lahir dan batin bertahun-tahun lamanya yang apabila dinilai dengan uang patut dan adil, apabila ditetapkan sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah).

Sehingga seluruh kerugian yang diderita Penggugat dan wajib dibayar Para Tergugat adalah sebesar Rp22.764.520.000,- (dua puluh dua miliar tujuh ratus enam puluh empat juta lima ratus dua puluh ribu Rupiah)."

Dalam dalilnya sebagaimana tersebut di atas, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat mengalami tekanan batin, disepelkan oleh Para Tergugat, serta kehilangan rasa percaya dirinya sehingga jika dinilai dengan uang patut dan adil, **kerugian immaterial yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) adalah dalil yang dibuat-buat dan berlebihan tanpa dapat menjelaskan secara rinci dari kerugian-kerugian yang menurut Penggugat diderita oleh Penggugat.**

6. Disamping itu, dalam butir 20 huruf a, perhitungan kerugian materiil oleh Penggugat mengenai harga dari Objek Sengketa tersebut beserta ditambah dengan bunga sebesar 1,5% (satu koma lima persen) setiap bulannya sejak bulan Mei 2019 sampai



dengan bulan September 2020 tidak berdasar dikarenakan tidak diketahui berapa nilai sebenarnya dari Objek Sengketa tersebut. Selain itu, Penggugat juga mencantumkan kerugian materiil untuk membayar biaya-biaya transportasi, akomodasi, *entertainment*, dan biaya tenaga ahli sehingga harus mengeluarkan biaya lebih dari Rp500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) sangat mengada-ngada sehingga menyebabkan gugatan menjadi tidak tepat dan tidak jelas sehingga menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas atau kabur.

7. Bahwa tuntutan ganti rugi materiil dan immaterial yang diajukan Penggugat tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

- a. **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3138K/Pdt/1994 Tanggal 29 April 1997**, menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa ganti rugi yang didasarkan pada kekecewaan tidak dapat dikabulkan, bilamana dalam gugatan tersebut tidak diperinci berapa besarnya ganti rugi yang diminta."

- b. **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 117K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971** menyatakan:

"Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim."

- c. **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970**, yang pada intinya menyatakan bahwa:



"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar gugatan yang tidak sempurna, setidaknya-tidaknya apa yang dituntut kurang jelas.... Karena tidak dirumuskan secara konkrit (tegas) akan ganti rugi yang dituntut, lagi pula tidak diperinci kerugian-kerugian apa saja."

- d. **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 19K/Sip/1983, tanggal 3 September 1983**, yang pada pokoknya menyatakan:

"Menimbang bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex facti, maka gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima."

8. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka telah terbukti dalil Penggugat atas permohonan nilai ganti kerugian materiil tidak terperinci dan tanpa dasar sehingga mengakibatkan Gugatan kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*), sehingga berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3138K/Pdt/1994 tanggal 29 April 1997**, **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 117K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971**, **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970** dan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 19K/Sip/1983, tanggal 3 September 1983** patut kiranya bagi Majelis Hakim yang mulia menyatakan bahwa tuntutan ganti kerugian tersebut ditolak, atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*N.O/Niet Onvankelijke Verklaard*).

Dalil Penggugat atas permohonan nilai ganti kerugian materiil dan immaterial tidak terperinci dan tanpa dasar sehingga mengakibatkan Gugatan kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*), patut kiranya bagi Majelis Hakim yang mulia menyatakan bahwa tuntutan ganti kerugian tersebut ditolak, atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).



DALAM POKOK PERKARA

9. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan oleh Tergugat V dalam Eksepsi di atas mohon dianggap secara *mutatis mutandis* sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi kesatuan yang utuh (*komprehensif integral*) dengan dalil-dalil pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi kembali.

C. TERGUGAT V TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA YANG DIDALILKAN PENGGUGAT

10. Bahwa dalam butir 16 halaman 10 Gugatan, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

“..... , kemudian oleh Tergugat II dijaminan kepada Tergugat V sebagai jaminan kredit Tergugat II sebesar Rp6.250.000.000,- (enam miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah) dan dipasang Hak Tanggungan Peringkat Pertama.”

11. Bahwa dalam butir 17 halaman 11 Gugatan, Penggugat juga mendalilkan sebagai berikut:

“....

17. Bahwa dengan demikian karena dasar perbuatan hukum balik nama 3 (tiga) sertifikat milik Penggugat tersebut dengan dasar perbuatan melawan hukum, maka perbuatan lainnya yang mendasarkan padanya baik perbuatan balik nama sertifikat-sertifikat tersebut oleh Tergugat IV maupun pembebanan sebagai jaminan hutang yang dipasang hak tanggungan oleh Tergugat V adalah juga merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.”

12. Bahwa pembebanan Objek Sengketa sebagai jaminan hutang yang dipasang hak tanggungan oleh Tergugat V bukan merupakan perbuatan melawan hukum dikarenakan Tergugat V sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa sebagaimana tertera dalam SHT Nomor 05401/2019 dan 08149/2019 yang telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, (untuk selanjutnya disebut “UU HT”) yaitu:

Halaman 23 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk



"Pasal 10

- 1) *Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.*
 - 2) *Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*
13. Bahwa peletakan Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat V sudah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 UU HT. Tergugat V meletakkan Hak Tanggungan tersebut berdasarkan kepada Perubahan Ke-4 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0150/LGL-MSME-JKT/SME/PK/PLU/IV/2016 tanggal 19 April 2016 yang dibuat pada tanggal 29 Mei 2019. Pada Perjanjian Kredit tersebut menyebutkan bahwa dalam Perjanjian Kredit ini melakukan penegasan kembali Agunan Debitur yang diserahkan kepada Kreditur dengan menambahkan Objek Sengketa tersebut.
14. Lebih lanjut di dalam Posita butir 18 halaman 10 yang menyebutkan bahwa:

".....

18. *Bahwa Penggugat selama ini, sebagaimana lazimnya apabila ada perubahan atau balik nama sertifikat atas 3 (tiga) sertifikat Hak Milik atas bidang-bidang tanah yang di atasnya ada rumah dan ditempati Penggugat sampai saat ini, TIDAK PERNAH ADA perbuatan PENGUKURAN atau pemeriksaan fisik yang dilakukan Tergugat IV, maupun juga TIDAK PERNAH ADA kedatangan tamu atau petugas Bank Tergugat V hendak memeriksa atau menanyakan kepada Penggugat ataupun Keluarga Penggugat tentang fakta atau kenyataan apa dan bagaimana serta siapa penghuni rumah atau pemilik atas tanah dan bangunan*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan alas 3 (tiga) SHM tersebut sebagaimana layaknya dan semestinya yang harus dilakukan baik oleh Tergugat IV maupun oleh Tergugat V. Oleh karena itu perbuatan Tergugat IV dan Tergugat V juga merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.”

15. Bahwa sebelum objek sengketa dibebankan atau dipasang Hak Tanggungan, Tergugat V telah meminta Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Willson & Rekan untuk melakukan penilaian atau *appraisal* terhadap Objek Sengketa dimana Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Willson & Rekan telah datang ke lokasi objek sengketa untuk melakukan *survey/visit* dan penilaian atau *appraisal* untuk dapat menentukan berapa nilai yang layak terhadap objek sengketa yang akan menjadi Jaminan atas hutang PT Inet Global Indo, dimana Tergugat II adalah Direktur dari PT Inet Global Indo.
16. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tidak pernah ada kedatangan tamu atau petugas Tergugat V yang memeriksa objek sengketa adalah tidak benar, karena Tergugat V telah meminta Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Willson & Rekan untuk datang ke lokasi objek sengketa untuk memeriksa dan melakukan penilaian atau *appraisal*.
17. Bahwa seluruh proses pemberian hutang kepada PT Inet Global Indo sampai dengan pembebanan atau pemasangan Hak Tanggungan terhadap objek sengketa sebagai jaminan pelunasan hutang telah dilakukan sesuai ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
18. Bahwa ketika Tergugat V memasang atau membebankan Hak Tanggungan terhadap 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai jaminan untuk pelunasan hutang PT Inet Global Indo seluruhnya telah tercatat atas nama Tergugat II yang merupakan Direktur PT Inet Global Indo, sehingga demi hukum Hak Tanggungan yang telah terpasang atau dibebankan kepada 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut yang saat ini menjadi objek sengketa SAH secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat serta mempunyai kekuatan eksekutorial.
19. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Sertifikat merupakan

Halaman 25 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk



surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian. Oleh karena Tergugat II mampu menunjukkan 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik (SHM) atas namanya yang akan dijadikan Jaminan hutang PT Inet Global Indo, maka Tergugat V dengan prasangka dan iktikad baik menindaklanjutinya dengan memasang Hak Tanggungan atas 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut telah tercatat atau tertulis atas nama Tergugat II.

20. Bahwa tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat V sehingga unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara menjadi tidak terbukti karena:

- a. Tidak terbukti Tergugat V telah melakukan pelanggaran terhadap suatu ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana didalilkan dalam gugatan perkara *a quo*;
- b. Tidak terbukti Tergugat V telah melakukan kesalahan melanggar hak subyektif Penggugat, karena Objek Sengketa tersebut dijaminakan kepada Tergugat V oleh Tergugat II sebagai jaminan hutang PT Inet Global Indo telah tercatat atas nama Tergugat II;
- c. Karena tidak adanya perbuatan melawan hukum dan tidak adanya hak subyektif Penggugat yang terlanggar, maka Penggugat tidak berhak menuntut ganti kerugian apapun kepada Tergugat V; dan
- d. Karena tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V dan juga tidak ada kerugian bagi Penggugat yang disebabkan oleh Tergugat V maka tidak mungkin ada hubungan kausalitas (sebab-akibat) antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang didalilkan oleh Penggugat.

