



PUTUSAN
Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Mkd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Irfayanto, Spd.**, berkedudukan di Kiringan RT.04/RW.02 Kelurahan Tidar Utara, Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **Prawerti Prajnajati, S.H., M.H.**, berkedudukan di Kiringan RT.04/RW.02 Kelurahan Tidar Utara, Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SUPARDIYONO, SH.**, adalah Advokat yang menunjuk domisili hukum di Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "SUPARDIYONO & Rekan" beralamat di Kragilan RT.04/RW.09 Desa Sriwedari, Kecamatan Salaman, Kabupaten Magelang, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 01 April 2020, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

1. **PT. Tommy Putra Mulia Perkasa**, bertempat tinggal di Dusun Seneng II Rt.01 Rw.03 Desa Banyurojo Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang, sebagai **Tergugat I**;
2. **Novilia Anindita Utami**, berkedudukan di Alamatdi Timbulrejo Krodan RT.003 RW.004 Kel.Maguwoharjo Kec. Depok Kab.Sleman, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **R. WIDHIE ARIE SULISTYO, SH.,M.Hum** beralamat di Jl. Sembada No.06 Rt.06 Rw.26 Sinduharjo, Ngaglik, Sleman berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 April 2020, sebagai **Tergugat II**;

Halaman 1 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Mkd



3. **Ksp Kusma Artha Jaya**, bertempat tinggal di Komplek Pertokoan Munsen Blok A2, Jl. Tambakan, Sedayu, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, sebagai **Tergugat III**;
4. **DYAH WULANSARI, SH., MKn.**, Notaris di Kabupaten Magelang, jenis kelamin perempuan, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Notaris/PPAT, beralamat di Jl. Magelang – Purworejo Km.06 Dusun Glagah I, Desa Banjarnegoro, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang, sebagai **Turut Tergugat I**.
5. **RADEN GIARDI SUHARJANTO, SH. MKn.**, Notaris di Kabupaten Magelang, jenis kelamin laki – laki, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Notaris/PPAT, di dahulu beralamat Jl. Mayjend Bambang Soegeng No.43 Mertoyudan, Kabupaten Magelang, saat ini beralamat di Jl. Kenanga No.14, Kedungdowo, Mertoyudan, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah 56172 sebagai **Turut Tergugat II**.
6. **HENDRIK LAMBERTUS HANS VERHOEVEN, SH.**, sebagai PPAT daerah kerja Kota Magelang, jenis kelamin laki – laki, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Notaris/PPAT, beralamat di Jl. Jenderal Sudirman No.117 Kota Magelang, sebagai **Turut Tergugat III**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 April 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 6 April 2020 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Mkd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) adalah pasangan suami istri yang telah menikah pada tanggal 23 Agustus 2001 di hadapan Pejabat Kantor Urusan Agama Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang, demikian sebagaimana tersebut dalam Kutipan Akta Nikah No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

365/26/VIII/2001 tanggal 23 Agustus 2001 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang.

2. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah dari sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 345/Kramat Utara, surat ukur tanggal 24 April 2013 Nomor : 00083/Kramat Utara/2013 seluas 60 m² (enam puluh meter persegi) atas nama pemegang hak IRFAYANTO, SPd., (Penggugat I) yang terletak di Kelurahan Kramat Utara, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang, selanjutnya untuk mudahnya dapat disebut juga sebagai "Tanah dan Bangunan SHGB No.345/Kramat Utara" dan satu unit mobil merk Mercedes Benz , type E240 Automatic, tahun pembuatan 2001, Noka MHL210062 IJ 034313, Nosin 42914 30 840839, NOPOL L 719 AL atas nama PT. JAWA POS, selanjutnya untuk mudahnya dapat disebut juga sebagai "mobil Mercedes Benz".
3. Bahwa pada tanggal 14 Januari 2016 Penggugat I telah mengikatkan diri dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat I yaitu Penggugat I sebagai Pembeli sementara Tergugat I sebagai penjual atas dua bidang tanah dan bangunan yang diakui Tergugat I milik Tergugat I yaitu :
 - a. Kavling Blok A nomor 10 di Perumahan Pesona Harmoni Residence, seluas 98, 18 m² yang merupakan bagian dari SHM No.2427/Mertoyudan, terletak di Desa Mertoyudan, Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang, seharga Rp.371.763.000,- (tiga ratus tujuh puluh satu juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu rupiah), untuk mudahnya dapat disebut juga dengan "tanah kavling harmoni" dan
 - b. Kavling Blok C nomor 4 pada Perumahan Pesona Elo Residence, seluas 126 m², yang merupakan bagian dari SHGB No.00265/Bumirejo terletak di Desa Bumirejo, Kecamatan Mungkid Kabupaten Magelang, Rp.325.183.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta seratus delapan puluh tiga ribu rupiah), untuk mudahnya dapat disebut juga dengan "tanah kavling Pesona elo".sedangkan Penggugat I membeli dua bidang tanah tersebut dari Tergugat I dengan cara pembayaran yaitu Penggugat I menyerahkan kepada Tergugat I berupa :

Halaman 3 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Mkd

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)



- a. Satu bidang “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara “ dengan harga yang disepakati Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan
- b. Satu unit “mobil Mercedes Benz” dengan harga yang disepakati Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)

Dari pembayaran yang dilakukan Penggugat I tersebut terdapat kelebihan sebesar Rp.280.000.000,- dan Tergugat I berjanji akan mengembalikan kelebihan tersebut paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, demikian sebagaimana tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.04 tanggal 14 Januari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I (DYAH WULANSARI, SH. Mkn.) Notaris di Kabupaten Magelang, untuk mudahnya akta tersebut dapat disebut juga dengan “Akta No.04”.

4. Bahwa selanjutnya terkait dengan Tanah dan Bangunan SHGB No.345/Kramat Utara, walaupun dalam Akta No.04 tertulis Penggugat I menyerahkan Tanah dan Bangunan SHGB No.345/Kramat Utara kepada Tergugat I, namun Tergugat I menginginkan Tanah dan Bangunan SHGB No.345/Kramat Utara dibalik nama menjadi atas nama NOVILIA ANINDITA UTAMI (Tergugat II), dan Tergugat I meminta kepada Para Penggugat untuk dibuat dan ditanda tangani Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual dahulu, selanjutnya akan diproses balik nama menjadi atas nama NOVILIA ANINDITA UTAMI (Tergugat II) setelah “tanah kavling harmoni” dan “tanah kavling pesona elo” sudah bisa diproses balik nama menjadi atas nama Para Peggugat, karena menurut Tergugat I proses pensertifikatan “tanah kavling harmoni” dan “tanah kavling pesona elo” menjadi atas nama Tergugat I (PT. Tommy Putra Mulia Perkasa) belum selesai.
5. Bahwa karena sudah saling percaya maka tanpa ada perasaan curiga sedikitpun, Penggugat I dan Penggugat II pada tanggal 24 Pebruari 2016 bersama dengan Tergugat II menghadap kepada RADEN GIARDI SUHARJANTO, SH.MKn., Notaris di Kabupaten Magelang (Turut Tergugat II) untuk membuat dan mengikatkan diri dalam pengikatan jual beli dan Kuasa menjual yaitu Akta No.173 tentang Pengikatan Jual Beli, tertanggal 24 Februari 2016, untuk mudahnya dapat disebut juga dengan “Akta No.173” dan Akta No.174 tentang Kuasa Untuk Menjual tertanggal 24 Februari 2016 untuk mudahnya dapat disebut juga dengan “Akta No.174”.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa pada tanggal 13 Mei 2016 tanpa sepengetahuan Para Penggugat, ternyata Tergugat II dengan mendasarkan pada Akta No.173 dan Akta No.174 telah menanda tangani akta jual beli atas tanah SHGB No.345/Kramat Utara yang dibuat oleh dan dihadapan HENDRIK LAMBERTUS HANS VERHOEVEN, SH., sebagai PPAT daerah kerja Kota Magelang (Turut Tergugat III) untuk membalik nama “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara “ menjadi atas nama Tergugat II, demikian sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No.120 tanggal 13 Mei 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat III, untuk mudahnya dapat disebut juga dengan “Akta No.120”.
7. Bahwa mengetahui perihal terkait Akta No.120 yaitu telah diterbitkan Akta Jual Beli atas “tanah SHGB No.345/Kramat Utara” tersebut, selanjutnya Para Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk memproses balik nama “tanah kavling harmoni” dan “tanah kavling pesona elo” menjadi atas nama Para Penggugat, namun Tergugat I tidak menanggapinya dan tidak segera memproses balik nama tanah tersebut.
8. Bahwa karena permintaan Para Penggugat untuk memproses balik nama “tanah kavling harmoni” dan “tanah kavling pesona elo” tidak ditanggapi maka selanjutnya Para Penggugat meminta kepada Turut Tergugat II sebagai pihak yang dimintai tolong oleh Tergugat II untuk mengurus proses balik sertifikat atas tanah SHGB No.345/Kramat Utara, untuk menghentikan proses balik nama sertifikat tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara.
9. Bahwa selanjutnya Para Penggugat mendapatkan informasi dari Turut Tergugat II bahwa setelah penanda tangan Akta Pengikatan Jual Beli No.173 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.174 tertanggal 24 Februari 2016 di hadapan Turut Tergugat I, yaitu pada tanggal 24 Februari 2016 tersebut, tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Tergugat II telah menandatangani surat perjanjian pinjaman dengan Tergugat III (KOPERASI SIMPAN PINJAM KUSUMA ARTA JAYA MUNTILAN), dan telah menjadikan tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara sebagai jaminan atas hutang Tergugat II kepada Tergugat III tersebut, demikian sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Pinjaman No.F05-000062 tertanggal 24 Februari 2016 dengan plafond Rp.450.000.000,- (empat ratus limapuluh juta rupiah), dan walaupun Tergugat III mengetahui bahwa tanah SHGB No.345/Kramat Utara belum dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II, Tergugat III tetap menerima tanah SHGB

Halaman 5 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Mkd

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 5



No.345/Kramat Utara sebagai jaminan hutang Tergugat II pada Tergugat III, bahkan telah mencairkan pinjaman tersebut dan telah diterima oleh Tergugat II.

10. Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas telah nyata bahwa :

a. Bahwa "Akta No.4" yaitu Akta Pengikatan Jual Beli No.04 tanggal 14 Januari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I (DYAH WULANSARI, SH. Mkn.) Notaris di Kabupaten Magelang, cacat hukum, yaitu :

- Bahwa dalam UU No.1 tahun 1974 tentang Perkawinan Pasal 35 ayat (1) disebutkan:

"Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama" Selanjutnya dalam UU No.1 tahun 1974 tentang perkawinan Pasal 36 ayat (1) disebutkan :

"Menegenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak."

