



PUTUSAN

No. 61/Pdt.G/2023/PN.SRG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

TOTON FATONI Bin Alm. H. AHMAD ABAS, Kp. Hunyur RT.05 / RW.02, Desa Cibojong, Kecamatan Padarincang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FENDY HARI WIJAYA, S.H.**, Advokat/Pengacara/Penasehat hukum & Konsultan hukum pada Law Firm "**FENDY HARI WIJAYA**", beralamat di Jln. Raya Serang - Pandeglang km.5 Lingkungan Karundang Kolektor RT.004/RW.00, Kelurahan Tembong, Kecamatan Cipocok jaya, Kota Serang, Prov. Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal 11 Mei 2023, selanjutnya di sebut sebagai **Penggugat I**;

ANDI SUHANDI Bin Alm. H. AHMAD ABAS, bertempat tinggal di Link. Priuk RT.02/ RW.03, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FENDY HARI WIJAYA, S.H.**, Advokat/Pengacara/Penasehat hukum & Konsultan hukum pada Law Firm "**FENDY HARI WIJAYA**", beralamat di Jln. Raya Serang- Pandeglang km.5 Lingkungan Karundang Kolektor RT.004/RW.00, Kelurahan Tembong, Kecamatan Cipocok jaya, Kota Serang, Prov. Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal 11 Mei 2023, selanjutnya di sebut sebagai **Penggugat II**;

DENI SANJAYA Bin Alm. H. AHMAD ABAS, bertempat tinggal di Link. Priuk RT.05/ RW.03, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FENDY HARI WIJAYA, S.H.**, Advokat/Pengacara/Penasehat hukum & Konsultan hukum pada Law Firm "**FENDY HARI WIJAYA**", beralamat di Jln. Raya Serang- Pandeglang km.5 Lingkungan Karundang Kolektor RT.004/RW.00, Kelurahan Tembong, Kecamatan Cipocok jaya, Kota

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 1 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serang, Prov. Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal 11 Mei 2023, selanjutnya di sebut sebagai **Penggugat III**;

NENI SUNAENINGSIH Binti Alm. H. AHMAD ABAS, bertempat tinggal di Link.

Priuk RT.05 / RW.03, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FENDY HARI WIJAYA, S.H**, Advokat/Pengacara/Penasehat hukum & Konsultan hukum pada Law Firm "**FENDY HARI WIJAYA**", beralamat di Jln. Raya Serang - Pandeglang km.5 Lingkungan Karundang Kolektor RT.004/RW.00, Kelurahan Tembong, Kecamatan Cipocok jaya, Kota Serang, Prov. Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal

11 Mei 2023, selanjutnya di sebut, sebagai **Penggugat IV**;

RINA HAERINA Binti Alm. H. AHMAD ABAS, bertempat tinggal di Link. Priuk

RT.05/ RW.03, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FENDY HARI WIJAYA, S.H**, Advokat/Pengacara/Penasehat hukum & Konsultan hukum pada Law Firm "**FENDY HARI WIJAYA**", beralamat di Jln. Raya Serang- Pandeglang km.5 Lingkungan Karundang Kolektor RT.004/RW.00, Kelurahan Tembong, Kecamatan Cipocok jaya, Kota Serang, Prov. Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal

11 Mei 2023, selanjutnya di sebut, sebagai **Penggugat V**;

RINI HAERINI Binti Alm. H. AHMAD ABAS, bertempat tinggal di Link. Priuk RT.05 /

RW.03, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FENDY HARI WIJAYA, S.H**, Advokat/Pengacara/Penasehat hukum & Konsultan hukum pada Law Firm "**FENDY HARI WIJAYA**", beralamat di Jln. Raya Serang- Pandeglang km.5 Lingkungan Karundang Kolektor RT.004/RW.00, Kelurahan Tembong, Kecamatan Cipocok jaya, Kota Serang, Prov. Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal 11 Mei 2023, selanjutnya di sebut, sebagai **Penggugat VI**;

YAYAH ADAWIYAH Binti Alm. H. AHMAD ABAS, bertempat tinggal di Link Priuk

RT.05 / RW.03, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FENDY HARI WIJAYA, S.H**, Advokat/Pengacara/Penasehat hukum & Konsultan hukum pada Law Firm "**FENDY HARI WIJAYA**", beralamat di Jln. Raya Serang - Pandeglang km.5 Lingkungan Karundang Kolektor RT.004/RW.00, Kelurahan Tembong, Kecamatan Cipocok jaya, Kota

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 2 dari 65 halaman

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

Serang, Prov. Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Mei 2023, selanjutnya di sebut, sebagai **Penggugat VII**;

Lawan:

AJI SACHRONI, bertempat tinggal di di Ruko H. SULHI (Warung Pecel Lele Wong Jowo), Jalan Raya Bojonegara – Pulo Ampel, Kp. Cikubang I, RT.01 / RW.01, Desa Argawana, Kecamatan Pulo Ampel, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IRFAN SAEFULLOH, S.H.**, Advokat & Konsultan hukum pada **Kantor Hukum FAN & REKAN**, yang beralamat di Kampung Pabuaran Indah Rt 004 Rw 004 Desa Kragilan Kabupaten Serang Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal 20 Juni 2023, selanjutnya di sebut, sebagai **Tergugat I**;

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BPN KOTA CILEGON, Berkedudukan di Jl. Nuri 7 no.A-4, RT.1 / RW.10, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat** ;

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 gugatannya yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 13 Mei 2023 dalam Register Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg , telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

TENTANG KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PARA PENGGUGAT & HUBUNGAN HUKUM (RECHTSVERHOUDING) DENGAN TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT.

