



**PUTUSAN**

Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagaimana tersebut dibawah ini, dalam perkara antara:

**GIOK NIO**, Perempuan, tempat dan tanggal lahir : Tangerang, 26 Februari 1962 (Umur 61 Tahun), pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan RHM. Noeradji, Gang Citiis Nomor 18 B, RT. 001/ RW. 001, Kelurahan Sumur Pacing, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang-Banten, Pemegang Kartu Tanda Penduduk : 3671076602620002, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : LILIANA KARTIKA, S.H.. ROBERT. P.A PELEALU SH.MH. dan JAPATAR JULIUS SIREGAR, SH., Para Advokad dan Konsultan Hukum pada pada "Law Office Kartika law firm" beralamat kantor di "Sudirman 7.8 Tower" 16th Floor - Unit 1&2, Jalan Jendral Sudirman 7-8, RT.010/RW. 011, Tanah Abang, Jakarta Pusat 14440. 0821 8328, 7623 - 0852.1490.9900. Email: [email.penasehathukum@gmail.com](mailto:email.penasehathukum@gmail.com), Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Nopember 2023, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**

**MELAWAN**

- 1. ROBBY HERIYANTO WIRADI**, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat/ Tanggal Lahir : Jakarta/ 20-09-1982 (Umur 41 Tahun), Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Taman Kota Blok E-6/2 A, RT 013/ RW 005, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Kotamadya. Jakarta Barat, Pemegang, KartuTanda Penduduk Nomor : 3173082009820006, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
- 2. GEDE MAYADANA**, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir : Denpasar/ 07-04-1978 (Umur 45 Tahun), Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, berdomisili di Taman Kota Blok E-6/2 A, RT 013/ RW 005, Kel. Kembangan Utara, Kec. Kembangan, Kotamadya Jakarta Barat, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 517102070480003, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Halaman 1 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. ANDRIAS WIRADI, Umur 30 Tahun, Pekerjaan Karyawan Swasta, Bertempat tinggal di Taman Kota Blok E-6/2 A, RT 013/ RW 005, Kel. Kembangan Utara, Kec. Kembangan, Kotamadya Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III;  
Dalam hal ini, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diwakili oleh Kuasanya : ADE MANANSYAH, SH.,MH.,C.NSP.,CTL, RONAL FEBRIANTO, SH.,MH dan JUNPER HASUDUNGAN SAMOSIR, SH., Para Advokat/Pengacara Pada Kantor Hukum ADE MANANSYAH & REKAN, beralamat kantor di Jalan Tanah Sereal XIII Nomor 8 Tambora, Jakarta Barat, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 21 Desember 2023 dan 22 Desember 2023;
4. AILI PAPANG HARTONO, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Tangerang Selatan, berkantor di Ruko Boulevard Tekno C-15 Bumi Serpong Damai Sektor XI Kota Tangerang Selatan, Telp (021) 70604536 ; Fax (021) 29313475, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV;
5. MISDALINA, S.H., M.Kn, PPAT di Kotamadya Tangerang, berkantor di Jalan Boulevard Raya Komp. Ruko CBD Blok D-2 No. 50, Lt. 2 Cileduk – Kota Tangerang, Telp (021) 73006135 ; Fax (021) 7300135, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT V;
6. DANNY SASMITA SETIAWAN, SE, Laki-laki, Tempat/ Tanggal lahir : Cilacap /12 Juni 1984 (Umur 39 Tahun), Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, Bertempat tinggal di. Jl. RHM. Noeradji, GG. Citiis No. 18 B, RT. 001/ RW. 001, Kel. Sumur Pacing, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang- Banten, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 5171021206840008, selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERGUGAT I;
7. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTAMADYA TANGERANG, berkedudukan di Jl. Perintis Kemerdekaan, Kavling No. 5, RT 007/ RW 003, Babakan Tangerang City, Banten 15111, terkait diterbitkannya Akta Jual Beli No. 26/ 2019, dalam hal ini memberi kuasa kepada MUH YUSUF, SH.,MH, HASTARA ADI MAKAYASA, S.Kom, SUMIRAH, SH, ASEP ERWIN, SH, LARASATI ENDAH PURNAMASARI, SH YOGA HADI SAPUTRA, A.Md, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 102/Sku-36.71.600/I/20214, tanggal 02 Januari 2024 dan Surat Tugas Nomor 19/ST-36.71.600/I/20214, tanggal 03 Januari 2024 selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II;  
Pengadilan Negeri tersebut

Halaman 2 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng

#### 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

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 29 November 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 28 Agustus 2024 tentang Pergantian Hakim Anggota yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 29 November 2023 tentang penetapan hari sidang pertama pemeriksaan perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah membaca dan mempelajari alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II di persidangan;

Setelah mendengar keterangan Saksi-saksi dan Ahli yang diajukan oleh Penggugat di persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa dengan surat gugatannya tertanggal 27 Nopember 2023, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dibawah Register Nomor 1331/PDT.G/2023/PN Tng, Penggugat telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada sekira bulan April tahun 2018 Penggugat membutuhkan uang sebesar Rp 160.000.000,- (Seratus Enam Puluh Juta Rupiah) untuk membiayai pernikahan anaknya yang bernama **ABED SUSILO**. Oleh karena keadaan keuangan Penggugat tidak memiliki uang sebesar itu, Penggugat yang hanya seorang ibu rumah tangga yang sudah ditinggal suami. Kemudian berdiskusi kepada kedua anaknya juga termasuk menantunya yaitu Turut Tergugat-I. Hal mana dalam diskusi keluarga tersebut, karena sangat mendesak, Turut Tergugat-I yang adalah menantu Penggugat merekomendasikan temannya yang bernama GEDE MAYADANA (Tergugat II ) dan menceritakan bahwa temannya tersebut dapat memberikan solusi atas permasalahan kesulitan keuangan Penggugat serta dapat memberikan bantuan pinjaman uang sejumlah yang dibutuhkan sebagaimana yang ibu mertuanya (i.c.Penggugat) tersebut butuhkan.. Dan pada saat itu Turut Tergugat-I merekomendasikan dan meyakinkan Penggugat bahwa Tergugat-II dapat memberikan bantuan untuk meminjamkan uang dimaksud ;

Halaman 3 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng

### 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. Bahwa Turut Tergugat-I merekomendasikan Tergugat-II kepada Penggugat (i.c.Ibu mertuanya) untuk meminjam uang sehingga dapat segera membayar Vendor-vendor dalam rangka pernikahan anak Panggugat.
3. Bahwa oleh karena keadaan yang mendesak, Penggugat menyetujui rekomendasi Turut Tergugat-I. Dan kemudian Turut Tergugat-I menemui Tergugat- II untuk menyampaikan keinginannya meminjam uang sebesar Rp 160.000.000,- (Seratus Enam Puluh Juta Rupiah). Bahwa kemudian Tergugat-II menyanggupi permintaan Turut Tergugat I. Hal mana selanjutnya Tergugat II mengenalkan kepada Tergugat I orang yang bernama ROBBY HERIYANTO WIRADI ( Tergugat-I ) yang dapat memberikan pinjaman sebesar Rp 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dengan syarat harus ada jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah ;
4. Bahwa oleh karena pertimbangan-pertimbangan yang sangat berat bagi Penggugat untuk segera melunasi vendor-vendor dalam rangka pernikahan anaknya dan sekaligus tergerak juga hatinya mempertimbangkan membantu perusahaan menantu ( Turut Tergugat I ) yang saat itu sedang terpuruk, yakni dengan cara membantu memberikan tambahan modal usaha. Maka dengan berat hati Penggugat menyetujui untuk memberikan Sertipikat Hak Milik (SHM) miliknya sebagai Jaminan Utang sebesar Rp 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) kepada Tergugat-I sebagaimana tersebut pada poin 3 (tiga) diatas, hal mana kesediaan Penggugat menjaminkan SHM tanah miliknya disamping untuk biaya pernikahan anaknya sebesar Rp. 160.000.000 juga sisanya sebesar Rp. 240.000.000 untuk membantu modal usaha Turut Tergugat-I karena Turut Tergugat-I berjanji akan mengembalikan segera.
5. Bahwa kemudian pada tanggal 24 April 2018 datanglah seseorang yang bernama ANDRIAS WIRADI (i.c. TERGUGAT-III) yang mengatakan mewakili Tergugat-I untuk meminta beberapa berkas/ dokumen, sesuai dengan surat tanda terima tanggal 24 April 2018 yang ditanda tangani oleh **ANDRIAS WIRADI** sebagai Penerima. **Iktikad tidak baik sudah muncul sejak mengambil surat-surat dirumah.** Giok Nio menyerahkan berkas/ dokumen, antara lain :
  - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 820/ Desa Pabuaran, tanggal 21 Juni 1997, Gambar Situasi NO. 4475/ 1997, Luas 127 M2, atas nama GIOK NIO, asli 1 (satu) set ;
  - b. Fotokopy Kartu Keluarga

Halaman 4 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Fotokopy Akta Perkawinan
- d. Fotokopi Akta Kematian atas nama LO TEK AN(Suami dari Penggugat)
- e. Fotokopy Akta Kelahiran atas nama ABED SUSILO (Anak pertama Penggugat) ;
- f. Fotokopy Akta Kelahiran atas nama LISANITA SUSILO (Anak kedua Penggugat)
- g. Fotokopy Akta Kelahiran atas nama GIOK NIO (Penggugat) ;
- h. Fotokopy KTP atas nama GIOK NIO ;
- i. Fotokopy KTP atas nama ABED SUSILO ;
6. Bahwa pada tanggal yang bersamaan saat Tergugat-III mengambil berkas dari Penggugat yaitu pada tanggal 24 April 2018, Tergugat-III juga menyerahkan/memberikan uang sebesar Rp 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat, uang mana sebagai titipan dari Tergugat-I yang bertujuan untuk kepentingan Pengugat;
7. Bahwa selanjutnya pada tanggal 27 (Dua Puluh Tujuh) bulan April tahun 2018 (Dua Ribu Delapan Belas), diadakanlah pertemuan di McDonald's Jl. Alam Sutera Boulevard Tangerang, yang di inisiasi oleh Tergugat-I bertujuan untuk menandatangani surat-surat perjanjian, pertemuan mana dihadiri oleh : Penggugat, **ABED SUSILO** (anak Penggugat), Tergugat-I, Tergugat-IV dan TURUT TERGUGAT I. hal mana pada pertemuan tersebut, Tergugat-I dan Tergugat- IV telah menyiapkan surat-surat/akta-akta yang akan ditandatangani oleh Penggugat ;
8. Bahwa Surat/Akta-akta perjanjian yang disuruh oleh Tergugat-I dan Tergugat IV untuk ditandatangani oleh Penggugat antara lain :
  - a. AKTA PERJANJIAN PINJAM UANG, No : 25 Tanggal 27 April 2018
  - b. AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No: 26 Tanggal 27 April 2018
  - c. AKTA KUASA, Nomor : 27 Tanggal 27 April 2018.
9. Bahwa pada saat penandatanganan akta tersebut diatas, Tergugat-I dan Tergugat-IV **tidak dengan jelas memberitahu kepada Penggugat apa isi dari ke-3 (tiga) Akta tersebut** serta akibat Hukumnya. Namun oleh karena keadaan mendesak akan pinjaman uang tersebut dan juga awam hukum, Penggugat menandatangani begitu saja ketiga akta tersebut dengan pasrah dan tidak dengan jelas mengetahui apa isi sebenarnya. Yang ada dipikirkannya bahwa untuk jaminan utang tersebut dia memberikan sertifikat rumahnya ( **Hanya sebagai jaminan** ). Disamping itu keadaan di lokasi di Mc. Donald Alam Sutera Tangerang Selatan yang

Halaman 5 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng

#### 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)





kurang nyaman karena ramai pengunjung menyebabkan Penggugat tidak bisa konsentrasi dan tidak dapat memahami apa yang disampaikan Tergugat IV. **Bahwa perbuatan Tergugat IV yang mengadakan penandatanganan AKTA perjanjian bukan dikantor Notaris adalah perbuatan yang tidak dapat dibenarkan dan menyalahi ketentuan.**