21. Berdasarkan dalil-dalil dan fakta hukum di atas, dengan tidak terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia untuk menolak gugatan perkara *a quo* seluruhnya;

Oleh karena tidak terbuktinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V, maka sudah sepatutnya



Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak gugatan perkara *a quo* untuk seluruhnya.

D. PERMOHONAN UANG PAKSA (*DWANGSOM*) YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK SESUAI DENGAN HUKUM ACARA PERDATA DI INDONESIA

22. Bahwa di dalam petitum butir 7 halaman 16 Gugatan, Penggugat telah meminta kepada Pengadilan Negeri Depok untuk pembayaran uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan Penggugat karena tuntutan tersebut sangat berlebihan dan tidak memiliki landasan hukum yang cukup.
23. Disamping itu, tuntutan pembayaran uang paksa tersebut juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 606 (a) RV, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, karena uang paksa tidak dapat diberlakukan terhadap tindakan membayar uang, sehingga sudah sepatutnya jika Majelis Hakim yang mulia menolak permohonan pembayaran uang paksa tersebut.

Oleh karena uang paksa tidak dapat diberlakukan terhadap tindakan membayar uang, sehingga sudah sepatutnya jika Majelis Hakim yang mulia menolak permohonan pembayaran uang paksa tersebut.

E. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (*UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD*) YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK BERDASAR DAN TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM ACARA PERDATA DI INDONESIA

24. Bahwa Mahkamah Agung telah mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil ("**SEMA No. 4/2001**"). Dalam SEMA No. 4/2001 ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara Serta Merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil tersebut.

Halaman 27 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan:

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.”

Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

25. Bahwa dikaitkan dengan SEMA No. 4/2001 tersebut di atas, karena Gugatan perkara *a quo* tidak memenuhi unsur sebagaimana ditentukan dalam SEMA No. 4/2001 dan apabila putusan serta merta dijatuhkan akan menimbulkan kerugian pihak lain khususnya Tergugat V, maka sudah sepatutnya jika Majelis Hakim yang mulia menolak permohonan putusan serta merta dan permohonan provisi Penggugat.

Oleh karena permohonan putusan serta merta dan permohonan provisi Penggugat tidak mempunyai dasar hukum sama sekali maka sudah sepatutnya jika Majelis Hakim yang mulia menolak permohonan putusan serta merta dan permohonan provisi Penggugat.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat V dengan menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat V untuk Seluruhnya; dan
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya; dan
2. Menghukum Penggugat untuk Membayar Biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 28 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor **206/Pdt.G/2020/PN Dpk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V telah mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa didalam duplik Tergugat I dan Tergugat II terdapat eksepsi mengenai kewenangan mengadili/kompetensi dan terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II terkait kewenangan mengadili Absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada para Pihak untuk melanjutkan persidangan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi Bukti Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 1200/Harjamukti seluas 935 M2 (sembilan ratus tiga puluh lima meter persegi) (Bukti P-1);
2. Fotokopi dari fotokopi Bukti Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 06235/Harjamukti seluas 783 M2 (tujuh ratus delapan puluh tiga meter persegi), (Bukti P-2);
3. Fotokopi dari fotokopi Bukti Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 7548/Harjamukti seluas 271 M2 (dua ratus tujuh puluh satu meter persegi), (Bukti P-3);
4. Fotokopi dari fotokopi Bukti Surat Akta Pengikatan Jual Beli tertulis : 1. Tuan Drs. Muhammad Ali Kastela, Ny. Yuyun Nuriah, Ny. Hertina Ali Kastela; 2. Tn.Ir. Santoso Halim., tanggal 10 Mei 2019, Nomor : 08 yang dibuat oleh Notaris & PPAT Lusi Indriani, SH.mkN; (Bukti P-4);
5. Fotokopi dari fotokopi Bukti Surat Akta Perjanjian Pengosongan, tertulis : 1. Tuan Drs. Muhammad Ali Kastela, Ny. Yuyun Nuriah, Ny. Hertina Ali Kastela; 2. Tn.Ir. Santoso Halim., tanggal 10 Mei 2019, Nomor : 08 yang dibuat oleh Notaris & PPAT Lusi Indriani, SH.mkN, (Bukti P-5);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi dari Rekening via Internet Banking Bank BCA dengan nomor rekening : 740.134.9191 atas nama M. Ali Kastela Cabang Cibubur, , (Bukti P-6);
7. Fotokopi dari Rekening via Internet Banking Bank BCA dengan nomor rekening : 740.190.2035 atas nama Hertina Ali Kastela Cabang Cibubur, (Bukti P-7);
8. Fotokopi dari Rekening via Internet Banking Bank BCA dengan nomor rekening : 740.190.2035 atas nama Hertina Ali Kastela Cabang Cibubur, (Bukti P-8);
9. Fotokopi Bukti Surat Jawaban dari Kementerian ATR/BPN, Kantor Pertanahan Kota Depok Provinsi Jawa Barat atas Permohonan Pemblokiran Sertifikat dari Penggugat, dengan Nomor : HP.03.02/427.300.32.76/VIII/2020 tanggal, 6-8-2020 yang ditandatangani oleh A.N. Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan, Dwi Hary Januarto, SH.,MSi., dengan NIP : 197201191992031002, (Bukti P-9);
10. Fotokopi Bukti Surat PBB tahun 2019 atas nama M. Ali Kastela, Drs., dengan letak objek pajak : Kp. Kalimanggis Rt.002/Rw.09, Harjamukti, Cimanggis, Kota Depok, , (Bukti P-10);
11. Fotokopi Bukti Surat PBB tahun 2019 atas nama M. Ali Kastela, Drs., dengan letak objek pajak : Kp. Kalimanggis Rt.002/Rw.09, Harjamukti, Cimanggis, Kota Depok, (Bukti P-11);
12. Fotokopi Bukti Surat PBB tahun 2019 atas nama M. Ali Kastela, Drs., dengan letak objek pajak : KO. Raffles Hills A-3/31, Rt.001/Rw.015, Harjamukti, Cimanggis, Kota Depok, (Bukti P-12);
13. Fotokopi dari fotokopi Bukti Surat Print Out Rekening via Internet Banking Bank BCA dengan nomor rekening : 740.134.9191 atas nama M. Ali Kastela Cabang Cibubur, (Bukti P-13);
14. Fotokopi dari fotokopi Bukti Surat Print Out Rekening via Internet Banking Bank BCA dengan nomor rekening : 740.134.9191 atas nama M. Ali Kastela Cabang Cibubur, (Bukti P-14);
15. Fotokopi dari fotokopi Bukti Surat Print Out Rekening via Internet Banking Bank BCA dengan nomor rekening : 740.190.2035 atas nama Hertina Ali Kastela Cabang Cibubur, (Bukti P-15);
16. Fotokopi dari fotokopi Bukti Surat Print Out Rekening via Internet Banking Bank BCA dengan nomor rekening : 740.190.2035 atas nama Hertina Ali Kastela Cabang Cibubur, (Bukti P-16);

Halaman 30 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk

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)



17. Fotokopi Bukti Surat PBB tahun 2021 atas nama Santoso Halim, Ir., dengan letak objek pajak : Raffles Hills A-3w/31, Rt.001/Rw.015, Harjamukti, Cimanggis, Kota Depok, (Bukti P-17);

Bukti tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-1,P-2,P-3,P-4,P-5, P-13,P-14,P-15 dan P-16 tanpa asli;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Sunardi

- Bahwa Saksi kenal pak Ali Kastela sejak tahun 1991;
- Bahwa saksi bekerja kepada Penggugat dan perusahaan Penggugat bernama PT BIN atau Bineka Intertama Nusantara;
- Bahwa Penggugat di perusahaan tersebut Sebagai Komisaris Utama;
- Bahwa Pak Ali Kastela bertempat tinggal di alamat Perum. Raffles Hills blok A3 nomor 31 Depok;
- Bahwa Pak Ali Kastela memiliki isteri ada 2 (dua) yang kesatu bernama ibu. Yuyun isteri yang kedua bernama ibu. Herlina;
- Bahwa Isteri yang pertama dan isteri yang kedua tidak jadi satu tempat tinggal, jadi beda rumah, isteri yang pertama tempat tinggalnya di perum. Puri yang berada dibelakang perum. Raffles;
- Bahwa yang tinggal di perum Puri adalah ibu Yuyun dan yang di perum. Raffles ibu Herlina;
- Bahwa saksi mengetahui tentang pinjaman uang, saksi tahu nya pak Ali Kastela berkomunikasi dengan pak Pieter, waktu itu bulan Mei 2019;
- Bahwa pada saat itu saksi mendengar langsung waktu saat itu saksi dan pak Ali Kastela berada dalam 1 (satu) mobil, dimobil pak Ali Kastela telepon saksi dengar percakapan antara Pak Ali Kastela dengan pak Pieter di mobil, pak Ali Kastela mnta tolong pak Pieter untuk carikan pinjaman dengan jaminan tanah di Raffles;
- Bahwa pak Ali Kastela bermaksud meminjam Rp.3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) dengan Jaminannya 3 sertifikat atas nama pak Ali Kastela;
- Bahwa yang menjadi Jaminan tersebut yaitu Sertifikat yang Raffles, dan tanah dibelakangnya Raffles, yang sertifikatnya ada 2 lagi;
- Bahwa selanjutnya pak Piter menyanggupi dan pinjaman itu dan terealisasi;