- 1) Bahwa Penggugat I, II, III, IV, V, VI & VII atau secara bersama-sama disebut sebagai Para Penggugat merupakan ahli waris dari Almarhum H. Ahmad Abas berdasarkan surat Pernyataan Waris tertanggal 05 Januari 2023, tercatat dalam register Kelurahan Sukmajaya nomor : 478/02/Pemtibum/2023 tanggal 05 Januari 2023 dan tercatat dalam register Kecamatan Jombang nomor : 451.5/52/Pemt&Trantibum tanggal 27 Februari 2023;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 3 dari 65 halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Bahwa Almarhum H. Ahmad Abas semasa hidupnya telah mengikatkan diri dalam surat pernyataan yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 01 Juni 2016, dimana Almarhum H. Ahmad Abas (Ayah kandung Para Penggugat) sebagai Pihak Yang meminjamkan sertifikat tanah dan Aji Sachroni (Tergugat) sebagai pihak Peminjam sertifikat tanah, adapun isi Surat Pernyataan adalah perjanjian sebagai berikut :

1. Peminjaman sertifikat dan surat – surat lainnya untuk jaminan Bank selama satu periode yang dimulai tanggal 1 juni 2016;
2. Sesudah pinjaman (kredit) pada bank selesai (satu periode) maka sertifikat dan surat – surat lainnya saya serahkan kepada yang meminjamkan dalam keadaan surat – surat tersebut asli;
3. Perjanjian pinjaman sertifikat No.1746 th. 2006 akte jual beli, SPPT (asli) tidak akan di perpanjangan hanya satu periode;

Demikian surat pernyataan/perjanjian ini saya buat dalam keadaan sehat jasmani dan sehat rohani tanpa paksaan dari siapapun dan apabila saya mengingkari atau menyalahi dan menyimpang dari pernyataan ini saya siap diajukan pada pihak yang berwajib dengan dalih penipuan.

3) Bahwa adapun sertifikat tanah yang menjadi objek pinjam meminjam sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan yang dibuat pada tanggal 01 Juni 2016 adalah sertifikat Hak milik No.1746 th. 2006, Kelurahan Sukmajaya, luas : 206 m², sudah berdiri bangunan di atasnya, terletak di Link. Priuk RT.05 RW.03, No.115, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Arif
- Sebelah Utara : Kontrakan H. Parto
- Sebelah Timur : Bidan Ekawati
- Sebelah Selatan : Jalan lingkungan

Pada saat dipinjamkan beratas nama pemegang hak Andi Suhandi (Penggugat II) dan sekarang telah dibalik nama menjadi atas nama pemegang hak Aji Sachroni (Tergugat).

Selanjutnya mohon disebut sebagai : Obyek Sengketa;

4) Bahwa Alm. H. Ahmad Abas sebelum meminjamkan Objek sengketa kepada Tergugat telah meminta ijin dan persetujuan terlebih dahulu kepada Andi Suhandi (Penggugat II), dimana Andi Suhandi (Penggugat II) adalah anak kandung dari Almarhum H. Ahmad Abas dan dalam hal ini selaku pemilik sah atas sertifikat Hak milik No.1746 th. 2006 (objek sengketa);

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 4 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5) Bahwa setelah objek sengketa dipinjamkan kepada Tergugat dan dilakukan balik nama menjadi atas nama Tergugat dengan cara jual beli pura – pura (*Proforma*) dihadapan MUHAMMAD ARIEF SAID, S.H., MKn, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) Wilayah kota Cilegon berdasarkan Akta Jual beli nomor : 11/2017, kemudian Tergugat mengajukan kredit pada Koperasi KSU Bangun Mandiri dengan menjaminkan sertifikat objek sengketa;
- 6) Bahwa Turut Tergugat dilibatkan sebagai pihak dalam Perkara *a quo* sebab kantor KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BPN KOTA CILEGON merupakan instansi yang memiliki kewenangan dalam administrasi pertanahan pada wilayah Kota Cilegon dimana sertifikat tanah yang diperjanjikan dalam perkara *a quo* masuk dalam wilayah Turut Tergugat oleh karena itu terdapat adanya hubungan hukum (*Rechtsverhouding*) antara objek yang disengketakan dalam perkara *a quo* dengan Turut Tergugat, dan agar Turut Tergugat tidak menerima / melakukan segala bentuk peralihan hak, termasuk balik nama sertifikat tanah yang menjadi objek sengketa sebelum gugatan *a quo* memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap serta agar Turut Tergugat tunduk dan patuh menjalankan isi putusan *a quo*;
- 7) Bahwa berdasarkan kedudukan hukum masing – masing Para Pihak sebagaimana Para Penggugat uraikan diatas, benar Para Penggugat saling memiliki hubungan hukum (*Rechtsverhouding*) dengan Tergugat dan Turut Tergugat sehingga dengan demikian Para Penggugat mempunyai kedudukan hukum (*Legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo* terhadap Tergugat dan Turut Tergugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

- 8) Bahwa awal mulanya, pada tahun 2016 sewaktu Alm. H. Ahmad Abas (Ayah kandung Para Penggugat) masih hidup pernah dimintai tolong oleh Tergugat, yakni Tergugat memohon kepada Alm. H. Ahmad Abas (Ayah kandung Para Penggugat) agar mau meminjami sertifikat tanah untuk keperluan mengajukan kredit di bank. Alasan Tergugat adalah sebelumnya Tergugat sudah mencoba mengajukan kredit di bank dengan cara menjaminkan surat Akta Jual Beli (AJB) tanah miliknya namun kata Tergugat pengajuan tersebut ditolak, kemudian Tergugat mendapat saran atau petunjuk dari pihak Bank bahwa yang dapat digunakan jaminan di bank adalah sertifikat tanah dan Kalau Tergugat mengajukan kredit di bank dengan atas nama sendiri sebagai debitur maka sertifikat tanah yang menjadi jaminan harus beratas nama Tergugat sendiri. Tergugat lalu membujuk kepada Alm. H. Ahmad Abas agar bersedia

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 5 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminjamkan sertifikat tanah untuk keperluan kredit di bank dan mohon nanti sertifikat tersebut di balik nama terlebih dahulu menjadi atas nama Tergugat. Tergugat berjanji akan membayar angsuran sampai dengan lunas dan apabila sudah beres kredit / lunas nanti akan dikembalikan kedalam keadaan semula dengan cara di balik nama lagi kembali menjadi atas nama semula Penggugat II;

