



PENETAPAN

Nomor 524/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Aris Setyanto Nugroho, bertempat tinggal di Jl. Pejompongan Raya, No. 19, RT. 011, RW. 005, Kel. Bendungan Hilir, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Daikh Mudh Dullah Isa, S.H., M.H., 2. Agam Rukmana, S.H., M.Kn., 3. Henra, SH., M.H. adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum IPF & PARTNERS Advocates and Legal Consultants beralamat di Mayapada Tower, 11 st Floor Jl. Jend. Sudirman Kav. 28, Jakarta, 12920, Indonesia, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 21 Juli 2023, Selanjutnya disebut sebagai : Penggugat;

Lawan

1. Ir. Santoso Halim, bertempat tinggal di Jl Jalan. Pluit Permai VIII/ 2 RT.007/ RW.004, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasanya kepada Achmad Faisal, S. H., M. H., Syahrudianto Sitepu, S.H Advokat dan Penasehat Hukum pada LAW OFFICE ACHMAD FAISAL & PARTNERS, beralamat di Gedung MTen Lt 12, Jl Kapten Tendean Kelurahan Kuningan Barat Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Agustus 2023, Selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat I**;

2. Pieter Nardty Thenu, bertempat tinggal di Jl di Jl. Eliyas, No. 12 A, Pertukangan Utara, Persangrahan Jakarta Selatan, Kel. Pertukangan Utara, Kec. Pesangrahan, Kab/Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat II**;

3. RR. Nurul Wuryandani, bertempat tinggal Apartemen Semanggi, Lt 22 Unit 07, Jalan Gatot Subroto Kav 53b, Petamburan, Tanah Abang, Jakarta Pusat, Selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat III**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Lusi Indriani, S.H., M.Kn. NOTARIS dan PPAT di Kota Tangerang Selatan, beralamat di Ruko Marcella III Jalan. Pondok Betung Raya No. 9 Lantai 2 Bintaro Sektor 3 A, Tangerang Selatan 15225, Provinsi Banten, Selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat IV**;

5. PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO, di Cyber Building 5 th floor, Jalan. Kuningan Barat No. 8, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat V**;

6. Meissie Pholuan, S.H., NOTARIS dan PPAT di Jakarta Pusat, beralamat di Jalan Tanah Abang I No. 9 B, RT. 14/ RW. 8, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat 10160, Provinsi DKI Jakarta. Dalam hal ini memberi kuasanya kepada CHARLES S. KOSASIH, S.H., M.H., selaku Advokat dari CSK Associate Law Firm, berkedudukan di Plaza Sentral, Lantai 21, Jl. Jend. Sudirman Kav, 47, Jakarta 12930, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 21 Agustus 2023 Sebagai **Turut Tergugat I**;

7. KEMENTERIAN AGRARIA dan TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, Cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA, Cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT, beralamat di Jalan Selaparang Blok B- 15 Kav. 8, Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta. Sebagai **Turut Tergugat II**;

8. PT. BANK UOB INDONESIA, beralamat di UOB Plaza, Jalan. M.H. Thamrin No. 10 - 11, Jakarta Pusat 10230, Provinsi DKI Jakarta. Dalam hal ini memberi kuasanya kepada Fx. Tri Sumaryanto, S.H., M.H., J.P Renanto Hasibuan, S.H., Chatarina Mundi Budi Swarsi, S.H., Supriyanti, S.H. para advokat dari Sumaryanto & Hasibuan Law Firm, beralamat kantor di Apartemen Mutiara Bekasi, Ruko B-02, Jl. Ahmad Yani No. 8, Kota Bekasi, Jawa Barat, bertindak berda Sebagai **Turut Tergugat III**;

9. SURYAWAN BUDI PRASETIYANTO, S.H., NOTARIS dan PPAT di Kota Jakarta Pusat, beralamat di Jalan Kramat Raya No. 23 J, RT.8/ RW.8, Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kramat, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat 10450,
Provinsi DKI Jakarta. Sebagai **Turut Tergugat IV**;

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 31 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 10 Agustus 2023 dalam Register Nomor 524/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan berupa (rumah) Sertipikat Hak Milik Nomor. 1088 yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 RT.01/ RW.001, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dengan Surat Ukur No. 34/1994, tertanggal 17-1-1994, Luas 664 M2, yang sejak tahun 1993 hingga sampai saat ini dalam penguasaan PENGGUGAT sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli No. 479/ Menteng/1993, dihadapan PPAT Moendjiati Soegito, SH, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DKI Jakarta Raya, dimana Penggugat selaku Pembeli.
2. Bahwa perlu Penggugat tegaskan bahwasanya hingga sampai saat Gugatan *a quo* diajukan, PENGGUGAT sama sekali TIDAK PERNAH MENJUAL, MEMBERIKAN PERSETUJUAN DAN ATAU MENGALIHKAN Objek sengketa tersebut diatas kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I;
3. Bahwa sekitar bulan Mei Tahun 2019, Penggugat mengajukan permohonan pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk Tanah dan Bangunan objek sengketa kepada Badan Pajak dan Retribusi Daerah (BPRD) DKI Jakarta, namun Penggugat sangat terkejut pada saat PENGGUGAT menerima surat konfirmasi dari BPRD DKI Jakarta tertanggal 1 Juli 2019, perihal konfirmasi mengenai Hak Terdaftar SHM objek Sengketa sudah tidak lagi atas nama Penggugat, dan sedang diajukan mutasi balik nama PBB dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I.
4. Bahwa menyikapi hal tersebut diatas, pada tanggal 8 Juli 2019, Penggugat mengajukan permohonan pemblokiran proses mutasi PBB yang diajukan oleh Tergugat I.
5. Bahwa pada tanggal 23 Juli 2019, Penggugat melalui kuasanya Sdr. Imam Firdaus telah membuat Laporan Polisi kepada Kepolisian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Republik Indonesia, Badan Reserse Klirimal (MABESPOLRI) berdasarkan Laporan Polisi LP/B/0658/VII/2019 TANGGAL 23 Juli 2019 terhadap Tergugat I atas Dugaan Tindak Pidana Penipuan/Perbuatan Curang, Penggelapan, Pemalsuan Surat, Keterangan Palsu dalam Akta Otentik sebagaimana disebutkan pada pasal 378 KUHP, 372 KUHP, 263 dan pasal 266 KUHP.

6. Bahwa berdasarkan proses penyelidikan dan penyidikan kepolisian telah terkuak Fakta-Fakta Hukum bahwasanya telah terjadi Tindak Pidana Pemalsuan Surat dan/atau menggunakan surat palsu dan/atau menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam akta otentik dan/atau menggunakan akta palsu dan/atau pemalsuan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam pasal 263 ayat (1) dan/atau ayat (2) KUHP dan/atau 266 KUHP ayat (1) dan/atau ayat (2) KUHP dan/atau 264 ayat (1) huruf e KUHP Jo pasal 55 ayat (1) ke 1 KUHP yang di DUGA DILAKUKAN OLEH Tersangka Ir Santoso Halim (Tergugat I), Pieter Nardty Thenu (Tergugat Ii), Rr. Nurul Wuryandani (Tergugat Iii) Dan Notaris Lusi Indriani, S.H., M. Kn (Tergugat Iv);

7. Bahwa selanjutnya, pada tanggal 19 Juni 2023 Badan Reserse Kriminal Polri Direktorat Tindak Pidana Umum telah mengeluarkan surat Nomor : B/459/VI/RES.1.9/2023 Dittipidum, Klarifikasi Biasa Perihal : Perkembangan Hasil Penyidikan yang ditujukan kepada PENGGUGAT melalui kuasanya Sdr. Imam Firdaus yang pada intinya menyatakan Seluruh Berkas Perkara Sudah Dinyatakan Lengkap (P21) atas dugaan tindak pidana yang dilakukan oleh Tersangka Ir Santoso Halim (Tergugat I), Pieter Nardty Thenu (Tergugat Ii), Rr. Nurul Wuryandani (Tergugat Iii) Dan Notaris Lusi Indriani, S.H., M. Kn (Tergugat Iv);

8. Bahwa kemudian, pada tanggal 27 Juni 2023 Kelpolisian Negara Republik Indonesia, melauai Badan Reserse Klirimal (MABESPOLRI) Telah Memanggil Seluruh Tersangka dalam rangka Pelaksanaan Penyerahan Tersangka Dan Barang Bukti kepada Jaksa Penuntut Umum terkait dugaan Pemalsuan Surat dan/atau menggunakan surat palsu dan/atau menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam akta otentik dan/atau menggunakan akta palsu dan/atau pemalsuan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam pasal 263 ayat (1) dan/atau ayat (2) KUHP dan/atau 266 KUHP ayat (1) dan/atau ayat (2) KUHP dan/atau 264 ayat (1) huruf e KUHP Jo pasal 55 ayat (1) ke 1 KUHP terhadap PERJANIIAN KERJASAMA tanggal 10 Juni 2016, Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016 dibuat dihadapan Notaris Lusi Indriani, S.H. Mkn dan Akta Jual

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)

Halaman 4 dari 41 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 524/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Beli No. 3 tanggal 14 Juni 2016 dibuat dihadapan PPAT MESSIE PHOLUAN, SH yang dilakukan oleh Tersangka Ir. SANTOSO HALIM (Tergugat I) Dkk (Para Tergugat);

9. Bahwa PENGGUGAT sangat terkejut setelah mengetahui bahwasanya seluruh dokumen pribadi milik Penggugat telah di palsukan oleh Para Tergugat dengan cara salah-olah Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I melalui 2(dua) berkas Perjanjian, yaitu berupa:

- 1) Perjanjian dibawah tangan berupa Surat Perjanjian Kejasama tertanggal 10 Juni 2016
- 2) Perjanjian Notariil berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 05, tertanggal 10 Juni 2016, yang dibuat dihadapan Tergugat lii selaku Notaris di Tangerang Selatan, dimana didalam PPJB dimaksud terdapat salah satu klausul yang menyatakan bahwa Penggugat memberikan Kuasa Jual kepada Tergugat I atas objek Sengketa dalam perkara *a quo*.