Bahwa "tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara" dan "mobil Mercedes Benz" diperoleh/dibeli dalam Pernikahan Penggugat I dan Penggugat II sehingga Penggugat I dan Penggugat II adalah pemilik kedua obyek barang tersebut, sehingga karena dalam "Akta No.4" tersebut tidak ada tanda tangan Penggugat II sebagai pemiliknya, menjadikan "Akata No.4" tersebut cacat hukum sehingga batal demi hukum

- Dalam "Akta No.4" halaman 3 Pihak Pertama menerangkan :
"Bahwa Kavling tersebut saat ini sedang dalam proses pengurusan sertifikat di kantor Badan Pertanahan Nasional, sehingga belum memungkinkan untuk langsung dilakukan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)"

Selanjutnya dalam akta tersebut Pasal 8 disebutkan :
"Penyerahan kunci dan Sertifikat atas kavling tersebut akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, segera setelah sertifikat atas kavling tersebut selesai"

Dalil tersebut membuktikan bahwa jual beli tersebut belum final, dimana obyek tanah yang dijual belum menjadi atas nama Tergugat I, sehingga belum sah menjadi milik Tergugat I sehingga belum bisa diserahkan dan dibalik nama menjadi atas nama Penggugat I.



Berdasarkan fakta tersebut diatas “Akta No.4” menjadi cacat hukum sehingga batal demi hukum

- b. Bahwa perbuatan Tergugat I yang sengaja menjual kepada Penggugat I kavling yang belum jelas kepemilikannya dan belum dibalik nama menjadi milk dan atas nama Tergugat I, merupakan perbuatan melawan hukum.
- c. Bahwa “Akta No.173” yaitu Akta Pengikatan Jual Beli, tertanggal 24 Februari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan RADEN GIARDI SUHARJANTO, SH.MKn., Notaris di Kabupaten Magelang (Turut Tergugat II), mengandung cacat hukum, yaitu :
 - Bahwa “akta No.173” merupakan realisasi dari “akta No.04”, bahwa dalam “akta No.04” Pasal 2 tertulis Penggugat I menyerahkan Tanah dan Bangunan SHGB No.345/Kramat Utara kepada Tergugat I, namun dalam “akta No.173” tertulis Penggugat I menyerahkan Tanah dan Bangunan SHGB No.345/Kramat Utara kepada Tergugat II dengan cara jual beli.
 - Bahwa dalam “akta No.173” terutama pasal 2 (dua) harga tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), padahal harga yang sebenarnya disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam “akta No.04” adalah sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dengan demikian “akta No.173” cacat hukum sehingga batal demi hukum.
- d. Bahwa karena “akta No.173” cacat hukum sehingga batal demi hukum maka “akta No.174” yaitu Akta Kuasa Untuk Menjual, tertanggal 24 Februari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan RADEN GIARDI SUHARJANTO, SH.MKn., Notaris di Kabupaten Magelang (Turut Tergugat II) juga batal demi hukum.
- e. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang sengaja menjadikan Tergugat II sebagai pembeli atas tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara dan mencantumkan harga tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara dalam “akta No.173” sebesar sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), padahal harga yang sebenarnya disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam “akta No.04” adalah sebesar Rp.



750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) merupakan perbuatan melawan hukum.

- f. Bahwa “Perjanjian Pinjaman No.F05-000062 tertanggal 24 Februari 2016” antara Tergugat II dengan Tergugat III (KOPERASI SIMPAN PINJAM KUSUMA ARTA JAYA MUNTILAN), terutama terkait dengan jaminan hutang yaitu “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara” mengandung cacat hukum, yaitu :

- Bahwa atas “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara” masih atas nama Penggugat I belum menjadi atas nama Tergugat II, sehingga masih sah menjadi milik Para Penggugat.
- Penjaminan “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara” atas hutang Tergugat II kepada Tergugat III tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat.
- Dalam “Perjanjian Pinjaman No.F05-000062 tertanggal 24 Februari 2016” tidak ada tanda tangan Para Penggugat sebagai pemilik jaminan.
- Akta sebelumnya yaitu “akta No.4” dan “akta No.173” serta “akta No.174” cacat hukum.

Bahwa berdasarkan fakta tersebut maka “Perjanjian Pinjaman No.F05-000062 tertanggal 24 Februari 2016” sepanjang terkait dengan jaminan “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara” adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum.

- g. Bahwa perbuatan Tergugat II yang telah menjaminkan “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara” atas hutang Tergugat II kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan Para Penggugat, merupakan perbuatan melawan.
- h. Bahwa perbuatan Tergugat III yang telah menerima tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara sebagai jaminan hutang Tergugat II kepada Tergugat III padahal Tergugat III mengetahui bahwa tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara masih atas nama Penggugat I, adalah perbuatan melawan hukum
- i. Bahwa “akta No.120” yaitu Akta Jual Beli No.120 tanggal 13 Mei 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan HENDRIK LAMBERTUS HANS VERHOEVEN, SH., sebagai PPAT daerah kerja Kota Magelang (Turut Tergugat III), mengandung cacat hukum yaitu :
- Harga tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara yang tercantum dalam “akta No.120” adalah sebesar



Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), padahal harga yang sebenarnya atas tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara adalah sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

- “Akta No.120” dibuat atas kebohongan, yaitu Tergugat I dan Tergugat II berjanji tidak akan membalik nama tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara menjadi atas nama NOVILIA ANINDITA UTAMI (Tergugat II) sebelum “tanah kavling harmoni” dan “tanah kavling pesona elo” bisa diproses balik nama menjadi atas nama Para Peggugat, namun ternyata Tergugat II sudah memproses balik nama tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara menjadi atas nama Tergugat II walaupun “tanah kavling harmoni” dan “tanah kavling pesona elo” belum bisa dibalik nama menjadi atas nama Para Peggugat.
- “Akta No.120” dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat III tanpa seijin dan sepengetahuan Para Peggugat.
- Akta sebelumnya yaitu “akta No.4” dan “akta No.173” serta “akta No.174” cacat hukum.

Berdasarkan fakta tersebut maka “Akta No.120” jelas cacat hukum sehingga batal demi hukum.

- j. Bahwa perbuatan Tergugat II yang telah membuat “akta No.120” tanpa seijin dan sepengetahuan Para Peggugat padahal Tergugat II tahu harga yang tercantum dalam “akta No.120” adalah bukan harga yang sebenarnya, dan juga Tergugat II berjanji tidak akan membalik nama tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara menjadi atas nama NOVILIA ANINDITA UTAMI (Tergugat II) sebelum “tanah kavling harmoni” dan “tanah kavling pesona elo” bisa diproses balik nama menjadi atas nama Para Peggugat, namun janji tersebut tidak dipenuhi, merupakan perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa selain perihal tersebut diatas, karena kepercayaan Para Peggugat kepada Tergugat I menyebabkan Para Peggugat telah menyerahkan buku Sertifikat atas tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara kepada Tergugat I dan terakhir kali Peggugat melihat dan mengetahui buku Sertifikat atas tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara tersebut di serahkan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat II, maka karena jual beli atas “tanah SHGB No.345/Kramat



Utara” tersebut batal demi hukum, maka mohon kepada Turut Tergugat II dan atau siapa saja yang menguasai buku Sertifikat atas tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara dihukum untuk menyerahkan buku Sertifikat tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun.

12. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut menimbulkan kerugian yaitu kerugian atas segala biaya dan akomodasi yang dikeluarkan oleh Penggugat sejak ditandatanganinya pengikatan jual beli tanggal 14 Januari 2016 sampai dengan saat ini adalah sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan kerugian karena Para Penggugat tidak bisa memanfaatkan “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara” sehingga Para Penggugat menanggung kerugian sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus limapuluh juta rupiah), selain itu kerugian immateriil, karena perasaan malu yang harus ditanggung Para Penggugat karena permasalahan ini, yang tidak ternilai harganya, namun sebagai bentuk pertanggungjawaban Para Tergugat kepada Para Penggugat maka Para Penggugat menuntut ganti rugi immateriil sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

13. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut” dengan demikian, terhadap Tergugat I dan Tergugat II harus dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada Para Penggugat, karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Para Penggugat dengan ganti rugi :

- a. Ganti rugi materiil sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah).
- b. Ganti rugi immateriil sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

14. Bahwa akibat kesalahan dan kelalaian yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka sangat beralasan hukum apabila kerugian tersebut dikenakan bunga sebesar 6,5% (enam koma lima persen) per tahun (suku bunga acuan penjaminan Lembaga Penjamin Simpanan) dikalikan jumlah ganti rugi yang harus dibayar Para Tergugat kepada Penggugat;



15. Bahwa Penggugat sangat mengkhawatirkan Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan isi putusan ini, oleh karenanya untuk dapat menjamin Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan isi putusan ini dan membayarkan hak-hak Para Penggugat maka sesuai dengan ketentuan Pasal 227 HIR, Para Penggugat memohon agar dapat diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas seluruh harta milik Tergugat I dan Tergugat II baik harta yang bergerak maupun yang tidak bergerak.
16. Bahwa mengingat segala perbuatan Tergugat I dan Tergugat II kepada Para Penggugat, maka Para Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Mungkid untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II dwangsom (uang paksa), sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan secara tanggung renteng, apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan, lalai, mengabaikan pelaksanaan bunyi putusan perkara ini, dengan cara tunai dan sekaligus kepada Para Penggugat, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewisjde).
17. Bahwa dikarenakan gugatan Para Penggugat didasarkan pada bukti-bukti otentik dan alasan yang mendasar, maka berdasarkan ketentuan pasal 180 HIR, Para Penggugat mohon agar Putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum lain baik verzet, banding dan kasasi ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Mungkid berkenan memeriksa dan kemudian memberikan keputusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang telah diletakkan;
3. Menyatakan Para Penggugat pemilik sah dari "tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara" yaitu sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 345/Kramat Utara, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 24 April 2013 Nomor : 00083/Kramat Utara/2013 seluas 60 m² (enampuluh meter persegi) atas nama pemegang hak IRFAYANTO, SPd., (Penggugat I) yang terletak di Kelurahan Kramat Utara, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang dan "mobil Mercedes Benz" yaitu satu unit mobil merk



Mercedes Benz, type E240 Automatic, tahun pembuatan 2001, Noka MHL210062 IJ 034313, Nosin 42914 30 840839, NOPOL L 719 AL atas nama PT. JAWA POS.