- 9) Bahwa Alm. H. Ahmad Abas atas permintaan dari Tergugat tersebut awalnya hanya menjawab bahwa saya tidak punya sertifikat tanah yang punya adalah Anak saya yaitu Andi Suhandi (Penggugat II) nanti saya akan bilang dulu kepada Andi Suhandi (Penggugat II), oleh karena itu Alm. H. Ahmad Abas tidak bisa langsung memutuskan meminjamkan sertifikat sebab segala keputusan dan pertimbangannya ada di Andi Suhandi (Penggugat II);
- 10) Bahwa kemudian Alm. H. Ahmad Abas (Ayah kandung Para Penggugat) meminta kepada anaknya yaitu Andi Suhandi (Penggugat II), agar mau membantu meminjamkan sertifikat Hak milik No.1746 th. 2006 atas nama Andi Suhandi (Penggugat II) kepada Tergugat supaya dipergunakan sebagai jaminan Tergugat pinjam uang (kredit) di bank. Oleh sebab itu Alm. H. Ahmad Abas meminta kepada Andi Suhandi (Penggugat II) agar mau menolong Tergugat karena Tergugat itu orang dekat, sudah seperti layaknya saudara / keluarga sendiri dengan Para Penggugat;
- 11) Bahwa Penggugat II awalnya tidak menyetujui sertifikat Hak milik No.1746 th. 2006 (objek sengketa) dipinjamkan kepada Tergugat karena takut/khawatir objek sengketa disalahgunakan oleh Tergugat. Akan tetapi, karena Almarhum H. Ahmad Abas (Ayah kandung Para Penggugat) meyakinkan kepada Penggugat II bahwa sertifikat objek sengketa tidak akan disalahgunakan oleh Tergugat dan nanti pinjam meminjam akan dibuatkan surat perjanjian, maka setelah Penggugat II pertimbangkan, Penggugat II bersedia meminjamkan dengan syarat harus dibuatkan surat pernyataan / perjanjian yang ditandatangani bersama dengan Tergugat serta diketahui oleh saksi - saksi;
- 12) Bahwa karena sebelumnya sudah ada kesanggupan secara lisan dari Tergugat kepada Alm. H. Ahmad Abas dan Andi Suhandi (Penggugat II) tentang perihal maksud & tujuan peminjaman sertifikat dimaksud, maka selanjutnya pada tanggal 01 Juni 2016 ditindaklanjuti dengan pembuatan surat pernyataan yang isinya perjanjian pinjam sertifikat tanah objek sengketa dan surat – surat lainnya, adapun surat pernyataan tersebut sudah ditandatangani oleh Alm. H. Ahmad

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 6 dari 65 halaman

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

Abas, Tergugat serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Adapun isi Surat Pernyataan adalah perjanjian sebagai berikut :

1. Peminjaman sertifikat dan surat – surat lainnya untuk jaminan Bank selama satu periode yang dimulai tanggal 1 juni 2016;
2. Sesudah pinjaman (kredit) pada bank selesai (satu periode) maka sertifikat dan surat – surat lainnya saya serahkan kepada yang meminjamkan dalam keadaan surat – surat tersebut asli;
3. Perjanjian pinjaman sertifikat No.1746 th. 2006 akte jual beli, SPPT (asli) tidak akan di perpanjangan hanya satu periode;

Demikian surat pernyataan/perjanjian ini saya buat dalam keadaan sehat jasmani dan sehat rohani tanpa paksaan dari siapapun dan apabila saya mengingkari atau menyalahi dan menyimpang dari pernyataan ini saya siap diajukan pada pihak yang berwajib dengan dalih penipuan.

TENTANG PELAKSANAAN SURAT PERNYATAAN TANGGAL 01 JUNI 2016 YANG BERISI PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM OBJEK SENGKETA ANTARA ALM. H. AHMAD ABAS DENGAN TERGUGAT.

- 13)** Bahwa setelah ditandatanganinya surat pernyataan, selanjutnya Almarhum H. Ahmad Abas menyerahkan sertifikat tanah (Objek sengketa) beratas nama pemegang hak : Andi Suhandi (Penggugat II) kepada Tergugat, selanjutnya antara Andi Suhandi (Penggugat II) dengan Tergugat melakukan jual beli pura – pura (*Proforma*) dihadapan MUHAMMAD ARIEF SAID, S.H., MKn, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) Wilayah kota Cilegon berdasarkan Akta Jual beli nomor : 11/2017 dengan tujuan agar selanjutnya sertifikat tanah (objek sengketa) dapat dibalik nama menjadi atas nama Aji Sachroni (Tergugat);
- 14)** Bahwa jual beli dilakukan secara pura – pura (*Proforma*), sebab sebelumnya telah direncanakan oleh Tergugat bahwasannya jual beli dilakukan tanpa adanya pembayaran sejumlah uang pembelian, tanpa adanya penyerahan objek fisik tanah serta bangunan (*Levering*). Serta karena, sedari awal Tergugat nyata – nyata sudah mengetahui maksud dan tujuan jual beli tersebut semata – mata bertujuan agar Tergugat dapat menggunakan sertifikat tanah objek sengketa untuk kepentingan Tergugat meminjam uang (kredit) di Bank dengan cara mengagunkan/menjaminkan objek sengketa selama 1 (satu) periode peminjaman atas nama Tergugat sendiri selaku debitur. Ketentuannya apabila sudah lunas/selesai maka akan dikembalikan lagi kepada yang meminjamkan, hal ini merujuk pada ketentuan angka 2 (dua) Surat Pernyataan tanggal 01 Juni 2016 yang telah disepakati, yakni :

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 7 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Sesudah pinjaman (kredit) pada bank selesai (satu periode) maka sertifikat dan surat – surat lainnya saya serahkan kepada yang meminjamkan dalam keadaan surat – surat tersebut asli”;

Oleh karena itu secara *defacto* terhadap objek sengketa sampai dengan sekarang masih dalam penguasaan Penggugat II meskipun secara *dejure* telah beralih melalui jual beli;