- Bahwa saksi menyatakan pinjaman itu terealisasi pada bulan itu juga cair, karena pada tanggal 9 Mei 2019, waktu itu malam Jum'at ibu Lusy datang;
- Bahwa saat itu Ketemu di Raffles, pada waktu ibu Lusy datang mengaku sebagai Notaris, saksi tanyakan kepentingannya apa, dijawab oleh ibu Lusy mau bertemu dengan Pak Ali Kastela dan Ibu Yuyun, terus saksi antar, waktu ketemunya malam Jum'at, habis Isya;
- Bahwa waktu itu saksi yang antar sendiri untuk ketemu dengan pak Ali Kastela dan ibu Yuyun, mengenai pembicaraannya saksi tidak tahu, tetapi saksi melihat ibu Lusy mengeluarkan dokumen;
- Bahwa saksi tidak tahu dokumen apa, terus pak Ali Kastela disuruh tandatangan, saksi melihat saat itu karena jarak saksi dengan mereka tidak terlalu jauh sekitar 5 (lima) meter;
- Bahwa pada saat itu pak Ali Kastela tanda tangan terus ibu Lusy terburu-buru, sampai tidak sempat untuk minum;
- Bahwa Lama pertemuan tersebut sekitar 10 (sepuluh) menit, kemudian terus pulang;
- Bahwa selanjutnya dengan hutang yang Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) tersebut, Sepengetahuan saksi cair Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), pada tanggal 10 Mei, secara bertahap cair Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) sampai dengan tanggal 21 Mei, jadi waktu pertama cair Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) tanggal 10 Mei, kemudian cair lagi Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) pada tanggal 21 Mei sebanyak 2 (dua) kali pada hari yang sama di jam yang berbeda;
- Bahwa yang pertama dikirim melalui transfer kerekening, sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atas nama pak Ali Kastela, dan yang ke 2 (dua) dikirim melalui transfer kerekening ibu Hertina;
- Bahwa Setahu saksi jangka pinjaman tersebut waktunya 1 (satu) tahun;
- Bahwa pada saat saksi disuruh untuk bayar pajak PBB, ternyata sudah ada perubahan nama, awalnya saksi berusaha mencari pak Pieter akan tetapi tidak ada alamatnya;
- Bahwa Kejadiannya pada saat mau bayar pajak yaitu adanya perubahan kepemilikan tanah dan Saksi tanya pada waktu itu mau bayar pajak PBB ternyata surat pajak PBB nya bukan atas nama Pak Ali Kastela;



- Bahwa yang saksi lihat di surat SPPT-PBB atas namanya yaitu Santoso Halim;
- Bahwa Setelah ada perubahan nama pak Ali Kastela kemudian konsultasi keteman-temannya pak Ali Kastela;
- Bahwa uang yang Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) belum dikembalikan karena Pada waktu mau dikembalikan bulan April, mencari-cari alamat pak Pieter tidak ada;
- Bahwa saat itu bu lusy selaku notaris datang, tidak dijemput dan datang sendiri naik mobil, tetapi mobilnya di luar area perumahan;
- Bahwa tanah didalam 3 sertifikat tersebut posisinya gandeng di 1 (satu) Lokasi;
- Bahwa diatas tanah tersebut ada bangunan Mushola dan Kantor;
- Bahwa saksi mengetahui pak ali kastela melakukan pembayaran sejumlah Rp. 306.000.000,- (tiga ratus enam juta rupiah), dan yang dikirim ke rekening pak Pieter Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa pembayaran pak ali Kastela sejumlah Rp. 306.000.000,- (tiga ratus enam juta rupiah) yang saksi dengar untuk bayar bunga pinjaman di awal;
- Sedangkan yang Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dan Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tersebut untuk Pembayaran informasi untuk pak Pieter dari pinjaman atas jasa-jasanya;
- Bahwa saksi Waktu dulu setiap hari datang ke rumah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ada plang dilokasi tersebut;

2. Irianto Kabes

- Bahwa Saksi pernah bekerja di Bhineka Intertama Utama;
- Bahwa Saksi bekerja sejak tahun 2010 sampai dengan 2021;
- Bahwa Rumah pak Ali Kastela di Raffles A3 No.31 kota Depok;
- Bahwa Pak ali Kastela memiliki 2 (dua) orang istri Isteri yang pertama bernama Yuyun, dan isteri yang kedua bernama Hertina;
- Bahwa isteri pertama yang Yuyun tinggalnya di Perum. Puri, dan yang kedua Hertina tinggalnya di Perum. Raffles;
- Bahwa saksi mengetahui Sengketa mengenai pinjaman hutang dengan jaminannya ada 3 (tiga) rumah di Reffles antara Pak Ali Kastela bersengketa dengan Santoso Halim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui pak Ali Kastela pinjam uang kepada sdr. Pieter pada Tahun 2019 dan Sebelumnya saksi pernah diceritakan pak Ali Kastela membutuhkan uang dan akan pinjam uang Rp.3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) ke pak Pieter;
- Bahwa saat itu saksi tidak tahu dan tidak kenal dengan pak Pieter dan saksi baru tahu yang Namanya pak Pieter setelah pak Pieter pasang plang pada tahun 2021;
- Bahwa saksi tidak tahu alasan pak ali Kastela pinjam uang kepada pak Peter , yang saksi tahu dari rekening koran, ada uang masuk sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), pada tanggal 10 Mei, kemudian ada transaksi uang keluar tanggal 13 Mei sejumlah Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), kemudian pada tanggal 21 Mei ada transaksi uang masuk sejumlah Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan transaksi uang keluar sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) berupa bunga pinjaman, dan ada transaksi keluar ke pak Pieter sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), dan yang untuk transaksi keluar untuk bunga pinjaman sejumlah Rp. 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) adalah ke Venus Utama Royal, kemudian ada transaksi uang masuk lagi sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- Bahwa Saksi tahu transaksi tersebut karena tugas saksi yang melakukan transfer uang pak Ali kastela;
- Bahwa saksi mengetahui dari pak Ali kastela, pinjam uang Rp.3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) dan Kewajibannya dengan memberikan jaminan sertifikat;
- Bahwa selesainya pinjaman tersebut Dalam 1 (satu) tahun;
- Bahwa setelah 1 (satu) tahun apa yang terjadi Awalnya saksi buat surat, tetapi pak Pieternya saksi tidak tahu berada dimana, pada waktu itu mau bayar pinjaman hutang pak Ali Kastela;
- Bahwa kemudian pada waktu mau bayar pajak PBB di Kantor Wali Kota Depok, sudah berubah nama menjadi nama Santoso Halim, kemudian mengajukan blokir dan tanya ke BPN kenapa sudah berubah nama menjadi Santoso halim, di jawab oleh BPN karena sudah di agunkan;
- Bahwa Pak Ali Kastela bingung dan minta hubungi notaris ibu Lusy dengan menugaskan saksi untuk menghubungi ibu Lusy untuk meminta dokumen surat perjanjian;

Halaman 34 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian yang ke Tangerang staf yang satunya lagi Namanya mba Elia;
- Bahwa Setelah itu kaget kok berbeda dengan soft copinya karena Perbedaanya surat tersebut PPJB;
- Bahwa setelah itu Pak Kastela berhubungan dengan pengacara;
- Bahwa pada saat pak Pieter pasang plang bulan April 2021, saksi sudah keluar waktu bulan April 2021;
- Bahwa surat yang ditujukan kepada BPN saksi yang mengetiknya;
- Bahwa saksi mengajukan blokir diterima oleh BPN dan ada jawaban dari BPN;
- Bahwa setelah saksi tahu pada BPN ada balik nama, atau SHM berubah nama, saat itu Saksi lapor ke pak Ali Kastela;
- Bahwa Pak Ali Kastela kaget, niatnya pinjam bukan jual beli;
- Bahwa Pak Ali Kastela mengetahui ada perubahan nama pada Agustus 2020, setelah ada surat dari BPN;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa persen bunga pinjaman dan yang saksi dengar pinjaman tersebut selama 1 (satu) tahun dengan Bunga didepan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Bukti Surat APJB : No. 08 tanggal 10 Mei 2019, , (Bukti T.1-2.I);
2. Fotokopi dari fotokopi Bukti Surat AJB : No. 89/2019, Surat Ukur No. 7964/1997, tgl. 03/04/2009, Luas : 271 M2, , (Bukti T.1-2.II);
3. Fotokopi Bukti Surat AJB : No. 90/2019, Surat Ukur No. 89/Harjamukti/2009, tanggal 03/04/2009, Luas : 783 M2., (Bukti T.1-2.III);
4. Fotokopi Bukti Surat AJB : No.91/2019, Surat Ukur No. 121/Harjamukti/2009, tanggal 12/11/2009, Luas : 935 M2., , (Bukti T.1-2,IV);
5. Fotokopi Bukti Surat Akta Perjanjian Pengosongan : No. 09 tanggal 10 Mei 2019, , (Bukti T.1-2,V);

