



**PUTUSAN**  
**Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Agustin Irmawanti**, warga negara Indonesia, yang beralamat di Jl. Dwikora Raya, No.5, RT.004 RW.012, Kelurahan Halim Perdana Kusuma, Kecamatan Makasar, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Erwin Purnama, S.H., M.H., Daniel Frandus, S.H., Arlianto, S.H., Arfi Azhari, S.H dan Erwin Hutahaen, S.H., para Advokad dari kantor hukum **Erwin Purnama & Partners Law Firm** ("**ERP PARTNERS LAW FIRM**"), alamat di Citragrand Cibubur CBD, Cluster Fraser Park Blok F5/16 Kel. Jatirangga, Kec. Jatisampurna, Bekasi 17434, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 07 September 2023 sebagai Penggugat ;

Lawan:

1. **Bagus Laksono**, Warga Negara Indonesia, NIK KTP: 3175101705800001 yang beralamat terakhir di Jl. Manunggal XVII No.14, RT.005 RW.005 Kel. Lubang Buaya, Kec. Cipayung, Kota Jakarta Timur, sebagai Tergugat ;
2. **Bank Rakyat Indonesia C.Q. Bri Kantor Cabang Pembantu Cikini**, yang beralamat di Gedung BRI 1, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 44-46, Kota Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Ibnu Wahyudi, Relationship Manager SME PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Cut Mutiah, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : B.4488/KC-V/ADK/11/2023 tanggal 29 Nopember 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 23 Januari 2024 dengan Register Nomor : 136/SK/2024/PN Bks, sebagai Turut Tergugat I;

Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks



3. **Notaris Ilman Khairi, S.H., M.H.**, selaku Notaris Pengganti pada Kantor Abraham Yazdi Martin, S.H., M.Kn, yang beralamat di Kawasan Rasuna Epicentrum, Rasuna Office Park 3, Lt.4 Blok UO-06, Jl. H.R. Rasuna Said Jakarta, DKI Jakarta 12969, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Rozad Fajrin, S.H., Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "SUDIMAN SIHOTANG & REKAN" alamat di Komplek Taman Rasuna Said, Gedung ROP 3 Blok UO-07, Jl. H.R. Rasuna Said Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Nomor 007/SS&R/SK/XI/2023 tanggal 17 Nopember 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 21 Nopember 2023 dengan Register Nomor : 1580/SK/2023/PN Bks, sebagai Turut Tergugat II;
4. **Kementerian Agraria dan Tata Ruang cq Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi**, yang beralamat di Jl. Chairil Anwar No.25, RT.004 RW.009, Margahayu, Kec. Bekasi Timur, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat sebagai Turut Tergugat III;

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 23 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 24 Oktober 2023 dalam Register Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### **A. DALAM POKOK PERKARA (POSITA)**

##### **I. Tentang Kedudukan Hubungan Hukum**

- Sebelumnya dengan segala kerendahan hati perlu kami uraikan secara singkat kepada Yang Terhormat Majelis Hakim, bahwa Penggugat adalah Warga Negara Indonesia yang beralamat di Jl. Dwikora Raya, No.5, RT.004 RW.012, Kelurahan Halim Perdana Kusuma, Kec. Makasar, Kota Jakarta Timur. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan berupa Sertifikat Hak Milik ("SHM") Nomor 3180/Jatiwarna, seluas 95m<sup>2</sup> (sembilan

*Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks*



puluh lima meter persegi), dengan atas nama Agustin Irmawanti, yang terletak di Jl. Akasia No.10 RT.002 RW.009, Kel Jatiwarna, Kec. Pondok Melati, Kota Bekasi, Jawa Barat ("SHM Nomor 3180/Jatiwarna");

- Bahwa hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat bermula pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 atas sebidang tanah dan bangunan berupa SHM Nomor 3180/Jatiwarna;
- Bahwa Tergugat telah mengagunkan/menjaminkan SHM Nomor 3180/Jatiwarna, seluas 95m<sup>2</sup> (sembilan puluh lima meter persegi), dengan atas nama Agustin Irmawanti, kepada Turut Tergugat I;
- Bahwa Turut Tergugat II merupakan Notaris yang membuat PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 atas sebidang tanah dan bangunan berupa berupa SHM Nomor 3180/Jatiwarna, seluas 95m<sup>2</sup> (sembilan puluh lima meter persegi), dengan atas nama Agustin Irmawanti, yang terletak di Jl. Akasia No.10 RT.002 RW.009, Kel. Jatiwarna, Kec. Pondok Melati, Kota Bekasi, Jawa Barat;
- Bahwa Turut Tergugat III merupakan lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Kota Bekasi yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah, sebagaimana sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa mengenai penyelesaian permasalahan telah disepakati melalui Pengadilan Negeri Kota Bekasi, hal ini sesuai dengan pada Pasal 7 PPJB, dengan sebagai berikut (kutipan):

*"Akhirnya para penghadap menerangkan bahwa mengenai akta ini dan segala akibatnya para penghadap memilih tempat kedudukan yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Kota Bekasi."*

Adapun latar belakang Gugatan ini akan diuraikan lebih jauh, sebagai berikut:

## II. Latar Belakang Gugatan

- Mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim, bahwa perlu kami terangkan Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan berupa SHM 3180/Jatiwarna, terdaftar atas nama Agustin Irmawanti, seluas 95m<sup>2</sup> (sembilan puluh lima meter persegi) yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Kel. Jatiwarna, Kec. Pondok Melati, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

- Bahwa Tergugat mengatakan kepada Penggugat ingin membeli bidang tanah dan bangunan milik Penggugat yang beralamat di Jl. Akasia No.10 RT.002 RW.009, Kel Jatiwarna, Kec. Pondok Melati, Kota Bekasi seluas 95m2 dengan SHM Nomor: 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti (rumah yang sebelumnya dikontrak oleh Tergugat);
- Bahwa Tergugat akan membeli tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 3180/Jatiwarna tersebut dengan harga sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta Rupiah), dan pembayarannya dilakukan dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") dimana SHM Nomor 3180/Jatiwarna milik Penggugat akan dijaminkan kepada Turut Tergugat I, kemudian uang hasil agunan senilai Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) akan langsung dicairkan ke rekening milik Penggugat dan sisanya Rp100.000.000,- (seratus juta Rupiah) akan dibayarkan secara dicicil oleh Tergugat;
- Bahwa Tergugat menginformasikan kepada Penggugat untuk membawa kelengkapan dokumen asli SHM Nomor 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti kepada Turut Tergugat I;

Bahwa pada tanggal 22 Februari 2021 bertempat di Kantor Turut Tergugat I, Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat dokumen berupa:

- Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti;
- Asli Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 12131/2018 tertanggal 26 Desember 2018;
- APHT Nomor 231/2018; dan
- Foto copy Lunas Bank Mandiri tanggal 21 Desember 2020.

Bahwa seluruh dokumen tersebut Tergugat serahkan kepada Sdr. Badrowi (staff administrasi pada Turut Tergugat I);

- Bahwa pada 04 Maret 2021 Penggugat bersama Suaminya ("Jahmari") dan Tergugat bersama Istrinya ("Nyoman Ayu") datang ke kantor Turut Tergugat II (Notaris Abraham Yazdi Martin S.H.,M.Kn dan digantikan oleh Notaris Ilman Khairi) yang beralamat di Kawasan Rasuna Epicentrum, Rasuna Office Park 3, Lt.4 Blok UO-06, Jl. H.R. Rasuna Said Jakarta, DKI Jakarta, untuk

Halaman 4 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani akta PPJB Nomor 21 tertanggal 04 Maret 2021 atas SHM Nomor 3180/Jatiwarna;

Bahwa staf Turut Tergugat I yaitu dan staf turut Tergugat II juga mengetahui bahwa Tergugat belum membayar sama sekali kepada Penggugat dan sebelum menandatangani PPJB tersebut, staf Turut Tergugat I dan staf Turut Tergugat II meyakinkan uang penjualan rumah tersebut akan diberikan kepada Penggugat dan meminta serta menyuruh Penggugat untuk tanda tangan dahulu, nanti sore uang akan masuk ke rekening Penggugat, dengan sebagai berikut:

Agustin : kapan saya menerima uang saya? Kapan uang saya cair?

Staff Notaris : sore sudah bisa cair apabila sudah selesai semua urusan surat- surat

Jahmari : uangnya di transfer ke rekening istri saya langsung kan?

Staff Notaris : iya pak

Bahwa tanpa sepengetahuan atau seizin dari Penggugat, ternyata Tergugat bukan pengajuan KPR, akan tetapi membuat akta *addendum* perjanjian perpanjangan Jangka Waktu Kredit Modal Kerja ("KMK") Nomor 22 tanggal 04 Maret 2021 dan akta Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Kerja *Credit Overenkomst* (CO) tetap Nomor 23 tanggal 04 Maret 2021 dengan pihak Turut Tergugat I di hadapan Turut Tergugat II. SHM nomor 3180/Jatiwarna milik Penggugat tersebut dipergunakan Tergugat sebagai dasar pengajuan perpanjangan plafon KMK kepada Turut Tergugat I;

- Bahwa pada hari yang sama setelah penandatanganan PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021, pengajuan perpanjangan plafon pinjaman KMK Tergugat sebesar Rp1.000.000.000 (satu milyar Rupiah) dengan jaminan SHM Nomor: 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti tersebut telah dicairkan oleh Turut Tergugat I ke Tergugat;
- Bahwa perlu disampaikan Tergugat berkali-kali melakukan rangkaian kebohongan, tipu muslihat, kecurangan dan janji-janji palsu kepada Penggugat, karena tidak ada kejelasan serta jelas adanya Tindak Pidana yang dilakukan oleh Tergugat, maka Penggugat membuat laporan kepolisian dengan nomor: LP/B/1268/VII/2021/SPKT/RJS/PMJ, dengan laporan Penipuan dan atau Penggelapan Pasal 378 dan atau 372;

Halaman 5 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

## Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai fakta, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memutus perkara pidana No. 266/Pid.B/2023/PN Jkt.Pst, tertanggal 10 Juli 2023 ("Putusan Pidana"), dengan sebagai berikut (kutipan):
  1. "Menyatakan Terdakwa Bagus laksono tersebut di atas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "PENIPUAN";
  2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 9 (Sembilan) bulan;
  3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
  4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
  5. Menetapkan barang bukti berupa, dst;
  6. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp.5000,00 (lima ribu Rupiah);"
- Bahwa sesuai bukti dan fakta, di dalam Pertimbangan Putusan Pidana, Tergugat sudah terbukti bersalah dengan melakukan Tindak Pidana Penipuan, dengan sebagai berikut (kutipan):

*"Menimbang, bahwa dengan demikian tentunya perpanjangan plafon pinjaman terdakwa dengan anggungan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3180/JatiwarnaA.n Agustin Irmawati adalah tidak sesuai/tanpa sepengetahuan dan seijin saksi korban Agustin Irmawati dan diluar kesepakatan antara Terdakwa dan saksi korban Agustin Irmawati, atau merupakan akal-akalan (fiktif) terdakwa saja agar terdakwa segera mendapatkan Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3180/Jatiwarna A.n Agustin Irmawati, dan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 12131/2018 tanggal 26/12/2018, APHT Nomor 231/2018, dengan tujuan segera memperoleh uang dari pihak Bank BRI, sehingga dengan demikian telah terjadi rangkaian kebohongan dengan kecurangan dan tipu muslihat, dalam perbuatan terdakwa telah terbukti dan terpenuhi.*