10. Bahwa berdasarkan uraian pada point 7,8 dan 9 diatas dapat diambil kesimpulan bahwa Tergugat I memanfaatkan keadaan **(misbruik Van Omstadigheden)** Penggugat yang tidak mengerti hukum ( awam hukum ) dan situasi sangat terdesak yang dialami Penggugat karena harus segera membayar biaya perkawinan anaknya. Hal mana menurut hukum dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan keadaan oleh Tergugat I, oleh dan karenanya berdasarlah menurut Hukum bahwa seluruh perjanjian yang ditandatangani Penggugat dengan Tergugat I harus dibatalkan.
11. Bahwa setelah penandatanganan perjanjian tersebut, Tergugat I kemudian mentransfer Pinjaman Penggugat Tersebut Kepada Rekening Turut Tergugat I sesuai dengan perjanjian ( pasal 2 ). Dan dengan berjalannya waktu pada akhirnya Penggugat mengetahui bahwa dana yang dipinjamkan Tergugat I kepada Penggugat yang di transfer tanggal 27 April 2018 oleh Tergugat I ke Rekening dengan nomor : 6690235801 an: Danny Sasmita Setiawan pada Bank BCA cabang Renon Denpasar hanya **Rp. 135.000.000,-** dan sisanya yakni **Rp. 265.000.000,-** belum di transfer sampai gugatan ini penggugat layangkan. Artinya bahwa dalam perjanjian harusnya dipinjamkan 400.000.000 ternyata yang ditransfer hanya Rp. 135.000.000, hal mana berarti bahwa utang Penggugat kepada Tergugat I Hanya sebesar Rp. 135.000.000 ( seratus tiga puluh lima juta rupiah ).
12. Bahwa selanjutnya, dengan itikad baik Penggugat melalui Turut Tergugat-I telah melakukan pembayaran utangnya kepada Tergugat-I dengan cara transfer beberapa kali langsung ke nomor rekening : 7560123218 Bank BCA atas nama : ROBBY HERIYANTO WI (i.c. Tergugat-I), antara lain :
- |                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| a. Pada tanggal 29 Mei 2018 sebesar      | Rp 20.000.000,-  |
| b. Pada tanggal 20 Februari 2019 sebesar | Rp 50.000.000,-  |
| c. Pada tanggal 28 Februari 2019 sebesar | Rp 50.000.000,-  |
| d. Pada tanggal 15 April 2019 sebesar    | Rp 5.000.000,-   |
| e. Pada tanggal 29 April 2019 sebesar    | Rp 3.000.000,-   |
| f. Pada tanggal 30 April 2019 sebesar    | Rp 2.000.000,-   |
| Total                                    | Rp 130.000.000,- |
- Terbilang :(Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa oleh karena Penggugat telah membayar hutangnya kepada Tergugat I dengan total sebesar Rp. 130.000.000 ( seratus tiga puluh juta) sebagaimana disebutkan pada point 12 diatas, maka seharusnya hutang Penggugat yang tersisa tinggal Rp. 5.000.000 ( Lima Juta Rupiah ) saja.
14. Bahwa berdasarkan akta perjanjian Pinjam uang yang terdapat didalam SALINAN/PETIKAN/GROSSE yang dibuat oleh Tergugat IV (Notaris ILI PAPANG HARTONO, SH.M.Kn) dengan akta Nomor 25 Tanggal 27 pril 2018 yakni Akta: Perjanjian Pinjam Uang yang terdapat pada Pasal 2 alinea ke -4 Berbunyi : Pihak Kedua (dalam Hal ini Penggugat) akan menerima uang pengembalian sebesar Rp. 400.000.000 ( Empat Ratus Juta Rupiah ) dari Pihak Pertama ( Dalam Hal ini Tergugat I ) pada tanggal dua puluh enam September tahun dua ribu delapan belas (26-09-2018). Bahwa sampai saat gugatan ini dilayangkan, Tergugat I belum melaksanakan ketentuan tersebut, sehingga seharusnya Penggugatlah yang harus menuntut Tergugat I atas lalainya Tergugat I melaksanakan kewajibannya. **Dan bahwa kemudian dengan memakai akal sehat dan logika, perjanjian tersebut menjadi tidak jelas dan kabur.** Karena di satu sisi Penggugat yang dalam perjanjian sebagai pihak kedua (yang penggugat kutip pada pokoknya dalam perjanjian) mempunyai kewajiban mengembalikan seluruh uang Tergugat I (dalam perjanjian pihak pertama) sebesar Rp. 400.000.000 ( Empat Ratus Juta Rupiah ) selama lima bulan, dimana pihak kedua (penggugat) setiap bulan akan mentransfer uang administrasi 5% ( lima persen ) sebesar Rp. 20.000.000 ( dua puluh juta rupiah ) dst..... ( pasal 2 alinea 3 ). **Namun disini lain disebutkan pihak kedua ( Penggugat ) akan menerima pengembalian dana dari pihak pertama (Tergugat I) sebesar Rp. 400.000.000 pada tanggal 26-09-2018.** Dengan demikian karena objek perjanjian tersebut tidak jelas ( kabur ) serta **multi tafsir** maka perjanjian tersebut harus dibatalkan demi hukum. Dan konsekuensi hukumnya tidak ada dasarnya Tergugat I membalik nama atas nama Tergugat I. Sertifikat Penggugat atas Tergugat I dan selanjutnya berdasarkan Hukum pula bahwa balik nama sertifikat tersebut harus dibatalkan.
15. Bahwa sekira tanggal 6 April 2020 Tergugat-II menyampaikan kepada Turut Tergugat-I bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 820/ Desa Pabuaran, tanggal 21 Juni 1997, Gambar Situasi N0. 4475/ 1997, Luas 127 M2, atas nama GIOK NIO milik Penggugat telah dilakukan Jual Beli, dan sekaligus

Halaman 7 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng

#### Disclaimer

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

Halaman 7



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat-II menyerahkan Fotokopy Akta Jual Beli Nomor : 26/ 2019, yang dibuat oleh **Terguat-V;**

16. Bahwa setelah Penggugat mengetahui Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 820/Desa Pabuaran, tanggal 21 Juni 1997, Gambar Situasi N0. 4475/ 1997, Luas 127 M2, atas nama GIOK NIO, milik Penggugat telah dilakukan Jual Beli, Penggugat kaget, pikirannya tergoncang, ketakutan luar biasa, oleh karena ketakutan akan kehilangan asset yang sangat berharga untuknya dan kedua anaknya, juga Penggugat merasa peristiwa itu tidak mungkin terjadi karena belum pernah merasa melakukan jual beli terkait SHM miliknya kepada pihak mana pun/ pihak siapa pun. Dia merasa bahwa sertifikat rumahnya yang diserahkan kepada Tergugat I hanyalah sebagai jaminan utang semata bukan jual beli.
17. Bahwa dengan dibuatnya Akta Jual Beli nomor 26 Tahun 2019 oleh Tergugat- V yang dimintakan pembuatannya oleh Tergugat-I, dengan didasarkan oleh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 26 tanggal 27 April 2018 yang dibuat oleh Tergugat-IV, adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**, oleh karena dilakukan dengan cara-cara melawan hukum, maka patut dan beralasan hukum kiranya majelis hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara aquo **menyatakan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige-daad) ;**
18. Bahwa berdasarkan **Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 53.K/Pdt/1995 tanggal 18 Mei 1996, menegaskan bahwa perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian jual beli tanah jaminan, jika tidak ada kesepakatan mengenai harga tanah tersebut** , sehingga berdasarkan Yurisprudensi tersebut meskipun Penggugat telah memberikan Kuasa kepada Tergugat-I untuk menjual/mengalihkan/ mengoperkan objek yang dijadikan jaminan hutang oleh Penggugat dan Turut Tergugat-I, namun tetap harus ada persetujuan dari Penggugat selaku pemilik atas objek jaminan tersebut
19. Bahwa sesuai ketentuan tentang jaminan tanah sebagai jaminan hutang sebagaimana menurut Undang –undang No. 4 tahun 1996 Tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH (disingkat undang- undang Hak Tanggungan) Tergugat I seharusnya membebani jaminan tersebut dengan hak tanggungan Akta Pembebanan Hak Tanggungan). Hal mana sesuai dengan penjelasan umum **Undang –undang Hak Tanggungan alinea ke**

Halaman 8 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng

#### 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)





**3 angka 5** yang menyatakan : Hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. Oleh dan karenanya tindakan Tergugat I yang membuat PPJB dan Akta Kuasa atas jaminan hutang tidak dapat dibenarkan dan bertentangan dengan Hukum sehingga harus dinyatakan tidak sah dan harus dibatalkan.

20. Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli nomor : 26 Tahun 2019 yang dibuat oleh Tergugat-V, dilakukan berdasarkan Akta Kuasa dengan praktek penggunaan **Surat Kuasa Mutlak**, adalah bertentangan dengan **Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982**, sehingga berdasarkan hal tersebut patut dan beralasan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan **batal demi hukum AKTA JUAL BELI Nomor : 26 tanggal 30 Desember 2019 tersebut**, dan menyatakan balik nama sertifikat dimaksud batal demi hukum.

21. Bahwa menurut hukum (**vide Pasal 1365 KUHPerdata**), adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V sebagaimana diuraikan diatas, telah melahirkan hak bagi PENGUGAT untuk menuntut pembatalan: **Akta Jual Beli Nomor : 26 tanggal 30 Desember 2019** yang dibuat oleh Tergugat-V dan juga menuntut pembatalan sekaligus karena berhubungan erat dan satu kesatuan yakni :

- AKTA PERJANJIAN PINJAM UANG, Nomor : 25 Tanggal 27 April 2018
- AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, No26 Tanggal 27 April 2018
- AKTA KUASA, Nomor : 27 Tanggal 27 April 2018.

Serta memulihkan kembali kepemilikan hak Penggugat atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 820/ Desa Pabuaran, tanggal 21 Juni 1997, Gambar Situasi N0. 4475/ 1997, Luas 127 M2, yang saat ini atas nama TERGUGAT I menjadi atas nama GIOK NIO .Dan selanjutnya serta menuntut ganti rugi sebagaimana ketentuan hukum yakni

Pasal 1365 KUH Perdata,

**"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"**

22. Bahwa Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian materil dan immaterill kepada Penggugat, yang dapat dirinci sebagai berikut :



## Kerugian materil :

Ongkos-ongkos dan biaya kepengurusan perkara ini sejak 2019 yakni sejak diberitahukan bahwa sertifikat telah dibailk nama dari nama penggugat menjadi nama Tergugat I hal mana kerugiannya dihitung secara global yakni sebesar Rp. **200.000.000 ( Dua Ratus Juta Rupiah )**.

## Kerugian Immateril

Penggugat mengalami tekanan-tekanan psikologis yang sangat berat sejak mengetahui bahwa telah dilakukan Jual Beli terhadap asset miliknya, terlebih sejak beberapa kali kedatangan Tergugat I dan rombongan seperti gerombolan preman yang memaksa Penggugat mengosongkan rumahnya, telah membuat Penggugat mendapat malu dari tetangga sekitar, yang pada akhirnya sering memikirkan hal-hal yang membuat Penggugat depresi, stress berat dan sering sakit, yang bila dinilai dengan uang mengalami kerugian yang tak ternilai, bahkan bila ditaksir bisa mencapai **Rp 5.000.000.000,- (Lima Milliar Rupiah)**.

**23.** Bahwa berdasarkan surat tanda terima berkas/ Dokumen tanggal 24 April 2018 dan juga berdasarkan surat Perjanjian Pinjam Uang Nomor : 25 tanggal 27 April 2018, serta berdasarkan Akta Jual Beli No. 26 Tahun 2019, Penggugat terbukti telah menyerahkan ASLI Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 820/ Desa Pabuaran, tanggal 21 Juni 1997, Gambar Situasi No. 4475/ 1997, Luas 127 M2, atas nama GIOK NIO 1 (satu) SET, sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat-I, sehingga **patut dan beralasan hukum, Tergugat-I dihukum untuk mengembalikan kepada keadaan semula status kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 820/Desa. Pabuaran, tanggal 21 Juni 1997, Gambar Situasi NO. 4475/ 1997, Luas 127 M2, atas nama GIOK NIO, dalam keadaan baik seperti keadaan sebelumnya ;**

**24.** Bahwa oleh karena gugatan dan tuntutan Penggugat didukung dengan bukti- bukti yang cukup kuat, maka patut dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorad) meskipun terdapat upaya hukum baik berupa Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya ;

**25.** Bahwa apabila Tergugat tidak dapat mematuhi dan melaksanakan isi putusan dalam perkara a quo, mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat membayar Uang Paksa (dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya atas



keterlambatan mematuhi dan melaksanakan isi putusan dalam perkara a quo secara tunai, seketika dan sekaligus sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap (In kracht van gewijsde) ;

- 26.** Bahwa gugatan ini dimajukan karena adanya Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V (Para Tergugat), maka patut dan beralasan kiranya Para Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta tersebut diatas, dengan segala kerendahan hati dimohonkan kehadiran yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Kelas I-A Khusus c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar kiranya berkenan memanggil para pihak untuk hadir pada suatu hari persidangan yang telah ditentukan untuk itu serta mengambil dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V adalah Perbuatan Melawan Hukum (On Recht Matige Daad);
3. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat:
  - a. AKTA PERJANJIAN PINJAM UANG, Nomor : 25 Tanggal 27 April 2018, yang dibuat oleh NOTARIS & PPAT AILI PAPANG HARTONO, S.H., M.Kn.
  - b. AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, Nomor : 26 Tanggal 27 April 2018, yang dibuat oleh NOTARIS & PPAT AILI PAPANG HARTONO, S.H., M.Kn
  - c. AKTA KUASA , Nomor : 27 Tanggal 27 April 2018, yang dibuat oleh NOTARIS & PPAT AILI PAPANG HARTONO, S.H., M.Kn ;
  - d. AKTA JUAL BELI, Nomor 26 Tanggal 30 Desember 2019, yang dibuat oleh NOTARIS & PPAT MISDALINA, S.H., M.Kn.
4. Menyatakan batal demi hukum balik nama sertifikat Nomor : 820 / desa buaran Tahun 1997, tanggal 21 Juni 1997, Gambar Situasi N0. 4475/ 1997, Luas 127 M2 dari atas nama giok nio menjadi atas nama Robby Heriyanto Wiradi.
5. Menghukum Tergugat-I mengembalikan kepada Penggugat Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 820 / desa buaran Tahun 1997, tanggal 21 Juni 1997, Gambar Situasi N0. 4475/ 1997, Luas 127 M2, yang saat ini atas nama Robby Heriyanto Wiradi menjadi atas nama GIOK NIO. dalam keadaan baik seperti keadaan semula.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memerintahkan Turut Tergugat-II untuk membalik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 820 / desa buaran Tahun 1997 Gambar Situasi N0. 4475/ 1997 Luas 127 m2 (seratus dua puluh tujuh meter persegi) dari atas nama Robby Heriyanto Wiradi menjadi atas nama GIOK NIO.
7. Menyatakan dalam hukum adalah sah milik Penggugat tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 820/ desa buaran Tahun 1997, Gambar Situasi N0. 4475/ 1997 Luas 127 m2 (seratus dua puluh tujuh meter persegi)  
Utara : Khow Keng Nyo                      Selatan : Bidan Mutiah  
Timur : Jalan Setapak                      Barat : Tjoa Liang Wie  
SPPT-PBB NO ; 36.75.731.019.002.0075.0. Jl. RHM Noeradji GG. Citiis.  
No.18B. RT 001/001. Kel/Desa : Sumur Pacing. Kec. Karawaci, Kota Tangerang. Prov. Banten.
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian penggugat secara tunai dan sekaligus yakni :
  - a. Kerugian materill sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah);
  - b. kerugian immateril sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah);
9. Memerintahkan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V dan Turut Tergugat-II patuh dan tunduk terhadap putusan ini;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorad) meskipun terdapat upaya hukum baik berupa Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya ;
11. Menghukum Tergugat I membayar Uang Paksa (dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya atas keterlambatan mematuhi dan melaksanakan isi putusan dalam perkara a quo secara tunai, seketika dan sekaligus sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap (In kracht van gewijsde) ;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (Para Tergugat) untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Jika Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Kelas I-A Khusus/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan hukum yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)"