Bukti tersebut telah bermaterai cukup dan tanpa dicocokkan dengan surat aslinya



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalilnya Tergugat V telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Bidang Perdata Umum I, Jakarta : Pilar Yuris Utama, 2009, yang memuat Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 938K/SIP/1971, tanggal 4 Oktober 1972, halaman 375-378, (Bukti T.V-1);
2. Fotokopi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Bidang Perdata Umum II, Jakarta : Pilar Yuris Utama, 2009, yang memuat Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2438K/SIP/1980, tanggal 22 Maret 1982, halaman 79-83, (Bukti T.V-2);
3. Fotokopi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Bidang Perdata Umum II, Jakarta : Pilar Yuris Utama, 2009, yang memuat Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3138K/Pdt/1994, tanggal 29 April 1997, halaman 600-611, (Bukti T.V-3);
4. Fotokopi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Bidang Perdata Umum II, Jakarta : Pilar Yuris Utama, 2009, yang memuat Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 19/K/SIP/1983, halaman 170-173, (Bukti T.V-4);
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (Peringkat Pertama) Nomor 05401/2019 tertanggal 15 Juli 2019 sebesar Rp. 6.250.000.000,- (enam milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), (Bukti T.V-5);
6. Fotokopi Bukti Surat Sertifikat Hak Tanggungan (Peringkat Kedua) Nomor 08149/2019 tertanggal 15 Juli 2019 sebesar Rp. 6.250.000.000,- (enam milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), (Bukti T.V-6);
7. Fotokopi Laporan Penilaian Properti Tanah dan Bangunan Atas Nama PT. Inet Global Indo No. 00183/2.0049-00/PI/07/0454/I/V/2019 tanggal 15 Mei 2019 yang disusun oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Willson & Rekan, (Bukti T.V-7);
8. Fotokopi dari Print Out Bukti Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, (Bukti T.V-8);
9. Fotokopi Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Bidang Perdata Umum I, Jakarta : Pilar Yuris Utama, 2009, yang memuat Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791/K/SIP/1972, tanggal 26 Februari 1973, halaman 500-505, (Bukti T.V-9);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi dari Print Out Bukti Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, (Bukti T.V-10);
11. Fotokopi Bukti Surat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 279/2019 tertanggal 26 Juni 2019 (Peringkat Pertama) oleh Misbahul Munir, SH.,M.Kn, PPAT di Kota Depok, (Bukti T.V-11);
12. Fotokopi Bukti Surat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 514/2019 tertanggal 10 September 2019 (Peringkat Kedua) oleh Misbahul Munir, SH.,M.Kn, PPAT di Kota Depok (TV-12);

Bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti TV-8 dan TV-10 tanpa asli.

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada hari Jumat tanggal 6 agustus 2021 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa yang pada pokoknya bahwa benar lokasi objek sengketa terletak di komplek Raffles Hills Blok A3 No. 31, RT.001/RW.015, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat dan objek sengketa dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya masing-masing pihak telah mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II, mengajukan eksepsi yang diluar eksepsi kompetensi kewenangan mengadili bersamaan dengan diajukannya Duplik;

Menimbang, bahwa Pada prinsipnya pengajuan Eksepsi di luar kewenangan mengadili sama dengan eksepsi kompetensi relatif. Ketentuan mengenai kapan waktu pengajuan Eksepsi di luar kewenangan mengadili diatur dalam Pasal 114 Rv yang menyatakan : 'Pengacara Tergugat berkewajiban mengajukan semua tangkisan dan jawaban mengenai pokok perkaranya bersama-sama dengan ancaman tangkisan yang tidak diajukan gugur dan jika tidak dijawab pokok perseolannya ia kehilangan hak untuk mengajukannya' ;

Halaman 37 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk



Menimbang, bahwa Meskipun dalam pasal tersebut tidak secara tegas menyebut jawaban pertama, namun penafsiran yang paling tepat terhadap jawaban tersebut dalam praktek adalah “ Jawaban pertama dan hal tersebut bersesuaian dengan pendapat M Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2005 halaman 424 yang berpendapat “eksepsi kompetensi relative maupun eksepsi lainnya menurut Pasal 125 ayat 2 Jo Pasal 133 dan Pasal 136 HIR : hanya dapat diajukan secara terbatas, yaitu pada jawaban pertama bersama-sama dengan bantahan pokok perkara, apabila batas waktu itu dilampaui, hilang hak Tergugat mengajukan eksepsi”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka menurut Majelis Hakim Eksepsi diluar eksepsi kompetensi kewenangan mengadili yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah terlambat dan tidak dapat dipertimbangkan didalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan di pertimbangkan eksepsi Tergugat V yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

A. EKSEPSI *PLURIUM LITIS CONSORTIUM* (GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK)

Bahwa pada butir 11 halaman 8 Gugatan Penggugat disebutkan bahwa Penggugat diminta untuk men-*transfer* kembali sejumlah uang sebesar Rp306.186.075,- (tiga ratus enam juta seratus delapan puluh enam ribu tujuh puluh lima Rupiah) ke Rekening Nomor : 27318931898920 atas nama Venus Utama Royal sebagai penetapan bunga 3% (tiga persen) per 1 (satu) tahun.

Bahwa Venus Utama Royal yang menerima *transfer* kembali terkait pembayaran bunga 3% (tiga persen) per 1 (satu) tahun yang dilakukan oleh Penggugat haruslah diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* selain demi terpenuhinya syarat formil suatu gugatan, hal ini juga agar terdapatnya dasar hukum dan hubungan hukum yang cukup demi tuntasnya proses pemeriksaan perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat V tersebut, Penggugat didalam Repliknya menyatakan tidak benar gugatan Penggugat kurang pihak, karena sebagaimana yang tersebut dengan jelas dan tegas dalam posita gugatan, hubungan hukum yang ada dan terjadi antara Penggugat dengan Tergugat V adalah karena adanya perbuatan melawan hukum Tergugat V yaitu Tergugat V sebagai BANK pada saat akan dan atau pada waktu memberikan kredit kepada TERGUGAT II dengan jaminan tanah-tanah dan bangunan rumah yang ada diatasnya, yang ditempati dan milik Penggugat, “TIDAK PERNAH



DATANG” melihat dan atau mengecek kebenaran barang jaminan / barang yang dijamin dan atau menanyakan keadaan yang sebenarnya atas barang jaminan kredit dimaksud, atau Tergugat V sebagai BANK tidak melakukan kewajiban hukumnya memeriksa keadaan atau kenyataan barang-barang jaminan berupa barang tetap dan barang berwujud atau tidak-tidaknya TIDAK menanyakan kepada Penggugat ataupun Keluarga Penggugat tentang fakta atau kenyataan sebenarnya mengenai barang jaminan apa dan bagaimana serta kebenaran kepemilikan dan/atau siapa penghuni rumah atau pemilik atas tanah dan bangunan dengan alas hak 3 (*tiga*) Sertipikat Hak Milik (SHM) milik Penggugat tersebut sebagaimana layaknya dan semestinya menurut hukum yang menjadi KEWAJIBAN HUKUM Tergugat V dan yang wajib / harus dilakukan oleh Tergugat V;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya eksepsi adalah tangkisan yang diajukan sebelum pemeriksaan pokok perkara, dan mencermati dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat V terkait dengan adanya kurang pihak dalam perkara aquo menurut Majelis Hakim dalil tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan didalam pemeriksaan pokok perkara dan disamping itu adalah hak Penggugat untuk menentukan pihak-pihak yang digugatnya, sehingga eksepsi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

B. GUGATAN OBSCUR LIBEL DIKARENAKAN TIDAK JELAS DAN KABURNYA DASAR PERHITUNGAN BESARNYA NILAI KERUGIAN PENGGUGAT

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat mengalami tekanan batin, disepelkan oleh Para Tergugat, serta kehilangan rasa percaya dirinya sehingga jika dinilai dengan uang patut dan adil, **kerugian immaterial yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah)** adalah dalil yang dibuat-buat dan berlebihan tanpa dapat menjelaskan secara rinci dari kerugian-kerugian yang menurut Penggugat diderita oleh Penggugat.

Bahwa disamping itu, dalam butir 20 huruf a, perhitungan kerugian materiil oleh Penggugat mengenai harga dari Objek Sengketa tersebut beserta ditambah dengan bunga sebesar 1,5% (satu koma lima persen) setiap bulannya sejak bulan Mei 2019 sampai dengan bulan September 2020 tidak berdasar dikarenakan tidak diketahui berapa nilai sebenarnya dari Objek Sengketa tersebut. Selain itu, Penggugat juga mencantumkan kerugian materiil untuk membayar biaya-biaya transportasi, akomodasi, *entertainment*, dan biaya tenaga ahli sehingga harus mengeluarkan biaya lebih dari Rp500.000.000,-



(lima ratus juta Rupiah) sangat mengada-ngada sehingga menyebabkan gugatan menjadi tidak tepat dan tidak jelas sehingga menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas atau kabur.