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang sengaja menjual kepada Penggugat I kavling yang belum jelas kepemilikannya dan belum dibalik nama menjadi milk dan atas nama Tergugat I sebagaimana tersebut dalam “akta No.4”, merupakan perbuatan melawan hukum
5. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.04 tanggal 14 Januari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I (DYAH WULANSARI, SH. MKn.) Notaris di Kabupaten Magelang adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum.
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang sengaja menjadikan Tergugat II sebagai pembeli atas tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara dan mencantumkan harga tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara dalam “akta No.173” sebesar sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), padahal harga yang sebenarnya disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam “akta No.04” adalah sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) merupakan perbuatan melawan hukum.
7. Menyatakan Akta No.173 tentang Pengikatan Jual Beli, tertanggal 24 Februari 2016 dan Akta No.174 tentang Kuasa Untuk Menjual tertanggal 24 Februari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan RADEN GIARDI SUHARJANTO, SH.MKn., Notaris di Kabupaten Magelang (Turut Tergugat II) adalah cacat hukum, sehingga batal demi hukum.
8. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang telah menjaminkan “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara” atas hutang Tergugat II kepada Tergugat III, merupakan perbuatan melawan.
9. Menyatakan perbuatan Tergugat III yang telah menerima tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara atas nama pemilik IRFAYANTO, SPd./Penggugat I, sebagai jaminan hutang Tergugat II kepada Tergugat III, adalah perbuatan melawan hukum.
10. Menyatakan “Perjanjian Pinjaman No.F05-000062 tertanggal 24 Februari 2016” sepanjang terkait dengan jaminan “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara” adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum.



11. Menyatakan perbuatan Tergugat II melaksanakan dan menandatangani Akta Jual Beli No.120 tanggal 13 Mei 2016 dihadapan HENDRIK LAMBERTUS HANS VERHOEVEN, SH., sebagai PPAT daerah kerja Kota Magelang (Turut Tergugat III) merupakan perbuatan melawan hukum.
12. Menyatakan Akta Jual Beli No.120 tanggal 13 Mei 2016 dihadapan HENDRIK LAMBERTUS HANS VERHOEVEN, SH., sebagai PPAT daerah kerja Kota Magelang (Turut Tergugat III) adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum.
13. Menghukum Turut Tergugat II dan atau siapa saja yang menguasainya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 345/Kramat Utara, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 24 April 2013 Nomor : 00083/Kramat Utara/2013 seluas 60 m² (enam puluh meter persegi) atas nama pemegang hak IRFAYANTO, SPd., tanpa syarat apapun seketika dan sekaligus kepada Para Penggugat, setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap.
14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang ganti kerugian kepada Penggugat secara tanggung renteng dengan perincian :
 - a. Ganti rugi materiil sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah).
 - b. Ganti rugi immateriil sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar bunga sebesar 6,5% (enam koma lima persen) per tahun (suku bunga acuan penjaminan Lembaga Penjamin Simpanan) dikalikan jumlah ganti rugi yang harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II kepada Para Penggugat;
16. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) setiap kelalaian dalam memenuhi kewajibannya, yaitu setiap hari sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) terhitung sejak putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) ;
17. Menyatakan putusan ini bisa dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lainnya verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bijvoorraad) ;
18. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;



SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (Ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III hadir di persidangan dimana Penggugat dan Tergugat II hadir Kuasanya tersebut sedangkan Tergugat I dan Tergugat III hadir prinsipalnya, akan tetapi Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak hadir, menghadap di persidangan tanpa alasan yang sah meski sudah dipanggil secara sah dan patut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 November 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Tergugat I

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil/isi serta maksud Gugatan Para Penggugat kecuali yang Tergugat akui secara tegas;
2. Bahwa benar Tergugat I dan Penggugat I telah mengikatkan diri dalam pengikatan jual beli No 04 tanggal 14 Januari 2016 pada Turut Tergugat I terkait jual beli tanah Kavling Blok A Nomor 10 di perumahan Pesona Harmoni Residence, seluas 98, 18 M2 yang merupakan bagian dari SHGB No. 00265/Bumirejo Kecamatan Mungkid Kabupaten Magelang.
3. Bahwa untuk menyelesaikan permasalahan antara Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat I sepakat untuk membatalkan pengikatan jual beli Nomor 4 Tanggal 14 Januari 2016 pada Turut Tergugat I terkait jual beli tanah Kavling Blok A Nomor 10 di perumahan Harmoni Residence, seluas 98, 18 M2 yang merupakan bagian SHM No. 2472/Mertoyudan Kabupaten Magelang dan Kavling Blok C Nomor 4 pada perumahan pesona elo residence yang merupakan bagian dari SHGB No. 00265/Bumirejo, kecamatan Mungkid Kabupaten Magelang.



4. Bahwa karena Tergugat I sepakat untuk membatalkan pengikatan jual beli No. 04 tanggal 14 Januari 2016 pada Turut Tergugat I terkait jual beli tanah Kavling Blok A Nomor 10 di perumahan pesona Harmoni Residence , seluas 98,18 M2 yang merupakan bagian SHM No. 2427/Mertoydan Kabupaten Magelang dan Kavling Blok C Nomor 4 pada perumahan pesona elo residence yang merupakan bagian dari SHGB No. 00265/Bumirejo, kecamatan Mungkid Kabupaten Magelang, maka Tergugat I meminta Penggugat I dan Penggugat II untuk tidak membebaskan ganti rugi sebagaimana posita Nomor 13 gugatan Penggugat I dan Penggugat II;
5. Bahwa karena Tergugat I sepakat untuk membatalkan Akta pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 14 Januari 2016 yang dibuat pada Turut Tergugat I terkait jual beli tanah Kavling Blok A Nomor 10 di perumahan pesona Harmoni Residence , seluas 98,18 M2 yang merupakan bagian SHM No. 2427/Mertoydan Kabupaten Magelang dan Kavling Blok C Nomor 4 pada perumahan pesona elo residence yang merupakan bagian dari SHGB No. 00265/Bumirejo, kecamatan Mungkid Kabupaten Magelang, meminta biaya perkara ditanggung oleh Penggugat I dan Penggugat II;

Berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Primair :

1. Membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 14 Januari 2016 antara Para Penggugat dan Tergugat I terkait jual beli tanah Kavling Blok A Nomor 10 di perumahan pesona Harmoni Residence , seluas 98,18 M2 yang merupakan bagian SHM No. 2427/Mertoydan Kabupaten Magelang dan Kavling Blok C Nomor 4 pada perumahan pesona elo residence yang merupakan bagian dari SHGB No. 00265/Bumirejo, kecamatan Mungkid Kabupaten Magelang;
2. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara.

Subsidaire

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Tergugat II

1. Bahwa Tergugat II menyangkal seluruh dalil-dalil/isi serta maksud Gugatan Para Penggugat kecuali yang Tergugat akui secara tegas



2. Bahwa benar Tergugat II dan Penggugat I telah mengikrarkan diri dalam pengikatan jual beli dan kuasa menjual akta No. 173 tentang pengikatan jual beli tertanggal 24 Februari 2016 dan akta No. 174 tentang Kuasa Menjual tertanggal 24 Februari 2016 terkait tanah dan bangunan SHGB No. 345/Kramat Utara Kecamatan Magelang Utara Kota Magelang yang kemudian dilakukan proses Akta Jual Beli No 120 tertanggal 13 Mei 2016 di hadapan Turut Tergugat III;
3. Bahwa untuk menyelesaikan permasalahan antara Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat II sepakat untuk membatalkan jual beli SHGB No. 345/Kramat Utara, kecamatan Magelang Utara Kota Magelang sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 120 tertanggal 13 Mei 2016;
4. Bahwa karena Tergugat II sepakat untuk membatalkan jual beli SHGB No. 345/Kramat Utara kecamatan Magelang Utara Kota Magelang sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 120 tertanggal 13 Mei 2016, maka Tergugat II meminta Penggugat I dan Penggugat II untuk tidak membebaskan ganti rugi sebagaimana Posita No. 13 Gugatan Penggugat I dan Penggugat II.
5. Bahwa karena Tergugat II sepakat untuk membatalkan jual beli SHGB No. 345/Kramat Utara kecamatan Magelang Utara Kota Magelang sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 120 tertanggal 13 Mei 2016, maka Tergugat II meminta biaya perkara ditanggung oleh Penggugat I dan Penggugat II;
6. Bahwa karena Tergugat II sepakat untuk membatalkan jual beli SHGB No. 345/Kramat Utara kecamatan Magelang Utara Kota Magelang sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 120 tertanggal 13 Mei 2016, maka hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat II dan Tergugat III akan diselesaikan di luar perkara ini.

Berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Primair

1. Membatalkan Akta jual beli No. 120 tertanggal 13 Mei 2016 terkait jual beli tanah dan bangunan SHGB No. 345/Kramat Utara, Kecamatan Magelang Utara , Kota Magelang
2. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara.