*Menimbang, bahwa oleh karenanya kesemua unsur dari Pasal 378 KUHPidana telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana di dakwaan dalam dakwaan alternatif kesatu;"*

### III. Mengenai Perbuatan Melawan Hukum dan Pembatalan PPJB

Halaman 6 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks



Mohon perhatiannya Majelis Hakim PN Bekasi, Tergugat telah melakukan PMH dan PPJB tersebut terbukti Tidak Sah dan secara melawan hukum, yang dapat kami terangkan dengan sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana di dalam pertimbangan Putusan Pidana, menjelaskan tentang adanya Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, dengan sebagai berikut (kutipan):

*“menimbang, bahwa unsur melawan hukum sebagai suatu sikap yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar hak orang lain, dan menurut Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 yang menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum adalah sesuatu yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku atau bertentangan dengan sikap hati-hati yang sepatasnya di dalam pergaulan masyarakat atas diri atau barang orang lain;*

*Menimbang bahwa uang di maksud unsur “tanpa hak atau melawan hukum (dengan sengaja)” adalah unsur kesalahan yang dengan tegas ditentukan adanya kesengajaan dari sipelaku, oleh sebab itu ditempatkan pada awal perumusan, artinya bahwa semua unsur-unsur berikutnya dipengaruhi;*

*Menimbang, bahwa tentang perbuatan curang (bedrog), atau Tindakan penipuan dapat dilakukan dengan salah satu atau lebih alat penggerak penipuan, misalnya nama palsu, martabat palsu, dan lainnya dalam hal mana alat penggerak penipuan digunakan untuk memperdaya atau menimbulkan dorongan dalam jiwa orang lain guna menyerahkan barang, memberikan uang, atau menghapus piutang;”*

Bahwa Penipuan (*bedrog, fraud, misrepresentation*) dalam suatu kontrak adalah suatu tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak sehingga menyebabkan pihak lain dalam kontrak tersebut telah menandatangani kontrak tersebut;

- Bahwa menurut Rosa Agustina, dalam bukunya yang berjudul: Perbuatan Melawan Hukum, tersebut Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003) hal. 117, menyebutkan bahwasanya dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai melawan hukum, diperlukan 4 (empat) syarat sebagai berikut:
  - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;
  - b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
  - c. Bertentangan dengan kesusilaan; dan
  - d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.



- Bahwa sejalan dengan kaidah hukum Yusiprudensi Mahkamah Agung R.I nomor 838.K/Sip/1970 haruslah memenuhi unsur, dengan sebagai berikut (kutipan):
  - a. *Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;*
  - b. *Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;*
  - c. *Bertentangan kaidah tata susila; dan*
  - d. *Bertentangan dengan asas-asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam hubungan dengan sesame warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.”*

Mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Terhormat, bahwa berdasarkan keterangan di atas, Tergugat secara jelas telah melakukan PMH. Oleh karena itu cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Terhormat yang mengadili perkara a quo ini untuk menyatakan perbuatan Tergugat telah melakukan PMH (*Onrechtmatige daad*) terhadap Penggugat;

- Bahwa sebagaimana adanya Putusan Pidana Penipuan No. 266/Pid.B/2023/PN Jkt.Pst, tertanggal 10 Juli 2023 terhadap Tergugat, maka jelas dan terang benderang dan telah secara spesifik apabila ada tindak pidana Penipuan dalam suatu perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum jika dapat dibuktikan ada unsur pidana dalam perjanjian itu. Hal ini sebagaimana berdasarkan pada Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPer”) dengan tegas menyatakan/menerangkan, dengan sebagai berikut (kutipan):

*“Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak di persangkakan, tetapi harus di buktikan.*

- Bahwa sebagaimana dengan Yusiprudensi Mahkamah Agung R.I nomor 2249K/Pdt/2003 tanggal 1 Mei 2005, dengan sebagai berikut (kutipan):

*“Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang bertentangan dengan Undang-Undang dan kepatutan batal demi hukum karena termasuk perbuatan melawan hukum.”*

Bahwa perlu diketahui karena sudah terbukti dengan adanya Putusan Pidana Penipuan, hal ini jelas dan paturu akan berimplikasi

Halaman 8 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks





terhadap PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021, yang mana PPJB tersebut menjadi cacat hukum dan batal demi hukum, dalam hal ini dengan adanya tindak pidana Penipuan yang terjadi dalam PPJB membawa implikasi terhadap syarat-syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHP, yang menjadikan batalnya PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021;

Bahwa mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Terhormat, bahwa berdasarkan keterangan dan penjelasan diatas telah terpenuhi unsur PMH yang dilakukan Tergugat, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* ini untuk menyatakan PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II yaitu Notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H. selaku Notaris Pengganti pada Kantor Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn yang berkedudukan di Jakarta, dinyatakan batal demi hukum, tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum;

Bahwa dengan dinyatakan batal demi hukum terhadap PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II yaitu Notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H. selaku Notaris Pengganti pada Kantor Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn yang berkedudukan di Jakarta, oleh karenanya maka dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* ini untuk mengembalikan hak Penggugat seolah-olah tidak pernah terjadi PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II yaitu Notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H. selaku Notaris Pengganti pada Kantor Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn, dan mengembalikan pada keadaan semula Sertifikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti;

Bahwa dengan dinyatakan batal demi hukum terhadap PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II yaitu Notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H. selaku Notaris Pengganti pada Kantor Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn yang berkedudukan di Jakarta, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* ini untuk memerintahkan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyerahkan dan mengembalikan kepada Penggugat, dengan sebagai berikut:

*Halaman 9 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti;
- b. Asli Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 12131/2018 tertanggal 26 Desember 2018;
- c. APHT Nomor 231/2018; dan
- d. Foto copy Lunas Bank Mandiri tanggal 21 Desember 2020.

Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan dengan fakta-fakta, bukti-bukti yang sah dan meyakinkan menurut hukum, maka Penggugat juga mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meski pun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet*.

## B. PETITUM

Berdasarkan seluruh uraian di atas, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Terhormat di PN Bekasi yang mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan dan/atau memberikan putusan, dengan sebagai berikut:

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II yaitu Notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H. selaku Notaris Pengganti pada Kantor Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn yang berkedudukan di Jakarta, dinyatakan batal demi hukum, tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum;
4. Mengembalikan hak-hak Penggugat seolah-olah tidak pernah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II yaitu Notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H. selaku Notaris Pengganti pada Kantor Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn, dan mengembalikan pada keadaan semula Sertifikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti;
5. Memerintahkan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyerahkan dan mengembalikan kepada Penggugat, dengan sebagai berikut:
  - a. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti;
  - b. Asli Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 12131/2018 tertanggal 26 Desember 2018;

Halaman 10 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

### Disclaimer

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



- c. APHT Nomor 231/2018; dan
  - d. Foto copy lunas Bank Mandiri tanggal 21 Desember 2020.
6. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara *a quo* ini;
  7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uit voerbaar Bij Vorraad*); dan
  8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Subsida

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II hadir masing-masing kuasanya tersebut diatas, sedangkan Tergugat, dan Turut Tergugat III, tidak hadir tanpa alasan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Muhammad Nur Azizi, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I tidak mengajukan jawaban, karena Kuasa Tergugat I hanya hadir sekali dipersidangan, setelah itu Kuasa Turut Tergugat I tidak hadir lagi dipersidangan tanpa alasan yang sah, walaupun telah dipanggil secara patut

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa sebelum penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tertanggal 4 Maret 2021 yang dibuat oleh Turut Tergugat II, Turut Tergugat II diberikan data/berkas Penjual dan Pembeli dari Turut Tergugat I yaitu berupa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna tersebut guna untuk dilakukan pengecekan sertifikat;
  - b. Asli Sertifikat Hak Tanggungan;
  - c. Fotokopi Surat Lunas Bank Mandiri;
  - d. Fotokopi PBB;
  - e. Data Penjual dan Pembeli;
  - f. Fotokopi rekening koran Bank BCA atas nama Tergugat;
2. Bahwa setelah Turut Tergugat II menerima berkas dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II menerima Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor B.13/KCP-V/ADK/02/2021 tertanggal 1 Februari 2021 dari Turut Tergugat I yang ditujukan kepada Tergugat.
  3. Bahwa berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor B.13/KCP-V/ADK/02/2021 tertanggal 1 Februari 2021 point agunan kredit, jaminan kredit Tergugat kepada Turut Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna yang masih terdaftar atas nama Penggugat dan akan dibaliknama keatas nama Tergugat untuk selanjutnya menjadi jaminan kredit Tergugat kepada Turut Tergugat I.
  4. Bahwa pengakuan dari Penggugat dan Tergugat serta diketahui oleh Turut Tergugat I bahwasannya objek jual beli tersebut sudah ditempati oleh Tergugat dan Penggugat telah menerima pembayaran dari Pihak Tergugat (dibuktikan dengan bukti transfer berupa rekening koran dari Tergugat dan kuitansi pembayaran dari Penggugat);
  5. Bahwa sebelum penandatanganan akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut pajak penjual dan pajak pembeli telah dibayarkan sebagaimana mestinya.
  6. Bahwa setelah terpenuhinya syarat jual beli sebagaimana tersebut Penggugat dan Tergugat menandatangani akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan menandatangani Surat Pernyataan Nilai Transaksi.
  7. Bahwa dalam latar belakang gugatan Penggugat point 5 apa yang didalilkan Penggugat adalah tidak benar, karena Turut Tergugat II tidak berwenang atas pencairan kredit dari Turut Tergugat I kepada Tergugat.
  8. Bahwa dengan telah sempurnanya penandatanganan akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut Turut Tergugat II telah sesuai dengan kaidah-kaidah dan norma hukum maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tertuang dalam :
    - a. *"Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal."*

Halaman 12 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

#### Disclaimer

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



b. Menurut Yahya Harahap, terdapat 3 kekuatan pembuktian yang melekat pada akta autentik, yaitu adalah sebagai berikut :

1) Kekuatan pembuktian luar atau lahiriah.

Suatu akta autentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta autentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya bahwa akta itu bukan akta autentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar. Yang dimaksud dengan pembuktian luar adalah melekatkan prinsip anggapan hukum bahwa setiap akta autentik harus dianggap benar sebagai akta autentik sampai pihak lawan mampu membuktikan sebaliknya.”

2) Kekuatan pembuktian formil.

Berdasarkan Pasal 1871 KUHPerdara, bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam akta autentik dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan. Anggapan atas kebenaran yang tercantum di dalamnya, bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan di dalamnya benar dari orang yang menandatangani tetapi meliputi pula kebenaran formil yang dicantumkan pejabat pembuat akta: mengenai tanggal yang tertera di dalamnya, sehingga tanggal tersebut harus dianggap benar, dan tanggal pembuatan akta tidak dapat lagi digugurkan oleh para pihak dan hakim.”