Yang mana 2 (dua) berkas Perjanjian *a quo* bisa dibuat dengan serangkaian tipu muslihat Tergugat I yang bersama-sama dengan Tergugat li, Tergugat lii DAN Tergugat Iv dengan menghadirkan figur/orang lain yang mengaku sebagai Penggugat dengan maksud dan tujuan untuk memuluskan niat buruk Para Tergugat;

10. Bahwa selain itu, Penggugat juga telah memperoleh Fakta-Fakta atas Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah dilakukan oleh PARA Tergugat setelah Penggugat melakukan penelusuran atas perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dan mengetahui bahwasanya :

- 1) Para Tergugat telah merekayasa Penjualan Rumah milik Penggugat dengan cara Para Tergugat menghadirkan Figur/orang lain yang seolah-olah bertindak dan mengatasnamakan serta mengaku sebagai Penggugat agar Tergugat I dapat membuat Surat Perjanjian Kejasama tertanggal 10 Juni 2016 dan dilanjutkan pada hari yang sama dengan Figur tersebut juga membuat perbuatan hukum seolah-olah dia adalah benar Penggugat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimana terdapat klausul Kuasa Jual yang dibuat dihadapan Notaris Tergugat Iv.
- 2) Para Tergugat juga merekayasa dan atau memalsukan dokumen berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik Penggugat dengan memajang foto milik orang lain yang mana foto yang tertera pada KTP tersebut bukanlah wajah dari Penggugat.



- 3) Para Tergugat juga telah memalsukan Buku Nikah milik Penggugat dengan menggunakan Foto orang lain dan foto dalam buku nikah tersebut juga berbeda dengan Foto pada KTP yang telah di palsukan.
- 4) Selain itu, Para Tergugat juga telah melakukan Pemalsuan tanda tangan milik PENGGUGAT untuk proses penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual di hadapan Lusi Indriani, S.H., M.Kn. NOTARIS dan PPAT Selaku Tergugat Iv.
- 5) Para Tergugat juga telah membuat Perjanjian Kerjasama dengan cara melakukan Pemalsuan Tanda Tangan milik Penggugat seolah-oleh Penggugat lah yang telah melakukan Perjanjian Kerjasama tersebut.
- 6) Setelah serangkaian perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, selanjutnya Para Tergugat telah merekayasa Pembelian Asset Pribadi milik Penggugat. Dimana yang telah bertindak selaku penjual adalah seolah-olah Penggugat dan Tergugat I bertindak selaku Pembeli;
- 7) Adapun nilai pembelian rumah milik Penggugat yang telah direkayasa oleh Para Tergugat sehingga Tergugat I seolah-olah membeli dengan harga yang sangat murah sebesar Rp. 15.000.000.000 (Lima Belas Miliar Rupiah), dimana harga tersebut bukanlah harga yang wajar apabila dilakukan penjualan secara sah dan benar.
- 8) Apabila asset pribadi milik Penggugat dijual dengan wajar dan benar tanpa ada tindak pidana pelamsuan dokumen, maka nilai jual yang semestinya adalah sebesar Rp. 150.000.000.000,- (Seratus Lima Puluh Miliar Rupiah).

11. Bahwa mengetahui fakta menyakitkan dimana Tergugat III yang saat itu adalah masih Istri dari Penggugat yang pada akhirnya terkuak ternyata terlibat dalam serangkaian skenario yang disiapkan oleh Tergugat I, sehingga Penggugat dengan tegas mengajukan Cerai Talak terhadap Tergugat Iii pada Pengadilan Agama Jakarta Pusat. Meskipun pengakuan Tergugat Iii menyatakan ia hanya meminjam uang pada Tergugat I tidak bermaksud menjual atau mengalihkan tanah dan bangunan milik Penggugat pada Tergugat I tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat, Penggugat yang terluka dan sangat dirugikan atas keterlibatan Tergugat Iii bersama-sama dengan Para Tergugat Lainnya dengan keteguhan hati secara sadar tetap memilih



melanjutkan proses Cerai Talak terhadap Tergugat Iii yang mana Putusan Pengadilan Agama *a quo* telah berkekuatan hukum tetap.

12. Bahwa adalah fakta yang tidak terbantahkan Penggugat sama sekali tidak pernah menandatangani, tidak pernah memberikan persetujuan dan bahkan Penggugat tidak pernah menjual kepada siapapun atas objek perkara *a quo* kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I. Sehingga jelaslah dalam perkara *a quo* perjanjian dan Pengikatan Jual Beli tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

13. Bahwa dengan adanya manipulasi/pemalsuan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor. 05 tanggal 10 Juni 2016 dan Akta Jual Beli Nomor. 03/ 2016 tanggal 14 Juni 2016 yang telah direkayasa oleh PARA Tergugat, perkara *a quo* jika merujuk kepada Perjanjian Kerja Sama tanggal 10 Juni 2016, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor. 05 tanggal 10 Juni 2016 dan Akta Jual Beli Nomor. 03/ 2016 tanggal 14 Juni 2016. Sangatlah jelas Para Tergugat khususnya Tergugat I mempunyai itikad tidak baik dengan maksud menguntungkan Tergugat I secara materi dengan cara menyediakan serta menandatangani perjanjian-perjanjian serta dikondisikan oleh Tergugat I, yang melalui peran Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sehingga terhadap objek Sengketa dapat beralih kepada Tergugat I.

14. Bahwa pada tanggal 10 Juni 2016, yang jatuh pada hari Jumat, bertepatan dengan bulan Ramadhan (Bulan Puasa), senyatanya fakta yang sebenarnya adalah bahwa Penggugat memiliki rutinitas kegiatan seperti biasanya sesuai dengan jabatan Penggugat sebagai Rektor di Universitas Mercu Buana-Jakarta dan juga sebagai Ketua Yayasan Supersemar-Jakarta. Dimana kegiatan Penggugat pada hari Jumat, tanggal 10 Juni 2016 tersebut adalah dari pagi hingga siang dan Sholat Jumat di Universitas Mercu Buana – Jakarta dan kemudian dari siang hari setelah selesai sholat jumat sampai dengan berbuka puasa berkegiatan di Yayasan Supersemar- Jakarta. Sehingga dapat dibuktikan dan sudah sangat jelas Penggugat tidak pernah menandatangani Perjanjian Kerja Sama tertanggal 10 Juni 2016 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 05 tertanggal 10 Juni 2016.

15. Bahwa dalam perkara *a quo* terhadap Perjanjian Kerja Sama tanggal 10 Juni 2016, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor. 05 tanggal 10 Juni 2016 dan Akta Jual Beli Nomor. 03/ 2016 tanggal 14 Juni 2016 secara hukum adalah tidak sah karena tidak pernah ditandatangani oleh Penggugat sebagai pemilik yang sah dari objek



sengketa, sehingga syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata tidak terpenuhi;

16. Adapun syarat sah Perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata yakni:

"supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

- 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- 3) suatu pokok persoalan tertentu
- 4) suatu sebab yang tidak dilarang."

17. Bahwa sangat jelas dalam perkara *a quo* syarat subjektif dan syarat objektif dari suatu Perjanjian menurut ketentuan dan unsur-unsur yang dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdata adalah tidak terpenuhi. Sehingga terhadap Perjanjian Kerja Sama, tanggal 10 Juni 2016, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor. 05 tanggal 10 Juni 2016 dan Akta Jual Beli Nomor. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 tersebut adalah tidak sah dan sudah seharusnya batal demi hukum (dianggap tidak pernah ada) pun juga dapat dibatalkan.

B. TERGUGAT I SELAKU *BENEFICIAL OWNER* DARI PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO (TERGUGAT V) TELAH MENJAMINKAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR. 1088 (MILIK PENGGUGAT) TERAKHIR KEPADA PT. BANK UOB INDONESIA (TURUT TERGUGAT III)

18. Bahwa dari hasil penyidikan yang dilakukan oleh pihak kepolisian sehubungan Laporan Polisi terkait objek sengketa *a quo* diketahui saat ini objek sengketa telah dijadikan jaminan hutang berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja yang dibuat oleh dan ditandatangani Tergugat V (yang notabene Perusahaan milik Tergugat I) dengan Turut Tergugat Iii guna mendapatkan plafon kredit sebesar Rp.170.000.000.000.- (seratus tujuh puluh miliar rupiah), sehingga antara Tergugat V Dan Turut Tergugat Iii mempunyai hubungan hukum yang diikat dihadapan Notaris Turut Tergugat Iv dan diikuti dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor. 1702/2019 yang dikeluarkan oleh (Badan Pertanahan Nasional BPN) selaku Turut Tergugat Ii. Hal mana pembebanan Hak Tanggungan tersebut adalah tidak sah dan jelas-jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena sejak awal peralihan objek sengketa *a quo* kepada Tergugat I tidak memenuhi ketentuan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah nya Perjanjian.

C. PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM



19. Bahwa perbuatan-perbuatan PARA TERGUGAT yang telah melakukan Pengalihan atas Sebidang tanah dan bangunan berupa (rumah) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor. 1088 yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 RT.01/ RW.001, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dengan Surat Ukur No. 34/1994 Tanggal 17-1-1994 luas 664 M2, yang sebelumnya atas nama PENGGUGAT dirubah menjadi atas nama TERGUGAT I (Insinyur Santoso Halim), dengan cara Melawan Hukum adalah jelas merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH);

20. Bahwa perbuatan-perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan menerima objek Sengketa sebagai jaminan kredit, dan menjadikan objek Sengketa sebagai jaminan kredit serta membebani objek Sengketa dengan Hak Tanggungan dalam perkara a quo jelas merupakan perbuatan melawan hukum, karena perbuatan Para Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil karena Penggugat sebagai pemilik yang sesungguhnya;

21. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Para Tergugat telah memenuhi unsur - unsur sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang kutipannya berbunyi sebagai berikut:

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

22. Menurut (Mariam Darus Badruzaman, di dalam bukunya KUHPerdara Buku III Hukum Perikatan dan Penjelasannya, Alumni, 1996, Hal 146), adalah sebagai berikut:

“Bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum “pmh” adalah sebagai berikut :

1. Harus ada perbuatan.
2. Perbuatan itu harus melawan hukum.
3. Ada kerugian.
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melwan hukum itu dengan kerugian.
5. Ada kesalahan.”

23. Bahwa selanjutnya menurut (Dr. Munir Fuady, SH., MH. di dalam bukunya Perbuatan Hukum (pendekatan kontemporer) Citra Aditya Bakti, 2010, Hal 5), adalah sebagai berikut:

“Agar dapat dikenakan pasal 1635 kuhperdata tentang perbuatan melawan hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan



agar pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan dalam melaksanakan perbuatan tersebut. karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada pasal 1635 kuhperdata.”

24. Bahwa kemudian menurut MA. Moegni Djodirjo, SH., MH. di dalam bukunya Perbuatan Hukum, Pradnya Paramita, 1982, Hal 83), adalah sebagai berikut :

“Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.