- 15)** Bahwa sesudah terjadi peralihan hak melalui Jual Beli secara pura – pura (*Proforma*) dan sertifikat objek sengketa sudah dibalik nama dari atas nama ANDI SUHANDI (Penggugat II) menjadi atas nama Tergugat, kemudian benar diketahui Tergugat telah meminjam uang (kredit) pada KSU Bangun Mandiri dengan plafond pinjaman sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dan objek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) sebagaimana tertuang dalam Akta No.20/2017 Tanggal 10 Februari 2017 yang dibuat oleh MUHAMMAD ARIEF SAID, S.H., MKn, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) Wilayah kota Cilegon;
- 16)** Bahwa seiring berjalannya waktu, Para Penggugat didatangi oleh KSU Bangun Mandiri ketika sedang mencari Tergugat di lokasi objek sengketa namun di lokasi objek sengketa KSU Bangun Mandiri hanya bertemu dengan penyewa, adapun penyewa tidak tahu dan kenal terhadap Tergugat karena setahu penyewa objek sengketa ini adalah milik Penggugat II. Adanya informasi tersebut kemudian KSU Bangun Mandiri menemui Para Penggugat dan mengkonfirmasi kepada Para Penggugat bahwa KSU Bangun Mandiri sedang mencari Tergugat karena tidak pernah membayar angsuran dan apabila angsuran tidak segera dibayar maka objek sengketa akan dilelang;
- 17)** Bahwa mengetahui ada tunggakan angsuran dari Tergugat tersebut Para Penggugat memberitahukan bahwasannya sertifikat objek sengketa yang sekarang dijaminkan kepada KSU Bangun Mandiri sebenarnya adalah milik Penggugat II. Adapun Tergugat memperoleh sertifikat objek sengketa hanya dari hasil meminjam dimana pinjam meminjam tersebut dapat dibuktikan berdasarkan surat pernyataan yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 01 Juni 2016 ;
- 18)** Bahwa Para Penggugat sudah berusaha menemui Tergugat agar melakukan pembayaran tunggakan angsuran namun saat bertemu, Tergugat hanya mengabaikan saja dan Tergugat tetap tidak mau membayar angsuran. Atas tindakan Tergugat yang tidak mau membayar angsuran jelas sangat merugikan Para Penggugat khususnya Penggugat II sebagai pemilik objek sengketa

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 8 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena jika angsuran tidak dibayar maka objek sengketa milik Penggugat II akan di lelang oleh KSU Bangun Mandiri, tentu hal ini dapat mengakibatkan hilangnya kepemilikan tanah Penggugat II atas objek sengketa. Oleh sebab itu, daripada objek sengketa dilelang dan khawatir Objek sengketa beralih hak kepada orang lain dan demi menyelamatkan objek sengketa maka Para Penggugat mau tidak mau, harus rela membayarin angsuran Tergugat sampai dengan lunas;

- 19)** Bahwa Tergugat yang tadinya mengabaikan angsuran karena mengetahui kredit dinyatakan sudah lunas dan telah berakhir berdasarkan surat dari KSU Bangun Mandiri no.49/SKL/SWABM/VI/2021 tanggal 16 Juni 2021, perihal keterangan lunas yang dikirimkan kepada Tergugat, kemudian Tergugat tiba – tiba datang ke KSU Bangun Mandiri ingin mengambil sertifikat objek sengketa namun tidak diberikan dengan alasan Penggugat II yang melakukan pelunasan kredit dan agar diselesaikan dahulu sengketa kepemilikan dengan Penggugat II.

Hal ini ditegaskan oleh KSU Bangun Mandiri dalam surat pernyataan yang isinya : “sertifikat objek sengketa masih disimpan disini dan belum diserahkan, karena adanya masalah sengketa kepemilikan antara Penggugat II dengan Tergugat, Pihak KSU Bangun Mandiri menunggu proses penyelesaian dari kedua belah pihak apabila sengketa selesai maka sertifikat objek sengketa akan dikembalikan kepada Penggugat II selaku pihak yang melakukan pelunasan”;

- 20)** Bahwa namun Tergugat yang mengetahui sertifikat objek sengketa disimpan oleh KSU bangun mandiri pada Bank Bukopin Cilegon kemudian secara diam – diam telah mengambil sertifikat objek sengketa di Bank Bukopin Cilegon tanpa melalui KSU Bangun mandiri;

- 21)** Bahwa dengan demikian, apapun itu telah dapat diketahui sertifikat objek sengketa yang dipinjam Tergugat untuk pinjam uang (kredit) telah selesai dilaksanakan dengan adanya pelunasan hutang dan diambilnya sertifikat objek sengketa oleh Tergugat dari KSU Bangun Mandiri selaku pemegang hak tanggungan. Oleh karena itu merujuk pada ketentuan :

Angka 1 (satu) Surat pernyataan tanggal 01 Juni 2016 :

“Peminjaman sertifikat dan surat – surat lainnya untuk jaminan Bank selama satu periode yang dimulai tanggal 1 juni 2016”.

Angka 2 (dua) Surat pernyataan tanggal 01 Juni 2016 :

”Sesudah pinjaman (kredit) pada bank selesai (satu periode) maka sertifikat dan surat – surat lainnya saya serahkan kepada yang meminjamkan dalam keadaan surat – surat tersebut asli”;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 9 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka senyatanya objek sengketa yang di pakai Tergugat untuk jaminan pada Bank telah selesai terhitung selama 1 (satu) periode pinjaman dan jika merujuk pada ketentuan perjanjian maka semestinya sudah menjadi kewajiban Tergugat mengembalikan kepada Para Penggugat meskipun tanpa ditagih janjinya;

TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHT MAATIG DAAD) TERGUGAT.