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat V tersebut, Penggugat didalam Repliknya menyatakan Eksepsi Tergugat V tentang Gugatan Obscuur libel tentang tidak jelas dan kaburnya dasar perhitungan besarnya nilai kerugian Penggugat harus ditolak karena eksepsi Tergugat V telah memasuki masalah pembuktian materi gugatan yang tentu nantinya akan dibuktikan secara kebenarannya, dan minimal dengan keberanian Tergugat V memberi pinjaman/utang/kredit kepada Tergugat II dengan begitu saja dan mengabaikan 5 (lima) prinsip kehati-hatian yang harus dan wajib dijalankan Tergugat V saja, telah mengucurkan uang sebesar Rp.6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah), terlebih atas kerugian yang Penggugat uraikan dalam posita dan petitum nyata jelas nilainya;

Menimbang, bahwa mencermati dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat V terkait dengan tidak jelas dan kaburnya dasar perhitungan besarnya nilai kerugian Penggugat menurut Majelis Hakim dalil tersebut juga telah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan didalam pemeriksaan pokok perkara sehingga eksepsi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai dalil adanya rekayasa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terkait peralihan 3 (tiga) sertifikat milik Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Harjamukti atas nama **Doktorandus M. Ali Kastella**, atas sebidang tanah sesuai dengan Surat Ukur Nomor 121/Harjamukti/2009 seluas 935 M² (*sembilan ratus tiga puluh lima meter persegi*), Sertipikat Hak Milik Nomor 06235/Harjamukti atas nama **Doktorandus M. Ali Kastella**, atas sebidang tanah sesuai dengan Surat Ukur Nomor 89/Harjamukti/2009 seluas 783 M² (*tujuh ratus delapan puluh tiga meter persegi*), dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7548/Harjamukti atas nama **Doktorandus Muhammad Ali Kastella**, atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya sesuai dengan Surat Ukur Nomor 7964/1997 seluas 271 M² (*dua ratus tujuh puluh satu meter persegi*) yang semula atas nama Penggugat kemudian beralih menjadi nama Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan karena dasar perbuatan hukum balik nama 3 (*tiga*) sertipikat milik Penggugat tersebut dengan dasar perbuatan melawan hukum, maka perbuatan lainnya yang



mendasarkan padanya baik perbuatan balik nama sertifikat-sertifikat tersebut oleh Tergugat IV, maupun pembebanan sebagai jaminan hutang dan dipasang hak tanggungan oleh Tergugat V adalah juga merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat V didalam jawabannya mengajukan bantahan dengan dalil sebagai berikut:

Tergugat V tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat karena pembebanan Objek Sengketa sebagai jaminan hutang yang dipasang hak tanggungan oleh Tergugat V bukan merupakan perbuatan melawan hukum dikarenakan Tergugat V sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa sebagaimana tertera dalam SHT Nomor 05401/2019 dan 08149/2019 yang telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Bahwa peletakan Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat V sudah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 UU HT. Tergugat V meletakkan Hak Tanggungan tersebut berdasarkan kepada Perubahan Ke-4 dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kredit Nomor 0150/LGL-MSME-JKT/SME/PK/PLU/IV/2016 tanggal 19 April 2016 yang dibuat pada tanggal 29 Mei 2019. Pada Perjanjian Kredit tersebut menyebutkan bahwa dalam Perjanjian Kredit ini melakukan penegasan kembali Agunan Debitur yang diserahkan kepada Kreditur dengan menambahkan Objek Sengketa tersebut.

Bahwa sebelum objek sengketa dibebankan atau dipasang Hak Tanggungan, Tergugat V telah meminta Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Willson & Rekan untuk melakukan penilaian atau *appraisal* terhadap Objek Sengketa dimana Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Willson & Rekan telah datang ke lokasi objek sengketa untuk melakukan *survey/visit* dan penilaian atau *appraisal* untuk dapat menentukan berapa nilai yang layak terhadap objek sengketa yang akan menjadi Jaminan atas hutang PT Inet Global Indo, dimana Tergugat II adalah Direktur dari PT Inet Global Indo.

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya karena dalil-dalil Penggugat dibantah oleh Tergugat V maka Penggugat haruslah membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1,P-2 dan P-3 maka terbukti bahwa Penggugat tercantum sebagai pemilik tanah yang termuat didalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Harjamukti, atas sebidang tanah seluas 935 M² (*sembilan ratus tiga puluh lima meter persegi*), , Sertipikat Hak Milik Nomor



06235/Harjamukti seluas 783 M² (*tujuh ratus delapan puluh tiga meter persegi*), dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7548/Harjamukti seluas 271 M² (*dua ratus tujuh puluh satu meter persegi*), yang terletak di *Raffles Hills Blok A3 No. 31, RT.001/RW.015, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat*;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-4 yang bersesuaian dengan bukti T1-2.I yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka terlihat antara Penggugat dan Tergugat II terdapat kesepakatan Pengikatan jual beli terhadap ketiga objek tanah sebagaimana tersebut didalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Harjamukti, Sertipikat Hak Milik Nomor 06235/Harjamukti dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7548/Harjamukti dan kesepakatan tersebut termuat akta Pengikatan jual beli nomor 8 tanggal 10 Mei 2019 yang dibuat oleh Notaris Lusi Indriani,SH,MKn (Tergugat III) yang berkantor di Ruko Marcella III Jl Pondok Betung Raya nomor 9 lt 2 Bintaro sektor 3A Kota Tangerang Selatan;

Menimbang, bahwa terkait dengan adanya akta Pengikatan jual beli nomor 8 tanggal 10 Mei 2019 (P-4 dan T1-2I) tersebut, Penggugat mendalilkan awalnya Penggugat mengajukan pinjaman kepada Tergugat II melalui perantara Tergugat I sebesar Rp. 3.000.000.000,00 dengan membayar bunga 3% dalam waktu 1 (*satu*) tahun dengan jaminan 3 (*tiga*) sertipikat tanah tanah tersebut dan sama sekali tidak berniat menjual tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat mendalilkan juga tidak benar antara Penggugat dengan Tergugat ada kesepakatan atau persetujuan atau perjanjian pengosongan sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Pengosongan, (tertulis : 1. Tuan Drs. Muhammad Ali Kastella, Ny. Yuyun Nuriah, Ny. Hertina Ali Kastella; 2. Tn. Ir. Santoso Halim), tanggal 10 Mei 2019, Nomor : 09, karena yang terjadi sebenarnya adalah Penggugat meminjam uang sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*tiga milyar rupiah*) dengan JAMINAN 3 (*tiga*) sertipikat tanah dan rumah yang ada diatasnya, milik dan atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan secara tiba-tiba tanpa sepengetahuan Penggugat, pada tanggal 10 Mei 2019 jam 10.00 WIB, Penggugat kedatangan tamu yang datang kerumah Penggugat, seseorang yang mengenalkan diri sebagai Notaris dan PPTA yaitu bernama Ibu LUSI INDRIANI, SH. M.Kn., Alamat : *Ruko Marcella III, Jl. Pondok Betung Raya No. 9, Lantai 2, Bintaro Sektor 3A, Kota Tangerang Selatan* (TERGUGAT III) membawa berkas dan meminta supaya Penggugat segera menandatangani AKTA-AKTA yang sudah jadi dan disiapkan oleh Tergugat III, sebagai syarat untuk



mendapat pinjaman uang yang diberitahukan oleh Tergugat I, dan Tergugat III langsung menyodorkan Surat-surat tersebut kepada Penggugat untuk ditandatangani segera, dan karenanya Penggugat menandatangani surat-surat yang disodorkan Tergugat III tersebut dengan tidak membaca isinya satu persatu, dan Tergugat III pun tidak membacakan atau menjelaskan apa isi surat-surat yang harus segera Penggugat tandatangani tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan setelah Penggugat menandatangani akta-akta tersebut maka Penggugat menerima uang pinjaman dari Tergugat II yakni Pada tanggal 10 Mei 2019, yang dikirim melalui transfer Bank BCA dengan nomor rekening : 740.134.9191 atas nama M Ali Kastella Cabang Cibubur, sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*), Pada tanggal 21 Mei 2019, melalui transfer Bank BCA dengan nomor rekening : 740.190.2035 atas nama Hertina Ali Kastella Cabang Cibubur, sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*); serta Pada tanggal 21 Mei 2019 Penggugat menerima uang pinjaman yang dikirim melalui transfer ke Nomor Rekening Bank BCA : 740.190.2035 atas nama Hertina Ali Kastella Cabang Cibubur, sebesar Rp. 875.000.000,- (*delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah*); karena ada pesan dari Tergugat I dan Tergugat II agar menstransfer ke Nomor Rekening 27318931898920 atas nama Venus Utama Royal sebesar Rp. 306.186.075,- (*tiga ratus enam juta seratus delapan puluh enam ribu tujuh puluh lima rupiah*), sebagai pembayaran bunga sebesar 3% (*tiga persen*) per tahunnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut maka Penggugat mengajukan bukti P-6, P-7 dan P-8 berupa rekening tahapan BCA yang menunjukkan adanya Transfer sejumlah uang dari Tergugat II ke rekening BCA Penggugat dan Istri Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil adanya Akta Perjanjian Pengosongan maka Penggugat mengajukan bukti P-5 yang bersesuaian dengan bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu bukti T1-2 V;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya akan di pertimbangkan apakah benar Akta Pengikatan jual beli nomor 8 tanggal 10 Mei 2019 (P-4) dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 9 tanggal 10 Mei 2019 (P-5) dibuat secara melawan hukum oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa mencermati bukti P-4 dan P-5 tersebut maka terlihat bukti surat tersebut adalah akta yang dibuat oleh Lusi Indriani, SH.MKn selaku Notaris dan PPAT yang beralamat kantor di *Ruko Marcella III, Jl. Pondok*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Betung Raya No. 9, Lantai 2, Bintaro Sektor 3A, Kota Tangerang Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 17 ayat 1 Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 ditentukan Notaris dilarang:

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
- h. menjadi Notaris Pengganti;
- i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 ditentukan sebagai berikut:

1. Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota
2. Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 85 Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 ditentukan : "Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h,

Halaman 44 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, **Pasal 17**, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:

- a. teguran lisan;
- b. teguran tertulis;
- c. pemberhentian sementara;
- d. pemberhentian dengan hormat; atau
- e. pemberhentian dengan tidak hormat.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 85 Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 tersebut maka dapat disimpulkan Notaris hanya memiliki wilayah jabatan sesuai di daerah kabupaten atau kota yang meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya dan ada sanksi apabila ia melanggar ketentuan tersebut;