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II datang

Halaman 12 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng



hadir menghadap di persidangan diwakili oleh Kuasanya masing-masing tersebut, sedangkan Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I tidak datang dan tidak menyuruh Kuasanya untuk mewakilinya hadir menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana Relaas panggilan sidang masing-masing tanggal 14 Desember 2023, tanggal 10 Januari 2024, dan tanggal 17 Januari 2024, Tergugat IV, Tergugat V, dan Turut Tergugat I tetap tidak datang dan tidak mengirimkan wakilnya atau Kuasanya untuk mewakilinya hadir menghadap di persidangan serta tidak pula mengirimkan surat mengenai alasan ketidakhadirannya yang oleh karenanya ketidakhadirannya tersebut adalah tanpa alasan yang sah;

Menimbang, bahwa karena Tergugat IV, Tergugat V, dan Turut Tergugat I tetap tidak datangnya hadir menghadap di persidangan tanpa alasan yang sah, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan diluar hadirnya pihak-pihak tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 130 HIR, Majelis Hakim telah berupaya agar Para Pihak dapat mengakhiri perkara ini dengan suatu perdamaian, upaya mana berdasarkan Perma Nomor 1 Tahun 2016 ditempuh dengan Prosedur Mediasi dengan menunjuk INDRA SYAHRIAL, SH.,MH, Mediator Non Hakim yang terdaftar di Pengadilan Negeri Tangerang sebagai Mediator dan yang dikehendaki oleh Para Pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa akan tetapi sebagaimana laporan Mediator yang bersangkutan dalam suratnya tertanggal 19 Februari 2024, ternyata mediasi yang dilaksanakan tersebut telah gagal menghasilkan perdamaian diantara kedua belah pihak yang berperkara yang oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan pembacaan surat gugatannya tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya akan tetapi dengan perbaikan sebagaimana dalam surat perbaikan gugatan tertanggal 4 Maret 2023;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat I, II dan III dengan mengajukan jawaban dalam surat tertanggal 24 Maret 2024, yaitu sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**

- I. KOMPETENSI RELATIF : PENGADILAN NEGERI TANGERANG TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA AQUO, KARENA PENGADILAN YANG BERWENANG ADALAH PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT**





1. Bahwa gugatan Penggugat adalah terkait sengketa Penggugat dalam kedudukannya sebagai Pihak yang merasa dirugikan oleh Para Tergugat, yang mana domisili para Tergugat yaitu di wilayah Jakarta Barat, maka sesuai wilayah Hukum Para Tergugat yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang berwenang mengadili Perkara *A quo*, karena sangat jelas kedudukan Hukum Para Tergugat berada di wilayah hukum Kota Administrasi Jakarta Barat;

2. Bahwa apabila merujuk pada ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR, Kompetensi relatif (relative competency). Kalau kompetensi absolut didasarkan atas Yurisdiksi mengadili maka kompetensi relatif didasarkan atas patokan batas kewenangan mengadili berdasarkan kekuasaan daerah hukum Masing-masing badan peradilan dalam suatu lingkungan telah ditetapkan batas-batas wilayah hukumnya. Landasan penentuan kompetensi relatif suatu peradilan merujuk kepada asas-asas yang ditentukan pasal 118 HIR;

**I. SURAT KUASA KHUSUS PENGGUGAT TIDAK SAH KARENA TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU (CACAT FORMIL), SEHINGGA GUGATAN PENGGUGAT HARUSLAH DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaard*)**

1. Bahwa Gugatan penggugat wajib dinyatakan tidak dapat diterima karena telah diajukan oleh kuasa hukum penggugat yang didasarkan pada Surat Kuasa Khusus yang cacat Formil karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR, menurut hukum dimungkinkan dan dibolehkan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan dengan menggunakan bantuan dari orang-orang secara khusus diberi kuasa melalui surat kuasa, untuk lebih jelasnya dapat dikutip bunyi ketentuan Pasal 123 Ayat (1) HIR: *"Kedua belah pihak kalau mau masing-masing boleh dibantu atau diwakili oleh seseorang yang harus dikuasai akan nya untuk itu dengan surat kuasa khusus kecuali kalau memberi kuasa itu sendiri hadir penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan yang ditandatangani dan diajukan menurut pasal 118 ayat 1 atau pada tuntutan yang dikemukakan dengan lisan menurut pasal 120 dan dalam hal tersendiri ini harus disebutkan dalam catatan tentang tuntutan itu";*

3. Bahwa kemudian Mahkamah Agung menentukan persyaratan yang wajib untuk dipenuhi agar suatu surat kuasa khusus dapat



dipergunakan sebagai dasar bagi kuasa hukum untuk mewakili penggugat melalui surat edaran mahkamah Agung RI Nomor 6 tahun 1994 tentang surat kuasa khusus dimana dalam tema tersebut secara tegas dan jelas menyatakan sebagai berikut: ***“Surat kuasa khusus harus bersifat khusus dan menurut undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu misalnya A dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara sebagai penggugat dan sebagai tergugat misalnya dalam perkara waris atau hutang-piutang tertentu dan sebagainya”***;

4. Bahwa dari ketentuan yang dipersyaratkan dalam semesta dimaksud selanjutnya doktrin di bawah ini memberikan kaidah hukum bahwa suatu surat kuasa khusus adalah sah apabila memenuhi secara kumulatif syarat-syarat sebagai berikut:
  - a. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di Pengadilan.
  - b. Menyebut kompetensi relative.
  - c. Menyebut identitas dan kedudukan para pihak dan
  - d. Menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan.
5. Bahwa Kuasa Hukum Penggugat mengajukan gugatan dengan menggunakan surat kuasa khusus di mana surat kuasa khusus penggugat dalam bagian khususnya menyebutkan sesuatu hal yang berbeda dengan gugatan yang diajukan;
6. Bahwa dari surat kuasa khusus penggugat tersebut diperoleh fakta bahwa dalam bagian khusus dari surat kuasa khusus penggugat tidak dipergunakan untuk mengajukan gugatan;
7. Bahwa apabila dibaca dari isi surat kuasa khusus penggugat kemudian dihubungkan dengan fakta tentang syarat sahnya surat kuasa untuk beracara di pengadilan negeri maka sangat jelas bahwa surat kuasa khusus penggugat tidak memenuhi syarat formil;
8. Bahwa sebagaimana dijelaskan diatas sejalan dengan doktrin hukum M. Yahya Harahap, SH dalam buku hukum acara perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan Putusan Pengadilan yang pada pokoknya menyatakan bahwa suatu surat kuasa yang tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan adalah tidak sah yang



sedangkan yang selengkapnya pada halaman 15 bukunya berbunyi sebagai berikut:

***“Seperti telah dijelaskan syarat ini bersifat kumulatif tidak dipenuhinya salah satu syarat mengakibatkan kuasa tidak sah”***

Selanjutnya pada halaman 18 bukunya disebutkan

***Surat kuasa khusus yang tidak menyebut atau mencantumkan pihak atau subjek yang berperkara maupun objek yang diperkarakan mengakibatkan surat kuasa tidak sah surat kuasa ini dianggap tidak memenuhi syarat yang digariskan pasal 123 ayat 1 hir dan sema nomor 1 tahun 1971 demikian penegasan yang dikemukakan dalam putusan mahkamah Agung Nomor 191 2K/Pdt/1984 dikatakan surat kuasa yang tidak menyebut subjek dan objek tidak sah sebagai surat kuasa dalam cara surat kuasa yang seperti itu dianggap masih bersifat kuasa umum sehingga tidak dapat dipergunakan di depan sidang pengadilan untuk menggugat seseorang”.***

Mengenai keabsahan surat kuasa khusus yang tidak menyebutkan objek dipermasalahkan oleh Asikin di bawah catatan Putusan Mahkamah Agung Nomor 288//1986 beliau mengemukakan antara lain sebagai berikut:

- Masih merupakan suatu pernyataan terbuka yaitu apabila surat kuasa yang keliru karena tidak menyebut apa yang digugat dianggap kekeliruan yang nyata sehingga dinyatakan tidak sah
- Masih merupakan suatu pernyataan terbuka yaitu apabila surat kuasa yang keliru karena tidak menyebut apa yang digugat ***dianggap kekeliruan yang nyata sehingga dinyatakan tidak sah.***

9. Bahwa pendapat doktrin hukum dari M. Yahya Harahap, SH di atas jelas dan tegas menyebutkan surat kuasa yang tidak menyebutkan peran dan/atau kedudukan kompetensi relatif ***adalah surat kuasa yang tidak sah dan menjadikan gugatan tidak dapat diterima;***
10. Bahwa dalil Para Tergugat di atas didukung dengan adanya Yurisprudensi putusan mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3410/Pdt/1983 dimana surat kuasa yang tidak menyebut pihak yang hendak digugat dan objek perkara tidak sah sebagai suatu surat kuasa khusus oleh karena itu gugatan yang diajukan dan ditandatangani berdasarkan surat kuasa yang tidak sah menyebabkan gugatan menjadi tidak sah pula;

Halaman 16 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng



11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena diajukan berdasarkan surat kuasa khusus penggugat yang cacat hukum.

**III. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (Obscuur Libel);**

- a. Bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat dalam perkara *a quo* merupakan didasari dengan perjanjian pinjaman uang yaitu berdasarkan Akta Perjanjian Pinjam Uang Nomor : 25 Tanggal 27 April 2018., Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 26 Tanggal 27 April 2018 dan Akta Kuasa Nomor 27 Tanggal 27 April 2018.
- b. Bahwa berdasarkan pasal 1243 yang berbunyi "*Penggantian Biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuinya suau perikatan mlai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai,tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan aau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*"
- c. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat sangat jelas adanya kontradiktif antara Petitum dengan Posita sehingga menimbulkan ketidak jelasan dan kabur, apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam Petitumnya merupakan alasan-alasan yang tidak berdasarkan hukum;
- d. Bahwa oleh sebab itu gugatan wajib dinyatakan tidak diterima, hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 720K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, yang menyatakan : "*suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh posita/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan Nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan hukum antara posita dengan petitum tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut Hukum Acara Perdata, Gugatan yang berkwalitas demikian itu harus dinyatakan tidak dapat diterima*".
- e. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang pada intinya menyatakan " Jika gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima" berdasarkan uraian diatas, maka sudah sewajarnya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Tidak Memenuhi Unsur Perbuatan Melawan Hukum, Tidak Jelas/Kabur (**Obscuur Libel**), oleh karenanya sangat relevan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a



quo menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

**B. DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa Para Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil Penggugat kecuali apa yang telah diakui kebenarannya, dan mohon untuk dinyatakan sebagai bukti Pengakuan yang tidak terpisahkan dalam pemeriksaan *a quo*, oleh karena Para Tergugat akan menanggapi dalil-dalil penggugat yang di tujuan kepada Para Tergugat;
2. Bahwa terkait dalil Penggugat pada point 7,8 dan 9 yang menyatakan Bahwa Tergugat memanfaatkan keadaan penggugat yang dikategorikan sebagai penyalahgunaan keadaan Penggugat adalah tidak benar, dikarenakan Penggugat mengetahui isi surat Akta Perjanjian Pinjam Uang tersebut dan menandatangani dengan sadar dan tanpa paksaan pihak manapun atau siapapun;
3. Bahwa perlu kami sampaikan juga Penggugat dengan sadar dan menandatangani Akta Perjanjian Pinjam Uang yang mana Uang Pokok Tergugat senilai **Rp.400.000.000 (Empat Ratus Juta Rupiah) +** Administrasi 5% selama 5 Bulan + 1 Bulan Perpanjangan yang telah di Sepakati oleh kedua belah pihak antara penggugat dan Tergugat dan bilamana Penggugat tidak mampu melunasi di anggap Wanprestasi dan Objek sertifikat Rumah boleh diproses Balik nama oleh Tergugat I ;
4. Bahwa Gugatan yang ajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat bukan merupakan termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi dapat dikategorikan Wanprestasi, sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara menyatakan "*Penggantian Biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*";
5. Bahwa awal permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat berdasarkan Sebuah Akta perjanjian Pinjam Uang Senilai **Rp.400.000.000 (Empat Ratus Juta Rupiah)** oleh Penggugat maka dengan hal tersebut sudah sepatutnya permasalahan *A quo* merupakan Wanprestasi bukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Bahwa dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dapat ditarik kesimpulan mengenai Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 18 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng





- diantaranya adalah (1) Adanya suatu perbuatan; (2) Perbuatan tersebut melawan hukum; (3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku; (4) Adanya kerugian bagi korban; (5) Adanya Hubungan klausul antara perbuatan dengan kerugian;
7. Bahwa untuk menentukan adanya Perbuatan Melawan Hukum harus terpenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum itu bersifat kumulatif, artinya salah satu unsur saja tidak terpenuhi maka tidak dapat dikatakan seseorang atau subjek hukum melakukan perbuatan melawan hukum;
  8. Bahwa berdasarkan dalil yang dikemukakan, maka Tidak ada Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan Para Tergugat dalam perkara a quo, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasarkan hukum dan seharusnya ditolak;

## **DALIL PENGGUGAT YANG MENUNTUT KERUGIAN MATERIL DAN IMMATERIL KEPADA TERGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM;**

1. Bahwa terkait dalil Penggugat pada point (22) yang menyatakan :  
*Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat menyebabkan Penggugat mengalami kerugian materiil dan Immateril dengan rincian yakni Ongkos- ongkos dan biaya pengurusan perkara ini sejak 2019 yaitu Rp.200.000.000,- (Duaratus juta rupiah); Kerugian Immateril berupa Penggugat mengalami ekanan-tekanan psikologis yang sangat berat sejak mengetahui bahwa telah dialkukan jual beli terhadap asset miliknya , ditaksir mencapai sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah);"Adalah tidak berdasar dan menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sudah seharusnya ditolak;*
2. Bahwa berdasarkan pasal 1243 KUHPdata "*Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tak terpenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dakan waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"* ;
3. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi tersebut diatas dan fakta bahwa perkara a quo bukanlah tentang kematian, luka berat dan penghinaan, maka kami memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menolak seluruhnya Gugatan a quo karena tidak pernah ada kerugian yang timbul baik materil dan immaterial;



**DALIL PENGGUGAT YANG MEMINTA PUTUSAN SERTA MERTA  
(UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) TIDAK BERDASAR**

1. Bahwa Penggugat dalam Point (10) telah mengajukan tuntutan sebagai berikut: *"Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun dilakukan upaya hukum lain (Uit voorbaar bij vooraad)"*.
2. Bahwa permohonan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA-RI) yang menentukan secara spesifik tentang putusan serta merta (uitvoerbaar bij vooraad), yaitu :
  - a. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA-RI) Nomor 03/2000 tertanggal 21 juni 2000 : menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan tuntutan provisi sebagaimana diuraikan dalam pasal180 ayat (1) HIR dan/atau pasal 191 ayat (1) Rbg serta 332 Rv ; dan
  - b. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA-RI) Nomor 04/2001 tertanggal 21 Agustus 2001: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama diseluruh indonesia agar setiap kali melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila dikemudian hari dijatuhkan.
3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas tuntutan Penggugat terkait dengan pelaksanaan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) adalah tuntutan yang tidak berdasar dan bertentangan dengan peraturan yang berlaku, oleh karenanya sudah seharusnya permohonan Penggugat tersebut dinyatakan ditolak.
4. Bahwa Tergugat menolak seluruh posita maupun petitum Penggugat dalam gugatan *a quo* selain dan selebihnya karena dalil-dalil Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum;

**PERMOHONAN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas terbukti Gugatan Penggugat sama sekali tidak beralasan hukum, maka Tergugat Memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menghukum Penggugat untuk mentaati isi putusan perkara *a quo* ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

## **Atau**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***)

Menimbang bahwa terhadap Jawaban Para Tergugat, Kuasa Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 01 April 2024 dan Para Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 17 April 2024;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II, tidak mengajukan Jawaban, akan tetapi menyerahkan Duplik tertanggal 08 April 2024;

Menimbang, bahwa keseluruhan jawab-jinawab tersebut tertuang lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang selanjutnya dinyatakan terkuip serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana terurai dalam surat jawabannya, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi atau tangkisan atas gugatan Penggugat dengan mengemukakan bahwa berdasarkan wewenang relatif yang dimilikinya, Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, melainkan adalah wewenang Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa karena menyangkut kewenangan pengadilan untuk mengadili perkara secara relatif dan sesuai dengan ketentuan pasal 136 HIR yang menghendaki untuk diputus dalam suatu putusan sela mendahului pokok perkara, maka Majelis Hakim telah memutus eksepsi yang diajukan oleh

Halaman 21 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 13 Mei 2024 yang amar lengkapnya adalah sebagai berikut :

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor: 1331/Pdt.G/2023/PN Tng;
- Memerintahkan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk melanjutkan pemeriksaan perkara perdata Nomor: 1331/Pdt.G/2023/PN Tng;
- Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selengkapnya putusan sela tersebut tertuang dalam Berita Acara Sidang perkara ini yang selanjutnya dinyatakan terkutip serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nik No. 3671076602620002 atas nama GIOK NIO, ditandai dengan produk P.1;
2. Fotocopy AKTA PERJANJIAN PINJAM UANG No. 25 Tanggal 27 April 2018. Yang dibuat dihadapan Notaris Aili Papang Hartono,SH., Mkn, ditandai dengan produk P.2;
3. Fotocopy Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No. 26 Tanggal 27 April 2018. Yang dibuat dihadapan Notaris Aili Papang hartono,SH., Mkn, ditandai dengan produk P.3;
4. Fotocopy Akta KUASA no. 27 Tanggal 27 April 2018. Yang dibuat dihadapan Notaris Aili Papang hartono,SH., Mkn., ditandai dengan produk P.4;
5. Fotocopy AKTA JUAL BELI no. 26 tahun 2019 Yang dibuat dihadapan PPAT Misdalina ,SH., Mkn, ditandai dengan produk P.5;
6. Fotocopy SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM ) Nomor: 820/ Desa Pabuaran, Tertanggal 21 Juni 1997, gambar situasi No. 4475/1997, Luas: 127 M2. Terletak atau beralamat di JL. RHM Noeradji, GG. Citiis No. 18B, RT 001/ 001, Kel/desa : Sumur Pancing, kec. Karawaci, Kota TANGERANG, Prov. Banten, ditandai dengan produk P.6;
7. Fotocopy Rekening koran Nomor Rekening 06690235801, Bank BCA atas nama danny Sasmita Setiawan. S., ditandai dengan produk P.7;
8. Fotocopy BUKTI SETOR PENGEMBALIAN UANG PINJAMAN KE TERGUGAT I, ditandai dengan produk P.8;

Halaman 22 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng

#### 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

9. Fotocopy SOMASI ke –I dari TERGUGAT I kepada Penggugat dan Turut Tergugat I. Tertanggal 26 Januari 2022, ditandai dengan produk P.9A;
10. Fotocopy SOMASI ke II –SOMASI TERAKHIR dari TERGUGAT I kepada Penggugat dan Turgugat Tergugat I. Tertanggal 31 JANUARI 2022, ditandai dengan produk P.9B;
11. Fotocopy BALASAN ATAS BALASAN SOMASI TERAKHIR dari TERGUGAT I Kepada PENGGUGAT dan Turut Tergugat I, Tertanggal 4 Pebruari 2022, ditandai dengan produk P.9C;
12. Fotocopy JAWABAN SOMASI oleh Penggugat kepada Tergugat I tertanggal 28 Januari 2022, ditandai dengan produk P.10A;
13. Fotocopy JAWABAN SOMASI KE II oleh Penggugat kepada Tergugat I tertanggal 03 Pebruari 2022, ditandai dengan produk P.10B;
14. Fotocopy Surat permohonan Pemblokiran sertifikat hak milik No. 820/ Pabuaran oleh Kuasa Penggugat ke BPN Kota Tangerang, ditandai dengan produk P.11;
15. Fotocopy Jawaban BPN Kota Tangerang atas permohonan pemblokiran sertifikat Objek jaminan, ditandai dengan produk P.12;

Menimbang, bahwa setelah fotokopi surat-surat bukti tersebut diteliti dan dicocokkan di persidangan, ternyata fotokopi surat bukti bertanda P.6 dan P.8 adalah merupakan berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan fotokopi surat bukti bertanda P.7 adalah merupakan fotocopi sesuai Print out, selebihnya sesuai dengan aslinya dan seluruh fotokopi surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya sehingga memenuhi syarat formal untuk diajukan sebagai alat bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan pembuktiannya, Penggugat mengajukan pula 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan dan dibawah sumpah, yaitu :

1. RUDI HARTONO, memberikan keterangan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi tahu permasalahan antara Pengugat dan Tergugat I adalah masalah pinjam uang
  - Bahwa saksi tahu ada masalah pinjam uang, pada saat Tergugat I datang kerumah Penggugat dan membuat keributan di daerah tempat tinggal saksi dan saksi sebagai Ketua RT menengahi dan disaat itu Penggugat dan Tergugat I bercerita ada masalah peminjaman uang

Halaman 23 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa masalah akta saksi tidak tahu dan saksi tahu masalah pinjaman total Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah)
- Bahwa saksi pernah melakukan mediasi dengan Penggugat dan Tergugat sebanyak 4 (empat) tapi gagal
- Bahwa pinjaman sudah lama tidak dibayar dan berbungan, Penggugat meminta 1 milyar
- Bahwa setahu saksi Penggugat datang kerumah Tergugat I sebanyak 5 (lima) kali
- Bahwa saksi tahu Penggugat akan mengembok pintu gerbang rumah milik Tergugat I;
- Bahwa pada saat Penggugat datang tidak bersama petugas Pengadilan dan aparat
- Bahwa setahu saksi Penggugat meminjam uang sejumlah Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) untuk repsepsi pernikahan anaknya Penggugat;
- Bahwa tujuan Tergugat I datang kerumah Penggugat untuk menagih hutang selanjutnya Tergugat I bilang rumah yang di huni oleh Penggugat sudah dibaliknama kemudian minta untuk di kosongkan
- Bahwa sertifikat asli rumah yang di permasalahan berada di Tergugat I sebagai jaminan
- Bahwa mulai mencuat keributan antara Penggugat dan Tergugat I pada tahun 2020
- Bahwa pada tahun 2022 ada mediasi di Kantor Kelurahan, Tergugat I datang Penggugat tidak datang yang datang hanya suratnya saja
- Bahwa setahu saksi rumah yang dipermasalahkan masih ditempati oleh Penggugat
- Bahwa setahu saksi ada keributan masalah pinjaman uang

## 2. ADE PRIATNA SOBARI, memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu persoalan antara Penggugat dan Tergugat I masalah peminjaman uang
- Bahwa saksi sebagai ketua RW dilingkungan Penggugat bertempat tinggal
- Bahwa Penggugat pernah datang kerumah saksi untuk melapor masalah peminjaman uang dan membawa 4 (empat) surat ;
- Bahwa setahu saksi yang tertulis peminjaman uang dalam akta tersebut sejumlah Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah)

Halaman 24 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng

### 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 berdasarkan cerita dari Penggugat angka dari Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) uang yang di transfer sejumlah Rp. 135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima rupiah)
- Bahwa menurut keterangan Penggugat uang sudah di tranfer oleh Dani kepada Tergugat I sejumlah Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) dan sisa hutang Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah)
- Bahwa menurut cerita dari Penggugat ketiga akta tersebut di tandatangnai di Mc donald's Alam Sutra
- Bukti P-7 diperlihatkan dipersidangan dan saksi tahu bukti tersebut
- Bukti P-8 diperlihatkan dipersidangan dan saksi tahu bukti tersebut
- Bahwa saksi tidak tahu mediasi tahun 2022
- Bahwa setahu saksi rumah yang dipermasalahkan masih ditempati oleh Penggugat
- Bukti T-8 diperlihatkan dipersidangan saksi tidak tahu bukti tersebut
- Bahwa setahu saksi ada keributan masalah pinjaman uang
- Bahwa Tergugat I datang ingin mengosongkan rumah dan meminta pengembalian uang sejumlah 1 milyar alasannya berbunga
- Bahwa sertifikat asli rumah yang di permasalahkan berada di Tergugat I sebagai jaminan

Menimbang, bahwa dalam kerangka pembuktian dalil-dalil gugtannya, Penggugat mengajukan pula ahli atas nama Dr. SUSANTO. SH.,MM.,MH yang telah didengar pendapatnya di persidangan dan dibawah sumpah, yaitu sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan KUHPerduta Pasal 1320 ada 4 syarat syah perjanjian Pertama Adanya Kesepakatan, Kedua Cakap, ketiga suatu hal tertentu, dan Empat klausa yang Halal. Adapun syrat Subjektif mengenai kesepakatan dan kecapan apabila tidak terpenuhi perjanjian tersebut dapat dibatalkan, mengenai syarat objektif adalah klausa yang halal akibat hukumnya perjanjian tersebut adalah batal demi hukum;
- Bahwa konsep pemanfaatan keadaan menurut pendapat ahli suatu keadaan dimana seseorang memanfaatkan posisi seseorang lemah dalam keadaan letergantungan dan dalam situasi darurat maka apabila tidak dilakukan maka tidak terjadi peristiwa tersebut;
- Bahwa dalam hal pemanfaatan keadaan terhadap suatu perjanjian, bila perjanjian tersebut terjadi dan ditanda tangani maka merujuk beberapa ketentuan yang Pasal 1320 KUHPerduta, perjanjian dapat dikatakan batal demi hukum;