3) Kekuatan pembuktian materiil.

Dalam kekuatan pembuktian ketiga ini, terdapat 3 prinsip yang terdapat pada akta autentik:”

- Penandatanganan akta autentik oleh seorang untuk keuntungan pihak lain. Ini merupakan prinsip pokok kekuatan materiil suatu akta autentik yang mana setiap penandatanganan akta autentik oleh seorang selamanya harus dianggap untuk keuntungan pihak lain, bukan untuk keuntungan pihak penandatanganan;
- Seorang hanya dapat membebani kewajiban kepada diri sendiri. Prinsip ini merupakan lanjutan dari prinsip pertama. Berdasarkan prinsip ini dihubungkan dengan asas penanda tangan akta autentik untuk keuntungan pihak lain, dapat ditegakkan kekuatan materiil pembuktian akta autentik meliputi:





*siapa yang menandatangani akta autentik berarti dengan sukarela telah menyatakan maksud dan kehendak seperti yang tercantum di dalam akta, tujuan dan maksud pernyataan itu dituangkan dalam bentuk akta untuk menjamin kebenaran akta tersebut, oleh karena itu di belakang hari penanda tangan tidak boleh mengatakan atau mengingkari bahwa dia tidak menulis atau memberi keterangan seperti yang tercantum dalam akta, namun demikian perlu diingat bukan berarti kebenaran itu bersifat mutlak sesuai keadaan yang sebenarnya.”*

- *Akibat hukum akta dikaitkan kekuatan pembuktian materiil akta autentik. Apabila terdapat dua orang atau lebih, dan antara satu dengan yang lain saling memberi keterangan untuk dituangkan dalam akta, tindakan mereka itu ditinjau dari kekuatan pembuktian materiil akta autentik menimbulkan akibat hukum meliputi: keterangan atau pernyataan itu sepanjang saling bersesuaian, melahirkan persetujuan yang mengikat kepada mereka. Dengan demikian akta tersebut menjadi bukti tentang adanya persetujuan sebagaimana yang diterangkan dalam akta tersebut.*

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Turut Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tanggal 14 Mei 2024, sedangkan Turut Tergugat II mengajukan duplik tanggal 21 Mei 2024;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu :

1. Photocopy Kartu Tanda Penduduk NIK: 3175084508800004 atas nama Agustin Irmawanti, bukti P-1;
2. Photocopy Kartu Tanda Penduduk NIK: 3175081707760007 atas nama Jamhari, bukti P-2;
3. Photocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna, bukti P-3;
4. Photocopy Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor: 21 tertanggal 4 Maret 2021, bukti P-4;
5. Photocopy Surat Tanda Terima Dokumen tertanggal 22 Pebruari 2021, bukti P-5;
6. Photocopy Akta Addendum Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Modal Kerja (KMK) Nomor 22 tanggal 4 Maret 2021, bukti P-6;
7. Photocopy Akta Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Kerja Credit Overenkomst (CO) tetap Nomor 23 tanggal 4 Maret 2021, bukti P-7;

Halaman 14 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Photocopy Surat Tanda Bukti Laporan Kepolisian dengan Nomor: LP/B/1268/VII/2021/SPKT/RJS/PMJ, tanggal 1 Juli 2021, bukti P-8;
9. Photocopy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 266/Pid.B/2023/PN Jkt Pst tanggal 10 Juli 2023, bukti P-9;
10. Photocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1508/2021 tertanggal 3 September 2021, bukti P-10;
11. Photocopy Surat Pengecekan Sertifikat no Berkas : 80136/2023 NTPN: 820230810402933, bukti P-11;
12. Photocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas: 82547/2023 NTPN: 820230818187126, bukti P-12;
13. Photocopy Salinan Putusan Nomor: 13/PTS/Mj.PWN.Prov. DKI Jakarta/V/2024 tertanggal 7 Mei 2024, bukti P-13;
14. Photocopy Surat No. Ref.: 018/ERP/V/2024 tertanggal 21 Mei 2024 Perihal: Permohonan Permintaan Salinan PPJB Nomor 21 tertanggal 4 Maret 2021, bukti P-14;
15. Photocopy Surat tanda terima No. Ref: 018/ERP/V/2024 tertanggal 21 Mei 2024, Perihal: Permohonan Permintaan Salinan PPJB Nomor 21 tertanggal 4 Maret 2021, bukti P-15;

bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kecuali bukti P-3, P-4, P-6, P-7, P-12 dan P-14 berupa fotocopi dari fotocopi tanpa ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan saksi yang telah dewasa, yaitu :

1. Bhumiagara Makdes QP, ST, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, dan Tergugat, namun tidak ada hubungan keluarga maupun terikat hubungan pekerjaan dengannya, saksi tidak tahu dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat, adalah karena Tergugat Bagus Laksono belum membayar uang rumah milik Penggugat;
  - Bahwa awalnya saksi kenal dengan Bagus Laksono, waktu itu masih ngontrak rumah Jamahri (suami Penggugat), di Daerah Sumir Pondok Gede, lalu setahun kemudian Bagus Laksono menemui saksi, dan dia

Halaman 15 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatakan rumah itu sudah dibeli oleh Bagus Laksono melalui KPR Bank BRI;

- Bahwa Bagus Laksono bilang dia beli sekitar Rp. 850 juta, namun saat itu Bagus Laksono tidak menunjukkan dokumen apapun kepada saksi;
- Bahwa Bagus Laksono cerita masalah tersebut ketika ketemu di rumah saksi;
- Bahwa saksi mengetahui jika jual beli rumah tersebut belum dibayar pada saat di bank BRI, karena saksi mengejar Bagus Laksono terkait dengan sangkutan kepada saksi, akhirnya saksi dibawa ke bank BRI dan benar rumah yang katanya sudah dibeli oleh Bagus Laksono ternyata belum;
- Bahwa saksi mengetahui jika rumah tersebut belum dibeli, karena banyak cerita yang sudah tersebar, kemudian rumah itu katanya mau dijual lagi untuk membayar hutang;
- Bahwa saksi tidak percaya bahwa rumah belum lunas itu mau dijual;
- Bahwa saksi dipinjam uang juga oleh Bagus Laksono, kejadiannya sama di tahun 2021 dengan pinjaman uang sebesar Rp. 50 juta dan mobil dibawa kabur oleh Bagus Laksono;
- Bahwa pada saat mengatakan rumah tersebut dijual secara KPR, Tergugat tidak ada cerita bahwa rumah tersebut sudah dibuat PPJB atau AJB;
- Bahwa setelah mendengar dari Bagus Laksono bahwa rumah itu sudah dibeli, saksi tidak mengkresek dengan Jamhari dan Agustina;
- Bahwa berkaitan dengan Turut Tergugat I, saksi mengetahui ada masalah uang yang tidak sampai kepada Jamhari;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah dengan notaris;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti kepemilikannya rumah tersebut;
- Bahwa sampai sekarang Bagus Laksono belum membayar kepada Jamhari atau Agustin;
- Bahwa Bagus Laksono saat ini berada di Lapas Salemba, karena penipuan terkait masalah dengan jual beli rumah ini yang belum dibayar, dan dihukum 2 tahun 9 bulan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, yang menjadi korban dari Bagus Laksono, masih ada banyak, yang saksi ketahui antara lain Pak Yuli, Azar, yang lainnya saksi lupa, sekitar ada 20 orang kurang lebih;

Halaman 16 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sudah mengenal Bagus Laksono cukup lama, saksi dijelaskan dan dibawa ke bank BRI, yang saksi ketahui sebenarnya uangnya untuk Jamahari, hal tersebut saksi ketahui saksi kejar Bagus Laksono, dia mengakui;
- Bahwa Bagus Laksono menceritakan bahwa rumah ini Sudah dibeli terus di KPR kan, terus saksi kejar lagi mau menagih hutang akhirnya dia mengatakan surat-surat ada di Bank, tetapi kenyataannya uang yang sudah ada tidak dibayarkan kepada Jamahari;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Jamahari dengan Bagus Laksono ada hubungan bisnis atau tidak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, saat ini rumah yang dulunya milik Jamahari sekarang siapa yang menguasai;
- Bahwa pada saat Bagus Laksono bercerita saksi sudah pernah dibawa ke rumah itu dan saat itu yang ada di rumah tersebut ada anak dan istrinya Bagus Laksono;

2. Drs. Ramli Suwangsa, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa dan Tergugat, namun tidak ada hubungan keluarga maupun terikat hubungan pekerjaan dengannya, saksi tidak tahu dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat, dan Tergugat Bagus Laksono, ada permasalahan sengketa rumah, yang letaknya di Jalan Akasia Pondok Melati;
- Bahwa secara pasti saksi tidak mengetahui batas-batas atau luasnya;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya permasalahan, setelah terjadi permasalahan penipuan yang dilakukan oleh Bagus Laksono;
- Bahwa awalnya menurut pengakuan dari Bagus Laksono tanah tersebut milik Bagus Laksono, setelah itu Bagus Laksono meminta bantuan kepada saksi untuk mencari sumber dana untuk usahanya Bagus Laksono, dan Bagus Laksono melampirkan bukti persetujuan kredit dari Bank BRI kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dokumen kepemilikan atas rumah tersebut, hanya Pengakuan dari Bagus Laksono saja;
- Bahwa pada saat saksi diminta bantuan untuk mencari dana oleh Bagus Laksono, saksi ajukan ke sana-sini;

Halaman 17 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jadi pada waktu itu Bagus Laksono dengan modal persetujuan kredit tersebut, dengan alasan membutuhkan waktu pencairan sekitar 2 minggu lagi, saksi diminta dana untuk pekerjaan Bagus Laksono, lalu saksi coba mencari pinjaman menggunakan sertifikat rumah saksi akhirnya saksi bertemu dengan teman saksi yang kebetulan teman Bagus Laksono juga, namanya Rudi Jumarta akhirnya saksi mengatakan kepada Rudi Jumarta, bahwa Bagus Laksono itu mau meminjam uang untuk melaksanakan pekerjaan, nanti dalam dua minggu akan dikembalikan, buktinya itu dari surat persetujuan kredit Bank BRI, dan akhirnya jadi meminjam uang kepada Rudi Jumarta kurang lebih sekitar 300 juta;
- Bahwa menurut pengakuan Bagus Laksono untuk genset pengadaan di Mabes TNI;
- Bahwa tidak pernah ditunjukkan dokumen bahwa memang Bagus Laksono ini mempunyai Project atau kegiatan pengadaan genset di Mabes TNI, namun hanya foto-foto genset untuk dokumennya tidak pernah melihat;
- Bahwa setelah dua minggu ternyata tidak dikembalikan uang tersebut kepada Rudi Jumarta;
- Bahwa setelah beberapa lama prosesnya, kemudian saksi bertanya kapan akan dikembalikan, tetapi meleset terus-menerus akhirnya sekitar bulan April atau Mei 2021, saksi bertemu dengan personil dari Bank BRI dan katanya mau mencari Bagus Laksono terkait angsuran pertama untuk pinjaman tersebut, kemudian saksi bertanya kepada personil Bank BRI tersebut ternyata memang sudah cair, namun tidak dibayarkan;
- Bahwa memang yang tertipu itu ada banyak, waktu itu di suatu malam kita ramai-ramai ketemu semua dan akhirnya saksi mendapatkan informasi bawa sebenarnya rumah itu bukan milik Bagus Laksono tetapi milik Jamhari dan Agustin;
- Bahwa Jamhari masih ada;
- Bahwa pada waktu itu Kumpul di depan rumah yang diakui milik Bagus Laksono itu, disana ada saksi, Pak Ramli, Pak Ridwan, sedangkan Jamhari dan Agustin belum tidak;
- Bahwa yang saksi ketahui hubungan antara Bagus Laksono dengan Agustin adalah sebagai Mitra, di mana Bagus Laksono menyewa rumah Jamhari, dan yang saksi tahu, Jamhari ini tidak diberikan uang jual