22) Bahwa Para Penggugat menanti – nanti Tergugat menyerahkan objek Sengketa atau mengembalikan secara sukarela dalam keadaan semula kepada Para Penggugat sebagaimana ketentuan yang diatur dalam surat pernyataan tanggal 01 Juni 2016, namun setelah di nanti – nanti justru TIDAK ADA ITIKAD BAIK dari Tergugat untuk mengembalikan objek sengketa;

23) Bahwa Penggugat II sudah berusaha menemui Tergugat serta dilakukan musyawarah agar objek sengketa diserahkan kembali kepada Para Penggugat atau Penggugat II selaku pemilik sah objek sengketa namun Tergugat secara lisan menolak untuk mengembalikan objek sengketa dengan alasan objek sengketa telah di beli, sekarang sudah beratas nama Tergugat dan sah menjadi milik Tergugat;

24) Bahwa Para Penggugat sudah berusaha maksimal menjelaskan dan mengingatkan kembali pada waktu kesepakatan pinjam meminjam dibuat bahwasannya Tergugat lah yang awalnya minta tolong agar dipinjami sertifikat untuk kredit di bank, Tergugat juga telah menandatangani surat pernyataan tanggal 01 Juni 2016 dengan Alm. H. Ahmad Abas dengan disaksikan oleh 3 (tiga) orang saksi pada waktu penandatanganan surat pernyataan tersebut. Tergugat juga mengetahui bahwa jual beli itu hanya pura - pura sebab niat baik dari keluarga Para Penggugat semata – mata hanya untuk membantu agar Tergugat mendapat modal usaha melalui kredit, Akan tetapi, sungguh diluar dugaan Tergugat justru mengingkari tidak pernah menandatangani surat pernyataan tanggal 01 Juni 2016;

25) Bahwa Penggugat II melalui kuasa hukum juga telah mengirimkan surat kepada Tergugat perihal surat Teguran I pada tanggal 25 Desember 2022 dan Surat Teguran II pada tanggal 13 Januari 2023 adapun isi surat teguran I & II adalah sama, sebagai berikut :

- Bahwa dengan demikian, antara klien kami dengan saudara telah selesai melaksanakan perjanjian pinjam meminjam sertifikat sebagaimana ketentuan pada angka 1 (satu) & 3 (tiga) yang kami

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 10 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uraikan pada nomor 1 (satu) diatas dan oleh sebab itu tidak dapat lagi dilakukan perpanjangan peminjaman terhadap sertifikat dimaksud;

- Bahwa berdasarkan ketentuan perjanjian angka 2 (dua) diatur bahwa : “Sesudah pinjaman (kredit) pada bank selesai 1 (satu) Periode maka sertifikat dan surat-surat lainnya saya serahkan kepada yang meminjamkan dalam keadaan surat-surat tersebut asli dan atas nama H Abas atau Andi Suhandi”, namun sampai dengan sekarang saudara belum melaksanakan kewajiban saudara sebagaimana ketentuan tersebut;
- Bahwa oleh karena itu berdasarkan ketentuan perjanjian angka 2 (dua), kami meminta kepada saudara agar melaksanakan kewajiban saudara yaitu : mengembalikan atau menyerahkan sertifikat tanah no. 1746 dalam keadaan asli dan kemudian mengatasnamakan kembali kepada a.n Pemilik semula yaitu klien kami;

Akan tetapi Tergugat mengabaikan terhadap surat Teguran I, II dari kuasa hukum Para Penggugat dimaksud;

26) Bahwa sampai dengan gugatan *a quo* diajukan Para Penggugat masih bersabar menunggu Tergugat agar menyadari atas perbuatannya namun justru Tergugat pada bulan April 2023 telah memasang plang dengan tiang besi didepan lokasi objek sengketa bertuliskan “DI JUAL RUMAH DAN BANGUNAN LUAS 206 m², SHM TELP. AJI SAHRONI 0877 4984 2259, 0877 5368 2259” padahal sedari awal jual beli (*Proforma*) dibuat dan saat sertifikat objek sengketa diagunkan Tergugat tidak pernah mengklaim kepemilikan atas objek sengketa;

27) Bahwa dari rangkaian peristiwa dimaksud diatas dapat diketahui Tergugat telah ternyata hanya melakukan kebohongan atau tipu daya kepada Alm. H. Ahmad ABAS, dimana seolah – olah meminjam sertifikat objek sengketa untuk tujuan Tergugat mendapat uang dengan cara pinjam uang (kredit) pada bank dengan janji akan mengembalikan objek sengketa dalam keadaan semula setelah selesai kredit kepada Para Penggugat dengan dasar Surat pernyataan tanggal 01 Juni 2016, namun kenyataannya ada niat terselubung dari Tergugat ingin memiliki dan menguasai fisik tanah dan bangunan objek sengketa setelah kredit Tergugat selesai (lunas). Lebih parahnya, sekarang Tergugat mengklaim objek sengketa sudah menjadi hak milik Tergugat dengan alasan sudah beralih berdasarkan jual beli meskipun dahulu disadari oleh Tergugat bahwa jual beli dilakukan hanyalah pura – pura (*proforma*);

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 11 dari 65 halaman

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

28) Bahwa tindakan Tergugat yang nyata – nyata mengklaim objek sengketa dengan modus pinjam sertifikat tanah sebagaimana tertuang dalam Surat pernyataan tanggal 01 Juni 2016 sehingga atas dasar tersebut Tergugat dapat memperoleh hak milik atas objek sengketa dengan cara mengalihkan/memindahtangankan objek sengketa dari atas nama Penggugat II menjadi atas nama Tergugat. Maka dengan demikian tindakan Tergugat dimaksud telah memenuhi unsur - unsur perbuatan melawan hukum, yakni : memperkosa/melanggar hak Penggugat dengan sengaja “berbuat” menghilangkan hak kebendaan Penggugat II sebagai pemilik sah atas Objek sengketa. *In casu* atas Perbuatan Tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*On recht maatig daad*) ;

Bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Dari bunyi Pasal tersebut, maka unsur-unsur PMH sebagai berikut:

1. ada perbuatan melawan hukum;
2. ada kesalahan;
3. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. ada kerugian.

Menurut Hoge Raad perbuatan melawan hukum harus diartikan sebagai “berbuat” atau “tidak berbuat” yang memperkosa hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau kesusilaan atau kepatuhan dalam masyarakat, baik terhadap diri atau benda orang lain.” Sejak tahun 1919, Hoge Raad mulai menafsirkan Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas pada perkara *Lindenbaum v. Cohen* dengan mengatakan Perbuatan Melawan Hukum harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan :

1. Melanggar Undang-Undang.
2. Hak Subyektif orang lain.
3. Kewajiban hukum pelaku.
4. Kaedah kesusilaan.
5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat.