Halaman 25 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng

## 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 apabila satu dokumen tidak ditanda tangani maka tidak mendapatkan hal yang dimaksud ada pemanfaatan keadaan semacam atau sejenis pemaksaan;
- Bahwa akta otentik adalah suatu akta yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya;
- Bahwa Akta Notaris termasuk akta otentik
- Bahwa perjanjian tidak bisa lepas Pasal 1320 KUHPerdara, mengenai hal tertentu dan objek tertentu, objek perjanjian jelas isi-isinya perjanjian tersebut satu sama lain tidak bertentangan sehingga tidak terpenuhi syarat objektif, menurut ahli perjanjian dan itu batal demi hukum;
- Bahwa perjanjian hutang piutang dan perjanjian Jual Beli merupakan dua hal yang berbeda apabila pelaksanaan hutang piutang diikuti oleh pengikatan hak tanggung/jaminan, jadi apabila diikuti oleh perjanjian Jual beli, menurut ahli akibat hukumnya perjanjian itu tidak sah dan batal demi hukum;
- Bahwa terkait dengan proses balik nama Sertifikat Hak Milik, berdasarkan dengan akta-akta otentik apabila akta-akta tersebut batal demi hukum sehingga Sertifikat Hak Milik dapat dibatalkan;
- Bahwa terkait akta otentik atau akta Notaris di mana pada saat penandatanganan tidak menceritakan fakta-fakta hukum yang sebenarnya maka bisa dikatakan Akta tersebut batal demi hukum
- Bahwa berdasarkan KUHPerdara Pasal 1320 ada 4 syarat syarat perjanjian Pertama Adanya Kesepakatan, Kedua Cakap, ketiga suatu hal tertentu, dan Empat klausa yang Halal tentunya ini adalah satu syarat yang harus terpenuhi semua tidak hanya sebatas untuk memenuhi kesepakatan saja artinya syarat subjektif dan objektif harus terpenuhi semuanya apabila terpenuhi semua akan berlaku sebagai Undang-Undang sebagai mana Pasal 1338 KUHPerdara;
- Bahwa dalam perjanjian hutang piutang apabila debitur lalai di katakan Wanprestasi didahului dengan tegoran/somasi;
- Bahwa perjanjian batal demi hukum tidak terpenuhi Pasal 1320 KUHPerdara
- Bahwa pemanfaatan keadaan adalah salah satu kondisi tertekan
- Bahwa suatu Akta selain memiliki kebenaran materil dan juga harus memiliki kebenaran formal

Halaman 26 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng

#### 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)



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan alat bukti surat, yaitu sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nik No. 3173082009820006, atas nama Robby Heriyanto Wiradi, ditandai dengan produk T.1;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nik No. 51710207004780003 atas nama Gede Mayadana, ditandai dengan produk T.2;
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nik No. 3173081908840010 atas nama Andrias Wiradi, ditandai dengan produk T.3;
4. Fotocopy AKTA PERJANJIAN PINJAM UANG No. 25 Tanggal 27 April 2018. Yang dibuat dihadapan Notaris Aili Papang hartono,SH., Mkn, ditandai dengan produk T.4;
5. Fotocopy Akta No.26 tanggal 27 April 2018, Pengikatan Jual Beli, Yang dibuat dihadapan Notaris Aili Papang hartono,SH., Mkn, ditandai dengan produk T.5;
6. Fotocopy Sertifikat SHM No 820 atas nama Robby Heriyanto Wiradi, ditandai dengan produk T.6;
7. Fotocopy Percakapan Whatsapp dari Turut Tergugat I Danny Sasmita Setiawan, SE., ditandai dengan produk T.7;
8. Fotocopy Bukti Foto Dokumentasi, ditandai dengan produk T.8;
9. Fotocopy Resume atau Penawaran Ibu Giok Nio, ditandai dengan produk T.9;
10. Fotocopy Resume atau Penawaran Ibu Giok Nio, ditandai dengan produk T.10;

Menimbang, bahwa setelah fotokopi surat-surat bukti tersebut diteliti dan dicocokkan di persidangan, ternyata fotokopi surat bukti T.1 sampai dengan T.6, T.9 dan T.10 adalah merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, surat bukti bertanda T.7 merupakan fotokopi dari Print Out dan surat bukti bertanda T.8 adalah merupakan fotokopi dari foto, akan tetapi seluruh fotokopi surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya sehingga memenuhi syarat formal untuk diajukan sebagai alat bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat II mengajukan alat bukti surat, yaitu sebagai berikut :

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor : 820/Pabuaran, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang Jawa Barat Luas 127 M2 (seratus dua puluh



tujuh meter persegi) atas nama Robby Heriyanto Wiradi, peralihan Hak tanggal 19 Maret 2020, ditandai dengan produk TT.II.1;

2. Fotocopy Gambar Situasi Nomor : 4475/1997, tanggal 04 Juni 1997, ditandai dengan produk TT.II.2;

Menimbang, bahwa setelah fotokopi surat-surat bukti tersebut diteliti dan dicocokkan di persidangan, ternyata sesuai dengan aslinya dan seluruh fotokopi surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya sehingga memenuhi syarat formal untuk diajukan sebagai alat bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu, akan tetapi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan mengenai keberadaan fisik obyek sengketa dan atas permohonan Penggugat, maka pada persidangan tanggal , Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (descente) di lokasi obyek sengketa tersebut berada, dimana hasil-hasilnya tertuang dalam Berita Acara Persidangan yang selanjutnya dinyatakan terkutip serta meruapakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak telah mengajukan kesimpulan terakhirnya masing-masing dalam surat tertanggal 26 Agustus 2024 yang kemudian diikuti dengan mohon putusan atas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang timbul selama persidangan dalam pemeriksaan perkara ini sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan, sepanjang relevansinya telah turut dipertimbangkan yang selanjutnya dinyatakan terkutip serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan sela ini;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

##### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa selain mengajukan eksepsi atau tangkisan mengenai ketidakwenangan Pengadilan Negeri Tangerang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini secara relatif sebagaimana telah disebut pada uraian di muka, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III mengajukan pula eksepsi atau tangkisan atas gugatan Penggugat, yaitu sebagai berikut :

1. Surat Kuasa Khusus Penggugat tidak sah karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (cacat formil);
2. Gugatan Penggugat tidak jelas/Kabur (obscur libel);





Menimbang, bahwa karena eksepsi atau tangkisan yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tersebut tidak menyangkut kekuasaan Pengadilan Negeri Tangerang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, maka sesuai dengan ketentuan pasal 136 HIR, eksepsi atau tangkisan tersebut haruslah diputus dalam putusan akhir bersama-sama dengan pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi atau tangkisan tersebut, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan dan berpendapat sebagaimana terurai berikut ini;

Ad. 1. Tentang eksepsi atau tangkisan yang menyatakan Surat Kuasa Khusus Penggugat tidak sah karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (cacat formil);

Menimbang, bahwa eksepsi atau tangkisan ini diajukan berdasarkan alasan yang pada pokoknya karena bahwa Surat Kuasa Khusus yang menjadi dasar legalitas bagi Kuasa dari dan oleh karenanya mewakili Penggugat principal dalam mengajukan gugatannya adalah surat kuasa yang cacat formil karena tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku menyangkut keberadaan suatu surat kuasa khusus;

Menimbang, bahwa sebagai suatu perjanjian perwakilan, maka selain harus menyebutkan dengan jelas mengenai subyek-subyek yang mengadakannya, demikian pula halnya bahwa surat kuasa khusus harus menunjuk sifat kekhususannya dan untuk membedakannya dengan kuasa umum, yaitu khusus untuk melakukan suatu perbuatan tertentu;

Menimbang, bahwa secara formal, dasar legalitas bagi Kuasa dari dan oleh karenanya mewakili Penggugat principal dalam mengajukan gugatannya adalah surat tertanggal 17 Nopember 2023 yang secara tegas menyebut dan bertitel "Surat Kuasa Khusus", yaitu dengan tujuan mewakili pemberi kuasa untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus, melawan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagaimana perkara ini;

Menimbang, bahwa konstruksi formal surat kuasa khusus sebagaimana pertimbangan yang terurai di atas telah cukup menunjuk bahwa surat kuasa a quo diberikan adalah khusus untuk mengajukan gugatan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Tergugat sehingga keberadaannya jelas pula menunjuk bukan sebagai surat kuasa umum;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan yang terurai di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi atau tangkisan yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana dimaksud disini tidak beralasan menurut hukum;

Ad. 2. Tentang eksepsi atau tangkisan yang menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas/Kabur (obscur libel);

Menimbang, bahwa eksepsi atau tangkisan ini diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berdasarkan alasan yang pada pokoknya menunjuk bahwa gugatan Penggugat mengandung kontradiksi antara petitum dengan psoitanya;

Menimbang, bahwa sebagaimana terurai didalam posita surat gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa karena dihubungkan oleh Tergugat II, Penggugat selaku pihak peminjam telah terikat perjanjian pinjam meminjam uang sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Tergugat I selaku pihak yang meminjamkan uang. Bahwa semula dan dalam kerangka untuk mengadakan perjanjian pinjam meminjam uang tersebut, Tergugat III untuk dan atas nama serta mewakili Tergugat I telah mengambil dan menerima dokumen-dokumen dari Penggugat, yaitu berupa :

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 820/ Desa Pabuaran, tanggal 21 Juni 1997, Gambar Situasi NO. 4475/ 1997, Luas 127 M2, atas nama GIOK NIO, asli 1 (satu) set;
2. Fotokopy Kartu Keluarga;
3. Fotokopy Akta Perkawinan;
4. Fotokopi Akta Kematian atas nama LO TEK AN (Suami dari Penggugat);
5. Fotokopy Akta Kelahiran atas nama ABED SUSILO (Anak pertama Penggugat);
6. Fotokopy Akta Kelahiran atas nama LISANITA SUSILO (Anak kedua Penggugat);
7. Fotokopy Akta Kelahiran atas nama GIOK NIO (Penggugat);
8. Fotokopy KTP atas nama GIOK NIO;
9. Fotokopy KTP atas nama ABED SUSILO;

Menimbang, bahwa atas dasar dokumen-dokumen dan dalam kerangka perjanjian tersebut selanjutnya telah dibuat perjanjian pinjam-meminjam uang antara Penggugat selaku pihak peminjam dengan Tergugat I selaku pihak yang meminjamkan uang yang dibuat dihadapan Tergugat IV



selaku Notaris di Kota Tangerang Selatan dan yang tertuang dalam akta-akta, yaitu :

1. Akta Perjanjian Pinjam Uang, Akta Nomor 25 tanggal 27 April 2018;
2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Nomor 26 tanggal 27 April 2018;
3. Akta Kuasa, Akta Nomor 27 Tanggal 27 April 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pinjam Uang yang disebut dalam akta Nomor 25 tanggal 27 April 2018 tersebut, maka secara formal, Penggugat dengan Tergugat I telah terikat perjanjian pinjam meminjam uang, dimana Penggugat selaku peminjam telah meminjam uang sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Tergugat I selaku pihak yang meminjamkan, akan tetapi secara materil atau menurut kenyataannya, Tergugat I hanya menyerahkan uang sebesar Rp 135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) kepada dan yang diterima untuk dipinjam oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa karena senyatanya Penggugat hanya berhutang kepada Tergugat I sebesar Rp 135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dan meskipun Penggugat telah membayar hutangnya tersebut sebesar Rp 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat I, akan tetapi Tergugat I telah mengalihkan dan mendaftarkan tanah berikut bangunan diatasnya sebagaimana disebut Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 820/ Desa Pabuaran, tanggal 21 Juni 1997, Gambar Situasi NO. 4475/ 1997, Luas 127 M2 yang menjadi jaminan hutang a quo kedalam atau menjadi atas nama Tergugat I. Bahwa atas perbuatan Tergugat I tersebut selanjutnya Penggugat mendalilkan dan menuntut bahwa perbuatan itu adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, formulasi atau konstruksi gugatan Penggugat sebagaimana pertimbangan yang terurai di atas adalah gugatan yang jelas dan tidak mengandung adanya kontradiksi antara posita dengan petitumnya. Dalam hal ini dan secara kausal, perjanjian pinjam meminjam uang yang kemudian menjadi dasar bagi Tergugat I yang kemudian secara sepihak telah mengalihkan dan yang pada gilirannya telah mengakibatkan barang jaminan itu beralih menjadi milik Tergugat I selaku pihak yang meminjamkan uang (in casu kemudian barang jaminan itu lepas dari kekuasaan hak milik Penggugat) adalah perbuatan yang menurut Penggugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang terurai di atas, selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangkisan yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana dimaksud disini tidak beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa karena seluruh eksepsi atau tangkisan yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak beralasan menurut hukum, maka eksepsi atau tangkisan tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya sebagaimana akan disebut dalam amar putusan ini;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di muka;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR, Penggugat haruslah dibebankan untuk terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat yang ditandai dengan produk P.1 sampai dengan P.15 dan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan dan dibawah sumpah serta seorang ahli yang telah didengar pendapatnya di persidangan dan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan alat bukti surat yang ditandai dengan produk T.1 sampai dengan T.10;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat II mengajukan alat bukti surat yang ditandai dengan produk TT.II.1 dan TT.II.2;