Subsida



Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa ternyata, setelah Mediasi Tergugat III tidak pernah hadir bahkan saat diberi kesempatan untuk mengajukan jawabannya, dan saat pembuktian bahkan hingga Putusan ini diucapkan Tergugat III tetap tidak hadir sehingga Majelis menganggap ketidakhadiran Tergugat III berarti bahwa Tergugat III telah melepaskan haknya;

Menimbang, bahwa telah pula dilakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa pada tanggal 8 Maret 2021 dan pada hari Rabu tanggal 17 Maret 2021 yang dihadiri oleh para pihak;;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Penggugat I dan Penggugat II yang merupakan pasangan suami istri adalah pemilik sah dari sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 345/Kramat Utara, surat ukur tanggal 24 April 2013 Nomor : 00083/Kramat Utara/2013 seluas 60 m² (enampuluh meter persegi) atas nama pemegang hak IRFAYANTO, SPd., (Penggugat I) yang terletak di Kelurahan Kramat Utara, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang, dan juga satu unit mobil merk Mercedes Benz , type E240 Automatic, tahun pembuatan 2001, Noka MHL210062 IJ 034313, Nosin 42914 30 840839, NOPOL L 719 AL atas nama PT. JAWA POS;
2. Bahwa Penggugat I, pada tanggal 14 Januari 2016 telah mengikatkan diri dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat I yaitu Penggugat I sebagai Calon Pembeli sementara Tergugat I sebagai Calon penjual atas dua bidang tanah dan bangunan yang diakui Tergugat I milik Tergugat I yaitu :
 - a. Kavling Blok A nomor 10 di Perumahan Pesona Harmoni Residence, seluas 98, 18 m² yang merupakan bagian dari SHM No.2427/Mertoyudan, terletak di Desa Mertoyudan, Kecamatan



Mertoyudan Kabupaten Magelang, seharga Rp.371.763.000,- (tigaratus tujuh puluh satu juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu rupiah), untuk mudahnya dapat disebut juga dengan “tanah kavling harmoni” dan

- b. Kavling Blok C nomor 4 pada Perumahan Pesona Elo Residence, seluas 126 m², yang merupakan bagian dari SHGB No.00265/Bumirejo terletak di Desa Bumirejo, Kecamatan Mungkid Kabupaten Magelang, Rp.325.183.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta seratus delapan puluh tiga ribu rupiah), untuk mudahnya dapat disebut juga dengan “tanah kavling Pesona elo”.

sedangkan Penggugat I membeli dua bidang tanah tersebut dari Tergugat I dengan cara pembayaran yaitu Penggugat I menyerahkan kepada Tergugat I berupa :

- a. Satu bidang “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara “ dengan harga yang disepakati Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan
- b. Satu unit “mobil Mercedes Benz” dengan harga yang disepakati Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)

Dari pembayaran yang dilakukan Penggugat I tersebut terdapat kelebihan sebesar Rp.280.000.000,- dan Tergugat I berjanji akan mengembalikan kelebihan tersebut paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, demikian sebagaimana tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.04 tanggal 14 Januari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I (DYAH WULANSARI, SH. Mkn.) Notaris di Kabupaten Magelang.

3. Bahwa selanjutnya terkait dengan Tanah dan Bangunan SHGB No.345/Kramat Utara, walaupun dalam Akta No.04 tertulis Penggugat I menyerahkan Tanah dan Bangunan SHGB No.345/Kramat Utara kepada Tergugat I, namun Tergugat I menginginkan Tanah dan Bangunan SHGB No.345/Kramat Utara dibalik nama menjadi atas nama NOVILIA ANINDITA UTAMI (Tergugat II), dan Tergugat I meminta kepada Para Penggugat untuk dibuat dan ditanda tangani Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual dahulu, selanjutnya akan diproses balik nama menjadi atas nama NOVILIA ANINDITA UTAMI (Tergugat II) setelah “tanah kavling harmoni” dan “tanah kavling pesona elo” sudah bisa diproses balik nama menjadi atas nama Para Peggugat, karena menurut Tergugat I proses pensertifikatan “tanah kavling harmoni” dan “tanah



kavling pesona elo” menjadi atas nama Tergugat I (PT. Tommy Putra Mulia Perkasa) belum selesai.

4. Bahwa karena sudah saling percaya, Penggugat I dan Penggugat II pada tanggal 24 Februari 2016 bersama dengan Tergugat II menghadap kepada RADEN GIARDI SUHARJANTO, SH.MKn., Notaris di Kabupaten Magelang (Turut Tergugat II) untuk membuat pengikatan jual beli dan Kuasa menjual yaitu Akta No.173 tentang Pengikatan Jual Beli, tertanggal 24 Februari 2016, dan Akta No.174 tentang Kuasa Untuk Menjual tertanggal 24 Februari 2016
5. Bahwa pada tanggal 13 Mei 2016 tanpa sepengetahuan Para Penggugat, ternyata Tergugat II dengan mendasarkan pada Akta No.173 dan Akta No.174 telah menanda tangani akta jual beli atas tanah SHGB No.345/Kramat Utara yang dibuat oleh dan dihadapan HENDRIK LAMBERTUS HANS VERHOEVEN, SH., sebagai PPAT daerah kerja Kota Magelang (Turut Tergugat III) untuk membalik nama “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara “ menjadi atas nama Tergugat II, demikian sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No.120 tanggal 13 Mei 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat III.
6. Bahwa mengetahui perihal terkait Akta No.120 yaitu telah diterbitkan Akta Jual Beli atas “tanah SHGB No.345/Kramat Utara” tersebut, selanjutnya Para Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk memproses balik nama “tanah kavling harmoni” dan “tanah kavling pesona elo” menjadi atas nama Para Penggugat, namun Tergugat I tidak menanggapi dan tidak segera memproses balik nama tanah tersebut.
7. Bahwa karena permintaan Para Penggugat untuk memproses balik nama “tanah kavling harmoni” dan “tanah kavling pesona elo” tidak ditanggapi maka selanjutnya Para Penggugat meminta kepada Turut Tergugat II sebagai pihak yang dimintai tolong oleh Tergugat II untuk mengurus proses balik sertifikat atas tanah SHGB No.345/Kramat Utara, untuk menghentikan proses balik nama sertifikat tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara.
8. Bahwa ternyata setelah penanda tanganan Akta Pengikatan Jual Beli No.173 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.174 tertanggal 24 Februari 2016 di hadapan Turut Tergugat I, yaitu pada tanggal 24 Februari 2016 tersebut, tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Tergugat II telah menandatangani surat perjanjian pinjaman dengan Tergugat III (KOPERASI SIMPAN PINJAM KUSUMA ARTA JAYA MUNTILAN), dan



telah menjadikan tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara sebagai jaminan atas hutang Tergugat II kepada Tergugat III tersebut, demikian sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Pinjaman No.F05-000062 tertanggal 24 Februari 2016 dengan plafond Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), dan walaupun Tergugat III mengetahui bahwa tanah SHGB No.345/Kramat Utara belum dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II, Tergugat III tetap menerima tanah SHGB No.345/Kramat Utara sebagai jaminan hutang Tergugat II pada Tergugat III, bahkan telah mencairkan pinjaman tersebut dan telah diterima oleh Tergugat II.

9. Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas telah nyata bahwa :
 - a. Bahwa "Akta No.4" yaitu Akta Pengikatan Jual Beli No.04 tanggal 14 Januari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I (DYAH WULANSARI, SH. Mkn.) Notaris di Kabupaten Magelang, cacat hukum, sehingga batal demi hukum
 - b. Bahwa perbuatan Tergugat I yang sengaja menjual kepada Penggugat I kavling yang belum jelas kepemilikannya dan belum dibalik nama menjadi milik dan atas nama Tergugat I, merupakan perbuatan melawan hukum.
 - Bahwa "Akta No.173" yaitu Akta Pengikatan Jual Beli, tertanggal 24 Februari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan RADEN GIARDI SUHARJANTO, SH.MKn., Notaris di Kabupaten Magelang (Turut Tergugat II), mengandung cacat hukum sehingga batal demi hukum.
 - c. Bahwa karena "akta No.173" cacat hukum sehingga batal demi hukum maka "akta No.174" yaitu Akta Kuasa Untuk Menjual, tertanggal 24 Februari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan RADEN GIARDI SUHARJANTO, SH.MKn., Notaris di Kabupaten Magelang (Turut Tergugat II) juga batal demi hukum.
 - d. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang sengaja menjadikan Tergugat II sebagai pembeli atas tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara dan mencantumkan harga tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara dalam "akta No.173" sebesar sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), padahal harga yang sebenarnya disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam "akta No.04" adalah sebesar Rp.



750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) merupakan perbuatan melawan hukum.

e. Bahwa “Perjanjian Pinjaman No.F05-000062 tertanggal 24 Februari 2016” antara Tergugat II dengan Tergugat III (KOPERASI SIMPAN PINJAM KUSUMA ARTA JAYA MUNTILAN), terutama terkait dengan jaminan hutang yaitu “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara” mengandung cacat hukum, yaitu :

- Bahwa atas “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara” masih atas nama Penggugat I belum menjadi atas nama Tergugat II, sehingga masih sah menjadi milik Para Penggugat.
- Penjaminan “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara” atas hutang Tergugat II kepada Tergugat III tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat.
- Dalam “Perjanjian Pinjaman No.F05-000062 tertanggal 24 Februari 2016” tidak ada tanda tangan Para Penggugat sebagai pemilik jaminan.
- Akta sebelumnya yaitu “akta No.4” dan “akta No.173” serta “akta No.174” cacat hukum.

Bahwa berdasarkan fakta tersebut maka “Perjanjian Pinjaman No.F05-000062 tertanggal 24 Februari 2016” sepanjang terkait dengan jaminan “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara” adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum.

f. Bahwa perbuatan Tergugat II yang telah menjaminkan “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara” atas hutang Tergugat II kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan Para Penggugat, merupakan perbuatan melawan.

g. Bahwa perbuatan Tergugat III yang telah menerima tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara sebagai jaminan hutang Tergugat II kepada Tergugat III padahal Tergugat III mengetahui bahwa tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara masih atas nama Penggugat I, adalah perbuatan melawan hukum

h. Bahwa “akta No.120” yaitu Akta Jual Beli No.120 tanggal 13 Mei 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan HENDRIK LAMBERTUS HANS VERHOEVEN, SH., sebagai PPAT daerah kerja Kota Magelang (Turut Tergugat III), mengandung cacat hukum yaitu :

- Harga tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara yang tercantum dalam “akta No.120” adalah sebesar



Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), padahal harga yang sebenarnya atas tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara adalah sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

- “Akta No.120” dibuat atas kebohongan, yaitu Tergugat I dan Tergugat II berjanji tidak akan membalik nama tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara menjadi atas nama NOVILIA ANINDITA UTAMI (Tergugat II) sebelum “tanah kavling harmoni” dan “tanah kavling pesona elo” bisa diproses balik nama menjadi atas nama Para Peggugat, namun ternyata Tergugat II sudah memproses balik nama tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara menjadi atas nama Tergugat II walaupun “tanah kavling harmoni” dan “tanah kavling pesona elo” belum bisa dibalik nama menjadi atas nama Para Peggugat.
- “Akta No.120” dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat III tanpa seijin dan sepengetahuan Para Peggugat.
- Akta sebelumnya yaitu “akta No.4” dan “akta No.173” serta “akta No.174” cacat hukum.

Berdasarkan fakta tersebut maka “Akta No.120” jelas cacat hukum sehingga batal demi hukum.