UNSUR-UNSUR PASAL 1365 KUHPERDATA TELAH TERPENUHI DENGAN SEMPURNA

25. Bahwa pada dasarnya, suatu perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang karena kesalahan, kelalaian atau kurang hati-hati, membawa kerugian bagi orang lain, sehingga mewajibkan si pelaku mengganti kerugian tersebut (vide Pasal 1365 KUHPerduta). Berdasarkan hal tersebut, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:

1. harus ada perbuatan.
2. perbuatan itu harus melawan hukum.
3. ada kerugian.
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.
5. ada kesalahan.”

Bahwa sangatlah jelas ketentuan dan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo jelas telah terpenuhi.

1. Adanya perbuatan, bahwa perbuatan Para Tergugat, yang mempunyai peran-peran dan kontribusi dalam peristiwa tersebut, yang dilakukan secara berjenjang dan berkelanjutan terhadap objek Sengketa milik Penggugat.
2. Perbuatan itu harus melawan hukum, bahwa perbuatan Para Tergugat yang membuat dokumen-dokumen palsu dan atau di palsukan dan telah menghadirkan figur orang lain yang mengaku sebagai Penggugat yang seolah-olah terjadi hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I melalui Perjanjian Kerja Sama tanggal 10 Juni 2016, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor. 05 tanggal 10 Juni 2016 dan Akta Jual Beli Nomor. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016. Padahal faktanya Penggugat tidak pernah menandatangani perjanjian tersebut dan tidak pernah menerima kompensasi dalam bentuk apapun sebagai



konsekwensi atas adanya perjanjian tersebut, juga tindakan Para Tergugat yang telah menerima objek Sengketa sebagai jaminan kredit, dan menjadikan objek Sengketa sebagai jaminan kredit serta membebani objek Sengketa dengan Hak Tanggungan dalam perkara a quo jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Pmh);

3. Ada kerugian, perbuatan Para Tergugat tersebut jelas sangat merugikan Penggugat Baik secara materiil maupun immateriil karena Penggugat sebagai pemilik yang sesungguhnya.

4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian, bahwa perbuatan Para Tergugat tersebut jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan sangat merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil karena Penggugat sebagai pemilik yang sesungguhnya.

5. Ada kesalahan, bahwa perbuatan Para Tergugat merupakan perbuatan yang salah karena membuat dokumen dan mengkondisikan keadaan seolah-olah terjadi hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I melalui Perjanjian Kerja Sama tanggal 10 Juni 2016, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor. 05 tanggal 10 Juni 2016 dan Akta Jual Beli Nomor. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016. Padahal faktanya Penggugat tidak pernah menandatangani perjanjian tersebut dan tidak pernah menerima kompensasi dalam bentuk apapun sebagai konsekwensi atas adanya perjanjian tersebut juga menerima objek Sengketa sebagai jaminan kredit, dan menjadikan objek Sengketa sebagai jaminan kredit serta membebani objek Sengketa dengan Hak Tanggungan dalam perkara a quo.

26. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:

- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

27. Bahwa atas dasar perbuatan-perbuatan yang dilakukan Para Tergugat tersebut, maka sudah sepatutnya Perjanjian Kerja Sama tanggal 10 Juni 2016, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor. 05 tanggal 10 Juni 2016. Akta Jual Beli Nomor. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016. Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja dan Sertipikat Hak



Tanggungan Nomor. 1702/2019 tersebut yang nyata-nyata didasari oleh dokumen yang tidak sah dan mengkondisikan keadaan seolah-olah telah terjadi hubungan hukum perikatan, quod non, berdasarkan Pasal 1320, Pasal 1321, Pasal 1330, 1234 dan Pasal 1337 KUHPerdara adalah batal demi hukum (dianggap tidak pernah ada) pun dapat dibatalkan.

28. Bahwa dengan demikian berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas terbukti bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan Para Tergugat tersebut, telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang terdapat pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga terhadap perbuatan-perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

D. TUNTUTAN GANTI KERUGIAN.

29. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tersebut diatas, Diperoleh Fakta-Fakta Hukum Yang Tidak Terbantahkan yang telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat baik secara Materiil maupun Immateriil, oleh karena itu, sangat patut dan beralasan apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo untuk Menghukum Para Tergugat secara bersama-sama/Tanggung renteng Untuk Mengganti Kerugian kepada Penggugat yang timbul dalam rangka menyelesaikan permasalahan a quo, yang dapat Penggugat perhitungkan sebagai berikut :

A. Kerugian Materiil :

1. Biaya jasa hukum Retainer yang telah dibayarkan PENGGUGAT kepada tim kuasa hukum PENGGUGAT dalam penyelesaian perkara a quo yang apabila dihitung sejak bulan Agustus tahun 2019 hingga pada saat gugatan a quo diajukan senilai :

Biaya Retainer Per bulan : Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Lama Retainer (dalam bulan) : 48 bulan

Nilai kerugian: Rp. 100.000.000,- x 48 bulan = Rp. 4.800.000.000,-

2. Beralihnya penguasaan Sertipikat Hak Milik Nomor. 1088 yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 RT.01/ RW.001, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dengan Surat Ukur No. 34/1994 Tanggal 17-1-1994 luas 664 M2. milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang apabila di taksir/diperkirakan PENGGUGAT mengalami kerugian yang



nilainya mencapai sebesar Rp. 150.000.000.000,- (Seratus Lima Puluh Milyar Rupiah).

B. Kerugian Immateriil :

Bahwa selain Kerugian materiil, Penggugat juga mengalami kerugian Immateriil dikarenakan hilangnya reputasi dan rusaknya nama baik Penggugat dihadapan keluarga besar, rekan kerja serta masyarakat yang apabila dinilai dan atau di perhitungkan dengan uang adalah sebesar Rp. 50.000.000.000,- (Lima Puluh Milyar Rupiah).

E. PERMOHONAN DWANGSOM

30. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi Putusan dalam perkara a quo serta untuk menghindari kesengajaan penundaan pelaksanaan isi Putusan a quo, maka Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat, terhitung sejak Putusan a quo diucapkan hingga Para Tergugat melaksanakan isi Putusan a quo;

F. PERMOHONAN SITA JAMINAN

31. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat dalam perkara a quo mematuhi dan melaksanakan isi gugatan ini serta agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia (ilusionir) maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap:

1. Sebidang tanah dan bangunan berupa (rumah) Sebidang tanah dan bangunan berupa (rumah) yang terletak di Jalan. Pluit Permai VIII/ 2 RT. 007/ RW.004, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, atas nama Tergugat I (Insinyur Santoso Halim).
2. Sebidang tanah dan bangunan berupa (rumah) Sebidang tanah dan bangunan berupa (rumah) yang terletak di Jalan, beralamat di Ruko Marcella III Jalan. Pondok Betung Raya No. 9 Lantai 2 Bintaro Sektor 3 A, Tangerang Selatan 15225. Milik Tergugat IV (Lusi Indriani, S.H., M.Kn.)
3. Badan Hukum dan memblokir seluruh Rekening PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO, beralamat di Cyber Building 5 th floor, Jalan. Kuningan Barat No. 8, Jakarta Selatan. hingga perkara a quo diputus dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).



Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR yang menyatakan:

“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagihan hutang, maka atas surat orang yang berkepentingan Ketua Pengadilan Negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan Pengadilan Negeri yang pertama sesudah itu memajukan dan menguatkan gugatannya”.

Oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim perkara a quo mengabulkan permohonan Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang di mohonkan Penggugat.

32. Bahwa Gugatan Penggugat perkara a quo sangat kuatir manakala selama proses peradilan ini, Para Tergugat dapat mengambil tindakan yang dapat merugikan Penggugat, maka sudah selayaknya dan beralasan hukum bagi Penggugat untuk memohon kiranya agar seluruh kegiatan usaha/ bisnis dan operasional dari pihak Tergugat I dan Tergugat V di Indonesia serta tindakan-tindakan hukum lainnya diblokir/ dibekukan sampai perkara ini mendapatkan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

33. Bahwa oleh karena Gugatan perkara a quo diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim perkara a quo agar menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad), meskipun ada upaya hukum bantahan, perlawanan (verzet), banding, kasasi, maupun peninjauan kembali;

G. PETITUM

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim



dalam perkara a quo Yang Terhormat berkenan memeriksa, mengadili dan memutuskan Gugatan Penggugat dalam perkara a quo, dan selanjutnya mengabulkan petitum Gugatan Penggugat sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat li, Tergugat lii, Tergugat Iv, Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) terhadap Penggugat.
3. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat li, Tergugat lii, Tergugat Iv Dan Tergugat V telah melakukan tindakan yang merugikan Penggugat.
4. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (consevatoir beslaq) yang telah diletakan sita jaminan yaitu:
 - Sebidang tanah dan bangunan berupa (rumah) Sebidang tanah dan bangunan berupa (rumah) yang terletak di Jalan. Pluit Permai VIII/ 2 RT. 007/ RW.004, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, atas nama TERGUGAT I (Insinyur Santoso Halim).
 - Badan Hukum dan memblokir seluruh Rekening Perusahaan bernama PT. AKSES GLOBAL INDO, beralamat di Cyber Building 5 th floor, Jalan. Kuningan Barat No. 8, Jakarta Selatan. hingga perkara a quo diputus dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).hingga perkara a quo diputus dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
 - Seluruh rekening simpanan/ giro/ pinjaman atas nama Tergugat I dan Tergugat V sebagai sarana transaksi keuangan yang terdaftar pada sistem perbankan Tergugat Iv, hingga perkara a quo diputus dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Surat Perjanjian Kerja Sama, tanggal 10 Juni 2016 secara di bawah tangan yang di buat oleh Para Tergugat secara melawan hukum;
6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 05, tertanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Lusi Indriani, S.H., M.Kn. NOTARIS dan PPAT di Kota Tangerang Selatan (Tergugat Iv);
7. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Akta



Jual Beli Nomor. 03/ 2016 tertanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Meissie Pholuan, S.H., NOTARIS dan PPAT di Kota Jakarta Pusat (Turut Tergugat I);

8. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas peralihan kepemilikan dari atas nama Penggugat menjadi atas nama TERGUGAT I atas Sertipikat Hak Milik Nomor. 1088 yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 RT.01/ RW.001, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dengan Surat Ukur No. 34/1994 Tanggal 17-1-1994 luas 664 M2 dengan luas 664 M2." (objek Sengketa);

9. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja antara Tergugat V dengan Turut Tergugat III yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat Iv.

10. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Sertipikat Hak Tanggungan Nomor. 1702/2019 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat li yang mana sebagai pemegang Hak Tanggungan Turut Tergugat liii.

11. Menghukum Para Tergugat secara bersama-sama/tanggung renteng untuk mengganti kerugian kepada Penggugat yang timbul dalam rangka menyelesaikan permasalahan a quo, yang dapat Penggugat perhitungkan sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

1) Biaya jasa hukum Retainer yang telah dibayarkan Penggugat kepada tim kuasa hukum Penggugat dalam penyelesaian perkara a quo yang apabila dihitung sejak bulan Agustus tahun 2019 hingga pada saat gugatan a quo diajukan senilai :

Biaya Retainer Per bulan : Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Lama Retainer (dalam bulan) : 48 bulan

Nilai kerugian : Rp. 100.000.000,- x 48 bulan = Rp. 4.800.000.000,-

2) Beralihnya penguasaan Sertipikat Hak Milik Nomor. 1088 yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 RT.01/ RW.001, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dengan Surat Ukur No. 34/1994 Tanggal 17-1-1994 luas 664 M2. milik Penggugat kepada Tergugat I yang apabila di taksir/diperkirakan Penggugat mengalami kerugian yang nilainya mencapai sebesar Rp. 150.000.000.000,- (Seratus Lima Puluh Miliar Rupiah).



Kerugian Immateriil :

Selain Kerugian materiil, Penggugat juga mengalami kerugian Immateriil dikarenakan hilangnya reputasi dan rusaknya nama baik Penggugat dihadapan keluarga besar, rekan kerja serta masyarakat yang apabila dinilai dan atau di perhitungkan dengan uang adalah sebesar Rp. 50.000.000.000,- (Lima Puluhan Milyar Rupiah).

12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat lalai dalam pemenuhan isi PUTUSAN, terhitung sejak Putusan perkara a quo diucapkan oleh Majelis Hakim dalam perkara a quo hingga Para Tergugat dapat melaksanakan isi Putusan dalam perkara a quo;

13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada Bantahan, Perlawanan (verzet), Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali;

14. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan melaksanakan isi putusan.

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, Penggugat mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III hadir kuasanya tersebut diatas sedangkan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat II dan Turut tergugat IV tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut Berita Acara Panggilan Nomor 524/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, yang telah dibacakan di sidang, telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Toni Irfan, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim telah menerima laporan dari Mediator tertanggal 25 Oktober 2023, yang pada pokoknya menyatakan upaya perdamaian telah dilaksanakan namaun gagal atau tidak berhasil;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat I memberikan jawaban secara online yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa **TERGUGAT** menolak secara tegas dan menyangkal seluruh dalil-dalil Gugatan **PENGGUGAT** dan satupun tidak dibenarkan kecuali secara tegas diakui kebenarannya dan tidak bertentangan dengan dalil-dalil **TERGUGAT** di bawah ini. **TERGUGAT** menyampaikan Eksepsi antara lain

1. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DIBUBUHI BEA MATERAI

1.1. Bahwa **Gugatan dari PENGGUGAT tidak dibubuhi bea materai** sebagaimana diwajibkan oleh Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai;

1.2. Bahwa Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai berbunyi :

(1) Pejabat Pemerintah, Hakim, Panitera, Jurusita, Notaris dan Pejabat Umum lainnya, masing-masing dalam tugas atau jabatannya tidak dibenarkan:

a. Menerima, mempertimbangkan atau menyimpan dokumen yang bea materainya tidak atau kurang dibayar;

1.3. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 14 Tahun 1964, tanggal 7 September 1964 berbunyi sebagai berikut : "*Demi kelancaran penyelesaian perkara-perkara dalam tingkat kasasi, dengan ini diminta dengan hormat supaya saudara memberitahukan kepada Turut Tergugat III Kasasi dan Tergugat Kasasi untuk membuat memori kasasi dan/atau jawaban memori, memori kasasi dan/atau jawaban memori kasasi sebanyak jumlah Tergugat Kasasi atau Turut Tergugat III untuk Kasasi yang harus menerima masing-masing selembor tembusannya atau salinannya yang tidak bermaterai ditambah dua, yakni **selembor asli yang bermaterai** harus dikirim ke Mahkamah Agung dan selembor lagi (tembusannya atau salinannya yang tidak bermaterai) harus disimpan di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi";*

1.4. Bahwa sejalan dengan Surat Edaran tersebut, Hasil Rapat Kerja Mahkamah Agung R.I. Dengan Ketua Pengadilan Tinggi seluruh Indonesia tanggal 25-26 Maret 1986 di Jakarta (halaman 72) juga mensyaratkan **surat Gugatan harus dibubuhi materai;**



1.5. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak bermaterai, maka berdasarkan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai, SEMA Nomor 14 Tahun 1964, tanggal 7 September 1964 serta Hasil Rapat kerja Mahkamah Agung R.I. Dengan Ketua Pengadilan Tinggi seluruh Indonesia tanggal 25-26 Maret 1986 di Jakarta (halaman 72), maka Kami mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo atas gugatan PENGGUGAT yang tidak dibubuhi materai Rp. 10.000,00 tersebut **harus dikesampingkan, ditolak dan PENGGUGAT dianggap tidak mengajukan gugatan;**

1.6. Bahwa oleh karena itu, maka sudah selayaknya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Purwakarta pemeriksa perkara a quo menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena gugatan PENGGUGAT tidak bermaterai;

2. EKSEPSI ERROR IN PERSONA (SALAH SUBYEK HUKUM)

2.1. Bahwa Gugatan PENGGUGAT telah **salah subyek hukum (*error in persona*)** karena :

- 1) Bahwa Tergugat-I, mohon agar segala sesuatu yang tidak secara tegas diakui, agar dianggap ditolak atau disangkal dan Tergugat-I dengan ini secara tegas menolak seluruh gugatan Penggugat tanggal 10 Agustus 2023 untuk seluruhnya.
- 2) Bahwa gugatan Penggugat adalah keliru subyek hukumnya dan kurang pihak yakni kurang/salah dalam menyebutkan subyek hukum dalam gugatannya, sehingga menjadikan gugatan Penggugat tersebut tidak patut untuk ditanggapi secara satu persatu karena kesalahan akan mengakibatkan putusan yang fatal apabila proses dalam perkara ini dilanjutkan kedalam pembahasan pokok perkara dan akan sangat menyesatkan sehingga dengan tegas haruslah dinyatakan ditolak atau dikesampingkan
- 3) Bahwa dalam proses baliknama sertipikat keatas nama Tergugat I berawal dari PPJB No. 05 Tanggal 10 Juni 2016 oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn. (Tergugat IV), dan AJB No. 03 Tanggal 14 Juni 2016 dbuat oleh Notaris Meissie Pholuan, S.H., M.Kn (Turut tergugat I), sehingga dengan dibedakannya kriteria pihak Tergugat IV dengan Turut Tergugat I menjadi salah dalam menentukan Subjek Hukumnya.

3. EKSEPSI OBSCUUR LIBELE (GUGATAN PENGGUGAT KABUR)



Bahwa gugatan **PENGGUGAT** seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima karena merupakan gugatan kabur (*obscuur libell*). Secara Etimologis, yang di maksudkan dengan *obscuur libell* menurut **Prof. R. Subekti, S.H. & Tjitrosoedibio** adalah surat Gugatan tidak jelas dalam hal mana surat Gugatan tidak begitu jelas sehingga tidak mungkin untuk memberikan jawaban yang baik atas gugatan itu, maka **TERGUGAT** diperbolehkan mengajukan Eksepsi *obscuur libel* dengan tuntutan agar Gugatan itu dinyatakan tidak dapat diterima. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libele*) dikarenakan :

1) Bahwa dalam keseluruhan posita surat gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan/ menjelaskan/menguraikan tindakan-tindakan apa yang telah Tergugat II lakukan sehingga layak digugat dan tidak didasarkan oleh adanya suatu sengketa yang timbul antara Penggugat dengan Tergugat II, sedangkan dalam petitum gugatannya Penggugat menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menuntut untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama dengan Para Tergugat, sehingga surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukanlah surat gugatan yang memenuhi syarat formil gugatan.

2) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sangat jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan karena tidak jelasnya serta adanya ketidaksesuaian antara Posita dan Petitum dalam gugatan Penggugat tersebut, sehingga gugatan Para Penggugat jelas menunjukkan gugatan yang tidak memenuhi syarat formil gugatan, maka dengan demikian sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan "Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak ada kesesuaian antara Petitum dengan Posita", demi kepastian hukum sudah seharusnya gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

4. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT PREMATEUR (EXCEPTIE DELATOIRE)

1. Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam gugatannya "KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT" dalam posita 5 sd 10, yang pada intinya menyatakan Penggugat telah melakukan Tindak Pidana atas sebidang tanah dan bangunan dengan



alas hak SHM No. 1088 Menteng Luas 664M² (Jln. Tasikmalaya No. 15 rt/rw 01/01, Menteng, Jakpus (selanjutnya disebut objek sengketa perkara a quo) dengan Tergugat I, sebagaimana dituangkan dalam AJB No. 03 Tanggal 14 Juni 2016 dbuat oleh Notaris Meissie Pholuan, S.H., M.Kn. Dari transaksi jual beli pura-pura tersebut, Penggugat mengakui terdapat unsur kekhilafan atau kekeliruan yang nyata serta penipuan oleh Tergugat I. Dikarenakan adanya unsur penipuan, maka seharusnya Penggugat membuktikan unsur pidananya terlebih dahulu sampai ada putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap.

5. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT ADALAH PERKARA YANG SAMA (EXCEPTIO RES JUDICATA ATAU NE BIS IN IDEM).