Halaman 18 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

#### Disclaimer

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

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli, waktu itu Jamahari dengan Bagus Laksono ada proses jual beli di bank BRI, selaku penjual Jamahari dan selaku pembeli Bagus Laksono, sampai akhirnya terjadi proses lebih lanjut Bagus Laksono diputus bersalah;

- Bahwa maksudnya proses jual beli rumah yang disewa tersebut, yang saksi ketahui nominalnya sebesar Rp. 850 juta, untuk agunannya saksi tidak mengetahui;
- Bahwa terkait dengan bukti kepemilikannya sudah bersertifikat, tetapi saksi belum pernah melihat, dan menurut informasi yang saksi terima saat ini sertifikat ada di bank BRI, karena menyangkut persetujuan biaya yang diajukan oleh Bagus Laksono terkait dengan jual beli;
- Bahwa terkait dengan notaris dan Agraria saksi tidak mengetahui;
- Bahwa sepengetahuan saksi keberadaan Bagus Laksono saat ini ada di dalam tahanan Rutan Salemba;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Bagus Laksono dihukum karena tindak pidana penipuan, namun saksi tidak mengetahui berapa lama dihukum;
- Bahwa Bagus Laksono dihukum karena penipuan, yaitu mengelabui Jamahari (suami Penggugat) terhadap proses transaksi jual beli rumah;
- Bahwa sebelumnya saksi pernah melihat bukti P-9 yaitu Akta Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Kerja Credit Overenkومت (CO) tetap Nomor 23 tanggal 4 Maret 2021, yang diperlihatkan di persidangan ini;
- Bahwa adanya Kredit Bank BRI, tersebut yang saksi ketahui sebenarnya uang tersebut diperuntukan untuk Jamahari (suami Penggugat);
- Bahwa Bagus Laksono juga meminjam uang ke Rudi Jumarta, menggunakan sertifikat milik orang tua saksi;
- Bahwa benar saksi juga termasuk korban dari Bagus Laksono;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada proses jual beli antara penggugat dengan tergugat;
- Bahwa saksi sebelumnya belum pernah melihat bukti TT.2-5 dan TT.2-6 yang diperlihatkan di persidangan ini;
- Bahwa yang saksi ketahui terkait dengan gugatan Penggugat terhadap tergugat, setelah Bagus Laksono dipenjara;

Halaman 19 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjadi korban dari Bagus Laksono yang saksi ketahui antara lain saksi sendiri, Jamhari, Rudi Jumarta, Irawan, Ramli, dan Dani;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat yaitu :

1. Photocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 21 tanggal 4 Maret 2021, bukti TTII-1;
2. Photocopy Lembar Sidik Jari, bukti TTII-2;
3. Photocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna, bukti TTII-3;
4. Photocopy foto, bukti TTII-4;
5. Photocopy Rekening Koran Bank BCA atas nama Bagus Laksono ke Agustin Irmawanti, bukti TTII-5;
6. Photocopy Kwitansi tertanggal 7 Pebruari 2021, bukti TTII-6;
7. Photocopy Surat Penawaran Putusan Kredit (Offering Letter) Nomor: B.13/Kcp-V/ADK/02/2021 tertanggal 1 Pebruari 2021, bukti TTII-7;
8. Photocopy Berita Acara tertanggal 28 Mei 2024, bukti TTII-8;
9. Photocopy Akta Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Modal Kerja Tangguh Nomor: 23 tanggal 4 Maret 2021, bukti TTII-9;
10. Photocopy Akta Addendum Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Modal Kerja Nomor: 22 tanggal 4 Maret 2021, bukti P-10;
11. Photocopy Bukti Penerimaan Negara (Penerimaan Pajak) tertanggal 03 Maret 2021, bukti TTII-11;
12. Photocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPDBPHTB) atas nama wajib pajak Bagus Laksono, bukti TTII-12;
13. Photocopy Surat Upaya Hukum Banding dari Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi Daerah Khusus ibukota Jakarta Nomor: UM.MPWN Prov.DKI.JKT/06.24-19, tanggal 4 Juni 2024, bukti TTII-13;

bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kecuali bukti TT.II-4, TT.II-5, TT.II-6, TT.II-7, dan TT.II-11 berupa fotocopi dari fotocopi tanpa ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Turut Tergugat II juga telah mengajukan saksi yang telah dewasa, yaitu :

1. Ibnu Wahyudin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

Halaman 20 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi adalah karyawan bank BRI (Turut Tergugat I), sebagai sebagai marketing sejak tahun 2017;
- Bahwa sepengetahuan saksi permasalahan dalam perkara ini adalah sertifikat rumahnya masih belum lunas
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa hubungannya antara penggugat dengan tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui itu sertifikat rumah siapa, karena pada saat datang waktu itu Bagus Laksono dan ibu Agustin, Bagus Laksono sebagai debitur untuk kredit modal usaha pada tahun 2018 Bagus Laksono akan melakukan top up yang sebelumnya Bagus Laksono sudah mempunyai pinjaman dengan jaminan sertifikat orang tuanya, Kemudian pada tahun 2018 Bagus Laksono jatuh tempo kreditnya, lalu dia mengatakan ada satu lagi sertifikat yang diajukan;
- Bahwa terkait sertifikat, saat itu Bagus Laksono bilang belum balik nama dan sertifikat tersebut Atas nama Agustin dan sudah lunas, karena pada tahun 2018 itu sudah mepet jatuh tempo, lalu saksi bilang ajukan saja kita proses untuk top up-nya, kemudian pada tahun 2019 kita proses terkait dengan top up nya baru diberikan sertifikat rumah tersebut kepada kami dan saat itu datang hadir berdua Bagus Laksono dan Agustin, lalu saksi jelaskan apakah transaksi ini sudah lunas itu di hadapan Bagus Laksono dan Agustin, yang menjawab Bagus Laksono yang menyatakan sudah lunas walaupun ada kekurangan sedikit sudah dibicarakan secara kekeluargaan
- Bahwa benar yang menjawab Bagus Laksono, sedangkan Agustin hanya mendengar;
- Bahwa pernyataan Bagus Laksono tadi didukung dengan alat bukti yaitu hanya rekening koran;
- Bahwa saksi percaya begitu saja tanpa didukung dengan alat bukti terkait sertifikat atas nama orang lain hanya mengatakan sudah jual beli tanpa didukung dengan alat bukti yang lain, karena kita konsultasi ke notaris dan kita berikan sertifikatnya, dan buktinya hanya sertifikat saja;
- Bahwa saat itu tidak ada surat kuasa dari pemegang hak;
- Bahwa walaupun tanpa menunjukkan bukti betul sudah dijual oleh pemiliknya dan dibeli oleh Bagus Laksono, karena mereka hadir berdua dan kita meminta legalitas KTP;

Halaman 21 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah betul tidak ada sangkutan yang lain atau tidak ;
- Bahwa saat itu tidak ada ditunjukkan dokumen yang mendukung terkait hal tersebut kepada saksi selaku marketing;
- Bahwa prosesnya sudah di notaris semua
- Bahwa terkait dengan pinjaman top up Bagus Laksono belum selesai
- Bahwa walaupun belum selesai, top up bisa cair, karena sudah dilakukan PPJB;
- Bahwa saksi pernah melihat PPJBnya, yaitu antara Bagus Laksono dengan Agustina
- Bahwa dengan PPJB itu tidak bisa memenuhi syarat untuk pencairan Bank, karena PPJB itu belum tentu terjadi jual beli;
- Bahwa tindak lanjutnya setelah PPJB, adalah Notaris memberikan cover not kepada kami selaku pihak bank;
- Bahwa Cover note adalah Notaris menjamin bahwa proses ini bisa dilakukan
- Bahwa AJB nya, jadi di cover not itu tertulis bahwa proses PPJB akan diajukan ke AJB dan terus dilanjutkan ke pengikatan hak tanggungan
- Bahwa saksi follow up terus proses dari PPJB ditindaklanjuti ke AJB, tetapi sepertinya tidak selesai
- Bahwa pencairannya uang tersebut sudah cair;
- Bahwa saksi tidak bisa membedakan antara PPJB dengan AJB;
- Bahwa pinjamannya Bagus Laksono tidak lunas, masih sisa sebesar 1 miliar
- Bahwa pinjaman Bagus Laksono sebelumnya Rp. 500 juta top up menjadi Rp. 1, 5 miliar
- Bahwa nilai Rp. 500 juta jual jaminan yang sebelumnya termasuk bunga dan denda
- Bahwa yang saksi dengar bahwa rumah itu belum dibayar sama sekali oleh Bagus Laksono, dan ada sangkutan-sangkutan yang lain di luar itu
- Bahwa pada saat Penggugat dan Tergugat untuk berkonsultasi tidak menunjukkan bukti-bukti pembelian seperti pajak penjual dan pajak pembeli dan lain-lain, pajak penjual dan pajak pembeli itu ditunjukkan setelah proses akad

Halaman 22 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi dapat informasi dari notaris karena si debitur langsung berhubungan dengan notaris
- Bahwa pada saat prosesnya bertemu dengan saksi, setelah diberikan putusan kredit kita memberikan surat penawaran kredit kepada notaris dan juga kepada debitur;
- Bahwa lama jaraknya proses itu sampai akhirnya dibuatkan PPJB, hampir sekitar 2 minggu
- Bahwa untuk pengecekannya saksi datang ke rumah atau datang ke alamat tergugat sebagai pemohon top up;
- Bahwa pada saat itu datang ke rumah objek, yang menempati Bagus Laksono dan keluarga
- Bahwa terkait dengan pencairan adalah setelah adanya PPJB, setelah ada bukti setoran pajak SSP penjual, setelah ada setoran bukti hak kepemilikan bphtb pembeli;
- Bahwa kredit itu cair setelah persyaratan-persyaratan itu terpenuhi;
- Bahwa dari PPJB kelengkapan kreditur sampai pencairan sekitar 2 hari
- Bahwa terkait surat bukti P-6 yang diperlihatkan di persidangan, yang ditanyakan itu terkait pencairan, kalau akadnya itu memang satu hari
- Bahwa saksi mengatakan pencairan itu sekitar dua hari, yang saksi sampaikan kepada tergugat adalah saksi usahakan secepatnya bukan sore hari cair
- Bahwa uang yang cair adalah untuk debitur karena yang mengajukan debitur;
- Bahwa saksi pernah menjadi saksi di perkara pidana, dan keterangan saksi sebagaimana surat bukti Putusan P-9 pada halaman 13, yang diperlihatkan kepada saksi adalah benar ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Bagus Laksono sekarang berada di mana ;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Bagus Laksono mendapat hukuman pidana setelah saksi memberikan keterangan Saksi di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
- Bahwa pada saat tanda tangan PPJB saksi berada di depan ruangan
- Bahwa saksi mengetahui pada saat tanda tangan PPJB, saksi melihat dan mendengar pembicaraannya karena ruang tunggu itu di depannya, pada saat penandatanganan kredit kami masuk ke ruangan