- i. Bahwa perbuatan Tergugat II yang telah membuat “akta No.120” tanpa seijin dan sepengetahuan Para Peggugat padahal Tergugat II tahu harga yang tercantum dalam “akta No.120” adalah bukan harga yang sebenarnya, dan juga Tergugat II berjanji tidak akan membalik nama tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara menjadi atas nama NOVILIA ANINDITA UTAMI (Tergugat II) sebelum “tanah kavling harmoni” dan “tanah kavling pesona elo” bisa diproses balik nama menjadi atas nama Para Peggugat, namun janji tersebut tidak dipenuhi, merupakan perbuatan melawan hukum.
10. Bahwa selain perihal tersebut diatas, karena kepercayaan Para Peggugat kepada Tergugat I menyebabkan Para Peggugat telah menyerahkan buku Sertifikat atas tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara kepada Tergugat I dan terakhir kali Peggugat melihat dan mengetahui buku Sertifikat atas tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara tersebut di serahkan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat II, maka karena jual beli atas “tanah SHGB No.345/Kramat



Utara” tersebut batal demi hukum, maka mohon kepada Turut Tergugat II dan atau siapa saja yang menguasai buku Sertifikat atas tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara dihukum untuk menyerahkan buku Sertifikat tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun.

11. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut menimbulkan kerugian yaitu kerugian atas segala biaya dan akomodasi yang dikeluarkan oleh Penggugat sejak ditandatanganinya pengikatan jual beli tanggal 14 Januari 2016 sampai dengan saat ini adalah sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan kerugian karena Para Penggugat tidak bisa memanfaatkan “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara” sehingga Para Penggugat menanggung kerugian sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), selain itu kerugian immateriil, karena perasaan malu yang harus ditanggung Para Penggugat karena permasalahan ini, yang tidak ternilai harganya, namun sebagai bentuk pertanggungjawaban Para Tergugat kepada Para Penggugat maka Para Penggugat menuntut ganti rugi immateriil sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

12. Bahwa akibat kesalahan dan kelalaian yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka sangat beralasan hukum apabila kerugian tersebut dikenakan bunga sebesar 6,5% (enam koma lima persen) per tahun (suku bunga acuan penjaminan Lembaga Penjamin Simpanan) dikalikan jumlah ganti rugi yang harus dibayar Para Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dalam jawabannya menyatakan bahwa pada pokoknya Tergugat I membenarkan kalau Tergugat I dan Penggugat I telah mengikatkan diri dalam pengikatan jual beli No 04 tanggal 14 Januari 2016 pada Turut Tergugat I terkait jual beli tanah Kavling Blok A Nomor 10 di perumahan Pesona Harmoni Residence, seluas 98, 18 M2 yang merupakan bagian dari SHGB No. 00265/Bumirejo Kecamatan Mungkid Kabupaten Magelang, dan untuk menyelesaikan permasalahan antara Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat I sepakat untuk membatalkan pengikatan jual beli Nomor 4 Tanggal 14 Januari 2016 pada Turut Tergugat I terkait jual beli tanah Kavling Blok A Nomor 10 di perumahan Harmoni Residence, seluas 98, 18 M2 yang merupakan bagian SHM No. 2472/Mertoyudan Kabupaten Magelang dan Kavling Blok C Nomor 4 pada perumahan pesona elo residence yang merupakan bagian dari SHGB No. 00265/Bumirejo, kecamatan Mungkid Kabupaten Magelang, akan tetapi



Tergugat I meminta Penggugat I dan Penggugat II untuk tidak membebankan ganti rugi dan biaya perkara sebagaimana posita dalam gugatan Penggugat I dan Penggugat II;

Menimbang, bahwa adapun untuk Tergugat II menyatakan bahwa benar Tergugat II dan Penggugat I telah mengikrarkan diri dalam pengikatan jual beli dan kuasa menjual akta No. 173 tentang pengikatan jual beli tertanggal 24 Februari 2016 dan akta No. 174 tentang Kuasa Menjual tertanggal 24 Februari 2016 terkait tanah dan bangunan SHGB No. 345/Kramat Utara Kecamatan Magelang Utara Kota Magelang yang kemudian dilakukan proses Akta Jual Beli No 120 tertanggal 13 Mei 2016 di hadapan Turut Tergugat III, dan untuk menyelesaikan permasalahan antara Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat II sepakat untuk membatalkan jual beli SHGB No. 345/Kramat Utara, kecamatan Magelang Utara Kota Magelang sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 120 tertanggal 13 Mei 2016, akan tetapi Tergugat II meminta Penggugat I dan Penggugat II untuk tidak membebankan ganti rugi dan biaya perkara kepada Penggugat sebagaimana Posita Gugatan Penggugat I dan Penggugat II. Selain itu bahwa karena Tergugat II sepakat untuk membatalkan jual beli SHGB No. 345/Kramat Utara kecamatan Magelang Utara Kota Magelang sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 120 tertanggal 13 Mei 2016, maka hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat II dan Tergugat III akan diselesaikan di luar perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I dan Penggugat I telah melakukan jual beli rumah dimana Penggugat membeli rumah Tergugat I di Perum Elo dan Perum Harmoni dengan pembayaran secara barter mobil merci dan Ruko di Armada Estate diserahkan kepada Tergugat I, dan keduanya mengikatkan diri dalam pengikatan jual beli No 04 tanggal 14 Januari 2016 pada Turut Tergugat I terkait jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat I bersedia untuk membatalkan pengikatan jual beli Nomor 4 Tanggal 14 Januari 2016 pada Turut Tergugat I terkait jual beli tanah Kavling Blok A Nomor 10 di perumahan Harmoni Residence, seluas 98, 18 M2 yang merupakan bagian SHM No. 2472/Mertoyudan Kabupaten Magelang dan Kavling Blok C Nomor 4 pada perumahan pesona elo



residence yang merupakan bagian dari SHGB No. 00265/Bumirejo, kecamatan Mungkid Kabupaten Magelang

- Bahwa benar Tergugat II dan Penggugat I telah mengikrarkan diri dalam pengikatan jual beli dan kuasa menjual akta No. 173 tentang pengikatan jual beli tertanggal 24 Februari 2016 dan akta No. 174 tentang Kuasa Menjual tertanggal 24 Februari 2016 terkait tanah dan bangunan SHGB No. 345/Kramat Utara Kecamatan Magelang Utara Kota Magelang yang kemudian dilakukan proses Akta Jual Beli No 120 tertanggal 13 Mei 2016 di hadapan Turut Tergugat III;
- Bahwa Tergugat II bersedia untuk membatalkan jual beli SHGB No. 345/Kramat Utara, kecamatan Magelang Utara Kota Magelang sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 120 tertanggal 13 Mei 2016;

Menimbang, bahwa meskipun dalam perkara aquo Tergugat I mengakui adanya pengikatan jual beli No 04 tanggal 14 Januari 2016 dengan Penggugat dan Tergugat II sudah mengakui bahwa Tergugat II dan Penggugat telah mengikrarkan diri dalam pengikatan jual beli dan kuasa menjual akta No. 173 tentang pengikatan jual beli tertanggal 24 Februari 2016 dan akta No. 174 tentang Kuasa Menjual tertanggal 24 Februari 2016 terkait tanah dan bangunan SHGB No. 345/Kramat Utara Kecamatan Magelang Utara Kota Magelang yang kemudian dilakukan proses Akta Jual Beli No 120 tertanggal 13 Mei 2016 di hadapan Turut Tergugat III dan ternyata Tergugat I dan Tergugat II bersedia untuk membatalkan akta-akta tersebut, akan tetapi dalam hal ini untuk menentukan apakah Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis menganggap perlu kiranya untuk mempertimbangkan apakah Tergugat I dan Tergugat II juga melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga yang menjadi pokok sengketa dalam perkara aquo adalah sebagai berikut :

1. Apakah benar Penggugat I dan Penggugat II yang merupakan pasangan suami istri adalah pemilik sah dari sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 345/Kramat Utara, surat ukur tanggal 24 April 2013 Nomor : 00083/Kramat Utara/2013 seluas 60 m² (enam puluh meter persegi) atas nama pemegang hak IRFAYANTO, SPd., (Penggugat I) yang terletak di Kelurahan Kramat Utara, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang, dan juga satu unit mobil merk Mercedes Benz , type E240 Automatic, tahun pembuatan 2001, Noka MHL210062 IJ



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

034313, Nosin 42914 30 840839, NOPOL L 719 AL atas nama PT. JAWA POS?

2. Apakah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum?
3. Apakah proses penjaminan "tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara atas nama Irfayanto/Penggugat yang dipergunakan untuk menjamin hutang Tergugat II kepada Tergugat III adalah sah?;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu pokok permasalahan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-11 dan Saksi-Saksi yaitu

1. Saksi Fajar Hidayat, 2. Saksi Joko Supriyanto;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat yaitu **P-1** berupa Fotokopi Kesepakatan Perdamaian, tertanggal 21 Oktober 2020, yang disepakati/ditandatangani oleh Penggugat I dan II serta Tergugat I dan II, **P-2** berupa Fotokopi dari fotokopi (Asli ada pada Turut Tergugat II), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 345/Kramat Utara, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 24 April 2013 Nomor : 00083/Kramat Utara/2013 seluas 60 m² (enam puluh meter persegi) atas nama pemegang hak IRFAYANTI, S.Pd., (Penggugat) yang terletak di Kelurahan Kramat Utara, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelangm, **P-3** berupa Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli No.04 tanggal 14 Januari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I (DYAH WULANSARI, S.H., M.Kn.) Notaris di Kabupaten Magelang, **P-4** berupa Fotokopi Akta No.173 tentang Pengikatan Jual Beli, tertanggal 24 Februari 2016, **P-5** berupa Fotokopi Akta No.174 tentang Kuasa untuk Menjual, tertanggal 24 Februari 2016, **P-6** berupa Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli No.120 tanggal 13 Mei 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan HENDRIK LAMBERTUS HANS VERHOEVEN, S.H., sebagai PPAT daerah kerja Kota Magelang, **P-7** berupa Fotokopi Surat Keterangan No. 1198/05/U/IV/2017 tanggal 05 April 2017 perihal KETERANGAN yang dibuat oleh R. GIARDI SUHARJANTO, SH., M.Kn., sebagai NOTARIS dan PPAT daerah kerja Kabupaten Magelang, **P-8** berupa Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Pinjaman No.F05-000062 antara KOPERASI SIMPAN PINJAM KUSUMA ARTA JAYA

Halaman 26 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Mkd

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)