Menimbang, bahwa saksi Sunardi yang diajukan oleh Penggugat di persidangan menerangkan melihat dan bertemu langsung dengan Tergugat III yang datang pada saat itu kerumah Penggugat di Raffles Hill pada hari kamis malam tanggal 9 Mei 2019 berniat bertemu dengan Penggugat dan kemudian saksi sunardi mengantarkan Tergugat III bertemu dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa saksi sunardi menerangkan melihat pertemuan antara Penggugat dan Tergugat III yang berlangsung cukup singkat hanya sekitar 10 (sepuluh) menit dan pada saat itu Tergugat III mengeluarkan dokumen dan dokumen-dokumen tersebut ditanda tangani oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi sunardi tersebut dan bukti P-4 dan P-5 maka menurut Majelis Hakim Penggugat dapat membuktikan Tergugat III datang ke rumah Penggugat yang beralamat di Raffles Hill kota Depok sedangkan ternyata Tergugat III beralamat kantor Ruko Marcella III, Jl. Pondok Betung Raya No. 9, Lantai 2, Bintaro Sektor 3A, Kota Tangerang Selatan dan alamat kantor tersebut bukanlah di wilayah kota Depok ataupun Propinsi Jawa Barat;

Menimbang, bahwa karena Tergugat III selaku Notaris didalam proses pembuatan Akta Pengikatan jual beli nomor 8 tanggal 10 Mei 2019 (P-4) dan Akta

Halaman 45 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pengosongan nomor 9 tanggal 10 Mei 2019 (P-5) datang ke tempat tinggal Penggugat di wilayah Depok propinsi Jawa Barat dan pembuatan akta-akta tersebut tanpa dihadiri langsung oleh Tergugat II, maka menurut Majelis Hakim Tergugat III telah melanggar ketentuan Pasal 17 ayat 1 huruf a Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 yang secara tegas melarang Notaris Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dibuktikan apakah hubungan Penggugat dan Tergugat II adalah hubungan hutang piutang dan bukanlah jual beli 3 objek tanah sebagaimana termuat didalam 3 (tiga) sertifikat tersebut diatas;

Menimbang, bahwa saksi Sunardi yang diajukan oleh Penggugat menerangkan saat saksi Sunardi dan pak Ali Kastela berada dalam 1 (satu) mobil, pak Ali Kastela menelpon pak Pieter dan saksi mendengar percakapan antara Pak Ali Kastela dengan pak Pieter di mobil, pak Ali Kastela minta tolong pak Pieter untuk carikan pinjaman sejumlah Rp.3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) dengan jaminan tanah di Raffles dengan jangka waktu 1 (satu) tahun;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi Irianto Kabes yang diajukan oleh Penggugat menerangkan, saksi pernah diceritakan pak Ali Kastela membutuhkan uang dan akan pinjam uang sejumlah Rp.3.000.000.000, (tiga milyar) ke pak Pieter;

Menimbang, bahwa saksi Sunardi menerangkan pada saat mau membayar pajak terdapat perubahan kepemilikan tanah ternyata surat pajak PBB nya bukan atas nama Pak Ali Kastela melainkan atas namanya Santoso Halim dan Pada waktu mau dikembalikan pinjaman bulan April, mencari-cari alamat pak Pieter tidak ada;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi Irianto Kabes yang diajukan oleh Penggugat menerangkan setelah 1 (satu) tahun berlalu dan pada waktu mau bayar pajak PBB di Kantor Wali Kota Depok, sudah berubah nama menjadi nama Santoso Halim, kemudian mengajukan blokir dan tanya ke BPN kenapa sudah berubah nama menjadi Santoso halim, di jawab oleh BPN karena sudah di agunkan;

Menimbang, bahwa saksi Irianto Kabes menerangkan Pak Ali Kastela bingung dan minta saksi menghubungi notaris ibu Lusy untuk meminta dokumen surat perjanjian dan ternyata berbeda surat tersebut karena ternyata surat

Halaman 46 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut adalah PPJB;

Menimbang, bahwa mencermati Pasal 1 Akta Pengikatan jual beli nomor 8 tanggal 10 Mei 2019 (P-4), disebutkan *Jual beli tanah tersebut akan dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga Rp. 3.000.000.000,- (Tiga miliar rupiah), jumlah uang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditanda tangani dan untuk penerimaan uang sejumlah Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) tersebut, Pihak Pertama dengan ini memberikan bukti pelunasannya, sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi);*

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6, P-7 dan P-8 maka terbukti Penggugat menerima uang dari Tergugat II secara bertahap yaitu :

- Pada tanggal 10 Mei 2019, yang dikirim melalui transfer Bank BCA dengan nomor rekening : 740.134.9191 atas nama M Ali Kastella Cabang Cibubur, sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (*satu milyar rupiah*);
- Pada tanggal 21 Mei 2019, melalui transfer Bank BCA dengan nomor rekening : 740.190.2035 atas nama Hertina Ali Kastella Cabang Cibubur, sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (*satu milyar rupiah*);
- Pada tanggal 21 Mei 2019, menerima uang yang dikirim melalui transfer ke Nomor Rekening Bank BCA : 740.190.2035 atas nama Hertina Ali Kastella Cabang Cibubur, sebesar Rp. 875.000.000,- (*delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah*)

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut, maka menurut Majelis Hakim, Penggugat tidak menerima uang sejumlah Rp.3.000.000.000,00 (*tiga milyar rupiah*) sebelum tanggal 10 Mei 2019 sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1 Akta Pengikatan jual beli nomor 8 tanggal 10 Mei 2019 (P-4) tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim Penggugat dapat membuktikan dalilnya jika ia tidak melakukan jual beli atas 3 objek tanah yang termuat dalam 3 (tiga) sertifikat tersebut diatas dan tidak pernah menerima pembayaran atas tanah tersebut sejumlah Rp.3.000.000.000,00 (*tiga milyar rupiah*) melainkan adanya hutang Penggugat kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Majelis Hakim karena Penggugat

Halaman 47 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat membuktikan dalilnya jika ia tidak pernah berniat untuk menjual tanahnya yang termuat didalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Harjamukti, Sertipikat Hak Milik Nomor 06235/Harjamukti dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7548/Harjamukti kepada Tergugat II, dan tidak pernah menjanjikan untuk mengosongkan tanah dan rumahnya tersebut maka menurut Majelis Hakim Akta Pengikatan jual beli nomor 8 tanggal 10 Mei 2019 (P-4) dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 9 tanggal 10 Mei 2019 (P-5), dibuat secara bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa selain itu karena akta-akta notaris tersebut dibuat oleh Tergugat III diluar wilayah jabatannya, maka akta-akta tersebut menjadi cacat hukum sejak awal karena mekanisme pembuatannya melanggar substansi yang diatur dalam Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 dan melanggar Pasal 1320 angka 4 KUHPdata yang merupakan syarat objektif dalam melakukan suatu perjanjian, yaitu sebab atau kausa yang diperbolehkan (causa halal);

Menimbang, bahwa mencermati bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan tergugat II, maka menurut Majelis Hakim bukti-bukti tersebut tidak dapat membantah dalil-dalil Penggugat yang menerangkan Akta-akta tersebut ditanda tangani oleh Penggugat tanpa mengetahui jika ternyata akta-akta tersebut adalah akta Pengikatan jual beli dan akta Pengosongan rumah,

Menimbang, bahwa selain itu tidak terdapat saksi yang diajukan oleh Tergugat I dan tergugat II yang dapat membuktikan jika Akta-akta tersebut dibuat secara benar di tempat wilayah kerja jabatan Tergugat III selaku Notaris dan benar yang menjadi isi dari Akta Pengikatan jual beli nomor 8 tanggal 10 Mei 2019 (P-4) dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 9 tanggal 10 Mei 2019 (P-5) adalah benar memang merupakan kehendak dari Penggugat dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa karena Akta Pengikatan jual beli nomor 8 tanggal 10 Mei 2019 (P-4) dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 9 tanggal 10 Mei 2019 (P-5) cacat hukum dan melanggar ketentuan pasal 17 ayat 1 huruf a Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 dan melanggar Pasal 1320 ayat (4) KUHPdata, maka akta-akta tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum, dengan demikian **petitum kedua dapat dikabulkan dengan perbaikan amar putusan;**

Halaman 48 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Akta jual beli nomor 89/2019 tanggal 23 Mei 2019 (T1-2.II), akta jual beli nomor 90/2019 tanggal 23 mei 2019 (T1-2.III) dan Akta jual beli nomor 91/2019 (T1-2.IV), maka terlihat Tergugat II selaku kuasa berdasarkan Akta Pengikatan jual beli nomor 8 tanggal 10 Mei 2019 (P-4) telah menjual 3 bidang tanah yang termuat didalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Harjamukti, Sertipikat Hak Milik Nomor 06235/Harjamukti dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7548/Harjamukti kepada dirinya sendiri dan berdasarkan bukti P-9 yang diajukan oleh Penggugat selanjutnya 3 sertipikat tersebut tercatat atas nama Tergugat II dan telah dibebani hak tanggungan nomor 5401/2019 atas nama PT Bank CIMB Niaga Tbk (bukti TV-5);

Menimbang, bahwa Tergugat V didalam jawabannya menyatakan Tergugat V tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat karena pembebanan Objek Sengketa sebagai jaminan hutang yang dipasang hak tanggungan oleh Tergugat V bukan merupakan perbuatan melawan hukum dikarenakan Tergugat V sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa sebagaimana tertera dalam SHT Nomor 05401/2019 dan 08149/2019 yang telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat V mengajukan bukti TV-8 yaitu surat Edaran Mahkamah Agung nomor 7 tahun 2012 tentang rumusan Hukum hasil rapat pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan, dengan mengutip hasil rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung tanggal 14 s/d 16 Maret 2011 yang menentukan "Pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak";