Halaman 23 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi dengar waktu itu pembicaraannya adalah peralihan dari Agustin ke debitur Bagus Laksono
- Bahwa yang berada di dalam ruangan itu Penjual dan pembeli di hadapan notaris, saat itu yang hadir Notaris perempuan namanya Rahmi, bukan Notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H., karena Notaris Irman hari itu katanya lagi covid dia berada di atas
- Bahwa saksi tidak mendengar bahwa penggugat ini menjelaskan bahwa dia belum menerima uang;
- Bahwa saksi selaku marketing Turut Tergugat I yang mencairkan, saat itu sertifikat belum dibalik nama;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada tanda tangan tentang persetujuan untuk sertifikat itu di hak tanggungan atau tidak;
- Bahwa untuk pengajuan kredit itu seharusnya ditandatangani persetujuan hak tanggungan dari pemilik sertifikat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui standar operasional prosedurnya terhadap pengajuan kredit untuk penambahan agunan terhadap sertifikat yang masih atas nama orang lain, kita hanya mengetahui asal sertifikat itu bisa diikat diberi hak tanggungan, kita diberikan jaminan dari notaris kita lakukan
- Bahwa saksi tidak mengetahui, apakah dengan PPJB tersebut perlu atau tidak ada surat kuasa dari nama pemilik hak yang dijadikan jaminan;
- Bahwa pada saat pencairan tersebut pertama kali bertemu, saat itu yang menjawab Bagus Laksono, dan saksi tidak bertanya ke pada Agustin
- Bahwa pada waktu itu ada tidak pertanyaan bahwa Agustin ini sudah menerima pencairan atau pembayaran dari Bagus Laksono atau tidak;
- Bahwa saksi mengetahui yang diterima oleh Bagus Laksono dari hasil pencairan sebesar Rp 1 Miliar
- Bahwa pencairan masuk ke rekening debitur atas nama Bagus Laksono
- Bahwa saksi tidak mengetahui uang tersebut dikemakan oleh Bagus Laksono;
- Bahwa ketika saksi menanyakan bahwa sertifikat itu milik Agustin yang di top up oleh Bagus Laksono, saat itu yang menjawab Bagus Laksono

Halaman 24 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan menyampaikan sudah lunas, sedangkan Agustin hanya diam saja

- Bahwa ketika mengajukan pinjaman dengan menggunakan nama orang lain kalau tidak di balik nama tidak bisa
- Bahwa dengan PPJB dibenarkan untuk dijadikan jaminan, apabila ada cover note dari notaris
- Bahwa ketika melakukan perjanjian di hadapan notaris, notaris Ilham itu benar-benar tidak ada di tempat;
- Bahwa ketika bertemu dengan notaris Rahmi, tidak menyampaikan notaris Ilham itu ada di mana;
- Bahwa tidak diberitahu kepada para pihak yang hadir terkait dengan notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H. pada saat itu;
- Bahwa pihak Bank ada legalnya, namun dalam permasalahan akad kredit antara bagus dengan Bank BRI itu legalnya hanya bagian administrasi kredit saja
- Bahwa legalnya tidak ikut meneliti berkaitan dengan masalah perkreditan;
- Bahwa saksi sebagai pemberkasan yang mengusul, kemudian di verifikasi data-data itu oleh bagian administrasi kredit, baru diajukan ke pemutus, setelah diputus lalu tinggal menunggu penawaran kredit kepada debitur
- Bahwa tidak ada kewajiban dari saksi untuk memberitahukan kepada Agustin bahwa pinjaman itu udah cair atau belum, karena dia bukan yang mengajukan kredit;
- Bahwa saksi tidak menjelaskan kepada Agustin setelah PPJB itu diajukan KPR atau KLIK;
- Bahwa saksi tidak Konfirmasi kepada Agustin mengenai sertifikat sebagai penjamin;
- Bahwa sepengetahuan saksi sertifikat itu masih atas nama Agustin;

## 2. Ahmad Badrowi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi bekerja sebagai karyawan BRI (turut Tergugat I), sebagai admin
- Bahwa saksi kenal dengan Notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H., selaku pengganti dari Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn (Turut Tergugat II)

Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian kenal dengan Bagus Laksono (Tergugat), dan tidak kenal dengan Agustin Irmawanti (Penggugat);

- Bahwa yang saksi ketahui permasalahan antara penggugat dengan Bagus Laksono (Tergugat), waktu itu serah terima dokumen sertifikat atas nama pemilik Agustin Irmawanti (Penggugat), saat Itu Bagus Laksono (Tergugat) dan Agustin Irmawanti (Penggugat) datang ke kantor BRI kemudian menyerahkan kepada kita;
- Bahwa Sertifikat yang diserahkan adalah untuk pinjaman, tetapi masih atas nama orang lain, bukan atas nama Bagus Laksono, lalu kita membantu untuk jual belinya menyerahkan kepada notaris
- Bahwa kejadiannya Februari tahun 2021;
- Bahwa saksi mengetahui ada jual beli, karena nasabah menjelaskan bahwa itu ada jual beli dari sertifikat tersebut;
- Bahwa pada akhirnya terjadi PPJB, yang dilakukan di kantor Notaris Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn
- Bahwa untuk PPJB saksi tidak ikut, tetapi setelah PPJB nya itu, karena mau akad kredit, saksi masuk hanya mendengar ada staf dari notaris bilang kepada pemilik anggunan, apakah itu sudah lunas, dia bilang sudah lunas;
- Bahwa dari pihak notaris yang menanyakan, adalah stafnya Kalau tidak salah namanya Fani;
- Bahwa saat Staf Notaris bertanya kepada Agustin Irmawanti (Penggugat) saksi melihat sendiri, dan kejadiannya di ruang staf notaris sebelum akad kredit;
- Bahwa akad kreditnya itu dilakukan di notaris bukan di kantor BRI;
- Bahwa di kantor notaris itu penandatanganan PPJB baru akad kredit;
- Bahwa sebagai agunan berupa sertifikat rumah, namun saksi tidak mengetahui lokasi rumahnya itu di mana;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat rumah tersebut, atas nama Agustin Irmawanti (Penggugat);
- Bahwa sepengetahuan saksi dari PPJB ada tindak lanjut ke AJB, kemudian pinjamannya cair;
- Bahwa pinjamannya cair setelah PPJB ;
- Bahwa sebagai agunan boleh menggunakan PPJB, karena ada cover note dari notaris;

Halaman 26 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

## Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa persyaratan untuk pinjaman BRI dengan anggunan tanah harus sertifikat pemilik anggunan;
- Bahwa pada saat pengajuan dan pencairan belum ada AJB nya;
- Bahwa Kalau masih sertifikat atas nama orang lain tidak perlu surat kuasa atau surat pernyataan sebagai penjamin, cukup hanya cover not saja;
- Bahwa Cover not itu isinya Notaris menjamin bahwa akan membuat Akta Jual Beli kemudian balik nama;
- Bahwa kredit yang cair sebesar Rp 1 Miliar, jaminannya Sertifikat Rumah atas nama Agustin, peruntukannya untuk modal kerja;
- Bahwa untuk sertifikat atas nama Agustin Irmawanti (Penggugat) itu sebagai jaminan tambahan ;
- Bahwa untuk pencairannya yang menerima atas nama Bagus Laksono;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah kewajiban Bagus Laksono kepada Agustin sudah dipenuhi atau belum;
- Bahwa saksi pernah di BAP oleh polisi tetapi tidak diajukan saksi di persidangan pidana penipuan;
- Bahwa kasus penipuan tentang perkara pemipuan jula beli yang dilakukan Bagus Laksono;
- Bahwa sebagai admin, jobdesk saksi adalah memverifikasi Data, dikumpulkan kemudian dibawa ke notaris;
- Bahwa data yang saksi verifikasi adalah mengecek kartu tanda penduduk, buku nikah dan usaha, sedangkan Dokumen surat jaminan itu bagian di Notaris;
- Bahwa setelah pencairan dokumen sertifikat itu, kalau sudah selesai hak tanggungannya ada di pihak bank BRI di bagian admin;
- Bahwa Admin kita hanya menyamakan data Jadi yang menginput marketing lalu kita yang verifikasi data;
- Bahwa yang nampak di layar monitor admin hanya 3 Dokumen itu atau ada saja;
- Bahwa saksi bertemu dengan Agustin saat penyerahan sertifikat, bulan Februari 2021, dimana saksi bertemu langsung;
- Bahwa tanda terima penyerahan sertifikat yang tanda tangan saksi;
- Bahwa saksi bertemu dengan Agustin pada saat akad PPJB;

Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat itu saksi ada diluar, selesai PPJB saksi masuk ke dalam, saat PPJB Saksi tidak ada di dalam;
- Bahwa seingat saksi, setelah selesai PPJB saksi dipanggil masuk dan duduk, kemudian staf notaris menanyakan kepada Bagus Laksono dan Agustin ini sudah lunas ya;
- Bahwa saat itu yang saksi lihat di dalam ruangan ada Bagus Laksono dan Agustin dengan masing-masing pasangannya;
- Bahwa saat penandatanganan tersebut, seingat saksi yang ada adalah notaris pengganti dengan dibantu stafnya, bukan notarisnya langsung Ilman Khairi, S.H.,M.H.,;
- Bahwa saksi yang memverifikasi data, setelah diverifikasi dilaporkan ke pimpinan, dimana saksi langsung menghadap pimpinan;
- Bahwa ketika verifikasi data, saksi tidak memberitahu itu untuk apa, karena kalau diproses saksi pikir sudah mengetahui, karena sudah kunjungan ke nasabah akan melakukan peminjaman;
- Bahwa yang biasa melakukan kunjungan adalah Pimpinan dan marketing;
- Bahwa semua yang dilakukan oleh marketing dan admin itu harus sesuai dan diketahui oleh pimpinan;
- Bahwa ketika ada sertifikat yang diajukan dibawa ke notaris, itu dari Bank BRI yang mengirimkan, yaitu saksi sebagai admin, jadi kita melakukan pengecekan sertifikat ke notaris;
- Bahwa Sertifikat bisa berada di tangan saksi dari nasabah yaitu Bagus Laksono;
- Bahwa ketika sertifikat sudah ada pada saksi dan saksi memberikan ke notaris sudah diketahui oleh pimpinan;
- Bahwa pimpinan mengetahui bahwa sertifikat yang diberikan bukan atas nama debitur, dan disetujui oleh pimpinan;
- Bahwa Setelah kredit cair, sertifikat masih di notaris kalau selesai hak tanggungan baru diserahkan ke pihak BRI;
- Bahwa sepengetahuan saksi sertifikat tersebut belum dibebani hak tanggungan;
- Bahwa sekarang sertifikat tersebut berada di notaris, karena masih belum selesai hak tanggungan;