Menimbang, bahwa hasil pemeriksaan setempat (descente) yang diadakan oleh Majelis Hakim menunjuk bahwa obyek sengketa dan yang dipersengketakan oleh Penggugat dengan Para Tergugat adalah nyata secara fisik, yaitu sebidang tanah seluas 127 meter persegi berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di di Jalan RHM Noeradji Gang Citiis Nomor 18 B, RT. 001/RW. 001, Kelurahan/Desa Sumur Pancing, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang, Pripinsi Banten dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Khow Keng Nyo;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Bidan Mutiah;
- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan RHM Noeradji/Gang Citiis;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Tjoa Ling Wie;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan surat gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa pada tahun 2018, yaitu ketika Penggugat membutuhkan uang bagi biaya perkawinan anaknya, Turut Tergugat I telah memberi rekomendasi bahwa Tergugat II dapat membantu untuk memberikan pinjaman uang kepada Penggugat. Bahwa atas rekomendasi tersebut dan setelah Penggugat bertemu dan menyampaikan kehendaknya untuk meminjam uang, Tergugat II kemudian mempertemukan Penggugat dengan Tergugat I yang senyatanya akan memberi pinjaman kepada Penggugat dengan syarat ada jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah. Bahwa dalam pertemuan tersebut, selanjutnya Penggugat dengan Tergugat I sepakat bahwa Tergugat I akan meminjamkan uang sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) kepada Penggugat, kesepakatan mana ditindaklanjuti dengan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 24 April 2018, Tergugat III untuk dan atas nama Tergugat I telah meminta dan oleh karenanya telah menerima surat-surat dari Penggugat, yaitu :

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 820/ Desa Pabuaran, tanggal 21 Juni 1997, Gambar Situasi NO. 4475/ 1997, Luas 127 M2, atas nama GIOK NIO, asli 1 (satu) set ;
2. Fotokopy Kartu Keluarga
3. Fotokopy Akta Perkawinan
4. Fotokopy Akta Kematian atas nama LO TEK AN(Suami dari Penggugat)
5. Fotokopy Akta Kelahiran atas nama ABED SUSILO (Anak pertama Penggugat) ;
6. Fotokopy Akta Kelahiran atas nama LISANITA SUSILO (Anak kedua Penggugat)
7. Fotokopy Akta Kelahiran atas nama GIOK NIO (Penggugat) ;
8. Fotokopy KTP atas nama GIOK NIO ;
9. Fotokopy KTP atas nama ABED SUSILO ;

Bahwa bersamaan dengan itu, Tergugat III untuk dan atas nama Tergugat I menyerahkan uang sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah kepada Penggugat;

2. Bahwa pada tanggal 27 April 2024, bertempat di McDonald's Jalan Alam Sutera Boulevard Tangerang, Penggugat telah menandatangani Akta-akta (in casu yang telah dipersiapkan sebelumnya oleh Tergugat I dan Tergugat IV), yaitu :

1. Akta Perjanjian Pinjam Uang, Akta Nomor 25 tanggal 27 April 2018;

Halaman 33 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng

#### 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)





2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Nomor 26 tanggal 27 April 2018;
3. Akta Kuasa, Akta Nomor 27 Tanggal 27 April 2018.
3. Bahwa pada tanggal 27 April 2018 dan setelah penandatanganan perjanjian tersebut, Tergugat I selanjutnya mentransfer uang pinjaman tersebut kepada Penggugat melalui Rekening Turut Tergugat I, in casu Rekening Bank BCA cabang Renon Denpasar dengan nomor : 6690235801 atas nama Danny Sasmita, yaitu sebesar Rp 135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah), sedang sisanya, yaitu sebesar Rp 265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) belum dan tidak pernah diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat hingga gugatan ini diajukan;
4. Bahwa terhadap hutangnya, yaitu pinjaman uang sebesar Rp 135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) yang senyatanya diterima oleh Penggugat selaku peminjam dari Tergugat I selaku yang meminjamkan tersebut, Penggugat melalui Turut Tergugat-I telah melakukan pembayaran dengan cara transfer langsung ke Rekening BCA Nomor 7560123218 atas nama ROBBY HERIYANTO WI (in casu Tergugat-I), yaitu :
  - a. Pada tanggal 29 Mei 2018 sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)
  - b. Pada tanggal 20 Februari 2019 sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
  - c. Pada tanggal 28 Februari 2019 sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
  - d. Pada tanggal 15 April 2019 sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah);
  - e. Pada tanggal 29 April 2019 sebesar Rp 3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
  - f. Pada tanggal 30 April 2019 sebesar Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah)Total keseluruhannya sebesar Rp 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa sejalan dengan apa yang terurai di atas, selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa karena Tergugat I hanya meminjamkan uang sebesar Rp 135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah), sedang Penggugat telah membayar hutang tersebut sebesar Rp 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), sehingga sisa hutang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat kepada Tergugat I hanyalah sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat telah membayar hutangnya sebesar Rp 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat I, akan tetapi Tergugat I telah mengalihkan dan mendaftarkan tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana disebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 820/ Desa Pabuaran, tanggal 21 Juni 1997, Gambar Situasi N0. 4475/ 1997, Luas 127 M2 yang menjadi jaminan hutang a quo kedalam atau menjadi atas nama Tergugat I. Bahwa atas perbuatan Tergugat I tersebut selanjutnya Penggugat mendalilkan dan menuntut bahwa perbuatan itu adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa pada konteks substansialnya, dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai di atas tidak telah disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Dalam hal ini, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengakui bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan dan oleh karenanya terikat perjanjian pinjam meminjam uang, dimana Penggugat selaku pihak peminjam telah meminjam uang dari Tergugat I selaku pihak yang meminjamkan uang. Bahwa perjanjian pinjam-meminjam uang tersebut telah diadakan dengan jaminan, yaitu berupa sebidang tanah seluas 127 meter persegi berikut bangunan di atasnya sebagaimana disebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 820/ Desa Pabuaran, tanggal 21 Juni 1997, Gambar Situasi N0. 4475/ 1997 semula terdaftar atas nama Giok Nio, in casu Penggugat;

Menimbang, bahwa akan tetapi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menyangkal dalil gugatan Penggugat dengan mendalilkan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I telah meminjamkan uang sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) kepada Penggugat dan bukan sebesar Rp 135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;
2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak ada atau tidak telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap dan yang merugikan Penggugat. Dalam hal ini, perbuatan peralihan dengan balik nama obyek jaminan hutang, yaitu sebidang tanah seluas 127 meter persegi berikut bangunan di atasnya sebagaimana disebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 820/ Desa Pabuaran, tanggal 21 Juni 1997, Gambar Situasi N0. 4475/ 1997 dari semula terdaftar atas nama Giok Nio, in casu Penggugat

Halaman 35 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi terdaftar atas nama Tergugat I adalah perbuatan yang sesuai hukum, karena sejak semula telah disepakati dalam perjanjian pinjam meminjam uang a quo, dimana apabila Penggugat tidak melunasi hutangnya kepada Tergugat, maka obyek jaminan hutang tersebut dapat dialihkan kedalam nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan dan jawab-jinawab antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana terurai di atas, maka dapat diidentifikasi bahwa batasan permasalahan hukum yang harus dibuktikan dan dipertimbangkan dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah benar bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan dan oleh karenanya terikat perjanjian pinjam meminjam uang, dimana Penggugat selaku pihak peminjam telah meminjam uang sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Tergugat I selaku pihak yang meminjamkan uang ?;
2. Apakah benar perjanjian pinjam meminjam uang tersebut telah diadakan dengan jaminan, yaitu Penggugat selaku pihak peminjam telah menyerahkan barang jaminan berupa sebidang tanah seluas 127 meter persegi berikut bangunan di atasnya sebagaimana disebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 820/ Desa Pabuaran, tanggal 21 Juni 1997, Gambar Situasi NO. 4475/ 1997, semula terdaftar atas nama Gow Giok Nio, in casu Penggugat kepada Tergugat I ?;
3. Apakah benar bahwa berdasarkan perjanjian pinjam meminjam uang tersebut, barang jaminan berupa sebidang tanah seluas 127 meter persegi berikut bangunan di atasnya sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 820/ Desa Pabuaran, tanggal 21 Juni 1997, Gambar Situasi NO. 4475/ 1997 yang semula terdaftar atas nama Gow Giok Nio, in casu Penggugat, selanjutnya telah dialihkan atau dibalik nama oleh dan menjadi atas nama Tergugat I ?;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda P.2 yang diajukan oleh Penggugat menerangkan dan membuktikan bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan dan oleh karenanya telah terikat perjanjian pinjam meminjam uang, dimana Penggugat selaku peminjam telah meminjam uang sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Tergugat I selaku pihak yang meminjamkan uang, perjanjian pinjam-meminjam uang mana diadakan dihadapan Aili Papang Hartono, SH.MKn., Notaris di Kota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang Selatan dan Tertuang dalam Akta perjanjian Pinjam Uang Nomor 25 tanggal 27 April 2018;

Menimbang, bahwa didalam perjanjian pinjam meminjam uang sebagaimana tertuang dalam Akta perjanjian Pinjam Uang Nomor 25 tanggal 27 April 2018 tersebut diperjanjikan bahwa Penggugat menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya;

Menimbang, bahwa dengan surat bukti bertanda P.6 yang diajukan oleh Penggugat menerangkan dan membuktikan bahwa barang obyek jaminan yang disebut dalam Akta perjanjian Pinjam Uang Nomor 25 tanggal 27 April 2018 (vide surat bukti bertanda P.2) tersebut adalah sebidang tanah seluas 127 meter persegi berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Aliawarga, RT. 002/RW. 02, Kelurahan Sumur Pancing, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 820, semula terdaftar atas nama Giok Nio, in casu Penggugat;

Menimbang, bahwa demikian pula halnya, dengan perjanjian pinjam meminjam uang sebagaimana tertuang dalam Akta perjanjian Pinjam Uang Nomor 25 tanggal 27 April 2018 tersebut diperjanjikan pula bahwa apabila Penggugat selaku pihak peminjam tidak melunasi hutangnya tersebut dalam waktu 5 (lima) bulan dengan toleransi selama 1 (satu) bulan, maka barang obyek jaminan a quo akan langsung diproses balik nama kedalam dan menjadi atas nama Tergugat I selaku pihak yang meminjamkan uang;

Menimbang, bahwa dengan surat bukti bertanda P.3 yang diajukan oleh Penggugat menerangkan dan membuktikan bahwa bersamaan dengan perjanjian pinjam meminjam uang dengan klausula proses langsung peralihan hak atas barang jaminan sebagaimana disebut dan tertuang dalam Akta perjanjian Pinjam Uang Nomor 25 tanggal 27 April 2018 (vide surat bukti bertanda P2) pada pertimbangan di atas, Penggugat dengan Tergugat I telah diikat pula dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dimana Penggugat selaku penjual telah menjual sebidang tanah seluas 127 meter persegi berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Aliawarga, RT. 002/RW. 02, Kelurahan Sumur Pancing, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 820, semula terdaftar atas nama Giok Nio, in casu Penggugat, jual beli mana diadakan dihadapan Aili Papang Hartono, SH.MKn., Notaris di Kota Tangerang Selatan dan Tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 27 April 2018;

Halaman 37 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng

#### 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)



Menimbang, bahwa dengan surat bukti bertanda P.4 yang diajukan oleh Penggugat menerangkan dan membuktikan bahwa bersamaan dengan perjanjian pinjam meminjam uang dengan klausula proses langsung peralihan hak atas barang jaminan a quo sebagaimana disebut dan tertuang dalam Akta perjanjian Pinjam Uang Nomor 25 tanggal 27 April 2018 (vide surat bukti bertanda P2) pada pertimbangan di atas, Penggugat telah memberikan Kuasa (in casu berupa Kuasa yang tidak dapat dicabut kembali secara sepihak) kepada Tergugat I untuk menjual sebidang tanah seluas 127 meter persegi berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Aliawarga, RT. 002/RW. 02, Kelurahan Sumur Pancing, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 820, semula terdaftar atas nama Giok Nio, in casu Penggugat, pemberian Kuasa mana diadakan dihadapan Aili Papang Hartono, SH.MKn., Notaris di Kota Tangerang Selatan dan Tertuang dalam Akta Kuasa Nomor 27 tanggal 27 April 2018;

Menimbang, bahwa dengan surat bukti bertanda P.5 yang diajukan oleh Penggugat menerangkan dan membuktikan bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide surat bukti bertanda P.3) tersebut diatas, Tergugat I secara sepihak telah mengalihkan hak milik barang obyek jaminan yang disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 820, semula terdaftar atas nama Giok Nio, in casu Penggugat (vide surat bukti bertanda P.6) a quo ke dalam dan menjadi hak milik Tergugat I, peralihan hak milik mana dilakukan dengan perbuatan hukum jual beli dihadapan Misdalina, SH.MKn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Tangerang dan tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 26 tanggal 30 Desember 2019. Bahwa peralihan hak berdasarkan jual-beli tersebut selanjutnya telah didaftarkan yang oleh karenanya hak milik atas barang jaminan sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 820 (vide surat bukti bertanda P.6) tersebut menjadi terdaftar atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di muka, adanya atau keberadaan perjanjian pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut diakui atau tidak disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa dengan pengakuannya tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan alat bukti surat, yaitu sebagai berikut:

1. Surat bukti bertanda T.4, in casu sama dengan surat bukti bertanda P.2 yang diajukan oleh Penggugat dan yang menerangkan serta membuktikan bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan dan oleh karenanya telah terikat perjanjian pinjam meminjam uang, dimana Penggugat selaku