Menimbang, bahwa menurut Dr.H.Sunarto.SH.MH, dalam buku Peran Aktif Hakim Dalam Perkara Perdata, Prenamedia Group,Jakarta,2019 halaman 8 berpendapat "Hakim selain menegakkan hukum didalam menyelesaikan perkara perdata berkewajiban pula untuk menegakkan keadilan. Putusan Hakim yang tidak mencerminkan rasa keadilan maka putusan tersebut tidak mempunyai makna apapun dan kadangkala putusan tersebut menimbulkan bencana bagi para Pencari keadilan.pandangan Hakim berada di posisi tiga dimensi yaitu Kepastian Hukum, keadilan dan kemanfaatan. Hakim hendaknya berusaha untuk mewujudkan paling tidak menyeimbangkan eksistensi dari ketiga unsur tersebut diatas dan menuangkan didalam konsideran setiap putusan yang dibuatnya agar

Halaman 49 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan yang telah diucapkannya merupakan perpaduan dari ketiga unsur yaitu ada kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan bagi para pencari keadilan, walaupun hal tersebut sulit untuk diwujudkan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat Dr.H.Sunarto.SH.MH, tersebut, maka menurut Majelis Hakim, didalam putusannya Hakim harus memperhatikan 3 hal yaitu adanya kepastian Hukum, keadilan dan kemanfaatan bagi pencari keadilan yang telah berhasil membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak lain kepada dirinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TV-5 dan TV-6 maka terbukti bahwa Tergugat V adalah pemegang hak tanggungan terhadap 3 sertipikat yaitu sertipikat Nomor 1200/Harjamukti, Sertipikat Hak Milik Nomor 06235/Harjamukti dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7548/Harjamukti sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05401/2019 dan Sertipikat Hak Tanggungan 08149/2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang terurai di atas, Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya bahwa ia tidak pernah berniat menjual tanah dan bangunan yang termuat didalam 3 (tiga) sertifikat yaitu yaitu sertipikat Nomor 1200/Harjamukti, Sertipikat Hak Milik Nomor 06235/Harjamukti dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7548/Harjamukti;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah dapat membuktikan Akta Pengikatan jual beli nomor 8 tanggal 10 Mei 2019 (P-4) dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 9 tanggal 10 Mei 2019 (P-5) dibuat secara melawan hukum sehingga akta-akta tersebut cacat hukum dan batal demi Hukum, sehingga Penggugat selaku pencari keadilan juga harus diberikan perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa secara prinsip Akta-akta yang dibuat secara melawan hukum dan bertentangan dengan syarat Objektif perjanjian sebagaimana di tentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya kausa yang halal, maka akta tersebut batal demi hukum sehingga memiliki konsekuensi perbuatan hukum tersebut yang termuat didalam akta tersebut menjadi tidak berlaku sejak akta ditandatangani dan tindakan hukum yang disebut dalam akta dianggap tidak pernah terjadi;

Menimbang, bahwa untuk mewujudkan adanya kepastian hukum maka Akta Pengikatan jual beli nomor 8 tanggal 10 Mei 2019 (P-4) dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 9 tanggal 10 Mei 2019 (P-5) telah dinyatakan batal demi

Halaman 50 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, sehingga akta-akta yang timbul dikemudian hari terkait akta-akta yang telah dinyatakan batal demi hukum maka demi mewujudkan keadilan bagi Pihak Penggugat maka cukup beralasan jika akta-akta selain dan selebihnya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum untuk memberikan kemanfaatan bagi Pihak Penggugat yang telah berhasil membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa karena sebagaimana telah di pertimbangkan diatas, Akta Pengikatan jual beli nomor 8 tanggal 10 Mei 2019 (P-4) dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 9 tanggal 10 Mei 2019 (P-5) cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum, maka tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II yang mendasarkan kepada Akta-Akta tersebut secara otomatis juga adalah cacat hukum sehingga pembebanan hak tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Harjamukti, Sertipikat Hak Milik Nomor 06235/Harjamukti dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7548/Harjamukti atas nama PT Bank CIMB Niaga Tbk (Tergugat V) sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No.: 5401/2019, menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan atau tidak mempunyai akibat hukum apapun;

Menimbang, bahwa menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 5401/2019, menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan atau tidak mempunyai akibat hukum apapun, menurut Majelis Hakim bukanlah dalam artian Majelis Hakim tidak memberikan perlindungan hukum kepada Tergugat V selaku pemegang hak tanggungan akan tetapi sudah menjadi konsekuensi hukum terhadap adanya suatu akta yaitu Akta Pengikatan jual beli nomor 8 tanggal 10 Mei 2019 (P-4) dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 9 tanggal 10 Mei 2019 (P-5) yang telah dinyatakan batal demi hukum, maka tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II yang mendasarkan kepada Akta-Akta tersebut secara otomatis juga adalah cacat hukum dengan demikian **Petitum ketiga dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya akan di pertimbangkan siapa saja yang telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Tetap di Indonesia yang dimaksud Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan (tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau
2. Melanggar hak subyektif orang lain atau

Halaman 51 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor **206/Pdt.G/2020/PN Dpk**



3. Melanggar kaidah tata susila atau
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga seharusnya masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Menimbang, bahwa, ke-empat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya Perbuatan Melawan Hukum tidak disyaratkan adanya ke-empat kriteria secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhi salah satu kriteria itu secara alternative telah terpenuhi pula suatu Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa selain itu, untuk menentukan apakah suatu tindakan hukum seseorang bersifat melawan hukum haruslah diperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata : *“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”* ; Dengan demikian ada 4 (empat) unsur dalam suatu perbuatan melawan hukum yaitu :

1. Adanya perbuatan melawan hukum ;
2. Adanya kerugian ;
3. Adanya kesalahan ;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Menimbang, bahwa sebagaimana di pertimbangkan dan telah dapat dibuktikan oleh Penggugat, jika sejak awal Penggugat dengan perantara Tergugat I berniat berhutang kepada Tergugat II dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Harjamukti, Sertipikat Hak Milik Nomor 06235/Harjamukti dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7548/Harjamukti, akan tetapi pada kenyataannya terbit Akta Pengikatan jual beli nomor 8 tanggal 10 Mei 2019 (P-4) dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 9 tanggal 10 Mei 2019 (P-5) oleh Tergugat III secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa sehingga berdasarkan hal tersebut menurut Majelis Hakim terbitnya Akta Pengikatan jual beli nomor 8 tanggal 10 Mei 2019 (P-4) dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 9 tanggal 10 Mei 2019 (P-5) tersebut adalah akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sedangkan Tergugat IV dan Tergugat V tidak dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena secara fisik dokumen-dokumen yang diserahkan Tergugat II kepada Tergugat IV dan Tergugat V, memang benar tercantum atas nama Tergugat II, akan tetapi Penggugat pada persidangan aquo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat membuktikan jika penerbitan surat-surat yang merupakan tindak lanjut atas Akta Pengikatan jual beli nomor 8 tanggal 10 Mei 2019 (P-4) dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 9 tanggal 10 Mei 2019 (P-5) adalah tidak sah dan cacat hukum, sehingga perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III didalam penerbitan Akta Pengikatan jual beli nomor 8 tanggal 10 Mei 2019 (P-4) dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 9 tanggal 10 Mei 2019 (P-5) adalah perbuatan melawan hukum, dengan **demikian Petitum ke empat dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa sebagaimana di pertimbangkan diatas, bahwa saat ini Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Harjamukti, Sertipikat Hak Milik Nomor 06235/Harjamukti dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7548/Harjamukti yang semula atas nama Penggugat, telah dirubah oleh Badan Pertanahan kota Depok (Tergugat IV) telah beralih nama menjadi Tergugat II dan saat ini sertipikat tersebut telah dibebani hak tanggungan nomor 5401/2019 atas nama PT Bank CIMB Niaga Tbk (Tergugat V);

Menimbang, bahwa karena Sertipikat Hak Tanggungan No.: 5401/2019, telah dinyatakan menjadi tidak sah dan mempunyai kekuatan hukum dan atau tidak mempunyai akibat hukum apapun, maka secara hukum Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V haruslah mengembalikan kepada Penggugat 3 (tiga) sertipikat hak milik Penggugat yaitu : (1) Sertipikat Hak Milik Nomor 7548/Harjamukti luas tanah 271 M² (*dua ratus tujuh puluh satu meter persegi*); (2) Sertipikat Hak Milik Nomor 06235/Harjamukti luas tanah 783 M² (*tujuh ratus delapan puluh tiga meter persegi*); dan (3) Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Harjamukti luas tanah 935 M² (*sembilan ratus tiga puluh lima meter persegi*) yang telah di roya ke atas nama Penggugat, seperti semula, dengan demikian **petitum kelima dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa Penggugat meminta agar Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat uang sebesar sebesar Rp. 22.764.520.000,- (*dua puluh dua milyar tujuh ratus enam puluh empat juta lima ratus dua puluh ribu rupiah*) secara tunai ditambah bunga sebesar 1,5% (*satu koma lima persen*) setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri sampai dibayar lunas;

Menimbang, bahwa terkait dengan pihak yang harus melakukan ganti kerugian dalam Perkara Aquo menurut Majelis Hakim adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan untuk selanjutnya akan dipertimbangkan berapa ganti rugi yang harus