Halaman 28 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk memohon sertifikat tersebut dibebani hak tanggungan tidak perlu verifikasi dari admin, karena sertifikat tersebut masih atas nama orang lain;
- Bahwa saksi dipanggil dalam perkara pidana dan dilakukan BAP, dari penyidik itu menanyakan terkait berkas-berkas legalitas dan serah terima sertifikat;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat II, telah mengajukan kesimpulannya tanggal 13 Agustus 2024;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas, yang pada pokoknya adalah :

- Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik ("SHM") Nomor 3180/Jatiwarna, seluas 95m<sup>2</sup> (sembilan puluh lima meter persegi), dengan atas nama Agustin Irmawanti, yang terletak di Jl. Akasia No.10 RT.002 RW.009, Kel Jatiwarna, Kec. Pondok Melati, Kota Bekasi, Jawa Barat ("SHM Nomor 3180/Jatiwarna");
- Bahwa awalnya Tergugat mengatakan kepada Penggugat ingin membeli bidang tanah dan bangunan milik Penggugat yang beralamat di Jl. Akasia No.10 RT.002 RW.009, Kel Jatiwarna, Kec. Pondok Melati, Kota Bekasi seluas 95m<sup>2</sup> dengan SHM Nomor: 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti (rumah yang sebelumnya dikontrak oleh Tergugat), dengan harga sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta Rupiah), dan pembayarannya dilakukan dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") dimana SHM Nomor 3180/Jatiwarna milik Penggugat akan dijaminkan kepada Turut Tergugat I, kemudian uang hasil agunan senilai Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) akan langsung dicairkan ke rekening milik Penggugat dan sisanya Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) akan dibayarkan secara dicicil oleh Tergugat;
- Bahwa pada tanggal 22 Februari 2021 bertempat di Kantor Turut Tergugat I (BRI Kantor Cabang Pembantu Cikini), Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat dokumen berupa:

Halaman 29 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti;
2. Asli Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 12131/2018 tertanggal 26 Desember 2018;
3. APHT Nomor 231/2018; dan
4. Foto copy Lunas Bank Mandiri tanggal 21 Desember 2020.

dan seluruh dokumen tersebut oleh Tergugat diserahkan kepada Sdr. Badrowi (staff administrasi Turut Tergugat I);

- Bahwa pada 04 Maret 2021 Penggugat bersama Suami ("Jahmari") dan Tergugat bersama Istrinya ("Nyoman Ayu") datang ke kantor Turut Tergugat II (Notaris Abraham Yazdi Martin S.H.,M.Kn dan digantikan oleh Notaris Ilman Khairi) yang beralamat di Kawasan Rasuna Epicentrum, Rasuna Office Park 3, Lt.4 Blok UO-06, Jl. H.R. Rasuna Said Jakarta, DKI Jakarta, untuk menandatangani akta PPJB Nomor 21 tertanggal 04 Maret 2021 atas SHM Nomor 3180/Jatiwarna;
- Bahwa staf Turut Tergugat I dan staf turut Tergugat II juga mengetahui bahwa Tergugat belum membayar sama sekali kepada Penggugat dan sebelum menandatangani PPJB tersebut, staf Turut Tergugat I dan staf Turut Tergugat II meyakinkan uang penjualan rumah tersebut akan diberikan kepada Penggugat dan meminta Penggugat untuk tanda tangan dahulu, nanti sore uang akan masuk ke rekening Penggugat;
- Bahwa tanpa sepengetahuan atau seizin dari Penggugat, ternyata Tergugat bukan mengajukan KPR, akan tetapi membuat akta *addendum* perjanjian perpanjangan Jangka Waktu Kredit Modal Kerja ("KMK") Nomor 22 tanggal 04 Maret 2021 dan akta Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Kerja *Credit Overenkomst* (CO) tetap Nomor 23 tanggal 04 Maret 2021 dengan pihak Turut Tergugat I di hadapan Turut Tergugat II. dan SHM nomor 3180/Jatiwarna milik Penggugat tersebut dipergunakan Tergugat sebagai dasar pengajuan perpanjangan plafon KMK kepada Turut Tergugat I, bukan untuk pengajuan KPR sebagaimana yang disepakati;
- Bahwa pada hari yang sama setelah penandatanganan PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021, pengajuan perpanjangan plafon pinjaman KMK Tergugat sebesar Rp1.000.000.000 (satu milyar Rupiah) dengan jaminan SHM Nomor: 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti tersebut telah dicairkan oleh Turut Tergugat I ke Tergugat;
- Bahwa oleh karena Tergugat berkali-kali melakukan rangkaian kebohongan, tipu muslihat, kecurangan dan janji-janji palsu kepada Penggugat, karena tidak ada kejelasan serta jelas adanya Tindak Pidana yang dilakukan oleh Tergugat, maka Penggugat membuat laporan kepolisian dengan nomor:

Halaman 30 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LP/B/1268/VII/2021/SPKT/RJS/PMJ, dengan laporan Penipuan dan atau Penggelapan Pasal 378 dan atau 372;

- Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 266/Pid.B/2023/PN Jkt.Pst, tertanggal 10 Juli 2023, Bagus Laksono (Tergugat dalam perkara a quo), dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "penipuan", dan dijatuhi pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 9 (Sembilan) bulan, yang sebagai pertimbangan hukumnya adalah :

*"Menimbang, bahwa dengan demikian tentunya perpanjangan plafon pinjaman terdakwa dengan anggunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3180/JatiwarnaA.n Agustin Irmawati adalah tidak sesuai/tanpa sepengetahuan dan seijin saksi korban Agustin Irmawati dan diluar kesepakatan antara Terdakwa dan saksi korban Agustin Irmawati, atau merupakan akal-akalan (fiktif) terdakwa saja agar terdakwa segera mendapatkan Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3180/Jatiwarna A.n Agustin Irmawati, dan penerbitan Sertiifikat Hak Tanggungan Nomor 12131/2018 tanggal 26/12/2018, APHT Nomor 231/2018, dengan tujuan segera memperoleh uang dari pihak Bank BRI, sehingga dengan demikian telah terjadi rangkaian kebohongan dengan kecurangan dan tipu muslihat, dalam perbuatan terdakwa telah terbukti dan terpenuhi.*

- Bahwa oleh karena sudah terbukti dengan adanya Putusan Pidana Penipuan, hal ini jelas akan berimplikasi terhadap PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021, yang mana PPJB tersebut menjadi cacat hukum dan batal demi hukum, dalam hal ini dengan adanya tindak pidana Penipuan yang terjadi dalam PPJB membawa implikasi terhadap syarat-syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPer, yang menjadikan batalnya PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021;
- Bahwa dengan dinyatakan batal demi hukum terhadap PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II yaitu Notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H. selaku Notaris Pengganti pada Kantor Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn yang berkedudukan di Jakarta, oleh karenanya maka dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo ini untuk mengembalikan hak Penggugat seolah-olah tidak pernah terjadi PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II yaitu Notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H. selaku Notaris Pengganti pada Kantor Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn, dan mengembalikan pada keadaan semula Sertifikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti, dan untuk memerintahkan Tergugat,

Halaman 31 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyerahkan dan mengembalikan kepada Penggugat, dengan sebagai berikut:

1. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti;
2. Asli Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 12131/2018 tertanggal 26 Desember 2018;
3. APHT Nomor 231/2018; dan
4. Foto copy Lunas Bank Mandiri tanggal 21 Desember 2020.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Penggugat menuntut sebagaimana dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak mengajukan jawaban, karena Tergugat dan Turut Tergugat III tidak pernah hadir di persidangan tanpa alasan yang sah walaupun telah dipanggil secara patut, Turut Tergugat I hanya hadir sekali, setelah itu tidak hadir kembali tanpa alasan yang sah walaupun telah dipanggil secara patut, sedangkan Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya membantah dalil gugatan Penggugat, karena Turut Tergugat menerima data dokumen dari Turut Tergugat I, dan PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 telah dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal /dibantah oleh Turut Tergugat II, maka berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR, Penggugat wajib membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, begitu juga sebaliknya Turut Tergugat II wajib membuktikan dalil bantahan atau sangkalannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-15, dan 2 (dua) orang saksi yang bernama Bhumiagara Makdes QP, ST dan Drs. Ramli Suwangsa, sedangkan untuk membuktikan dalil bantahannya Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat TT.II-1 sampai dengan TT.II-13 dan 2 (dua) orang saksi yang bernama Ibnu Wahyudin (marketing dari Turut Tergugat I) dan Ahmad Badrowi (admin dari Turut Tergugat I), sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Penggugat adalah pada pokoknya adalah menuntut agar PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II yaitu Notaris IIman Khairi, S.H.,M.H. selaku Notaris Pengganti pada Kantor Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn. dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, karena adanya rangkaian kebohongan dengan kecurangan dan tipu muslihat (penipuan), yang

Halaman 32 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

#### 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)



dilakukan oleh Tergugat, sehingga tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan gugatan Penggugat tersebut, maka untuk menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat, perlu dipertimbangkan terlebih dahulu permasalahan dibawah ini :

1. Apakah benar telah terjadi kesepakatan / Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II yaitu Notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H. selaku Notaris Pengganti pada Kantor Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn?
2. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II, tersebut telah memenuhi ketentuan peraturan perundangan yang berlaku ?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan tersebut diatas, sebagai berikut :

- Ad. 1. Apakah benar telah terjadi kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II yaitu Notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H. selaku Notaris Pengganti pada Kantor Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn ?