1. Bahwa sebagaimana diketahui bahwa terhadap objek sengketa perkara a quo telah mempunyai putusan berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 687/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst dan 624/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst.
2. Bahwa suatu perkara dikatakan nebis in idem jika memenuhi ketentuan seperti tersebut dalam Pasal 1917 KUHPerdara dimana suatu gugatan yang diajukan kedua kalinya secara bersamaan pada waktu bersamaan dimana para pihaknya sama, obyeknya sama, dan tuntutan didasarkan pada alasan yang sama serta pihak-pihaknya juga mempunyai hubungan yang sama. Bahwa hanya akal-akalan Penggugat saja menambahkan beberapa pihak dalam perkara a quo untuk menghindari asas nebis in idem.
3. Bahwa pada dasarnya asas nebis in idem dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan, maka sesuai dengan SEMA MA No. 3 Tahun 2002, Ketua MA telah meminta agar Pengadilan tingkat pertama untuk mempertimbangkan mengenai perkara serupa yang pernah diputus dimasa lalu, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara.
4. Bahwa suatu perkara yang sudah diputus secara definitif, tidak dapat diungkit-ungkit lagi. Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, tidak dapat diubah lagi. Asas ini penting diterapkan demi kepastian hukum, perikemanusiaan dan wibawa putusan hakim, serta untuk menjamin bahwa suatu perkara harus berakhir atau ada akhirnya.
5. Bahwa memang harus diakui bahwa tidak setiap masalah apalagi yang sulit dan pelik dapat dipecahkan dan diputus secara memuaskan. Namun setiap proses hukum haruslah berakhir secara definitif dengan adanya putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Asas nebis in idem berlaku



terhadap perkara perdata. Perkara yang sudah mempunyai 'gezag van gewijsde' (putusan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap) tidak dapat diajukan untuk diperiksa dan diputus oleh karena salah satu pihak yang tidak puas. Putusan harus membuahkan kepastian hukum, yang merupakan tuntutan dalam lalu lintas hukum di Indonesia

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sangat jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa gugatan Penggugat telah melanggar asas nebis in idem, karena adanya kesamaan objek sengketa dan para pihak yang bersengketa. Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976, yang pada intinya menyatakan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima bilamana suatu objek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh "kekuatan hukum yang tetap", maka hal ini mengandung arti bahwa "objek sengketa" telah diberikan "status hukum" dalam suatu putusan Hakim. Karena itu adanya perkara yang sama objeknya dengan putusan Hakim yang terdahulu tersebut, berlaku asas "nebis in idem".

7. Bahwa dari segi Hukum Acara Perdata, asas nebis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam "objek sengketa"-nya, sehingga demi kepastian hukum sudah seharusnya gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Berdasarkan hal tersebut diatas karena secara teknis, formil dan materil banyak ditemukan kesalahan dalam Gugatan PENGGUGAT oleh sebab itu, Eksepsi TERGUGAT I seharusnya diterima dan Gugatan PENGGUGAT seharusnya ditolak atau tidak diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi, secara Mutatis Mutandis dianggap telah dimasukkan dalam Jawaban Pembahasan pokok perkara ini, sehingga tidak perlu diulang kembali

2. Bahwa **TERGUGAT** membantah dan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan **PENGGUGAT** kecuali hal-hal yang diakui secara tegas berdasarkan fakta-fakta yang terungkap akan kebenarannya sebagaimana yang tersebut dibawah ini.

1. Bahwa terdapat kebohongan dalam gugatan **PENGGUGAT** poin 10 sampai 17 yang menyatakan jika antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** tidak menjual sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Rt. 01/Rw. 01, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.



2. Bahwa dalam Faktanya PENGGUGAT menerima dan mengakui sejumlah uang yang telah bayarkan oleh TERGUGAT sekaligus telah memberikan dokumen-dokumen kepada Notaris Lusi Indriany, SH., MKn yaitu ; **asli SHM No. 1088/Menteng seluas 664 m² Kartu Keluarga, Kartu Tanda Penduduk/KTP dan NPWP.** Serta dilanjutkan dengan menandatangani PPJB yang diberikan oleh Notaris Lusi Indriany, SH., MKn;
3. Bahwa PENGGUGAT juga tidak bisa menjelaskan dengan dasar hukum yang kuat dalam dalilnya yang menyatakan tidak melakukan jual beli dan hadir dalam penandatanganan PPJB No. 5/2016 yang selanjutnya dibuat AJB No. 03/2016 serta mengatakan tidak pernah menerima konpensasi apapun, padahal TERGUGAT I telah membayarkan sejumlah uang yang disepakati dan telah diterima langsung baik oleh PENGGUGAT maupun TERGUGAT III (Istri Penggugat);
4. Bahwa menjadi jelas jika gugatan PENGGUGAT dibuat dengan asal-asalan karena faktanya PENGGUGAT dan TERGUGAT III (merupakan suami istri) yang datang ke tempat TERGUGAT I dengan niat menjual objek sengketa kepada TERGUGAT I. Sehingga TERGUGAT I sepakat dengan PENGGUGAT dan TERGUGAT III untuk melakukan transaksi jual beli yang sah dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh negara yaitu Notaris dan PPAT yang disaksikan oleh para saksi.
5. Bahwa selain itu PENGGUGAT juga dengan sadar dan tanpa paksaan untuk menandatangani dokumen – dokumen dan Akta PPJB dihadapan Notaris Lusi Indriany, SH., MKn yang tentu telah menjelaskan maksud dan tujuan dari pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB tersebut kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT III (yang merupakan istrinya);
6. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 5/2016 serta Akta Jual Beli (AJB) nomor 03/2016 tertanggal 14 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT. Maka TERGUGAT I mengirimkan surat Somasi I tertanggal 08 Maret 2018 dan Somasi II tanggal 15 Mei 2018 untuk meminta pengosongan objek jual beli kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT III, dan diserahkan sepenuhnya kepada TERGUGAT I sebagai pemilik sah atas objek jual beli tersebut.;
7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas PENGGUGAT tidak bisa mengelak atau membantah perbuatannya yang merugikan TERGUGAT secara materiil dan imateriil, serta ditambah dengan pengakuan PENGGUGAT sendiri yang menyatakan Objek sengketa masih dikuasainya. Yang artinya PENGGUGAT secara sadar dan sengaja



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanggar kesepakatan yang dibuatnya sendiri dan seolah oleh dirinyalah yang telah terzolimi oleh TERGUGAT I ;

Berdasarkan dali-dalil, fakta-fakta yang tersebut diatas, TERGUGAT – I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau Majelis Hakim Pemeriksa Perkara in casu selanjutnya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan EKSEPSI TERGUGAT I seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dibubuhi Bea Materai;
3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Salah Subyek Hukum;
4. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*);
5. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT sudah pernah diadili dan diputus **NE BIS IN IDEM**
6. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara sesuai hukum;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan TERGUGAT I adalah Pembeli yang beretikad baik dan harus dilindungi hukum.
2. Menyatakan Sah dan mempunyai kekuatan mengikat menurut Hukum :
 - a. Akta Perikatan Jual Beli (APJB) No : 05, tertanggal 10 Juni 2016 terhadap SHM No : 1088/Menteng.
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum :
 - a. Akta Jual Beli (AJB) No. : 03/2016, tertanggal 14 Juni 2016, terhadap SHM No. : 1088/Menteng.
4. Memerintahkan kepada PENGGUGAT untuk keluar dari objek sengketa, dengan membawa barang-barang miliknya dan menyerahkan objek sengketa kepada TERGUGAT I dalam keadaan kosong dan baik.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Turut Tergugat I memberikan jawaban secara online yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Turut Tergugat I tidak jelas karena Turut Tergugat I dalam menjalankan tugas sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah yang mengikuti prosedur dan aturan yang berlaku pada ketentuan UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris jo UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dimana memang sudah seharusnya suatu Akta Jual Beli dibuat oleh Turut Tergugat I, berdasarkan dokumen yang dibawa oleh Tergugat I.

Bahwa obyek sengketa yang di gugat oleh Penggugat adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tasikmalaya No. 15, RT. 01, RW. 001, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1088, adalah sama dalam Perkara Perdata Nomor 624/PDT.G/2019/PN.JKT.PST. yang telah diputus pada tanggal 20 Oktober 2020, dimana Turut Tergugat I dahulunya adalah Tergugat III, sehingga dapat diketahui bahwa Perkara Perdata Nomor 524/Pdt.G/2023/PN.JKT.PST adalah perkara **Ne Bis In Idem (sama)** dengan Perkara Perdata Nomor 624/PDT.G/2019/PN.JKT.PST, Dengan demikian maka Perkara Perdata Nomor 524/Pdt.G/2023/PN.JKT.PST, **tidak dapat diputus dan harus dibatalkan** oleh Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebab Perkara Perdata Nomor 624/PDT.G/2019/PN.JKT.PST **sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht).**

Dengan demikian maka gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak dapat diterima (Niet Untvankelijk Verklaard) dan harus dibatalkan demi hukum, sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) Pasal 1917, yang berbunyi "*Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula.*" dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1226 K/PDT/2001, yang berbunyi "*Meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Nebis In Idem.*", serta Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2002, Tanggal 30 September 2002, yang menyebutkan "...Agar azas "nebis in idem" dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda,"

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)

Halaman 25 dari 41 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 524/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



2. GUGATAN SALAH ALAMAT

Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I salah alamat sebab apabila terjadi hal yang dipermasalahkan oleh Penggugat terhadap Akta Jual-Beli No. 03/2016, Tanggal 14 Juni 2016, maka seharusnya Penggugat menyelesaikannya dengan Tergugat I.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada sekitar bulan Juni 2016, Tergugat menghadap Turut Tergugat I untuk dibuatkan Akta Jual Beli atas tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Hak Milik Nomor 1088/Menteng dengan luas 664 M² dengan membawa dokumen sebagai berikut:

- a. Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 1088/Menteng, atas nama Aris Setyanto Nugroho (Penggugat)
- b. Pengikatan Jual-Beli No. 05. Tanggal 10 Juni 2016, yang dikeluarkan oleh Lusi Indriani, S.H., M.Kn, Notaris dan PPAT di Kota Tangerang Selatan (Tergugat IV)
- c. Kutipan Akta Nikah No. 717/46/III/1997, Tanggal 16 Maret 1997. atas nama Aris Setyanto Nugroho (Penggugat) dan RR Nurul Muryandani (Tergugat III)
- d. KTP Nomor 317107240269007, atas nama Aris Setyanto Nugroho (Penggugat).
- e. NPWP Nomor 06.699.380.9-077.000, atas nama Aris Setyanto Nugroho (Penggugat)
- f. KTP Nomor 3171075902730003, atas nama RR Nurul Wuryandari (Tergugat III)
- g. NPWP Nomor 73.654.642.5-077.000, atas nama RR Nurul Wuryandari (Tergugat III)
- h. KTP Nomor 3173042805780009, atas nama Ir. Santoso Halim (Tergugat I)
- i. NPWP Nomor 07.653.213.4-033.000, atas nama Santoso Halim (Tergugat I)
- j. Kartu Keluarga Nomor 3172012809110049. atas nama Ir. Santoso Halim (Tergugat I)
- k. Akta Perkawinan Nomor 94/1/PP/2009, Tanggal 28 Maret 2009, atas nama Ir. Santoso Halim (Tergugat I) dan Fitriagustin.
- l. Pembayaran PBB 2016, atas Tanah Hak Milik No. 1008/Menteng.