Kantor Cabang MUNTILAN dengan NOVILIA ANINDITA UTAMI, tanggal 24 Februari 2016, **P-9** berupa Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3371012404760002 atas nama IRFANYANTO, **P-10** berupa Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3371016808730004 atas nama PRAWERTI PRAJNAJATI, **P-11** berupa Fotokopi Kutipan Akta Nikah No 365/26/VIII/2001 tanggal 23 Agustus 2001 yang dikeluarkan oleh KUA Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti Saksi Pertama yaitu Saksi Fajar Hidayat yang pada pokoknya menerangkan Bahwa Saksi mengetahui mengenai transaksi Penggugat I dengan Tergugat I, dimana Tahun 2016 Saksi diajak Penggugat I untuk mengecek transaksi antara Penggugat I dan Tergugat I dimana Penggugat I mau beli tanah dan rumah Tergugat I di Perum Harmoni dan Perum Elo dengan pembayaran itu barter antara Ruko di Armada Estate dan mobil milik Penggugat I. Saat mau transaksi Saksi diajak ke kantor Tergugat I, Tergugat I memperlihatkan bukti surat, data dan gambar rumah, lokasi. Selanjutnya Saksi tidak mengikuti proses perkembangan jual beli antara Penggugat I dan Tergugat I, ternyata terjadi transaksi di Notaris Giardi, saat itu Penggugat I sudah tandatangan hak Guna Bangunan dan surat-surat yang lain, saat masih kurang tandatangan Penggugat I konsultasi ke Saksi, dan Saksi menyarankan agar transaksi jangan dilanjutkan dulu, karena dari Tergugat belum menyerahkan sertifikat sebagai pegangan untuk Penggugat I apalagi di atas tanah Tergugat I yang akan dibarter dengan ruko dan mobil Penggugat I sama sekali belum dibangun lalu Penggugat I tidak melanjutkan transaksi tersebut;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti Saksi Kedua yaitu Saksi Joko Supriyanto yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi mengetahui terkait jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat. Yang Saksi tahu Penggugat membeli rumahnya Tergugat I di Perum Elo dan Perum Harmoni terus Penggugat melakukan pembayaran secara barter mobil merci dan Ruko di Armada Estate dan dari Tergugat I adalah dua rumah Perum Elo dan perum harmoni. Penggugat sudah menyerahkan Ruko dan mobilnya kepada Tergugat I akan tetapi dari Tergugat I belum menyerahkan tanah di Perum Elo dan Perum Harmoni, bahkan tanah tersebut masih kosong belum didirikan rumah di atasnya. Terakhir Saksi melihat ada bangunan tetapi tidak dilanjutkan lagi ada bangunan satu dipojok, akan tetapi bangunan tersebut belum bisa ditempati karena belum ada atapnya;



Menimbang, bahwa Tergugat I saat pembuktian ternyata tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya yang sah untuk menguatkan dalil sangkalannya hingga kesimpulan dilakukan, sehingga Majelis berpendapat bahwa Tergugat I melepaskan haknya untuk mengajukan pembuktian dan tidak mengajukan pembuktian;

Menimbang, bahwa Tergugat II ternyata juga menyatakan tidak akan mengajukan bukti surat maupun bukti Saksi di persidangan, demikian juga dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang sama sekali tidak pernah hadir di persidangan sehingga dianggap tidak mempergunakan haknya;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan Tergugat III sejak hasil mediasi ternyata tidak pernah hadir dan mengajukan jawaban serta alat bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah benar Penggugat I dan Penggugat II yang merupakan pasangan suami istri adalah pemilik sah dari sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 345/Kramat Utara, surat ukur tanggal 24 April 2013 Nomor : 00083/Kramat Utara/2013 seluas 60 m² (enampuluh meter persegi) atas nama pemegang hak IRFAYANTO, SPd., (Penggugat I) yang terletak di Kelurahan Kramat Utara, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang, dan juga satu unit mobil merk Mercedes Benz , type E240 Automatic, tahun pembuatan 2001, Noka MHL210062 IJ 034313, Nosin 42914 30 840839, NOPOL L 719 AL atas nama PT. JAWA POS;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-2 berupa Fotokopi dari fotokopi (Asli ada pada Turut Tergugat II), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 345/Kramat Utara, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 24 April 2013 Nomor : 00083/Kramat Utara/2013 seluas 60 m² (enam puluh meter persegi) atas nama pemegang hak IRFAYANTI, S.Pd., (Penggugat) yang terletak di Kelurahan Kramat Utara, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang, dan juga keterangan saksi-saksi di persidangan yaitu saksi Fajar Hidayat dan Saksi Joko Supriyanto menerangkan bahwa tanah dan bangunan sebagaimana SHGB Nomor 345/Kramat Utara adalah milik Para Penggugat begitu juga mobil merk Mercedes Benz;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti **P-3** berupa Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli No.04 tanggal 14 Januari 2016 yang dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh dan dihadapan Turut Tergugat I (DYAH WULANSARI, S.H., M.Kn.) Notaris di Kabupaten Magelang dan juga keterangan Saksi Fajar Hidayat ternyata Tergugat I dan Penggugat I telah melakukan jual beli rumah dimana Penggugat membeli rumah Tergugat I di Perum Elo dan Perum Harmoni dengan pembayaran secara barter mobil merci dan Ruko di Armada Estate diserahkan kepada Tergugat I, dan keduanya mengikatkan diri dalam pengikatan jual beli No 04 tanggal 14 Januari 2016 pada Turut Tergugat I terkait jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-4** berupa Fotokopi Akta No.173 tentang Pengikatan Jual Beli, tertanggal 24 Februari 2016, **P-5** berupa Fotokopi Akta No.174 tentang Kuasa untuk Menjual, tertanggal 24 Februari 2016, **P-6** berupa Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli No.120 tanggal 13 Mei 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan HENDRIK LAMBERTUS HANS VERHOEVEN, S.H., sebagai PPAT daerah kerja Kota Magelang, ternyata telah terjadi pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II, yang dilanjutkan dengan surat kuasa menjual dan akta jual beli atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana SHGB Nomor 345/Kramat Utara dari Penggugat menjadi milik Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya ternyata tanah SHGB Nomor 345/Kramat Utara oleh Tergugat II dijaminakan kepada Tergugat III berdasarkan bukti P-8, akan tetapi setelah menjadi perkara gugatan sebagaimana dalam perkara aquo maka terjadilah perdamaian antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II mengenai pembatalan akta No 04, akta 173, akta 174 dan akta 120 tanpa melibatkan Tergugat III berdasarkan bukti bertanda **P-1** berupa Fotokopi Kesepakatan Perdamaian, tertanggal 21 Oktober 2020, yang disepakati/ditandatangani oleh Penggugat I dan II serta Tergugat I dan II;

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti **P-1** tersebut membuktikan telah adanya perdamaian dengan pembatalan akta oleh para pihak yang membuatnya, sehingga dengan adanya pembatalan akta mengakibatkan sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 345/Kramat Utara, surat ukur tanggal 24 April 2013 Nomor : 00083/Kramat Utara/2013 seluas 60 m² (enam puluh meter persegi) atas nama pemegang hak IRFAYANTO, SPd., (Penggugat I) yang terletak di Kelurahan Kramat Utara, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang, dan juga satu unit mobil merk Mercedes Benz , type E240 Automatic, tahun

Halaman 29 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Mkd

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 29



pembuatan 2001, Noka MHL210062 IJ 034313, Nosin 42914 30 840839, NOPOL L 719 AL atas nama PT. JAWA POS kembali menjadi milik Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok sengketa bahwa Apakah benar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ?

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan tersebut Majelis terlebih dahulu akan menguraikan mengenai pengertian perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, Perbuatan Melawan Hukum yaitu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur oleh Undang-Undang. Adapun unsur dari perbuatan melawan hukum ini sendiri adalah :

1. Harus ada kesalahan
2. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
3. Harus ada hubungan causalitas antara kesalahan dengan kerugian.

Menimbang, bahwa dari uraian unsur Pasal 1365 KUHPerdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum tersebut, dan juga berdasarkan pertimbangan untuk menjawab pokok permasalahan pertama tersebut diatas, yang mana telah ternyata bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat di persidangan proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat I dan Tergugat I pada tanggal 14 Januari 2016 yang mana keduanya mengikatkan diri dalam akta Pengikatan Jual Beli No.04 tanggal 14 Januari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I (DYAH WULANSARI, SH. Mkn.) Notaris di Kabupaten Magelang atas dua bidang tanah dan bangunan yang diakui Tergugat I milik Tergugat I yaitu Kavling Blok A nomor 10 di Perumahan Pesona Harmoni Residence, seluas 98, 18 m² yang merupakan bagian dari SHM No.2427/Mertoyudan, terletak di Desa Mertoyudan, Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang, dan Kavling Blok C nomor 4 pada Perumahan Pesona Elo Residence, seluas 126 m², dibeli Penggugat dan dibayar dengan cara Penggugat menyerahkan Satu bidang "tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara " dan Satu unit "mobil Mercedes Benz", akan tetapi setelah Penggugat I menyerahkan SHGB No. 345/Kramat Utara yang atas permintaan Tergugat I supaya diserahkan kepada Tergugat II dan kemudian oleh Tergugat II dibuatkan lagi perjanjian yang baru yaitu akta No. 173 tentang pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Il tertanggal 24 Februari 2016 dan akta No. 174 tentang Kuasa Menjual dimana Penggugat sebagai pemberi kuasa dan Tergugat II sebagai penerima kuasa tertanggal 24 Februari 2016 terkait tanah dan bangunan SHGB No. 345/Kramat Utara Kecamatan Magelang Utara Kota Magelang yang kemudian dilakukan proses Akta Jual Beli No 120 tertanggal 13 Mei 2016 antara Tergugat II sebagai penerima kuasa dengan Tergugat II sebagai pembelinya di hadapan Turut Tergugat III, ternyata sampai saat Penggugat sudah menyerahkan semua sebagaimana perjanjian yaitu “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara “ dan Satu unit “mobil Mercedes Benz” kepada Tergugat I, sampai saat gugatan ini diajukan, Tergugat I belum menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan serta tanah yang ada di Kavling Blok A nomor 10 di Perumahan Pesona Harmoni Residence, seluas 98, 18 m² yang merupakan bagian dari SHM No.2427/Mertoyudan, terletak di Desa Mertoyudan, Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang, dan Kavling Blok C nomor 4 pada Perumahan Pesona Elo Residence, seluas 126 m² kepada Penggugat I;

Menimbang, bahwa akibat belum diserahkannya 2 (dua) kavling tersebut kepada Penggugat hal tersebut merupakan suatu kesalahan Tergugat I, dan menimbulkan kerugian karena selama kurang lebih 4 (Empat) tahun tidak bisa memanfaatkan tanah kavling tersebut, sementara Penggugat sudah menyerahkan SHGB No.345/Kramat Utara kepada Tergugat II atas perintah Tergugat I dan mobil mercedes benz kepada Tergugat I, dimana untuk kerugian tersebut terjadi karena ada kesalahan sehingga ada korelasi antara kerugian yang diderita Penggugat I dan kesalahan yang dilakukan Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai apakah Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum juga ataukah tidak;