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa pada awalnya Tergugat mengatakan kepada Penggugat ingin membeli bidang tanah dan bangunan milik Penggugat yang beralamat di Jl. Akasia No.10 RT.002 RW.009, Kel Jatiwarna, Kec. Pondok Melati, Kota Bekasi seluas 95m2 dengan SHM Nomor: 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti (rumah yang sebelumnya dikontrak oleh Tergugat), dengan harga sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta Rupiah), dan pembayarannya dilakukan dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") dimana SHM Nomor 3180/Jatiwarna milik Penggugat akan dijaminkan kepada Turut Tergugat I, kemudian uang hasil agunan senilai Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) akan langsung dicairkan ke rekening milik Penggugat dan sisanya Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) akan dibayarkan secara dicicil oleh Tergugat, selanjutnya pada tanggal 22 Februari 2021 bertempat di Kantor Turut Tergugat I (BRI Kantor Cabang Pembantu Cikini), Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat dokumen berupa:

1. Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti;
2. Asli Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 12131/2018 tertanggal 26 Desember 2018;

*Halaman 33 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks*





3. APHT Nomor 231/2018; dan

4. *Foto copy* Lunas Bank Mandiri tanggal 21 Desember 2020.

dan seluruh dokumen tersebut oleh Tergugat diserahkan kepada Sdr. Badrowi (staff administrasi Turut Tergugat I), kemudian pada 04 Maret 2021 Penggugat bersama Suami ("Jahmari") dan Tergugat bersama Istrinya ("Nyoman Ayu") datang ke kantor Turut Tergugat II (Notaris Abraham Yazdi Martin S.H., M.Kn dan digantikan oleh Notaris Ilman Khairi) yang beralamat di Kawasan Rasuna Epicentrum, Rasuna Office Park 3, Lt.4 Blok UO-06, Jl. H.R. Rasuna Said Jakarta, DKI Jakarta, untuk menandatangani akta PPJB Nomor 21 tertanggal 04 Maret 2021 atas SHM Nomor 3180/Jatiwarna, dimana staf Turut Tergugat I dan staf turut Tergugat II juga mengetahui bahwa Tergugat belum membayar sama sekali kepada Penggugat dan sebelum menandatangani PPJB tersebut, staf Turut Tergugat I dan staf Turut Tergugat II meyakinkan uang penjualan rumah tersebut akan diberikan kepada Penggugat dan meminta Penggugat untuk tanda tangan dahulu, nanti sore uang akan masuk ke rekening Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 sama dengan TT.II-1 yaitu berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II yaitu Notaris Ilman Khairi, S.H., M.H., diperoleh fakta bahwa pihak-pihak dalam perjanjian, yaitu Penggugat (Agustin Irmawanti) dan Tergugat (Bagus Laksono) telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam jual beli bidang tanah dan bangunan milik Penggugat yang beralamat di Jl. Akasia No.10 RT.002 RW.009, Kel Jatiwarna, Kec. Pondok Melati, Kota Bekasi seluas 95m<sup>2</sup> dengan SHM Nomor: 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti;

Menimbang, bahwa dalam PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 tersebut, Penggugat (Agustin Irmawanti) sebagai pihak Penjual, sedangkan Tergugat (Bagus Laksono), sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 sama dengan TT.II-3, berupa Sertifikat Hak Milik ("SHM") Nomor 3180/Jatiwarna, seluas 95m<sup>2</sup> (sembilan puluh lima meter persegi), yang terletak di Jl. Akasia No.10 RT.002 RW.009, Kel Jatiwarna, Kec. Pondok Melati, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai objek dalam PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021, tertulis atas nama pemegang hak (pemilik) Agustin Irmawanti;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Turut Tergugat II yang bernama Ibnu Wahyudin dan Ahmad Badrowi, yang keduanya adalah juga sebagai karyawan Turut Tergugat II, diperoleh fakta bahwa kedua ikut hadir membawa berkas dan mengantarkan Penggugat dan Tergugat dalam proses penanda-tanganan PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 ke Kantor Turut Tergugat II;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka telah terbukti adanya penandatanganan PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 antara Penggugat dan Tergugat di Kantor Turut Tergugat II;

Ad. 2. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana PPJB Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II, tersebut telah memenuhi ketentuan peraturan perundangan yang berlaku ?

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya telah terjadi penipuan dan adanya rangkaian kebohongan dengan kecurangan dan tipu muslihat dalam proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah berikut banunannya tercatat dalam Sertifikat Hak Milik ("SHM") Nomor 3180/Jatiwarna, seluas 95m<sup>2</sup> (sembilan puluh lima meter persegi), yang terletak di Jl. Akasia No.10 RT.002 RW.009, Kel Jatiwarna, Kec. Pondok Melati, Kota Bekasi, Jawa Barat, antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II, karena sesuai kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat, tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut akan dibeli oleh Tergugat dengan harga sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta Rupiah), dan pembayarannya dilakukan dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") dimana SHM Nomor 3180/Jatiwarna milik Penggugat akan dijaminkan kepada Turut Tergugat I, kemudian uang hasil agunan senilai Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) akan langsung dicairkan ke rekening milik Penggugat dan sisanya Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) akan dibayarkan secara dicicil oleh Tergugat, namun ternyata sertifikat atas nama Penggugat tersebut bukan diajukan untuk kredit KPR, melainkan sebagai jaminan tambahan untuk top up (perpanjangan Jangka Waktu) Kredit Modal Kerja ("KMK") Nomor 22 tanggal 04 Maret 2021 dan akta Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Kerja *Credit Overenkomst* (CO) oleh Tergugat, padahal Tergugat belum membayar uang pembelian atas tanah dimaksud sama sekali kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa pada tanggal 22 Februari 2021 bertempat di Kantor Turut Tergugat I (BRI Kantor Cabang Pembantu Cikini), Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat dokumen berupa:

1. Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti;
2. Asli Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 12131/2018 tertanggal 26 Desember 2018;
3. APHT Nomor 231/2018; dan
4. Foto copy Lunas Bank Mandiri tanggal 21 Desember 2020.

Halaman 35 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan seluruh dokumen tersebut oleh Tergugat diserahkan kepada Saksi Badrowi (staff administrasi Turut Tergugat I), kemudian pada 04 Maret 2021 Penggugat bersama Suaminya ("Jahmari") dan Tergugat bersama Istrinya ("Nyoman Ayu") datang ke kantor Turut Tergugat II (Notaris Abraham Yazdi Martin S.H., M.Kn dan digantikan oleh Notaris Ilman Khairi) yang beralamat di Kawasan Rasuna Epicentrum, Rasuna Office Park 3, Lt.4 Blok UO-06, Jl. H.R. Rasuna Said Jakarta, DKI Jakarta, untuk menandatangani akta PPJB Nomor 21 tertanggal 04 Maret 2021 atas SHM Nomor 3180/Jatiwarna, dimana staf Turut Tergugat I yaitu saksi Ibnu Wahyudin (marketing dari Turut Tergugat I) dan Ahmad Badrowi (admin dari Turut Tergugat I), serta staf turut Tergugat II yang mengetahui bahwa Tergugat belum membayar sama sekali kepada Penggugat dan sebelum menandatangani PPJB tersebut, staf Turut Tergugat I dan staf Turut Tergugat II meyakinkan uang penjualan rumah tersebut akan diberikan kepada Penggugat dan meminta Penggugat untuk tanda tangan dahulu, nanti sore uang akan masuk ke rekening Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 diperoleh fakta bahwa Turut Tergugat I yang dalam hal ini diwakili oleh A Badrowi telah menerima dokumen-dokumen penting yang berkaitan dengan pinjaman pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk di KCP BRI Cikini, berupa :

1. Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti;
2. Asli Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 12131/2018 tertanggal 26 Desember 2018;
3. APHT Nomor 231/2018; dan
4. Foto copy Lunas Bank Mandiri tanggal 21 Desember 2020.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 sama dengan bukti TT.II-10, berupa Addendum Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit modal kerja Nomor 22, tertanggal 4 Maret 2021, diperoleh fakta bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti milik Penggugat telah dipergunakan oleh Tergugat sebagai jaminan/agunan dalam top-up dan perpanjangan jangka waktu kredit modal kerja pada Turut Tergugat I, hal mana diperkuat dengan bukti P-7 sama dengan bukti TT.II=9;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat yang bernama Bhumiagara Makdes QP, ST dan Drs. Ramli Suwangsa, menerangkan bahwa Tergugat ada membeli tanah dan bangunan milik Penggugat, yang terletak di Jl. Akasia No.10 RT.002 RW.009, Kel Jatiwarna, Kec. Pondok Melati, Kota Bekasi, Jawa Barat, namun Tergugat belum membayar harga tanahnya dan saat ini Tergugat sedang menjalani hukuman karena kasus penipuan berkaitan dengan permasalahan jual beli tanah milik Penggugat tersebut;

Halaman 36 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa saksi Turut Tergugat II yang bernama Ibnu Wahyudin yang tidak lain adalah marketing dari Turut Tergugat I, dibawah sumpah menerangkan bahwa saksi yang menyerahkan dokumen-dokumen kelengkapan pengajuan addendum perjanjian perpanjangan jangka waktu kredit modal kerja dan dokumen persyaratan PPJB antara Penggugat dan Tergugat, serta mengantarnya ke Kantor Turut Tergugat II, dimana pada saat itu Sertipikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna yang akan dijadikan sebagai tambahan agunan untuk perpanjangan waktu kredit modal kerja oleh Tergugat, masih atas nama Agustin Irmawant (Penggugat), dan pada saat penanda-tanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021, tidak dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, hanya dihadapan stafnya saja, karena Notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H. (Turut Tertugat II) selaku Notaris Pengganti pada Kantor Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn tidak ada ditempat karena sedang terpapar covid;

Menimbang, bahwa saksi Turut Tergugat II yang bernama Ahmad Badrowi yang tidak lain adalah Admin dari Turut Tergugat I, dibawah sumpah menerangkan bahwa saksi yang menerima dokumen-dokumen dan bersama saksi Ibnu Wahyudin menyerahkan kelengkapan pengajuan addendum perjanjian perpanjangan jangka waktu kredit modal kerja dan dokumen persyaratan PPJB antara Penggugat dan Tergugat, serta mengantarnya ke Kantor Turut Tergugat II, dimana pada saat itu Sertipikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna yang akan dijadikan sebagai tambahan agunan untuk perpanjangan waktu kredit modal kerja oleh Tergugat, masih atas nama Agustin Irmawant (Penggugat), dan pada saat penanda-tanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021, tidak dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, hanya dihadapan stafnya saja yang bernama Rahmi, karena Notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H. (Turut Tertugat II) selaku Notaris Pengganti pada Kantor Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn tidak ada ditempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9, berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor :266/Pid.B/2023/PN.Jkt.Pst tanggal 10 Juli 2023 atas nama Terdakwa Bagus Laksono (Tergugat dalam perkara a quo), terbukti bahwa Bagus Laksono telah dinyatakan terbukti telah melakukan tindak pidana penipuan dan dijatuhi pidana selama 2 (dua) tahun dan 9 (sembilan) bulan, dimana Majelis Hakim didalam pertimbangannya pada halaman 25, disebutkan :

*“Menimbang, bahwa adapun upaya Terdakwa untuk membeli rumah milik saksi korban Agustin Irmawanti yang beralamat di Jalan Akasia NO.10 RT.02 / RW 09 Kelurahan Jatiwarna Kecamatan Pomdok Melati Kota Bekasi*

*Halaman 37 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks*

#### 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)





luas 95m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3180/Jatiwarna a.n.Agustin Irmawanti (rumah yang sedang dikontrak oleh Terdakwa), dengan harga sebesar Rp.850.000.000,-(delapan ratus lima puluh juta rupiah), dan pembayarannya akan dilakukan dengan sitem KPR, dimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3180/Jatiwarna (milik saksi korban Agustin Irmawanti) akan dijamin di Bank, kemudian uang hasil agunan akan langsung dicairkan kerekening milik saksi korban Agustin Irmawanti;