2. Bahwa dari dokumen tersebut di atas maka dikeluarkanlah Akta Jual Beli Nomor 03/2016. Tanggal 14 Juni 2016. oleh Turut Tergugat I,



sehingga Turut Tergugat I sudah tepat melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai Notaris, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 15, yang berbunyi *“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”*

3. Bahwa Turut Tergugat I membuat Akta Jual-Beli No. 03/2016. tanggal 14 Juni 2016, juga memperhatikan Akta Pengikatan Jual-Beli No. 05. Tanggal 10 Juni 2016, yang dikeluarkan oleh Lusi Indriani, S.H., M.Kn, Notaris dan PPAT di Kota Tangerang Selatan (TERGUGAT II), yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat.

4. Bahwa Turut Tergugat I membuat Akta Jual-Beli berdasarkan dokumen yang dibawa oleh Tergugat I, dan jika ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I seharusnya diantara mereka menyelesaikannya bukanlah tugas Turut Tergugat I mengetahuinya karena Turut Tergugat I hanyalah Notaris dan PPAT yang menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris,

5. Bahwa Turut Tergugat I telah melakukan pengecekan sertifikat Hak Milik No. 1088/Menteng atas nama Penggugat, dengan nomor registrasi 5038, pada tanggal 13 Juni 2016, sebelum Akta Jual-Beli Nomor 03/2016, dibuat tanggal 14 Juni 2016, sehingga tindakan yang diambil Turut Tergugat I sudah tepat untuk memastikan keabsahan dokumen yang dibawa oleh Tergugat I.

6. Bahwa pada saat pengecekan sertifikat Hak Milik 1088/Menteng, tentu diperlukan sertiikat tanah asli dan Turut Tergugat I mendapatkannya dari Tergugat I, lalu jika antara Penggugat dan Tergugat I bermasalah bagaimana asli sertifikat Hak Milik 1088/menteng berada di tangan Tergugat I, dan diberikan ke Turut Tergugat I untuk dibuatkan akta jual-beli.

7. Bahwa Turut Tergugat I cukup menerima penjelasan dari Tergugat I beserta dokumen yang dibawanya untuk membuat Akta Jual Beli Nomor 03/2016, tanggal 14 Juni 2016 dan tidak perlu memeriksa lebih



lanjut latar belakang Tergugat I karena selama dokumen yang dibawa oleh Tergugat I benar dan sah menurut ketentuan undang-undang maka Akta Jual_beli dapat dilaksanakan dan dibuat oleh Turut Tergugat I.

8. Bahwa setelah pemeriksaan kelengkapan administrasi dan informasi dari Tergugat I untuk pembuatan akta jual beli untuk Tergugat I sudah di penuhi maka dibuatlah Akta Jual-Beli Nomor 03/2016, tanggal 14 Juni 2016 oleh Turut Tergugat I.

9. Bahwa Tergugat I yang menghadap Turut Tergugat I untuk membuat akta otentik bagi Tergugat I, selaku kuasa yang dituliskan dalam Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat IV, sudah sesuai dengan ketentuan UU No. 2 Tahun 2014, Tentang Jabatan Notaris. Pasal 39, Ayat (1), yang berbunyi "*Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut: a. Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan b. cakap melakukan perbuatan hukum.*"

10. Bahwa dengan demikian maka Turut Tergugat I sudah tepat dalam melaksanakan pembuatan Akta Jual-Beli No. 03/2016, Tanggal 14 Juni 2016.

11. Bahwa dengan demikian jika Penggugat menilai bahwa Turut Tergugat I lalai dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya sebagai Notaris, dengan tidak memeriksa kelengkapan dokumen adalah **SALAH**, karena Turut Tergugat I bertindak sesuai ketentuan undang-undang dibenarkan membuat akta otentik berdasarkan kelengkapan dokumen yang dibawa oleh Tergugat I sebagai penghadap termasuk penjelasannya.

12. Bahwa masalah antara Penggugat dengan Tergugat I adalah urusan dinatara mereka dan jangan karena permasalahan diantara mereka lalu pihak lain terbawa di dalam permasalahan mereka.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Turut Tergugat I dengan ini mohon kepada Ketua dan Majelis Hakim yang terhormat, untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I secara menyeluruh.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dalil-dalil yang diajukan Turut Tergugat I
2. Menetapkan dan menyatakan Turut Tergugat I sudah menjalankan tugasnya sebagai notaris dengan baik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.



3. Menetapkan dan menyatakan Akta Jual Beli Nomor 03/2016. Tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat oleh Turut Tergugat I sudah benar dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dan biaya lain-lain yang timbul karena perkara ini.

atau,

Apabila Ketua dan Majelis Hakim berpendapat lain dan mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat III telah memberikan jawaban secara online yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Gugatan Penggugat Prematur

1. Bahwa Penggugat dalam dalil **positanya angka 5, 6, 7 dan 8** mengemukakan pada pokoknya "*bahwasanya telah terjadi tindak pidana pemalsuan surat dan/atau menggunakan surat palsu dan/atau menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam akta otentik dan/atau menggunakan akta palsu dan/atau pemalsuan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 ayat (1) dan/atau ayat (2) KUHP dan/atau 266 KUHP ayat (1) dan/atau ayat (2) KUHP dan/atau 264 ayat (1) huruf e KUHP jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP yang diduga dilakukan oleh Tersangka Ir. Santoso Halim (Tergugat I), Pieter Nardty Thenu (Tergugat II), RR. Nurul Wuryandani (Tergugat III) dan Notaris Lusi Indriani, S.H., M.Kn (Tergugat IV). Selanjutnya pada tanggal 19 Juni 2023 Bareskrim Polri Direktorat Tindak Pidana Umum telah menyatakan berkas perkara sudah lengkap (P21), kemudian pada tanggal 27 Juni 2023 telah dipanggil seluruh Tersangka dalam rangka pelaksanaan penyerahan Tersangka dan barang bukti kepada Jaksa Penuntut Umum";*

2. Bahwa atas dugaan "*telah terjadi tindak pidana pemalsuan surat dan/atau menggunakan surat palsu dan/atau menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam akta otentik dan/atau menggunakan akta palsu dan/atau pemalsuan akta otentik*", ternyata baru memasuki tahapan penyerahan Tersangka dan barang bukti kepada Jaksa Penuntut Umum, dan karenanya belum ada putusan pidana yang menyatakan siapa pelaku (orang) yang bersalah melakukan tindak pidana tersebut, serta siapa saja yang menggunakan dokumen yang dipalsukan tersebut;

Oleh karena gugatan Penggugat diajukan dengan tanpa dibuktikan terlebih dahulu adanya peristiwa pidananya lewat putusan pengadilan yang memiliki



kekuatan hukum tetap, maka gugatan *a quo* masuk dalam kategori **prematuur**;

3. Bahwa mengenai tindak pidana tersebut seharusnya diputus terlebih dahulu oleh Hakim Pidana, apakah terbukti atau tidak. Apabila terbukti berdasarkan suatu putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*), barulah gugatan yang diajukan atas dasar tindak pidana *a quo* diajukan kemuka Hakim Perdata ini;

4. Bahwa oleh karena prosedur sebagaimana tersebut di atas tidak terlebih dahulu dipenuhi oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat menjadi **prematuur**, dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mohon apa yang telah dikemukakan *Dalam Eksepsi* dianggap termasuk dan diulangi kembali selengkapnya *Dalam Pokok Perkara* ini;

2. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil posita, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat III;

3. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak dalil **posita angka 1** yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan (rumah) dengan Sertipikat Hak Milik No. 1088/Menteng, yang terletak di Jl. Tasikmalaya No. 15, RT. 01 RW. 001, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, seluas 664 M²*", dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

a) Berdasarkan tanda bukti hak pada Sertipikat Hak Milik ("**SHM**") No. 1088/ Menteng yang diterbitkan oleh kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tertanggal 28 Oktober 1994, pada halaman **Pendaftaran Pertama**, jelaslah bahwa Nama Pemegang Hak atas SHM No. 1088/Menteng, awalnya adalah **ARIS SETYANTO NUGROHO** (*i.c.* Penggugat), yang kemudian **dicoret**, dan selanjutnya pada halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya, beralih menjadi tertulis nama **Insinyur SANTOSO HALIM** (*i.c.* Tergugat I), yang diperolehnya berdasarkan JUAL BELI berdasarkan Akta PPAT MEISSIE PHOLUAN, S.H. (*i.c.* Turut Tergugat I), Tanggal 14 Juni 2016 No. 03/2016;

b) Oleh karena itu Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 1088/Menteng, terhitung sejak JUAL BELI tanggal 14 Juni 2016 sudah bukan lagi miliknya Penggugat. Hal ini diperkuat dengan Nama Pemegang Hak sebelumnya yaitu atas nama ARIS SETYANTO



NUGROHO telah **dicoret** kemudian **dibalik nama/dialihkan** menjadi atas nama Insinyur SANTOSO HALIM. Sehingga menurut hukum **alas hak** kepemilikan Ir. SANTOSO HALIM (*i.c.* Tergugat I) atas SHM No. 1088/ Menteng, yang diperolehnya berdasarkan Akta Jual Beli (**AJB**) Nomor: 03/2016 tanggal 14 Juni 2016, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I **telah sah menurut hukum**;

c) Bahwa selain itu, menurut hukum Akta Jual Beli (“**AJB**”) Nomor: 03/2016 tanggal 14 Juni 2016, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I adalah **akta autentik**, yang berdasarkan Pasal 165 HIR mempunyai kekuatan **bukti yang sempurna dan mengikat**;

d) Dengan demikian proses baliknama/peralihan dari atas nama Pemegang Hak ARIS SETYANTO NUGROHO menjadi atas nama Pemegang Hak Insinyur SANTOSO HALIM, **telah sah dan sesuai ketentuan, serta tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, terutama asas kecermatan dan ketelitian, sehingga patut dipertahankan**;

Oleh karenanya **petitum angka 8** yang menuntut agar dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum peralihan kepemilikan dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I atas SHM No. 1088/Menteng (“Obyek Sengketa”), TERBUKTI tidak berdasar dan tidak beralasan sehingga petitum *a quo* haruslah DITOLAK;

e) Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan ini dengan dasar selaku pemilik/pemegang hak atas SHM No. 1088/Menteng, TERBUKTI tidak mempunyai kepentingan hukum yang cukup dan layak serta tidak mempunyai dasar hukum, sehingga menurut hukum Penggugat tidak mempunyai kedudukan sebagai Penggugat dalam perkara ini, dan karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima.