Menimbang, bahwa setelah Penggugat I menyerahkan SHGB No. 345/Kramat Utara kepada Tergugat II atas permintaan Tergugat I dan kemudian oleh Tergugat II dibuatkan lagi perjanjian yang baru yaitu akta No. 173 tentang pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat II tertanggal 24 Februari 2016 dan akta No. 174 tentang Kuasa Menjual dimana Penggugat sebagai pemberi kuasa dan Tergugat II sebagai penerima kuasa tertanggal 24 Februari 2016 terkait tanah dan bangunan SHGB No. 345/Kramat Utara Kecamatan Magelang Utara Kota Magelang yang kemudian dilakukan proses Akta Jual Beli No 120 tertanggal 13 Mei 2016 antara Tergugat II sebagai

Halaman 31 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Mkd

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

penerima kuasa dengan Tergugat II sebagai pembelinya di hadapan Turut Tergugat III, setelah SHGB No.345/Kramat Utara ada di bawah penguasaan Tergugat II berdasarkan akta pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual tersebut, kemudian oleh Tergugat II Sertifikat tersebut dijaminan kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa proses pengajuan pinjaman dari Tergugat II kepada Tergugat III dengan menggunakan jaminan berupa SHGB Nomor 345/Kramat Utara, dilakukan oleh Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat, meskipun sudah ada akta pengikatan jual beli dan surat kuasa menjual akan tetapi secara yuridis SHGB Nomor 345 tersebut belum sah menjadi milik Tergugat atau berpindah milik dari Penggugat kepada Tergugat II, meskipun dalam perkara aquo diajukan bukti berupa Akta Jual beli akan tetapi apabila dilihat dari tanggal pembuatannya ternyata akta jual beli tersebut dibuat pada tanggal 13 Mei 2016, sedangkan proses pinjamannya dibuat tanggal 24 Februari 2016, hal ini jelas sekali bahwa penjaminan dilakukan lebih dulu dari jual beli secara resmi dengan demikian saat dilakukan pinjaman dari Tergugat II kepada Tergugat III dengan jaminan SHGB Nomor 345/Kramat Utara tersebut pemilik atas nama SHGB tersebut masih atas nama Penggugat, dan dilakukan tanpa sepersetujuan Penggugat, dengan demikian terdapat suatu kesalahan dari Tergugat II yaitu telah menjaminkan "tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara" atas hutang Tergugat II kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan Para Penggugat, dan telah ada kerugian dari Penggugat karena seharusnya SHGB tersebut ada di bawah penguasaannya dan kerugian Penggugat tersebut ada karena kesalahan dari Tergugat II, sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai apakah perbuatan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 berupa Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Pinjaman No.F05-000062 antara KOPERASI SIMPAN PINJAM KUSUMA ARTA JAYA Kantor Cabang MUNTILAN dengan NOVILIA ANINDITA UTAMI, tanggal 24 Februari 2016, yang mana berdasarkan bukti tersebut ditambah dengan keterangan saksi telah ternyata bahwa meamang Tergugat II melakukan pinjaman kepada Tergugat III dan yang dijadikan jaminan adalah SHGB Nomor 345/Kramat Utara, yang mana apabila dikaitkan dengan pertimbangan ukum di atas, ternyata Tergugat II melakukan perbuatan

Halaman 32 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Mkd

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)



melawan hukum karena mengajukan jaminan atas tanah yang bukan miliknya dan bukan atas nama Tergugat II sendiri melainkan atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari selanjutnya berpendapat bahwa ternyata dalam proses pinjam meminjam antara Tergugat II dan Tergugat III ternyata Majelis menemukan adanya ketidak hati-hatian dari Tergugat III dalam menganalisis jaminan kredit, dimana salah satunya adalah mengenai kepemilikan SHGB tersebut, dimana pada SHGB No.345/Kramat Utara tersebut masih atas nama Penggugat, seharusnya Tergugat III sebelum memutuskan dikabulkan atau tidaknya pengajuan Kredit Tergugat II diteliti terlebih dahulu mengenai kepemilikan SHGB nya apabila ternyata nama yang tertera di dalam SHGB tersebut bukan nama Tergugat II seharusnya ditolak pengajuannya kecuali apabila ada persetujuan tertulis dari pihak yang tertera namanya di dalam SHGB tersebut, mengingat agunan merupakan salah satu unsur jaminan yang penting dalam jaminan pemberian kredit untuk kemudian dipertimbangkan dalam analisis kredit oleh Tergugat III, akan tetapi dalam perkara aquo Tergugat III meng acc dan percaya begitu saja informasi yang diberikan oleh Tergugat II dan tidak kroscek di lapangan, sehingga Tergugat III mengabulkan pinjaman Tergugat II dan SHGB No.345/Kramat Utara atas nama Penggugat dijadikan jaminan, seharusnya sebelum suatu pinjaman hutang piutang/kredit dilakukan ditempuh dulu beberapa langkah, diantaranya adalah memberikan jaminan dan survey terhadap jaminan tersebut, apakah benar jaminan tersebut adalah milik Debitur atau tidak, sehingga dalam hal ini terdapat kesalahan yang dilakukan Tergugat III dan akibat kesalahan Tergugat III tersebut sehingga hal tersebut merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka perbuatan Tergugat III yang telah menerima tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara sebagai jaminan hutang Tergugat II kepada Tergugat III padahal Tergugat III mengetahui bahwa tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara masih atas nama Penggugat I, adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka terjawablah pula pokok permasalahan/pokok sengketa dalam perkara aquo bahwa ternyata memang benar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdara, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai sah tidaknya jaminan berupa SHGB No.345/Kramat Utara atas nama Irfayanto yang dipergunakan oleh Tergugat II dalam perjanjian pinjaman dengan Tergugat III;



Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan tersebut di atas ternyata Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai akta-akta yang dibuat oleh Penggugat bersama Tergugat I, Penggugat bersama Tergugat II dan Tergugat II bersama Tergugat III;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pokok sengketa pertama ternyata Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ternyata telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sebelum Majelis menjawab mengenai Pokok sengketa selanjutnya, Majelis akan mempertimbangkan mengenai keabsahan akta-akta yang muncul akibat perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I, maupun perbuatan hukum Penggugat dengan Tergugat II dan perbuatan hukum Tergugat II dengan Tergugat III;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan jawab-jawab yang diajukan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, dengan tidak diajukannya bukti surat dan bukti saksi oleh pihak Tergugat I, Tergugat II, maka dengan demikian dapat dianggap Tergugat I dan Tergugat II mengakui mengenai dalil yang diajukan oleh Pihak Penggugat baik mengenai terjadinya pengikatan jual beli tersebut (untuk Tergugat I) dan mengenai akta jual beli serta akta kuasa menjual (Untuk Tergugat II), bahkan dengan itikad baik dari Tergugat I dan Tergugat II untuk membatalkan akta-akta tersebut, sehingga berdasarkan Pasal 174 HIR disebutkan bahwa Pengakuan yang diucapkan di hadapan Hakim cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengakui itu baik yang diungkapkannya sendiri maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu “ dan hal tersebut juga diatur dalam Pasal 1925 KUHPerdara yang menerangkan bahwa pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu, sehingga dengan demikian adanya pengakuan dari Tergugat I dan Tergugat II didukung dengan bukti surat dan saksi dari Penggugat yang ternyata saling bersesuaian yang diajukan menurut Majelis Hakim merupakan suatu bukti sempurna;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena Tergugat I dan Tergugat II mengakui mengenai perbuatan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I maupun Tergugat II dan beritikad baik membatalkan akta-akta yang dibuatnya dengan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka dengan demikian Akta Pengikatan Jual Beli No.04



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 14 Januari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I (DYAH WULANSARI, SH. MKn.) Notaris di Kabupaten Magelang, Akta No.173 tentang Pengikatan Jual Beli, tertanggal 24 Februari 2016 dan Akta No.174 tentang Kuasa Untuk Menjual tertanggal 24 Februari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan RADEN GIARDI SUHARJANTO, SH.MKn., Notaris di Kabupaten Magelang (Turut Tergugat II) dan akta jual beli Nomor 120 tertanggal 13 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat III adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena akta-akta tersebut ternyata batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan Tergugat II serta Tergugat III ternyata telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan demikian Perjanjian Pinjaman No.F05-000062 tertanggal 24 Februari 2016" sepanjang terkait dengan jaminan "tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara" tidak sah sehingga batal demi hukum, karena didasarkan oleh Akta yang telah dinyatakan batal dan ternyata dalam proses perjanjian dan pengajuan jaminannya cacat hukum maka dengan demikian menurut pendapat majelis proses penjaminan "tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara atas nama Irfayanto/Penggugat yang dipergunakan untuk menjamin hutang Tergugat II kepada Tergugat III adalah tidak sah;

Menimbang, bahwa dengan terjawabnya keseluruhan pokok permasalahan maka alat bukti lainnya yang belum dipertimbangkan menurut Majelis patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum dari Pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-1 yaitu Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis berpendapat terhadap petitum ini baru bisa dikabulkan atau tidak setelah melihat dari petitum yang lain apakah dikabulkan atau tidak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Ke-2 Penggugat yaitu memohon supaya Majelis Hakim Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang telah diletakkan, ternyata selama proses persidangan berlangsung, Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat dengan demikian Petitum Kedua ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-3 Penggugat yang memohon supaya Majelis Hakim Menyatakan Para Penggugat pemilik sah dari "tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara" yaitu sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya yang tercatat dalam