“Menimbang, bahwa perbuatan yang dilakukan Terdakwa adalah bahwa Terdakwa mengajukan perpanjangan plafon pinjaman kredit Modal Kerja (KMK) milik Terdakwa, yang sebelumnya sudah ada di Bank BRI KCP Cikini melalui saksi Ibnu Wahyudin (Account Officer di Bank BRI KCP Cikini) dengan agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3180/Jatiwarna a.n.Agustin Irmawanti;

“Menimbang, bahwa dengan demikian tentunya perpanjangan plafon pinjaman terdakwa dengan anggunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3180/Jatiwarna A.n Agustin Irmawati adalah tidak sesuai/tanpa sepengetahuan dan seijin saksi korban Agustin Irmawati dan diluar kesepakatan antara Terdakwa dan saksi korban Agustin Irmawati, atau merupakan akal-akalan (fiktif) terdakwa saja agar terdakwa segera mendapatkan Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 3180/Jatiwarna A.n Agustin Irmawati, dan penerbitan Sertiifikat Hak Tanggungan Nomor 12131/2018 tanggal 26/12/2018, APHT Nomor 231/2018, dengan tujuan segera memperoleh uang dari pihak Bank BRI, sehingga dengan demikian telah terjadi rangkaian kebohongan dengan kecurangan dan tipu muslihat, dalam perbuatan terdakwa telah terbukti dan terpenuhi.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-13, yaitu berupa Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi DKI Jakarta Nomor: 13/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/V/2023 tanggal 7 Mei 2024, dalam perkara antara Agustin Irmawanti sebagai Pelapor dan Notaris ILMAN KHAIRI, S.H.,M.H, sebagai Terlapor, yang amarnya adalah :

- Pertama : Pengaduan Pelapor telah Cukup Bukti;
- Kedua : Terlapor telah melanggar Undang-undang No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2004, Tentang Jabatan Notaris pasal 16 ayat (1);

dimana dalam pertimbangannya poin c disebutkan : “ ..... pada saat penanda-tanganan PPJB No.21 tersebut, Terlapor tidak berada dalam ruangan pada saat akad, yang mana pembacaan dan penanda-tanganan PPJB tersebut hanya diwakili oleh staf Terlapor dan Ibnu Wahyudin (Pegawai Bank BRI);

Halaman 38 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks





Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas diperoleh fakta bahwa ternyata dalam proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021, terdapat adanya unsur penipuan, rangkaian kebohongan dengan kecurangan dan tipu muslihat, karena dalam kesepakatan awal Tergugat akan membeli rumah milik saksi korban Agustin Irmawanti yang beralamat di Jalan Akasia NO.10 RT.02 / RW 09 Kelurahan Jatiwarna Kecamatan Pomdok Melati Kota Bekasi luas 95m2 dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3180/Jatiwarna a.n.Agustin Irmawanti (rumah yang sedang dikontrak oleh Terdakwa), dengan harga sebesar Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), dan pembayarannya akan dilakukan dengan sitem KPR, dimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3180/Jatiwarna (milik saksi korban Agustin Irmawanti) akan dijaminkan di Bank, kemudian uang hasil agunan akan langsung dicairkan kerekening milik saksi korban Agustin Irmawanti, namun ternyata sertifikat dimaksud dipergunakan oleh Tergugat untuk mengajukan perpanjangan plafon pinjaman kredit Modal Kerja (KMK), yang sebelumnya sudah ada di Bank BRI KCP Cikini melalui saksi Ibnu Wahyudin (Account Officer di Bank BRI KCP Cikini) dengan agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3180/Jatiwarna a.n.Agustin Irmawanti, dan sampai saat ini Penggugat belum menerima pembayaran atas harga tanah tersebut dari Tergugat, selain dari pada itu ternyata dalam akad dan penanda-tanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 tersebut tidak dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, hanya dihadapan stafnya saja yang bernama Rahmi, karena Notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H. (Turut Tertugat II) selaku Notaris Pengganti pada Kantor Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn tidak ada ditempat, padahal dalam akad maupun penanda-tanganan PPJB dan AJB atas tanah harus dibuat dan dilakukan dihadapan PPAT

Menimbang, bahwa suatu perjanjian/perikatan dikatakan sah apabila memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPPerdata dan diikuti dengan peraturan perundangan lain yang berkaitan dengan materi pokok perjanjian dimaksud, dan khusus pasal 1320 KUHPPerdata, perjanjian dikatakan telah sah apabila memenuhi 4 syarat, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara a quo, terdapat adanya unsur penipuan, rangkaian kebohongan dengan kecurangan dan tipu muslihat, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat di Kantor Turut Tergugat II, yang merupakan salah satu syarat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objektif dalam sahnya suatu perjanjian, yaitu suatu sebab yang halal, sehingga dengan sendirinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 tersebut batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 178 ayat (2) HIR, Majelis Hakim wajib memberikan putusan terhadap semua bagian tuntutan, untuk itu Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa didalam petitum gugatannya pada angka 1, Penggugat memohon agar menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, sehingga untuk menentukan status Petitum ini, sangat tergantung pada petitum lainnya oleh karena itu Majelis Hakim baru akan menentukan status petitum ini setelah mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan angka 2, Penggugat menghendaki agar Pengadilan menyatakan perbuatan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan, sebelumnya bahwa Tergugat telah terbukti bahwa dalam proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021, Tergugat telah melakukan penipuan, rangkaian kebohongan dengan kecurangan dan tipu muslihat, karena dalam kesepakatan awal Tergugat akan membeli rumah milik saksi korban Agustin Irmawanti yang beralamat di Jalan Akasia NO.10 RT.02 / RW 09 Kelurahan Jatiwarna Kecamatan Pomdok Melati Kota Bekasi luas 95m2 dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3180/Jatiwarna a.n.Agustin Irmawanti (rumah yang sedang dikontrak oleh Terdakwa), dengan harga sebesar Rp.850.000.000,-(delapan ratus lima puluh juta rupiah), dan pembayarannya akan dilakukan dengan sitem KPR, dimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3180/Jatiwarna (milik saksi korban Agustin Irmawanti) akan dijaminkan di Bank, kemudian uang hasil agunan akan langsung dicairkan kerekening milik saksi korban Agustin Irmawanti, namun ternyata tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat sertifikat dimaksud dipergunakan oleh Tergugat untuk mengajukan perpanjangan plafon pinjaman kredit Modal Kerja (KMK), yang sebelumnya sudah ada di Bank BRI KCP Cikini melalui saksi Ibnu Wahyudin (Account Officer di Bank BRI KCP Cikini) dengan agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3180/Jatiwarna a.n.Agustin Irmawanti, dan sampai saat ini Penggugat belum menerima pembayaran atas harga tanah tersebut dari Tergugat, dengan demikian petitum kedua patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3, Penggugat mohon agar Pengadilan menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II yaitu

*Halaman 40 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks*

#### Disclaimer

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



Notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H. selaku Notaris Pengganti pada Kantor Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn yang berkedudukan di Jakarta, dinyatakan batal demi hukum, tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum, oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan diatas telah dinyatakan jika didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 a quo, terdapat adanya unsur penipuan, rangkaian kebohongan dengan kecurangan dan tipu muslihat, yang merupakan salah satu syarat objektif dalam sahnya suatu perjanjian, yaitu suatu sebab yang halal, sehingga dengan sendirinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 tersebut batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan demikian petitum angka 3 inipun patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4, yang meminta agar mengembalikan hak-hak Penggugat seolah-olah tidak pernah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II yaitu Notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H. selaku Notaris Pengganti pada Kantor Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn, dan mengembalikan pada keadaan semula Sertifikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti, oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, serta Sertifikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna adalah milik Penggugat, maka sudah sepatutnya jika petitum angka 4 dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yang memohon agar pengadilan memerintahkan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyerahkan dan mengembalikan kepada Penggugat, dengan sebagai berikut:

- 1) Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti;
- 2) Asli Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 12131/2018 tertanggal 26 Desember 2018;
- 3) APHT Nomor 231/2018; dan
- 4) Foto copy lunas Bank Mandiri tanggal 21 Desember 2020.

oleh karena semuanya itu milik Penggugat yang telah diserahkan kepada Tertugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka harus dikembalikan kepada Penggugat, sehingga dengan demikian petitum angka 5 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 yang memohon agar pengadilan menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara a quo ini, hal tersebut adalah sudah seharusnya bahwa semua pihak yang terlibat dalam perkar a quo harus mentaati putusan ini, sehingga petitum angka 6 inipun dapat dikabulkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 yang memohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uit voerbaar Bij Voorraad*), oleh karena tidak memenuhi ketentuan pasal 180 HIR, maupun SEMA No.3 Tahun 2000 jo SEMA No.4 Tahun 2001, maka petitum angka 7 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya petitum angka 7, maka dengan sendirinya gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8, yang memohon agar Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul, oleh karena gugatan dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini, sehingga petitum inipun dapat dikabulkan:

Memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUHPERdata, Undang-Undang No 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, KUHPERdata, HIR, PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan ;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II yaitu Notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H. selaku Notaris Pengganti pada Kantor Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn yang berkedudukan di Jakarta, batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum;
4. Mengembalikan hak-hak Penggugat seolah-olah tidak pernah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21, tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II yaitu Notaris Ilman Khairi, S.H.,M.H. selaku Notaris Pengganti pada Kantor Abraham Yazdi Martin, S.H.M.Kn, dan mengembalikan pada keadaan semula Sertifikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti;
5. Memerintahkan kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menyerahkan dan mengembalikan kepada Penggugat :
  - 1) Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 3180/Jatiwarna a.n Agustin Irmawanti;

Halaman 42 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Asli Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 12131/2018 tertanggal 26 Desember 2018;
- 3) APHT Nomor 231/2018; dan
- 4) Foto copy lunas Bank Mandiri tanggal 21 Desember 2020.
6. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara *a quo* ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.407.000,00 (satu juta empat ratus tujuh ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Kamis, tanggal 22 Agustus 2024, oleh kami, Suparna, S.H., sebagai Hakim Ketua, Tri Riswanti, S.H., M.Hum. dan Dr. Istiqomah Berawi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks tanggal 24 Oktober 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 27 Agustus 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Muhammad Idris Hasan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Kuasa Turut Tergugat II hadir secara elektronik, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III maupun Kuasanya, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Tri Riswanti, S.H., M.Hum.

Suparna, S.H.

Dr. Istiqomah Berawi, S.H., M.H..

Panitera Pengganti,

Muhammad Idris Hasan, S.H., M.H.

Halaman 43 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2023/PN Bks





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	:	Rp. 30.000,00;
2. Biaya Proses .....	:	Rp. 90.000,00;
3. PNBP Surat Kuasa .....	:	Rp. 10.000,00;
4. Biaya Panggilan .....	:	Rp. 747.000,00;
5. PNBP .....	:	Rp. 50.000,00;
6. Biaya sumpah .....	:	Rp. 100.000,00;
7. Redaksi .....	:	Rp. 10.000,00;
8. Materai .....	:	Rp. 10.000,00;

Jumlah : Rp.1.407.000,00;

(satu juta empat ratus tujuh ribu rupiah)