4. Bahwa seandainya benar *-quod non-* dalil **posita angka 9** yang pada pokoknya menyatakan “*bahwa Penggugat terkejut setelah mengetahui bahwa seluruh dokumen pribadi milik Penggugat telah dipalsukan oleh Para Tergugat dengan cara seolah-olah Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I melalui 2 (dua) berkas perjanjian, yaitu berupa Surat Perjanjian Kerja Sama tanggal 10 Juni 2016 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 05 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Tergugat IV*”, MAKA dapat disimpulkan bahwa dalil posita tersebut merupakan kejadian (peristiwa hukum) atau permasalahan hukum *internal* antara Tergugat I dengan Penggugat sendiri, yang tidak ada kaitannya (hubungan hukum) dengan Turut Tergugat III. *In casu* Turut Tergugat III sebagai **Bank/Kreditur** hanya mempunyai hubungan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan **PT. Media Akses Global Indo** (i.c. Tergugat V) sebagai

Debitur, yaitu hubungan hutang piutang;

Namun demikian terhadap dalil Penggugat yang menyatakan "*seolah-olah Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 05 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Tergugat IV*", dapat kami tanggapi sebagai berikut:

a) Bahwa sebagai fakta hukum ketika dilaksanakan transaksi jual beli atas Tanah dan Bangunan SHM No. 1088/Menteng, sebagaimana AJB Nomor: 03/2016 tanggal 14 Juni 2016, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, antara **Tergugat I** yang bertindak berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli (**PJB**) No. 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Tergugat IV, adalah dalam kedudukannya sebagai kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Penggugat selaku **penjual**, dengan **Tergugat I** dalam kedudukannya selaku **pembeli**, sehingga menurut hukum transaksi jual beli tersebut secara formal telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan peraturan hukum yang berlaku, karenanya sah dan mengikat;

b) Seandainya benar *-quod non-* bahwa Penggugat tidak pernah menandatangani Akta PJB No. 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Tergugat IV, dan karenanya Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada Tergugat I. Maka atas hal ini **tidak ada kewajiban hukum** bagi Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 untuk meneliti kebenaran tanda tangan Penggugat dalam Akta PJB *a quo*, sehingga sesuai Pasal 1338 KUH Perdata, Turut Tergugat I telah melakukan perjanjian (AJB) dengan "**itikad baik**";

c) Bahwa terkait dengan peralihan hak atas tanah, **Pasal 37 ayat (1)** Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang "**Pendaftaran Tanah**", merumuskan bahwa "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka dapat dibuktikan bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 1088/Menteng, telah dilakukan sesuai dengan apa yang dikehendaki dalam Peraturan Pemerintah tersebut. Hal ini dibuktikan dengan adanya Akta PJB No. 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Tergugat IV, selanjutnya berdasarkan Akta PJB tersebut telah dilakukan jual beli

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)



sebagaimana AJB Nomor: 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I. Dengan demikian transaksi jual beli atas SHM No. 1088/Menteng, telah dilakukan secara terang- dengan itikad baik, tidak tersembunyi dan dilakukan dengan akta autentik, karenanya transaksi jual beli *a quo* telah sesuai dengan ketentuan undang-undang, sehingga Akta PJB No. 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Tergugat IV *juncto* AJB Nomor: 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I adalah **SAH menurut hukum**;

Dengan demikian Tergugat I selaku **pembeli yang beritikad baik** patut mendapat perlindungan hukum (*vide*: Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, Kaidah Hukum: **pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum**)

d) Bahwa selain itu menurut hukum Akta PJB No. 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Tergugat IV *juncto* AJB Nomor: 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I adalah **akta autentik**, yang berdasarkan Pasal 165 HIR merupakan **bukti yang sempurna**, sehingga Akta PJB dan AJB *a quo* mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat secara hukum, dan karenanya **alas hak** kepemilikan Tergugat I atas SHM No. 1088/ Menteng, **telah sah dan sempurna menurut hukum**;

e) Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka **petitum angka 6 dan 7** yang menuntut agar Akta PJB dan AJB *a quo* dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, adalah tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, sehingga petitum *a quo* haruslah DITOLAK;

5. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak dalil **posita angka 18 dan 19 serta petitum angka 9 dan 10** yang pada pokoknya menyatakan “*perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan menerima Obyek Sengketa sebagai jaminan kredit, dan menjadikan Obyek Sengketa sebagai jaminan kredit serta membebani Obyek Sengketa dengan Hak Tanggungan dalam perkara a quo jelas merupakan perbuatan melawan hukum, karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian Kredit antara Tergugat V dengan Turut Tergugat III dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1702/2019 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II*”, dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut

a) Bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat III selaku Bank hanya mempunyai hubungan hukum dengan PT. Media Akses Global Indo (*i.c.* Tergugat V), dalam hal mana Tergugat V telah mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat III untuk dapat diberikan Fasilitas Kredit, dan atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan tersebut, Turut Tergugat III telah setuju untuk memberikan Fasilitas Kredit kepada Tergugat V selaku **Debitur**, berupa:

- Fasilitas Kombinasi (**FK**) untuk pembiayaan pembelian bahan baku, yang terdiri dari:
 - Fasilitas Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (**SKBDN**) (*sight dan usance*) dengan batas penggunaan maksimum sebesar Rp137.000.000.000,00 (seratus tiga puluh tujuh miliar rupiah);
 - Fasilitas Trust Receipt (**TR**) dengan batas penggunaan maksimum sebesar Rp137.000.000.000,00 (seratus tiga puluh tujuh miliar rupiah);
 - Fasilitas *Clean Trust Receipt* (**CTR**) dengan batas penggunaan maksimum sebesar Rp137.000.000.000,- (seratus tiga puluh tujuh miliar rupiah);
- Fasilitas *Revolving Credit Facility* (**RCF**) dengan batas penggunaan maksimum sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah), yang akan digunakan untuk melunasi fasilitas OD di PT. Bank JTrust Indonesia Tbk.;
- Fasilitas Kredit Angsuran I (**KA 1**) dengan batas penggunaan maksimum sebesar Rp2.083.000.000,00 (dua milyar delapan puluh tiga juta rupiah), yang akan digunakan untuk *take over* Fasilitas KA di PT. Bank JTrust Indonesia Tbk.;
- Fasilitas Kredit Angsuran 2 (**KA 2**) dengan batas penggunaan maksimum sebesar Rp12.083.000.000,00 (dua belas miliar delapan puluh tiga juta rupiah), yang akan digunakan untuk *take over* Fasilitas KA di PT. Bank JTrust Indonesia Tbk.;
- Fasilitas Kredit Investasi (**KI**) dengan batas penggunaan maksimum sebesar Rp9.000.000.000,00 (sembilan miliar rupiah), yang akan digunakan untuk *take over* Fasilitas KA di PT. Bank JTrust Indonesia Tbk.;

Dengan ketentuan jumlah keseluruhan (Limit) Fasilitas Kredit maksimum sebesar **Rp180.166.000.000,00** (seratus delapan puluh miliar seratus enam puluh enam juta rupiah), sebagaimana ternyata dalam Akta Perjanjian Kredit No. 54 tanggal 20 Oktober 2016 dan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 19 tanggal 19 Juni 2019, yang keduanya dibuat dihadapan Dr. Ir. Yohanes Wilion, S.E., S.H., MM., Notaris di Jakarta *juncto* Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT Bank UOB Indonesia, yang dilegalisasi oleh Dr. Ir. Yohanes Wilion, S.E., S.H., MM., Notaris di Jakarta dibawah Nomor: 1843/Leg/VI/2019 tanggal 19 Juni 2019;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, TERBUKTI bahwa proses *mulai dari pemberian Fasilitas Kredit hingga ditandatanganinya Perjanjian Kredit*,



berikut perubahannya telah memenuhi prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku atau undang-undang, karenanya **sah dan mengikat serta berlaku sebagai undang-undang** bagi Tergugat V selaku Debitur dan Turut Tergugat III selaku Bank (*vide*: **Pasal 1320 jo Pasal 1337 jo Pasal 1338 KUH Perdata**), sehingga secara hukum para pihak terikat dengan isi Perjanjian Kredit *a quo*;

Dengan demikian **petitum angka 9** yang menuntut agar "*dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja antara Tergugat V dengan Turut Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV*", sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, karenanya petitum *a quo* haruslah **DITOLAK**;

b) Bahwa sebagai jaminan atas Fasilitas Kredit yang diterimanya, Tergugat V selaku Debitur telah memberikan **beberapa jaminan** kepada Turut Tergugat III, salah satu diantaranya yaitu: sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik ("**SHM**") No. 1088/Menteng, seluas 664 M2, terdaftar atas nama **Insinyur SANTOSO HALIM**, terletak di Jl. Tasikmalaya No. 15, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;

c) Bahwa dasar pertimbangan Turut Tergugat III bersedia menerima SHM No. 1088/ Menteng **sebagai jaminan** atas Fasilitas Kredit yang diberikan kepada Tergugat V selaku Debitur, adalah sebagai berikut:

- Sebelum diikat sebagai jaminan pada Turut Tergugat III guna menjamin Fasilitas Kredit atas nama Tergugat V selaku Debitur, terhadap SHM No. 1088/Menteng telah dilakukan penilaian (appraisal) oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Felix Sutandar & Rekan (untuk kepentingan PT. Bank JTrust Indonesia Tbk) dan KJPP Sugianto Prasodjo & Rekan (untuk kepentingan PT. Bank UOB Indonesia). Selain itu juga pernah dijadikan sebagai jaminan dan Obyek Hak Tanggungan pada PT. Bank JTrust Indonesia Tbk, dan tidak ada permasalahan hukum;
- SHM No. 1088/Menteng sebagai jaminan terbukti diberikan sendiri oleh pemiliknya, yaitu Ir. SANTOSO HALIM (*i.c.* Tergugat I), dan berdasarkan pengecekan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat serta pengecekan di lapangan tidak ditemukan adanya permasalahan hukum;
- Sebelum diikat sebagai jaminan kredit, **TERBUKTI** Nama Pemegang Hak atas SHM No. 1088/Menteng telah dibalik nama dan terdaftar atas nama **Insinyur SANTOSO HALIM** (*i.c.* Tergugat I),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diperolehnya berdasarkan AJB Nomor: 03/2016 tanggal 14 Juni 2016, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, karenanya **alasan hak kepemilikan** Tergugat I atas SHM No. 1088/Menteng telah **sah dan sempurna secara hukum**;