Halaman 35 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Mkd

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

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 345/Kramat Utara, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 24 April 2013 Nomor : 00083/Kramat Utara/2013 seluas 60 m² (enampuluh meter persegi) atas nama pemegang hak IRFAYANTO, SPd., (Penggugat I) yang terletak di Kelurahan Kramat Utara, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang dan “mobil Mercedes Benz” yaitu satu unit mobil merk Mercedes Benz, type E240 Automatic, tahun pembuatan 2001, Noka MHL210062 IJ 034313, Nosin 42914 30 840839, NOPOL L 719 AL atas nama PT. JAWA POS, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, oleh karena telah dibatalkannya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli No.04 tanggal 14 Januari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I (DYAH WULANSARI, SH. MKn.) Notaris di Kabupaten Magelang dan juga dibatalkannya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II yaitu Akta No.173 tentang Pengikatan Jual Beli, tertanggal 24 Februari 2016 dan Akta No.174 tentang Kuasa Untuk Menjual tertanggal 24 Februari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan RADEN GIARDI SUHARJANTO, SH.MKn., Notaris di Kabupaten Magelang, maka dengan demikian terhadap Petitum ini haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Ke-4 Penggugat yaitu yang memohon supaya Majelis Hakim Menyatakan perbuatan Tergugat I yang sengaja menjual kepada Penggugat I kavling yang belum jelas kepemilikannya dan belum dibalik nama menjadi milik dan atas nama Tergugat I sebagaimana tersebut dalam “akta No.4”, merupakan perbuatan melawan hukum, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dimana Tergugat I dalam jawabannya mengakui mengenai dalil gugatan Penggugat dan beritikad untuk membatalkan akta perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat hal ini merupakan bentuk pengakuan dan oleh karena berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan telah ternyata bahwa memang benar Tergugat I telah menjual kepada Penggugat I kavling yang belum jelas kepemilikannya dan belum dibalik nama menjadi milik dan atas nama Tergugat I sampai saat Gugatan ini diajukan maka dengan demikian Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga terhadap Petitum Keempat ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Ke-5 Gugatan Penggugat, yang memohon supaya Majelis Hakim Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.04 tanggal 14 Januari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I (DYAH WULANSARI, SH. MKn.) Notaris di Kabupaten Magelang adalah cacat

Halaman 36 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Mkd

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

hukum sehingga batal demi hukum, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dimana Tergugat II telah berinisiatif untuk membatalkan AKta pengikatan jual beli nomor 4 tersebut, dengan demikian Petitem ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitem Ke-6 Gugatan Penggugat yang memohon supaya Majelis Hakim Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang sengaja menjadikan Tergugat II sebagai pembeli atas tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara dan mencantumkan harga tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara dalam "akta No.173" sebesar sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), padahal harga yang sebenarnya disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam "akta No.04" adalah sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) merupakan perbuatan melawan hukum, ternyata sebagaimana pertimbangan tersebut di atas, tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat mengenai perubahan harga sebagaimana terhadap dalil gugatan Penggugat dalam Petitem ke-6 ini, maka terhadap petitem ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitem Penggugat Point ke-7 yang pada pokoknya memohon supaya Majelis Menyatakan Akta No.173 tentang Pengikatan Jual Beli, tertanggal 24 Februari 2016 dan Akta No.174 tentang Kuasa Untuk Menjual tertanggal 24 Februari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan RADEN GIARDI SUHARJANTO, SH.MKn., Notaris di Kabupaten Magelang (Turut Tergugat II) adalah cacat hukum, sehingga batal demi hukum, menurut pendapat Majelis, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dimana Tergugat II telah beritikad untuk membatalkan Akta-akta tersebut maka dengan demikian terhadap petitem ini patut dikabulkan tentunya dengan perubahan redaksi;

Menimbang, bahwa terhadap Petitem ke-8 Gugatan Penggugat, Majelis berpendapat bahwa oleh karena Tergugat II yang telah menjaminkan "tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara" atas hutang Tergugat II kepada Tergugat III, padahal tanah tersebut masih atas nama Penggugat dan tidak ada persetujuan Penggugat maupun tanda tangan Penggugat maka perbuatan Tergugat II tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, demikian juga dengan Petitem ke-9 yang memohon supaya Majelis Hakim Menyatakan perbuatan Tergugat III yang telah menerima tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara atas nama pemilik IRFAYANTO, SPd./Penggugat I, sebagai jaminan hutang Tergugat II kepada Tergugat III, adalah perbuatan melawan hukum., berdasarkan pertimbangan di atas, maka petitem ke-8 dan petitem ke-9 ini haruslah dikabulkan;

Halaman 37 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Mkd

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 terhadap petitum ke-10 yang berbunyi “Menyatakan “Perjanjian Pinjaman No.F05-000062 tertanggal 24 Februari 2016” sepanjang terkait dengan jaminan “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara” adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, oleh karena Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum terkait dengan proses penyerahan jaminan yang bukan atas nama Tergugat II, sehingga patut dan beralasan apabila terhadap petitum ini patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-11 yang berbunyi “Menyatakan perbuatan Tergugat II melaksanakan dan menandatangani Akta Jual Beli No.120 tanggal 13 Mei 2016 dihadapan HENDRIK LAMBERTUS HANS VERHOEVEN, SH., sebagai PPAT daerah kerja Kota Magelang (Turut Tergugat III) merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena akta 173 dan akta 174 telah dibatalkan karena Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum maka secara otomatis terhadap perbuatan Tergugat II dalam melaksanakan penandatanganan akta jual beli Nomor 120 ini juga merupakan perbuatan melawan hukum sehingga hal ini berkaitan dengan Petitum ke-12 yaitu Menyatakan Akta Jual Beli No.120 tanggal 13 Mei 2016 dihadapan HENDRIK LAMBERTUS HANS VERHOEVEN, SH., sebagai PPAT daerah kerja Kota Magelang (Turut Tergugat III) adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum, dengan demikian Majelis berpendapat terhadap Petitum ke-11 dan ke-12 ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-13 yaitu Menghukum Turut Tergugat II dan atau siapa saja yang menguasainya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 345/Kramat Utara, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 24 April 2013 Nomor : 00083/Kramat Utara/2013 seluas 60 m² (enampuluh meter persegi) atas nama pemegang hak IRFAYANTO, SPd., tanpa syarat apapun seketika dan sekaligus kepada Para Penggugat, setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap, oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 345/Kramat Utara, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 24 April 2013 Nomor : 00083/Kramat Utara/2013 seluas 60 m² (enampuluh meter persegi) atas nama pemegang hak IRFAYANTO, SPd. Merupakan pihak pemilik yang sah maka patut dan beralasan hukum apabila petitum ini juga harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-14, oleh karena Penggugat selama persidangan tidak dapat membuktikan dan memaparkan mengenai



rincian kerugian yang diderita, maka dengan demikian petitum ke-14 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terjadap petitum ke-15 mengenai pembayaran bunga, oleh karena gugatan perkara aquo ini adalah gugatan perbuatan melawan hukum, maka permohonan pembayaran bunga merupakan suatu hal yang tidak diatur dan tidak berdasar hukum dengan demikian petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terkait petitum ke-16 mengenai dwangsom, dimana dalam petitum tersebut Penggugat memohon kepada Ketua Majelis untuk Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) setiap kelalaian dalam memenuhi kewajibannya, yaitu setiap hari sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) terhitung sejak putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), dimana menurut Majelis Hakim, karena tuntutan tersebut tidak beralasan hukum maka Petitum angka 16 ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Petitum point ke-17 yaitu Menyatakan putusan ini bisa dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lainnya verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bijvoorraad), Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), bahwa dalam mengabulkan Putusan Serta Merta harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 180 HIR selain itu berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, menyatakan sebagai berikut :

"Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil , yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut tidak boleh ada pelaksanaan Putusan Serta Merta."

Menimbang, bahwa ternyata selama proses persidangan, Penggugat sama sekali tidak memenuhi syarat sebagaimana dalam pasal 180 HIR maupun dalam SEMA tersebut, sehingga dengan demikian petitum gugatan Penggugat Point ke-17 ini tidak beralaskan hukum sehingga haruslah ditolak;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas,
Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan
sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat
harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 1365 KUHPerdara, dan peraturan-peraturan
lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat pemilik sah dari “tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara” yaitu sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 345/Kramat Utara, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 24 April 2013 Nomor : 00083/Kramat Utara/2013 seluas 60 m² (enam puluh meter persegi) atas nama pemegang hak IRFAYANTO, SPd., (Penggugat I) yang terletak di Kelurahan Kramat Utara, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang dan “mobil Mercedes Benz” yaitu satu unit mobil merk Mercedes Benz, type E240 Automatic, tahun pembuatan 2001, Noka MHL210062 IJ 034313, Nosin 42914 30 840839, NOPOL L 719 AL atas nama PT. JAWA POS.
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.04 tanggal 14 Januari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I (DYAH WULANSARI, SH. MKn.) Notaris di Kabupaten Magelang adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan Akta No.173 tentang Pengikatan Jual Beli, tertanggal 24 Februari 2016 dan Akta No.174 tentang Kuasa Untuk Menjual tertanggal 24 Februari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan RADEN GIARDI SUHARJANTO, SH.MKn., Notaris di Kabupaten Magelang (Turut Tergugat II) adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan Akta Jual Beli No.120 tanggal 13 Mei 2016 dihadapan HENDRIK LAMBERTUS HANS VERHOEVEN, SH., sebagai PPAT daerah kerja Kota Magelang (Turut Tergugat III) adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Perjanjian Pinjaman No.F05-000062 tertanggal 24 Februari 2016 khusus mengenai penyerahan jaminan tanah dan bangunan SHGB No.345/Kramat Utara adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.
8. Menghukum Turut Tergugat II dan atau siapa saja yang menguasainya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 345/Kramat Utara, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 24 April 2013 Nomor : 00083/Kramat Utara/2013 seluas 60 m² (enampuluh meter persegi) atas nama pemegang hak IRFAYANTO, SPd., tanpa syarat apapun seketika dan sekaligus kepada Para Penggugat, setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap.
9. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini diperhitungkan sejumlah Rp7.836.000,00 (Tujuh juta delapan ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid, pada hari Rabu tanggal 1 April 2021, oleh kami, Dian Nur Pratiwi, S.H., M.H. Li, sebagai Hakim Ketua , I Made Sudiarta. S.H., M.H. dan Eko Supriyanto, S.H., M.H.Li, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mungkid Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Mkd tanggal 10 Februari 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 21 April 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Maftuchah, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Made Sudiarta. S.H., M.H.

Dian Nur Pratiwi, S.H., M.H. Li

Eko Supriyanto, S.H., M.H.Li

Panitera Pengganti,

Maftuchah, S.H.

Halaman 41 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Mkd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
2. Materai	:	Rp10.000,00;
3. Redaksi	:	Rp10.000,00;
4. Pemberitahuan	:	Rp489.000,00;
5. PNBPN	:	Rp120.000,00;
6. Panggilan	:	Rp5.811.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.291.000,00;
8. Administrasi	:	Rp75.000,00;
Jumlah	:	<hr/> Rp7.836.000,00

(Tujuh juta delapan ratus tiga puluh enam ribu rupiah)