Halaman 53 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberikan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa didalam Posita gugatannya uraian dari kerugian Rp. 22.764.520.000,- (dua puluh dua milyar tujuh ratus enam puluh empat juta lima ratus dua puluh ribu rupiah) dengan rincian kerugian materiil jika dinilai dengan harga rata-rata terendah di lokasi tersebut adalah 1 M² senilai Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah), maka jika dijumlahkan (SHM No.7548/Harjamukti LT. 271 M² + SHM No.06235/Harjamukti LT.783 M² + SHM No.1200/Harjamukti LT.935 M²) = 1.989 M² x Rp. 7.000.000,- = Rp. 13.923.000.000,- (tiga belas milyar sembilan ratus dua puluh tiga juta rupiah), ditambah bunga sebesar 1,5% (satu koma lima persen) setiap bulannya sejak bulan Mei 2019 sampai dengan bulan September 2020 = (Rp. 13.923.000.000,- x 1,5%) x 16 bulan = Rp. 208.845.000,- x 16 bulan = Rp. 3.341.520.000,- (tiga milyar tiga ratus empat puluh satu juta lima ratus dua puluh ribu rupiah) dan selain itu juga Penggugat harus membayar biaya-biaya transportasi, akomodasi, entertainment dan biaya tenaga ahli untuk mengurus masalah ini, sehingga harus mengeluarkan biaya lebih dari Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa selain kerugian materiil maka Penggugat mendalilkan mengalami Kerugian Immateriil karena Penggugat sebagai wiraswasta yang telah cukup lama berusaha dan telah mempunyai nama baik di dalam pergaulan masyarakat luas baik Pelaku Bisnis, Pejabat Pemerintah, maupun masyarakat pada umumnya serta Penggugat awalnya beritikad baik, akan tetapi justru diperlakukan Para Tergugat tidak sebagaimana mestinya, maka akibat perbuatan Para Tergugat tersebut Penggugat merasa tercoreng nama baiknya, tertekan batinnya, disepelkan oleh Para Tergugat, serta kehilangan rasa percaya diri dan adanya rasa tekanan lahir dan batin bertahun-tahun lamanya yang apabila dinilai dengan uang patut dan adil, apabila ditetapkan sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

Menimbang, bahwa terkait dengan tuntutan kerugian materiil tersebut menurut majelis Hakim adalah tuntutan yang tidak berdasar, karena berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, objek sengketa yang termuat dalam 3 sertipikat tersebut masih dikuasai oleh Penggugat dan dikarenakan Majelis Hakim telah memerintahkan agar Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V mengembalikan ketiga sertipikat tersebut yang telah di roya ke atas nama Penggugat, seperti semula, maka tuntutan ganti kerugian materiil tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa akan tetapi menurut Majelis Hakim ganti kerugian yang

Halaman 54 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat diberikan kepada Penggugat adalah ganti kerugian secara immaterial dengan mempertimbangkan tercurahnya waktu dan pikiran Penggugat terkait dengan beralihnya kepemilikan objek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat II dengan nilai yang ditetapkan oleh Majelis Hakim, dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III haruslah dihukum secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), dengan demikian **petitum keenam dikabulkan sebagian**;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah dihukum untuk membayar sejumlah uang kepada penggugat, maka tuntutan uang paksa (Dwangsom) tidak beralasan menurut hukum **sehingga petitum ketujuh haruslah dinyatakan ditolak**;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikabulkannya putusan serta merta, harus memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 180 ayat 1 HIR jo SEMA Nomor 3 tahun 2000, sedangkan dalam perkara ini menurut Majelis Hakim syarat-syarat dalam ketentuan tersebut tidak terpenuhi dengan demikian **Petitum kedelapan haruslah dinyatakan ditolak**;

Menimbang, bahwa oleh karena menurut Majelis Hakim yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara ini adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berada di pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara, dengan demikian **petitum kesembilan dapat dikabulkan**;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut, maka dengan demikian gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, dan ditolak untuk yang selain dan selebihnya, **sehingga Petitum kesatu haruslah dinyatakan ditolak**

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II didalam Duplik turut mengajukan gugatan Rekonvensi kepada Penggugat, dan terkait dengan adanya gugatan Rekonvensi tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II didalam Duplik dapat dibenarkan berdasarkan ketentuan yang berlaku;

Menimbang bahwa ketentuan mengenai gugatan balik atau Gugatan Rekonvensi diatur dalam Pasal 132a dan Pasal 132b HIR yang memberikan kemungkinan bagi Tergugat untuk mengajukan gugatan balasan/gugat

Halaman 55 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

balik/gugatan Rekonvensi kepada Penggugat dan gugatan tersebut diajukan bersama-sama dengan jawaban;

Menimbang bahwa selanjutnya menurut doktrin yang dikemukakan **Retnowulan Sutantio.SH dan Iskandar Oeripkartawinata.SH** yang berpendapat jika Gugat balasan/Gugatan Rekonvensi harus diajukan pada jawaban pertama, hal tersebut diuraikan didalam buku Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Penerbit Mandarmaju /1995 Bandung Halaman 42 dan 43 menyatakan “gugat balasan dapat diajukan sewaktu-waktu sebelum proses saksi dimulai adalah dalam rangka proses secara lisan dan dalam acara tertulis seperti banyak dilakukan dikota-kota besar adalah sangat tidak adil untuk memperkenankan pihak Tergugat mengajukan gugat balasan itu sewaktu-waktu sebelum pemeriksaan saksi dimulai, didalam hukum acara modern dimana proses dilakukan secara tertulis sesungguhnya sudah tidak lagi pada tempatnya, lebih lebih apabila para pihak menguasai pada seorang ahli hukum (Advokat,pengacara), apabila diperkenankan proses menjadi berlarut larut, bolak-balik tidak karuan”

Menimbang bahwa walaupun pasal 132b HIR hanya mensyaratkan jika gugatan Rekonvensi diajukan bersama-sama dengan jawaban tanpa lebih lanjut menguraikan apakah jawaban pertama atautkah pada saat jawaban kedua (Duplik), Majelis Hakim dalam hal ini mengikuti pendapat dari Retnowulan Sutantio.SH dan Iskandar Oeripkartawinata.SH yang mensyaratkan jika gugatan balasan/gugatan Rekonvensi harus diajukan pada jawaban pertama dengan alasan agar prinsip keseimbangan (*Audi et alteram partem*) dapat ditegakkan, karena Penggugat dapat menanggapi gugatan Rekonvensi tersebut melalui Replik;

Menimbang bahwa karena jika gugatan Rekonvensi diajukan pada saat Duplik, maka Penggugat tidak dapat menanggapi lagi, karena dengan diajukannya Duplik, maka sesuai dengan praktek peradilan maka jawab jinawab diantara para pihak telah berakhir dan jika Penggugat diberi kesempatan lagi untuk menanggapi Gugatan Rekonvensi yang diajukan didalam Duplik, maka hal tersebut tidak sesuai dengan praktek peradilan yang berlaku dan mengakibatkan proses jawab jinawab menjadi berlarut-larut sehingga bertentangan dengan asas Peradilan yang dilaksanakan sederhana, cepat dan biaya Murah;

Menimbang bahwa selanjutnya terdapat Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung nomor 346 K/SIP/1975 tanggal 26 April 1979 yang menyatakan karena gugatan dalam Rekonvensi baru diajukan pada jawaban tertulis kedua, gugatan Rekonvensi tersebut adalah terlambat;

Halaman 56 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk



Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka menurut majelis Hakim Gugatan Rekonvensi harus diajukan bersama-sama dengan jawaban pertama dan tidak dapat diajukan melalui jawaban kedua atau Duplik, maka gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat di pertimbangkan didalam perkara aquo;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat V tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 08, tanggal 10 Mei 2019, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 09, tanggal 10 Mei 2019, yang dibuat Notaris & PPAT Lusi Indriani SH. MKn.;
3. Menyatakan tidak sah atau setidaknya tidak mempunyai akibat hukum apapun juga pembebanan hak tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 5401/2019, Peringkat Pertama atas nama PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk. Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta Selatan, sebesar Rp.6.250.000.000.000,- (Enam milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) atas 3 (tiga) Sertipikat tersebut yakni : (i) Sertipikat Hak Milik Nomor 7548/Harjamukti; (ii) Sertipikat Hak Milik Nomor 06235/Harjamukti; (iii) Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Harjamukti ;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengembalikan kepada Penggugat 3 (tiga) sertipikat hak milik Penggugat yaitu : (1) **Sertipikat Hak Milik Nomor 7548/Harjamukti** luas tanah 271 M² (*dua ratus tujuh puluh satu meter persegi*); (2) **Sertipikat Hak Milik Nomor 06235/Harjamukti** luas tanah 783 M² (*tujuh ratus delapan puluh tiga meter persegi*); dan (3) **Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Harjamukti** luas tanah 935 M² (*sembilan ratus tiga puluh lima*



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

meter persegi) yang telah di roya ke atas nama Penggugat, seperti semula;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.4.080.000,00 (Empat juta delapan puluh ribu rupiah)
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Rabu tanggal 8 September 2021 oleh kami, Dr.Eko Julianto, S.H., MM., M.H., sebagai Hakim Ketua , Dr. Divo Ardianto, S.H., M.H. dan Nugraha Medica Prakasa, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 14 September 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Tri Sadhono, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I dan Tergugat II serta kuasa Tergugat V dan tanpa dihadiri Tergugat III, dan Tergugat IV.

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Dr. Divo Ardianto, S.H., M.H.

Dr.Eko Julianto, S.H., MM., M.H.

Nugraha Medica Prakasa, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Tri Sadhono, S.H.

Halaman 58 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran/PNBP	:	Rp.30.000,00
2. Materai	:	Rp10.000,00;
3. Redaksi	:	Rp10.000,00;
4. Proses	:	Rp75.000,00;
5. Penggandaan	:	Rp55.000,00;
6. Panggilan	:	Rp2.670.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.150.000,00;
8. PNBP	:	Rp80.000,00;
Jumlah	:	Rp4.080.000,00;

(Empat juta Delapan puluh puluh ribu rupiah)