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peminjam telah meminjam uang sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Tergugat I selaku pihak yang meminjamkan uang, perjanjian pinjam-meminjam uang mana diadakan dihadapan Aili Papang Hartono, SH.MKn., Notaris di Kota Tangerang Selatan dan Tertuang dalam Akta perjanjian Pinjam Uang Nomor 25 tanggal 27 April 2018. Bahwa didalam perjanjian pinjam meminjam uang sebagaimana tertuang dalam Akta perjanjian Pinjam Uang Nomor 25 tanggal 27 April 2018 tersebut diperjanjikan bahwa Penggugat menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya. Bahwa dengan perjanjian pinjam meminjam uang sebagaimana tertuang dalam Akta perjanjian Pinjam Uang Nomor 25 tanggal 27 April 2018 tersebut diperjanjikan pula bahwa apabila Penggugat selaku pihak peminjam tidak melunasi hutangnya tersebut dalam waktu 5 (lima) bulan dengan toleransi selama 1 (satu) bulan, maka barang obyek jaminan a quo akan langsung diproses balik nama kedalam dan menjadi atas nama Tergugat I selaku pihak yang meminjamkan uang;

2. Surat bukti bertanda T.5, in casu sama dengan surat bukti bertanda P.3 yang diajukan oleh Penggugat yang menerangkan serta membuktikan bahwa perjanjian pinjam meminjam uang dengan klausula proses langsung peralihan hak atas barang jaminan sebagaimana disebut dan tertuang dalam Akta perjanjian Pinjam Uang Nomor 25 tanggal 27 April 2018 (vide surat bukti bertanda T. 4 dan P2) tersebut di atas, Penggugat dengan Tergugat I telah diikat pula dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dimana Penggugat selaku penjual telah menjual sebidang tanah seluas 127 meter persegi berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Aliawarga, RT. 002/RW. 02, Kelurahan Sumur Pancing, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 820, semula terdaftar atas nama Giok Nio, in casu Penggugat, jual beli mana diadakan dihadapan Aili Papang Hartono, SH.MKn., Notaris di Kota Tangerang Selatan dan Tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 27 April 2018;
3. Surat bukti bertanda T.6, in casu sama dengan surat bukti bertanda P.6 yang diajukan oleh Penggugat menerangkan dan membuktikan bahwa barang obyek jaminan yang disebut dalam Akta perjanjian Pinjam Uang Nomor 25 tanggal 27 April 2018 (vide surat bukti bertanda P.2) tersebut adalah sebidang tanah seluas 127 meter persegi berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Aliawarga, RT. 002/RW. 02, Kelurahan Sumur Pancing, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang sebagaimana diterangkan

Halaman 39 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng

#### 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

dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 820, semula terdaftar atas nama Giok Nio, in casu Penggugat. Bahwa kemudian berdasarkan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide surat bukti bertanda T.5 dan P.3) tersebut, Tergugat I secara sepihak telah mengalihkan hak milik barang obyek jaminan yang disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 820 yang semula terdaftar atas nama Giok Nio, in casu Penggugat (vide surat bukti bertanda T.6 dan P.6) a quo ke dalam dan menjadi hak milik Tergugat I, peralihan hak milik mana dilakukan dengan perbuatan hukum jual beli dihadapan Misdalina, SH.MKn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Tangerang dan tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 26 tanggal 30 Desember 2019. Bahwa peralihan hak berdasarkan jual-beli tersebut selanjutnya telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang yang oleh karenanya hak milik atas barang jaminan sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 820 (vide surat bukti bertanda P.6) selanjutnya menjadi terdaftar atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa meskipun surat bukti bertanda P.2, T.4, P.3, T.5 dan P.5 sebagaimana disebut pada pertimbangan-pertimbangan yang terurai di atas adalah merupakan fotokopi dari fotokopi yang aslinya tidak dapat ditunjukkan, akan tetapi karena keberadaan surat-surat bukti tersebut adalah dalam kerangka pembuktian dalil gugatan Penggugat yang diakui oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan oleh karenanya mengajukan alat bukti yang sama serta dengan substansi keterangan yang sama, maka sesuai dengan konteks tujuan pengajuannya, surat-surat bukti tersebut memiliki nilai pembuktian sesuai dengan konteks pembuktian substansi yang merupakan tujuan pengajuannya;

Menimbang, bahwa demikian pula halnya, meskipun surat bukti bertanda P.6 dan T.6 tersebut adalah merupakan fotokopi yang aslinya tidak dapat ditunjukkan, akan tetapi karena surat-surat bukti tersebut sesuai dengan surat bukti bertanda TT.1 dan TT.2 yang diajukan oleh Turut Tergugat II selaku Kantor Pendaftaran Tanah, sedang surat bukti bertanda TT.1 dan TT.2 adalah sesuai dengan aslinya, maka sesuai dengan konteks tujuan pengajuannya, surat-surat bukti tersebut juga memiliki nilai pembuktian sesuai dengan konteks pembuktian substansi yang merupakan tujuan pengajuannya;

Menimbang, bahwa karena Tergugat IV dan Tergugat V tidak datang hadir menghadap di persidangan tanpa alasan yang sah, maka menurut hukum harus dianggap bahwa Tergugat IV dan Tergugat V mengakui atau tidak menyangkal dalil gugatan Penggugat;

Halaman 40 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian sebagaimana terurai diatas, maka jelas ditunjuk bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, yaitu dalam hal :

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan dan oleh karenanya telah terikat perjanjian pinjam meminjam uang, dimana secara formal, Penggugat selaku peminjam telah meminjam uang sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Tergugat I selaku pihak yang meminjamkan uang.
2. Bahwa perjanjian pinjam meminjam uang tersebut diadakan dengan jaminan, dimana untuk jaminan pelunasan hutang, in casu uang yang dipinjamnya tersebut, Penggugat menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah seluas 127 meter persegi berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Aliawarga, RT. 002/RW. 02, Kelurahan Sumur Pancing, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 820, semula terdaftar atas nama Giok Nio, in casu Penggugat;
3. Bahwa dengan perjanjian pinjam meminjam uang tersebut diperjanjikan pula bahwa apabila Penggugat selaku pihak peminjam tidak melunasi hutangnya tersebut dalam waktu 5 (lima) bulan dengan toleransi selama 1 (satu) bulan, maka barang obyek jaminan a quo akan langsung diproses balik nama kedalam dan menjadi atas nama Tergugat I selaku pihak yang meminjamkan uang;
4. Bahwa bersamaan dengan dan sebagai implementasi dari klausula proses langsung peralihan hak atas barang jaminan yang disebut dalam Perjanjian Pinjam Uang tersebut, Penggugat dengan Tergugat I telah diikat pula dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dimana Penggugat selaku penjual telah menjual sebidang tanah seluas 127 meter persegi berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Aliawarga, RT. 002/RW. 02, Kelurahan Sumur Pancing, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 820, semula terdaftar atas nama Giok Nio, in casu keberadaannya sejatinya adalah merupakan obyek jaminan pelunasan hutang;
5. Bahwa demikian pula halnya, bersamaan dengan dan sebagai implementasi dari klausula proses langsung peralihan hak atas barang jaminan yang disebut dalam Perjanjian Pinjam Uang tersebut Penggugat telah memberikan Kuasa (in casu berupa Kuasa yang tidak dapat dicabut

Halaman 41 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng

#### 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

kembali secara sepihak) kepada Tergugat I untuk menjual barang obyek jaminan hutang a quo;

6. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pinjaman Uang, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan perjanjian kuasa tersebut, Tergugat I secara sepihak telah mengalihkan hak milik barang obyek jaminan yang disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 820, semula terdaftar atas nama Giok Nio, in casu Penggugat (vide surat bukti bertanda P.6) a quo ke dalam dan menjadi hak milik Tergugat I, peralihan hak milik mana dilakukan dengan perbuatan hukum jual beli. Bahwa peralihan hak berdasarkan jual-beli tersebut selanjutnya telah didaftarkan yang oleh karenanya hak milik atas barang jaminan sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 820 tersebut selanjutnya terdaftar beralih menjadi hak milik dari atau atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebagaimana yurisprudensi yang tersebar dalam sejumlah putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, suatu perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan berupa barang tak bergerak, maka tidaklah diperkenankan atau terlarang menurut hukum untuk memperjanjikan bahwa pihak yang meminjamkan, in casu kreditur diperkenankan untuk secara langsung menjual, in casu secara langsung memproses balik nama atau mengalihkan hak milik atas barang jaminan a quo kedalam atau menjadi hak milik kreditur, yaitu apabila pihak peminjam, in casu debitur tidak melunasi hutangnya tersebut (beding van eigenmatigeverkoop). Dengan kata lain dan sepanjang menyangkut klausula tersebut, maka perjanjian pinjam meminjam uang a quo tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Tegasnya, peralihan hak milik barang jaminan tersebut hanya dapat dilakukan secara opsional, yaitu melalui lelang umum apabila barang jaminan tersebut telah diikat dengan hak tanggungan yang dibuktikan dengan suatu Sertifikat Hak Tanggungan, atau penjualan barang jaminan a quo dalam kerangka eksekusi berdasarkan gugatan dan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (in Kracht van Gewijsde);

Menimbang, bahwa dengan demikian, suatu perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan berupa barang tak bergerak yang mengandung klausula yang menyebutkan bahwa pihak yang meminjamkan, in casu kreditur diperkenankan untuk secara langsung memproses balik nama atau mengalihkan hak milik atas barang jaminannya ke dalam atau menjadi hak milik kreditur, maka perjanjian pengikatan jual beli maupun perjanjian kuasa yang merupakan perjanjian ikutan dan sebagai implementasi dari

Halaman 42 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng

### 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

klausula perjanjian pinjam meminjam uang a quo adalah merupakan perjanjian yang tidak berkekuatan hukum mengikat karena sejak semula adalah batal demi hukum (nietigheid). Dalam hal ini, perjanjian yang demikian sejak semula adalah bertentangan dengan hukum karena merupakan penyelundupan hukum menyangkut cara peralihan hak milik atas barang jaminan hutang, khususnya mengenai tanah yang dilarang oleh hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan-pertimbangan yang terurai dimuka, Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan dan oleh karenanya telah terikat perjanjian pinjam meminjam uang, dimana secara formal, Penggugat selaku peminjam telah meminjam uang sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Tergugat I selaku pihak yang meminjamkan uang. Bahwa perjanjian pinjam meminjam uang tersebut diadakan dengan jaminan, dimana untuk jaminan pelunasan hutang, in casu uang yang dipinjamnya tersebut, Penggugat menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah sebidang tanah seluas 127 meter persegi berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di di Jalan RHM Noeradji Gang Citiis Nomor 18 B, RT. 001/RW. 001, Kelurahan/Desa Sumur Pancing, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang, Pripinsi Banten sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 820, semula terdaftar atas nama Giok Nio, in casu Penggugat. Bahwa dengan perjanjian pinjam meminjam uang tersebut diperjanjikan pula bahwa apabila Penggugat selaku pihak peminjam tidak melunasi hutangnya tersebut dalam waktu 5 (lima) bulan dengan toleransi selama 1 (satu) bulan, maka barang obyek jaminan a quo akan langsung diproses balik nama kedalam dan menjadi atas nama Tergugat I selaku pihak yang meminjamkan uang. Bahwa berkenaan dengan itu dan sebagai implementasi dari klausula proses langsung peralihan hak atas barang jaminan yang disebut dalam Perjanjian Pinjam Uang tersebut, Penggugat dengan Tergugat I telah diikat pula dengan (2) dua) perjanjian sebagai perjanjian ikutannya, yaitu :

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dimana Penggugat selaku penjual telah menjual sebidang tanah seluas 127 meter persegi berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Aliawarga, RT. 002/RW. 02, Kelurahan Sumur Pancing, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 820, semula terdaftar atas nama Giok Nio, in casu keberadaannya sejatinya adalah merupakan obyek jaminan pelunasan hutang.