- Berdasarkan tanda bukti hak SHM No. 1088/Menteng yang diterbitkan oleh kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tertanggal 28 Oktober 1994, pada halaman **Pendaftaran Pertama**, jelaslah bahwa Nama Pemegang Hak atas SHM No. 1088/Menteng, awalnya adalah **ARIS SETYANTO NUGROHO**, yang kemudian **dicoret**, dan selanjutnya pada halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya, dibalik nama (beralih) menjadi tertulis atas nama **Insinyur SANTOSO HALIM**, JUAL BELI berdasarkan Akta PPAT MEISSIE PHOLUAN, S.H., Tanggal 14 Juni 2016 No. 03.2016;

- Menurut hukum AJB Nomor: 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, adalah **akta autentik** yang berdasarkan Pasal 165 HIR merupakan **bukti yang sempurna**, dan karenanya AJB *a quo* mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat secara hukum;

Dengan demikian menurut hukum Tergugat I selaku **pemilik** (Pemegang Hak SHM No. 1088/Menteng) yang sah berhak melakukan tindakan hukum terhadap SHM No. 1088/Menteng, diantaranya **mengagunkan atau menjaminkan**, sehingga tindakan Tergugat I mengagunkan atau menjaminkan SHM No. 1088/ Menteng kepada Turut Tergugat III guna menjamin pelunasan hutang Tergugat V selaku Debitur adalah SAH secara hukum. Oleh karena itu pemberian SHM No. 1088/Menteng sebagai jaminan atas Fasilitas Kredit atas nama Tergugat V selaku Debitur, TERBUKTI telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, karenanya sah secara hukum, sehingga tindakan Turut Tergugat III dalam penerimaan SHM No. 1088/Menteng **sebagai jaminan, jelaslah telah memenuhi prinsip kehati-hatian**. Sehingga terbukti Turut Tergugat III adalah Kreditur yang beritikad baik, karenanya patut mendapat perlindungan hukum;

d) Bahwa untuk menjamin pelunasan kewajiban Tergugat V selaku Debitur kepada Turut Tergugat III selaku Bank, maka Tergugat I selaku pemilik jaminan SHM No. 1088/Menteng telah memberikan Surat Kuasa Khusus kepada Turut Tergugat III untuk membebaskan Hak Tanggungan atas SHM No. 1088/ Menteng, sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ("**SKMHT**") Nomor: 51 tanggal 19 Juli



2019, yang dibuat dihadapan Dr. Ir. Yohanes Wilion, S.E., S.H., MM.,
Notaris di Jakarta;

e) Selanjutnya berdasarkan SKMHT *a quo*, maka guna menjamin pelunasan piutangnya, Turut Tergugat III selaku Penerima Kuasa telah membebani SHM No. 1088/Menteng dengan **Hak Tanggungan**, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1702/2019 tanggal 8 Agustus 2019, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan (“APHT”) No. 28/2019 tanggal 25 Juli 2019, yang dibuat dihadapan R. Suryawan Budi Prasetyanto, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kota Administrasi Jakarta Pusat;

f) Berdasarkan uraian tersebut di atas, TERBUKTI bahwa pemberian/pembebanan Hak Tanggungan atas SHM No. 1088/Menteng **telah sah secara hukum**, karena selama proses mulai dari pembuatan dan penandatanganan Perjanjian Kredit, SKMHT kemudian APHT hingga diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan, tidak ditemukan adanya permasalahan hukum atas jaminan SHM No. 1088/Menteng sebagai Obyek Hak Tanggungan, seperti tidak sedang dalam penyitaan pengadilan, sengketa ataupun pemblokiran. Selain itu ternyata pula yang memberikannya adalah pemilik Obyek Hak Tanggungan sendiri, yaitu Tergugat I, dengan tanpa adanya paksaan, kekeliruan, kekhilafan dan pemalsuan serta penipuan dalam pembuatan atau penandatanganan Perjanjian Kredit dan SKMHT serta APHT *a quo*;

g) Dengan demikian TERBUKTI Turut Tergugat III telah menerapkan “**prinsip kehati-hatian**” dalam pemberian/pembebanan Hak Tanggungan atas jaminan SHM No. 1088/Menteng, dan karenanya Turut Tergugat III adalah Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, sehingga patut mendapat perlindungan hukum, sebagaimana dirumuskan dalam SEMA Nomor: 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Kamar Perdata *jo* SEMA Nomor 5 tahun 2014, yang menyatakan “**Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak**”;

Hal ini dikuatkan dengan pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit dan SKMHT antara Turut Tergugat III selaku Pemegang Hak Tanggungan dengan Tergugat I selaku Pemberi Hak Tanggungan, dimana Obyek Hak Tanggungan SHM No. 1088/Menteng telah dibaliknama menjadi atas nama Tergugat I oleh Turut Tergugat II, dan peralihan kepemilikan SHM No. 1088/Menteng dari Penggugat kepada Tergugat I telah dilakukan



dihadapan Turut Tergugat I selaku PPAT sehingga telah memenuhi ketentuan perundang-undangan pertanahan. *In casu* permasalahan hukum hanya terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, karenanya permasalahan hukum tersebut tidak boleh merugikan Turut Tergugat III selaku Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, yang harus mendapat perlindungan hukum;

h) Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka tindakan Turut Tergugat III dalam "*pemberian Fasilitas Kredit kepada Tergugat V selaku Debitur dan penerimaan SHM No. 1088/Menteng sebagai Jaminan dan Obyek Hak Tanggungan*", TERBUKTI **telah sah secara hukum**. Oleh karena itu jelaslah bahwa tindakan Turut Tergugat III *a quo* telah memenuhi prinsip kehati-hatian;

i) Dengan demikian **posita angka 18 dan 19 serta petitum angka 9 dan 10** yang pada pokoknya menyatakan "*perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan menerima Obyek Sengketa sebagai jaminan kredit, dan menjadikan Obyek Sengketa sebagai jaminan kredit serta membebani Obyek Sengketa dengan Hak Tanggungan dalam perkara a quo jelas merupakan perbuatan melawan hukum, karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian Kredit antara Tergugat V dengan Turut Tergugat III dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1702/2019 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II*", TERBUKTI tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum serta tidak terbukti kebenarannya, dan karenanya posita dan petitum *a quo* haruslah DITOLAK;

j) Oleh karenanya dapat disimpulkan bahwa Turut Tergugat III sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat. Terbukti dengan proses mulai dari pemberian Fasilitas Kredit dengan jaminan dan/atau Obyek Hak Tanggungan SHM No. 1088/Menteng, hingga terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan, sama sekali **TIDAK ADA** kaitannya dengan Penggugat. Sehingga dalam perkara gugatan ini Turut Tergugat III haruslah dikeluarkan dalam kedudukannya sebagai Turut Tergugat, dan segala tuntutan yang diajukan kepada Turut Tergugat III haruslah ditolak;

6. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak dalil posita angka 33 dan petitum angka 13 tentang putusan serta merta (*uitvoerbaar bij vorraad*), karena posita dan petitum *a quo* sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum;

7. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan untuk selain dan selebihnya, karena dalil-dalil tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan segala hormat dan kerendahan hati, kami mohon agar dengan segala kewenangan dan hikmah kebijaksanaan yang dimilikinya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini berkenan memutuskan

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada persidangan Majelis Hakim telah menerima surat pencabutan Perkara Nomor 524/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst dari Kuasa Penggugat, tanggal 31 Januari 2024 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, yang pada pokoknya menyatakan mencabut gugatan perkara nomor 524Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, yang telah diajukannya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan pencabutan tersebut Majelis Hakim dengan memedomani ketentuan Pasal 271 Rv (*Reglement op de Rechtsvoordering*) yang menyatakan Penggugat dapat mencabut perkaranya asal hal itu dilakukan sebelum diberikan jawaban, dan apabila setelah adanya jawaban, maka pencabutan perkaranya hanya dapat terjadi dengan persetujuan pihak lawan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini proses pemeriksaan persidangan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban maka pencabutan perkara aquo harus mendapat persetujuan dari Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa dipersidangan atas surat pencabutan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat I dan Turut Tergugat I menyetujui namun Turut Tergugat III tidak menyetujui surat pencabutan gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa atas pencabutan surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Majelis hakim berpendapat tidak bertentangan dengan hukum sedangkan keberatan dari Turut Tergugat III menurut Majelis hakim peranan dari Turut Tergugat hanya tunduk pada putusan sehingga keberatan dari Turut Tergugat III haruslah dikesampingkan dan keberatan dari Turut Tergugat III telah dicatat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat permohonan Penggugat yang bermaksud untuk mencabut surat gugatannya dalam perkara yang telah terdaftar dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

register Nomor 524/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, beralasan hukum untuk dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan pencabutan gugatan Penggugat dikabulkan, maka sesuai ketentuan Pasal 272 Rv (*Reglement op de Rechtsvoordering*) maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar ongkos perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar penetapan ini;

Memperhatikan Pasal 271 dan Pasal 272 Rv (*Reglement op de Rechtsvoordering*) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N E T A P K A N :

1. Menyatakan gugatan Penggugat Nomor 524/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst tersebut dicabut;
2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mencatat pencabutan perkara perdata gugatan Nomor 524/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst dalam register perkara perdata gugatan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.972.000,- (tiga juta sembilan ratus tujuh puluh dua ribu Rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Rabu, 14 Februari 2024 oleh kami, Betsji Siske Manoe, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Dr. Zulkifli, S.H., M.H. dan Dennie Arsan Fatrika, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 524Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst tanggal 12 Desember 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 20 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sainuddin, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat III dan telah dikirim secara elektronik melalui system infomasi Pengadilan pada hari dan tanggal itu juga tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V Turut Tergugat II dan Turut tergugat IV. maupun Kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Zulkifli Atjo, S.H., M.H.

Betsji Siske Manoe, S.H., M.H.



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

Dennie Arsan Fatrika, S.H., M.H,

Panitera Pengganti,

Sainuddin, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp300.000,00;
3.....M	:	Rp10.000,00;
aterai		
4.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi		
5.....P	:	Rp3.512.000,00;
anggilan		
6.....P	:	Rp90.000,00;
NBP Panggilan		
7. PNBP Surat Kuasa	:	Rp10.000,00;
8.....P	:	Rp10.000,00;
NBP Surat Pencabutan		
Jumlah	:	Rp3.972.000,00,-

(tiga juta Sembilan ratus tujuh puluh dua ribu Rupiah)