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 12 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29) Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas objek sengketa maka sangat wajar Penggugat harus mendapat jaminan perlindungan hukum atas tindakan Tergugat yang berusaha mengklaim objek sengketa tersebut;

Undang Undang Dasar 1945 Pasal 28 G ayat (1) UUD 1945 menyatakan:

"Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi"

Selanjutnya didalam Pasal 28 H ayat (4) juga menyatakan:

"Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun"

TENTANG SURAT PERNYATAAN TANGGAL 01 JUNI 2016 BATAL DEMI HUKUM DAN/ATAU DAPAT DIBATALKAN.

30) Bahwa suatu perjanjian harus dengan iktikad baik atau *goodfaith* (vide pasal 1338 ayat 3 BW). Apabila salah satu Pihak mempunyai niat atau iktikad buruk maka menurut hemat kami, pihak yang bersangkutan telah sejak awal sudah ada niat buruk (untuk melakukan penipuan) terhadap pihak lainnya sehingga tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sehingga perjanjian jual beli tersebut dapat dibatalkan (*voidable*);

31) Bahwa sebagai salah satu syarat sahnya suatu perjanjian yang dimaksud dengan sepakat (Hukum Perikatan Pof. Subekti, hal. 17) adalah seia sekata (*consensual*) diantara para pihak, dalam arti apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya tidak ada unsur kekhilafan (*dwaling*), tidak karena paksaan (*dwang*) dan juga bukan karena penipuan (*bedrog*);

32) Bahwa dari pasal 1321 BW bisa disimpulkan bahwa sepakat yang diberikan atas dasar kesesatan paksaan dan penipuan dan juga penyalahgunaan keadaan bukanlah sepakat sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1320 sub 1 BW;

33) Bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah tidak sah, batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*) atau setidaknya dapat dibatalkan menurut hukum (*vernietigbaar*) karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu mengenai "suatu sebab (kausa) yang halal".

Kata kausa yang diterjemahkan dari kata oorzaak (belanda) atau causa (latin) yang dimaksudkan dalam hal perjanjian ini bukan berarti sesuatu

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 13 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri, misalnya dalam perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang sah menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang (R.M. Panggabean, 2010:658);

34) Bahwa berdasarkan kaidah hukum dimaksud dikorelasikan dengan perbuatan Tergugat sebagaimana Para Penggugat uraikan diatas, dihubungkan dengan bukti surat pernyataan yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 01 Juni 2016 maka menurut hemat kami sangat berdasarkan hukum surat pernyataan tanggal 01 Juni 2016 haruslah dinyatakan tidak sah, batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*) atau setidaknya dapat dibatalkan menurut hukum (*vernietigbaar*);

35) Bahwa oleh karena Tergugat telah nyata – nyata melakukan perbuatan melawan hukum maka cukup beralasan hukum agar Tergugat dihukum untuk mengembalikan Tanah beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya sebagaimana identitas tanah yang tercatat pada Objek Sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan asli atau semula tanpa syarat atau beban apapun beserta segala akibat hukumnya, bilamana perlu dengan bantuan aparaturnegara;

36) Bahwa oleh karena Turut Tergugat ditarik sebagai pihak dalam Perkara *a quo*, maka beralasan hukum agar Turut Tergugat dihukum untuk tunduk, patuh dan menjalankan isi putusan *a quo*;

TENTANG KERUGIAN MATERIIL & IMATERIIL

37) Bahwa adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat, maka Para Penggugat dan khususnya Penggugat II merasa dirugikan baik secara moril maupun materiil dimana apabila diperhitungkan kerugian tersebut adalah sebagai berikut :

- a) KERUGIAN MATERIIL, yaitu kerugian yang diderita Para Penggugat karena akibat perbuatan Tergugat yang telah mengagunkan objek sengketa pada bank bukopin namun tidak pernah membayar angsuran sehingga Para Penggugat harus secara bersama – sama melunasi angsuran Tergugat, adapun total uang yang sudah dikeluarkan oleh Para Penggugat untuk melunasi angsuran bank adalah sebesar Rp. 130.000.000,-;
- b) KERUGIAN IMMATERIIL adalah kerugian yang diderita Para Penggugat dimana telah dibohongi, menimbulkan kekhawatiran, was – was, tidak tenang kepada Para Penggugat akan kehilangan objek sengketa, malu

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 14 dari 65 halaman

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

kepada masyarakat akibat timbulnya perkara a quo, sehingga apabila dihitung kerugian immateriil tersebut adalah sebesar Rp. 1.750.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Berdasarkan hal – hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Yang Terrhormat Ketua Pengadilan Negeri Serang Cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara agar berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan hukum;
3. Menyatakan surat pernyataan dibawah tangan yang dibuat pada tanggal 01 Juni 2016 antara Almarhum H. Ahmad Abas dengan Tergugat batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan menurut hukum;
4. Menyatakan & menetapkan tanah beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya dengan luas : 206 m² yang terletak di Link. Priuk RT.05 RW.03, No.115, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten, (Obyek Sengketa) dengan batas-batas :
 - Sebelah Barat : Arif
 - Sebelah Utara : Kontrakan H. Parto
 - Sebelah Timur : Bidan Ekawati
 - Sebelah Selatan : Jalan lingkunganAdalah milik Andi suhandi (Penggugat II);
5. Menyatakan sertifikat Hak milik no. 1746, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon atas nama pemegang hak AJI SAHRONI (Tergugat) tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Menghukum kepada Tergugat atau kepada siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan, mengembalikan Tanah beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya (objek sengketa) kedalam keadaan semula kepada Penggugat II bilamana perlu dengan bantuan aparaturnegara;
7. Menghukum Tergugat agar membayar kerugian materiil sebesar Rp130.000.000,-; dan kerugian immaterial sebesar Rp. 1.750.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat;
8. Menghukum Turut Tergugat agar tunduk dan patuh terhadap isi putusan a quo;
9. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;