Halaman 43 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Perjanjian Kuasa, dimana Penggugat telah memberikan Kuasa (in casu berupa Kuasa yang tidak dapat dicabut kembali secara sepihak) kepada Tergugat I untuk menjual barang obyek jaminan hutang a quo;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di muka, didalam suatu perjanjian pinjam meminjam uang, tidak diperkenankan atau terlarang menurut hukum untuk memperjanjikan bahwa pihak yang meminjamkan, in casu kreditur diperkenankan untuk secara langsung menjual, in casu secara langsung memproses balik nama atau mengalihkan hak milik atas barang jaminan a quo kedalam atau menjadi hak milik kreditur, yaitu apabila pihak peminjam, in casu debitur tidak melunasi hutangnya tersebut (beding van eigenmatigeverkoop). Bahwa dengan demikian, pengadaan perjanjian pengikatan jual-beli dan perjanjian kuasa yang dibuat sebagai perjanjian ikutan yang mengikuti dan untuk serta sebagai implementasi perjanjian pinjam-meminjam uang dengan klausula menjual atau secara langsung memproses balik nama atau mengalihkan hak milik atas barang jaminannya ke dalam atau menjadi hak milik kreditur adalah merupakan perjanjian-perjanjian yang sejak semula adalah tidak berkekuatan hukum mengikat karena sejak semula adalah batal demi hukum (nietigheid). Dalam hal ini, perjanjian yang demikian sejak semula adalah bertentangan dengan hukum karena merupakan penyelundupan hukum menyangkut cara peralihan hak milik atas barang jaminan hutang, khususnya mengenai tanah yang dilarang oleh hukum;

Menimbang, bahwa fakta hukum berdasarkan pembuktian, baik yang diajukan oleh Penggugat maupun oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menunjuk bahwa secara formal, Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan perjanjian pinjam meminjam uang, dimana Penggugat selaku peminjam atau debitur telah meminjam uang sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Terggugat I selaku pihak yang meminjamkan atau kreditur, perjanjian mana diadakan dengan jaminan, yaitu Penggugat telah menyerahkan jaminan berupa tanah seluas 127 meter persegi sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 820, semula terdaftar atas nama Giok Nio, in casu Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan perjanjian pinjam meminjam uang a quo telah diperjanjikan bahwa apabila Penggugat selaku debitur tidak melunasi hutangnya tersebut kepada Tergugat I selaku kreditur, maka Tergugat I diperkenankan untuk secara langsung menjual atau memproses peralihan hak milik atas barang jaminan a quo kedalam atau menjadi hak milik Tergugat I

Halaman 44 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(beding van eigenmatigeverkoop), klausula mana adalah terlarang menurut hukum yang oleh karenanya sepanjang klausula itu, perjanjian pinjam meminjam uang yang diadakan oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena sejak semula adalah batal demi hukum (nietigheid);

Menimbang, bahwa untuk dan sebagai implementasi dari klausula menjual atau memproses peralihan hak milik atas barang jaminan a quo kedalam atau menjadi hak milik Tergugat I (beding van eigenmatigeverkoop) di dalam perjanjian pinjam meminjam uang yang diadakan oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut telah pula diadakan perjanjian ikutannya, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Kuasa yang keberadaannya telah dipertimbangkan di muka;

Menimbang, bahwa berdasarkan kasualitas dan tujuan keberadaannya adalah sebagai dan agar klausula menjual atau memproses peralihan hak milik atas barang jaminan a quo kedalam atau menjadi hak milik Tergugat I (beding van eigenmatigeverkoop) yang disebut di dalam perjanjian pinjam meminjam uang tersebut dan yang nota bene adalah terlarang dan oleh karenanya adalah batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka konsekwensi yuridisnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Kuasa tersebut adalah juga batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa dengan perbuatan hukum jual-beli sebagaimana disebut dalam Akta Jual Beli Nomor 26 tahun 2019 (vide surat bukti bertanda P.5) dan yang diadakan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Akta Nomor 26 tahun 2018 (vide surat bukti bertanda P.3), Tergugat I telah mengalihkan hak milik atas barang berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 820 (vide surat bukti P.6 dan T.6) yang merupakan obyek jaminan dalam perjanjian pinjam meminjam uang (vide surat bukti bertanda P.2 dan T.4) tersebut ke dalam dan menjadi atas nama Tergugat I. Dalam hal ini, perbuatan hukum jual beli atas barang obyek jaminan sebagaimana disebut Akta Jual Beli Nomor 26 tahun 2019 a quo, selanjutnya telah didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang, in casu Turut Tergugat II yang oleh karenanya barang obyek jaminan tersebut yang semula terdaftar sebagai hak milik atas nama Giok Nio, in casu Penggugat, selanjutnya didaftar dan beralih menjadi hak milik Robby Heriyanto Wiradi, in casu Tergugat I;

Halaman 45 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng

#### 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)



Menimbang, bahwa karena perbuatan hukum jual-beli atas barang obyek jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 820 (vide surat bukti P.6 dan T.6) yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 26 tahun 2019 (vide surat bukti bertanda P.5) telah didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Akta Nomor 26 tahun 2018 (vide surat bukti bertanda P.3) yang keberadaannya sejak semula adalah batal demi hukum sehingga tidak berkekuatan hukum mengikat sebagaimana telah dipertimbangkan di muka, maka konsekwensi yuridisnya, baik formal maupun materil, perbuatan hukum jual-beli sebagaimana disebut dalam Akta Jual Beli Nomor 26 tahun 2019 tersebut adalah juga merupakan perjanjian yang sejak semula adalah batal demi hukum (nietigheid) yang oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Bahwa sifat batalnya perbuatan hukum jual beli obyek yang disebut dalam Akta Jual Beli Nomor 26 tahun 2019 tersebut ditunjuk pula oleh kenyataan bahwa sebagai barang jaminan dalam perjanjian pinjam meminjam uang a quo, pada keberadaan mana, barang jaminan tersebut sejak semula tidak telah diikat dengan suatu hak tanggungan yang harus dibuktikan dengan sertifikat hak tanggungan;

Menimbang, bahwa disatu pihak, karena jual-beli sebagaimana disebut dalam Akta Jual Beli Nomor 26 tahun 2019 tersebut adalah juga merupakan perjanjian yang sejak semula adalah batal demi hukum (nietigheid) sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan dilain pihak secara kausal dan formal telah mengakibatkan barang obyek jaminan dalam perjanjian pinjam meminjam uang a quo telah lepas dari kekuasaan Penggugat selaku yang terdaftar sebagai pemiliknya semula, maka perbuatan Tergugat I selaku pihak yang mengadakan jual beli tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini dan dalam konteks perbuatan melawan hukum, selain bertentangan dengan kewajiban hukumnya, perbuatan Tergugat I tersebut juga bertentangan hak subyektif Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang terurai di atas, dimana disatu pihak keberadaan Perjanjian Pinjam Uang sepanjang menyangkut klausula menjual atau proses langsung peralihan hak milik atas barang jaminan yang disebut didalamnya (beding van eigenmatigeverkoop), Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian Kuasa dan Perjanjian Jual Beli atas barang barang obyek jaminan perjanjian pinjam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminjam uang a quo adalah batal demi hukum sehingga tidak berkekuatan hukum mengikat dan dilain pihak, maka perbuatan Tergugat I selaku pihak yang mengadakan jual beli atas barang jaminan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa karena disatu pihak, keberadaan Perjanjian Pinjam Uang sepanjang menyangkut klausula menjual atau proses langsung peralihan hak milik atas barang jaminan yang disebut didalamnya (beding van eingenmatigeverkoop), Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian Kuasa dan Perjanjian Jual Beli atas barang barang obyek jaminan perjanjian pinjam meminjam uang a quo adalah batal demi hukum, sedang dilain pihak, perbuatan Tergugat I selaku pihak yang mengadakan jual beli atas barang jaminan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dalam hal-hal mana, terlepas dari kenyataan menyangkut jumlah uang yang sejatinya telah dipinjam oleh Penggugat selaku Debitur dan berapa yang telah dibayarnya kepada Tergugat I selaku Krediturnya, maka tanpa mempertimbangkan alat bukti selainnya, baik yang diajukan oleh Penggugat maupun oleh Tergugat I, Tergugat II dan Terggugat III, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam konteks substansi a quo, Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya yang oleh karenanya petitum angka (2), ((3), (4) (5) dan angka (7) gugatan Penggugat adalah beralasan menurut hukum sehingga harus dikabulkan dengan perubahan seperlunya atas bunyi redaksionalnya secara mutatis mutandis berdasarkan asas ex aequo et bono sebagaimana akan disebut dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa karena Turut Tergugat II adalah merupakan pihak yang turut digugat dan oleh karenanya merupakan pihak yang semata-mata dituntut untuk tunduk dan taat atas putusan ini, maka petitum angka (6) gugatan Penggugat yang menuntut agar Turut Tergugat II dihukum untuk membalik nama pemegang hak atas tanah yang disebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah Nomor 820/Desa Buaran, tahun 1997, tanggal 21 Juni 1997 dari keadaan pendaftarannya sekarang ini terdaftar atas nama Robby Heriayanto Wiradi, in casu Tergugat I dan selanjutnya didaftar atas nama Giok Nio, in casu Penggugat adalah tidak beralasan menurut hukum yang oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa meskipun terdapat potensi timbulnya kerugian materil dan immateril yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat perbuatan

Halaman 47 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng



melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, akan tetapi karena tidak dirinci dengan suatu pembuktian, maka petitum angka (8) gugatan Penggugat yang menuntut agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian materil dan materil adalah tidak beralasan menurut hukum yang oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah merupakan pihak-pihak yang disertakan sebagai pihak yang turut digugat untuk tunduk dan taat atas putusan ini, maka sepanjang dan menyangkut keberadaan Para Turut Tergugat tersebut, petitum angka (9) gugatan Penggugat adalah beralasan menurut hukum dengan perubahan bunyi redaksionalnya secara mutatis mutandis berdasarkan asas ex aequo et bono;

Menimbang, karena putusan ini tidak memenuhi syarat untuk dilaksanakan secara serta merta sebagaimana ditentukan dalam pasal 180 HIR juncto Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 tahun 2000 juncties Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 tahun 2001, maka petitum angka (10) gugatan Penggugat yang menuntut agar putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) adalah tidak beralasan menurut hukum yang oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap dan yang berpotensi merugikan Penggugat dan agar Tergugat I melaksanakan isi putusan ini dengan sukarela dan dalam konteks untuk menghindari timbulnya kerugian lebih lanjut, maka petitum angka yang dialami kerhak Penggugat sebagaimana disebut dalam putusan ini senantiasa dapat dipulihkan seketika putusan ini berkekuatan hukum (in kracht van gewijsde) dan dieksekusi, maka petitum angka (11) gugatan Penggugat adalah beralasan menurut hukum dan oleh karenanya dikabulkan, dimana menurut Majelis Hakim, jumlah yang patut untuk itu adalah sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (in Kracht van gewijsde) hingga dilaksanakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana terurai di atas, dimana ternyata terdapat petitum gugatan Penggugat yang dikabulkan maupun yang ditolak, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian sehingga meletakkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, IV dan Tergugat V adalah merupakan pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, IV dan Tergugat V haruslah dihukum untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan hukum yang berlaku dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap dan yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan bahwa :
  1. Perjanjian pinjam meminjam uang yang dibuat dihadapan Aili Papang Hartono, SH.MKn., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Tangerang dan yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pinjam Uang Nomor 25 tanggal 27 April 2018 dan sepanjang menyangkut klausula secara langsung menjual atau mengalihkan hak milik atas barang obyek jaminan yang disebut didalamnya;
  2. Perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Aili Papang Hartono, SH.MKn., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Tangerang dan yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 25 Tanggal 27 April 2018;
  3. Perjanjian Kuasa yang dibuat dihadapan Aili Papang Hartono, SH.MKn., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Tangerang dan yang tertuang dalam Akta Kuasa Nomor 27 tanggal 27 April 2018;
  4. Perjanjian jual-beli atas barang berupa sebidang tanah seluas 127 meter persegi berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Kelurahan Sumur Pancing, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 820 yang dibuat

Halaman 49 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng

### 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

dihadapan Misdalina, SH.MKn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Tangerang dan yang tertuang dalam Akta Nomor 26/2019;

batal demi hukum dan oleh karenanya tidak berkekuatan hukum mengikat;

4. Menyatakan pendaftaran peralihan pemegang hak yang disebut dalam Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 820/Desa Buaran Tahun 1997, tanggal 21 Juni 1997, Gambar Situasi Nomor 4475/1997 yang semula terdaftar atas nama Giok Nio dan yang kemudian didaftar beralih menjadi hak milik atas nama Robby Heriyanto Wiradi, in casu Tergugat I tidak berkekuatan hukum mengikat;
5. Menghukum Tergugat-I untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah Nomor 820/Desa Buaran Tahun 1997, tanggal 21 Juni 1997, Gambar Situasi Nomor 4475/ 1997 kepada Penggugat Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 820/Desa Buaran Tahun 1997, tanggal 21 Juni 1997, Gambar Situasi Nomor 4475/1997, dalam keadaan baik serta menurut keadaannya semula, yaitu terdaftar atas nama Giok Nio, in casu Penggugat;
6. Menyatakan bidang tanah seluas 127 meter persegi yang terletak di Jalan RHM Noeradji Gang Citiis Nomor 18 B, RT. 001/RW. 001, Kelurahan/Desa Sumur Pancing, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang, Pripinsi Banten dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Khow Keng Nyo;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Bidan Mutiah;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan RHM Noeradji/Gang Citiis;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Tjoa Ling Wie;sebagaimana disebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 820/Desa Buaran Tahun 1997 Gambar Situasi Nomor 4475/1997, adalah hak milik Penggugat;
7. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah kepada Penggugat setiap hari Tergugat I lalai atau tidak melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (Para Tergugat) untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya

Halaman 50 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng

#### 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

yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang sebesar Rp. 2.611.000,00 (dua juta enam ratus sebelas ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 21 Oktober 2024 oleh kami : BESLIN SIHOMBING, SH.MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, SANTOSA, S.H.M.H., dan WADJI PRAMONO, S.H.M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari ini, Kamis tanggal 24 Oktober 2024 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu IKAT, S.H.M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang, dan telah dikirim secara elektronik sistim informasi pada Pengadilan Negeri Tangerang pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

SANTOSA, S.H., M.H.

BESLIN SIHOMBING, S.H.M.H.

WADJI PRAMONO, S.H.M.H.

Panitera Pengganti,

IKAT, SH.MH.

## Rincian biaya-biaya :

- |                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| 1. Biaya Pendaftaran/PNBP | :Rp. 30.000,00   |
| 2. Biaya Proses           | : Rp. 150.000,00 |
| 3. Biaya Redaksi          | : Rp. 10.000,00  |
| 4. Biaya Meterai          | : Rp. 20.000,00  |
| 5. Biaya PNBP Relas       | : Rp. 20.000,00  |

Halaman 51 dari 51 halaman Putusan Nomor 1331/Pdt.G/2023/PN Tng



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

6. Biaya Panggilan Sidang	: Rp. 352.000.00
7. Biaya Pemeriksaan Setempat	:Rp. 1.954.000.00
7.Biaya Sumpah	: Rp 75.000,00 +
Jumlah	: Rp 2.611.000,00
(dua juta enam ratus sebelas ribu rupiah)	