SUBSIDIAIR

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 15 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Ketua pengadilan Negeri Serang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya(Ex Aequo Et Bono). ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tetapkan para Penggugat hadir kuasanya yang bernama **FENDY HARI WIJAYA, S.H**, Advokat/Pengacara/Penasehat hukum & Konsultan hukum pada Law Firm "**FENDY HARI WIJAYA**", beralamat di Jln. Raya Serang - Pandeglang km.5 Lingkungan Karundang Kolektor RT.004/RW.00, Kelurahan Tembong, Kecamatan Cipocok jaya, Kota Serang, Prov. Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 032/SK.Pdt/LF-FHW/V/2023 tanggal 11 Mei 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang, dibawah Nomor Register: **307 / SK.Huk / Pdt / 2023 / PN Srg** pada tanggal **19 Mei 2023** dan Tergugat hadir Kuasanya bernama **IRFAN SAEFULLOH, S.H**; Advokat & Konsultan Hukum berkantor **Hukum FAN & REKAN**, yang berkedudukan di Kp. Pabuaran Indah Rt 004 Rw 004 Desa Kragilan Kecamatan Kragilan Kabupaten Serang – Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 020/SK/FAN/PDT/VI/2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang, dibawah Nomor Register : 397/SK.Huk/Pdt/2023/PN tertanggal 21 Juni 2023 dan Turut Tergugat hadir kuasanya yang bernama **AGUS SOEFIANA, A.H., ADE SAFRUDIN, S.I.P, RICKY YUNANDAR, S.Md** dan **RISAL MARDIANSYAH, S.H.**, berdasarkan surat kuasa Nomor 348/Sku-36.72/V/2023, tertanggal 30 Mei 2023, kesemuanya memilih alamat Kantor Pertanahan Kota Cilegon, jalan Nuri Blok E Nomor 21 Perumnas Cibeber Kota Cilegon, telah didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dengan nomor register 398/SK.Huk/Pdt.2023/PN Srg tanggal 21 Juni 2023 sehingga sidang di lanjutkan dengan agenda mediasi;

Menimbang, bahwa antara para Penggugat dan Tergugat, sebelumnya telah diadakan mediasi yang menunjuk Hakim Mediator **HASMY S.H., M.H.** dan sesuai dengan hasil laporan madiasi tertanggal 7 Juni 2023 Mediator menyatakan bahwa Mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan antara kedua belah pihak dan dinyatakan GAGAL mendapatkan kesepakatan dan mohon agar persidangan untuk dilanjutkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah hakim menanyakan kepada para Penggugat apakah ada perubahan gugatan dan dijawab oleh pihak penggugat tidak ada perubahan dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut, pihak Tergugat membacakan jawabannya pada tanggal 5 Juli 2023 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 16 dari 65 halaman

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)



DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN PARA PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR (Error In Persona)

1. Bahwa Para Penggugat telah medalilkan dalam gugatannya dengan menyatakan diri yakni sebagai “Ahli Waris H. AHMAD ABAS (Alm)”, maka yang menjadi subjek dalam gugatan dan bukan dalam kapasitas Penggugat II sebagai pribadi;
2. Bahwa karena subjek Para penggugat adalah sebagai Ahli Waris H. AHMAD ABAS (Alm), maka gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat adalah gugatan yang kabur, tidak jelas sekaligus **Error In Persona**, karena tidak terdapat hubungan hukum antara Tergugat dengan Para Penggugat;
3. Bahwa secara faktual dan formal, akta jual beli (AJB) sebidang tanah miik Tergugat sertifikat hak milik (SHM) Nomor 1746 dan akta jual beli (AJB) Nomor 11/2017 dibuat oleh Notaris/PPAT MUHAMMAD ARIEF SAID, S.H., Mkn, dengan demikian dalil-dalil Penggugat terhadap diri Tergugat adalah dalil gugatan yang kabur dan tidak berdasar. Karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak diterima.

II. GUGATAN PARA PENGGUGAT ADALAH SALAH ALAMAT (Gemis Aanhoeda Nighead)

4. Bahwa Penggugat dalam gugatannya yang di daftarkan ke Pengadilan Negeri Serang dibawah Register perkara nomor: 61/Pdt.G/2023/PN.Srg pada tanggal 17 Mei 2023, dengan objek sengketa pinjam meminjam sertifikat tanah dalam surat perjanjian yang dibuat tanggal 01 Juni 2016 terhadap Tergugat dengan H. AHMAD ABAS (Alm) atas nama Penggugat II **itu tidak benar**, Maka kalaulah dalam pinjam-meminjam sertifikat hak milik sebidang tanah antara Tergugat dengan Penggugat II itu benar di buat oleh Notaris/PPAT, maka wajar bila Tergugat dijadikan sebagai Tergugat oleh Penggugat II, Namun sebagaimana didalilkan Para Penggugat bahwa surat perjanjian terhadap Tergugat dengan H. AHMAD ABAS (Alm) dimaksud dalam perkara a quo, sehingga jelas bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat adalah gugatan salah alamat (**Gemis Aanhoeda Nighead**), Dalam hal ini Penggugat dalam gugatannya juga telah mendalilkan seolah-olah Tergugat yang membuat surat perjanjian berdua antara Tergugat bersama dengan H. AHMAD ABAS (Alm), Dalam hal ini jelas Tergugat tidak ada kaitannya terhadap gugagtan Para Penggugat;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 17 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dengan demikian, karena surat perjanjian yang didalilkan Para Penggugat tidak terdapat hubungan hukum antara Tergugat dengan Para Penggugat, Maka gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat adalah gugatan yang keliru dan salah alamat, oleh karna itu sudah seharusnya gugatan Para Penggugat ditolak, atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak diterima.

III. GUGATAN PARA PENGGUGAT ADALAH KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium)

6. Bahwa Para Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya akta jual beli (AJB) Nomor 11/2017 dibuat oleh Notaris/PPAT MUHAMMAD ARIEF SAID, S.H., Mkn. dimaksud dalam perkara a quo, sehingga jelas bahwa gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat adalah gugatan kurang pihak (**Plurium Litis Consortium**), dimana Notaris/PPAT MUHAMMAD ARIEF SAID, S.H., Mkn, tidak dilibatkan dalam perkara a quo;
7. Bahwa dengan demikian dalil-dalil Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk Verklaand**).

IV. GUGATAN TIDAK MEMENUHI PASAL 1365 KUHPerdara

8. Bahwa gugatan Para Penggugat telah keliru ditujukan Tergugat, karena Para Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan dasar gugatannya yang pada pokoknya menyatakan beberapa hal sebagai berikut:
9. Bahwa pada posita angka 2 (Dua) dalam gugatan Penggugat mendalilkan, "Bahwa semasa hidup H. AHMAD ABAS (Alm) mengikatkan diri dalam surat pernyataan yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 01 Juni 2016 dan meminjamkan sertifikasi hak milik (SHM) terhadap Tergugat yang seolah-olah telah terjadi meminjamkan sertifikat hak milik (SHM)." Bahwa dalil Para Penggugat ini adalah **tidak benar, mengada-ada dan tidak mendasar**;
10. Bahwa tidak benar dalam posita angka 4 (Empat) Tergugat dipinjamkan sertifikat hak Milik (SHM) oleh H. AHMAD ABAS (Alm) atas ijin Penggugat II, maka dalam posita 4 (Empat) tidak ada kaitanya terhadap Tergugat dan tidak pernah pinjam meminjam sertifikat hak milik (SHM) antara H. AHMAD ABAS (Alm) dengan Tergugat;
11. Bahwa dalam posita 5 (Lima) tidak benar adanya jual beli pura – pura (Proforma) antara Penggugat II dengan Tergugat, dimana Penggugat II sudah dinyatakan sendiri bahwa yang menjual objek tersebut kepada Tergugat yang tertuang dalam akte jual beli (AJB) Nomor 11/2017 dibuat oleh Notaris/PPAT

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 18 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUHAMMAD ARIEF SAID, S.H., Mkn, maka dengan demikian, bahwa tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat atas terjadinya Pinjam sertifikat hak milik (SHM);

12. Bahwa pada posita angka 13 (Tiga Belas) dalam gugatan Para Penggugat mendalilkan "tentang pelaksanaan surat pernyataan tanggal 01 Juni 2016 yang berisi perjanjian pinjam objek sengketa antara H. AHMAD ABAS (Alm) dengan Tergugat yang beratas nama Penggugat II" itu **megada-ada dan tidak benar**, yang sebenarnya terjadi Tergugat tidak pernah membuat surat pernyataan perjanjian dan menandatangani;

13. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat tersebut di atas, selain tidak jelas apa yang dipermasalahkan Tergugat terhadap Para Penggugat sebagai Ahli Waris H. AHMAD ABAS (Alm) dalam persamalahan Para Penggugat dengan Tergugat, Dalam hal ini tidak ada hubungannya dengan Tergugat.

V. PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS

14. Bahwa Para Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Maka petitum Para Penggugat ini jelas petitum yang tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat yang dimintakan Para Penggugat kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru dan tidak jelas. Bahkan sebaliknya Para Penggugat telah meminta orang lain untuk bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri;

15. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur, dalil gugatan saling bertentangan, maka gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya gugatan Para Penggugat dinyatakan **TIDAK DITERIMA (Niet Onvankelijk verklaand)**.

DALAM POKOK PERKARA

16. Bahwa semua yang Tergugat kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini:

17. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat dan Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 19 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa Para Penggugat telah berusaha mengait-ngaitkan Tergugat dengan jual beli pura-pura (proforma) dengan Tergugat dalam keseluruhan uraiannya, maka Uraian Para Penggugat dalam gugatannya khususnya dari posita 14 (Empat Belas) sampai 21 (Dua Puluh Satu) Para penggugat keliru dalam mendalilkan gugatan, halmana meminjam uang (kredit) ke KSU Bangun Mandiri dengan sertifikat hak milik (SHM) milik Tergugat bukan milik Penggugat II, dimana objek tersebut milik Tergugat dan atas nama Tergugat, oleh karena itu yang didalilkan Para Penggugat tidak terdapat hubungan hukum antara Tergugat dengan Para Penggugat, maka dalil-dalil gugatan Para Penggugat selain mengada-ada juga **Obscuur Libel**, Terlepas apakah dalil tersebut murni kebenaran yang ada pada diri Para Penggugat atau berasal dari luar diri Para Penggugat, tapi yang jelas dalil-dalil tersebut jelas mengada-ada dan tidak didasarkan pada kenyataan;
19. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Pengugat pada posita angka 22 (Dua Puluh Dua) sampai 25 (Dua Puluh Lima) tidaklah perlu Tergugatanggapi selain mengada-ada juga pengulangan dalil-dalil terkait surat pernyataan perjanjian yang belum pasti kebenarannya, maka dalam hal ini jika kalaulah benar surat pernyataan perjanjian ada, maka perjanjian tersebut adalah palsu dan hanya akal-akalan Para Penggugat guna mengelabui objek yang sudah di jual tersebut, dalam hal ini secara tegas Tergugat belum pernah menandatangani surat pernyataan perjanjian tersebut, maka seharusnya dalil-dalil gugatan Para Penggugat sudah seharusnya **Ditolak**;
20. Bahwa terhadap dali-dalil Para Penggugat pada posita angka 26 (Dua Puluh Enam) sampai 29 (Dua Puluh Sembilan) Para Penggugat merasa ingin memiliki dengan cara menguasai objek tersebut secara **Premanisme**, maka sebelum gugatan Para Penggugat di daftarkan ke Pengadilan selama kurang lebih 6 (Enam) tahun Para Penggugat menguasai objek tersebut tanpa memiliki dasar hukum yang jelas, oleh karena itu Tergugat sudah melapor Penggugat II kepihak Kepolisian Resor Cilegon dengan nomor laporan polisi: LP/B/480/XII/2021/SPKT I.DITKRIMUN/POLDA BANTEN atas dugaan penggelapan dan/atau penggelapan hak atas barang tidak bergerak sebagaimana diatur dalam pasal 372 jo 385 KUHPidana, maka tujuan Penggugat II mendaftarkan gugatan Para Penggugat ke pengadilan untuk menunda proses pidana;
21. Bahwa terhadap dali-dalil Para Penggugat pada posita angka 30 (Tiga Puluh) sampai 36 (Tiga Puluh Enam) gugatan Para Penggugat tidak beralasan

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 20 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, sebaliknya merupakan perbuatan dari Para Penggugat sendiri, maka dalil-dalil Para Penggugat sudah seharusnya dikesampingkan, dan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya karena mengada-ada;

22. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat kemukakan dalam eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali.

Maka berdasarkan uraian di atas, Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara

Atau :

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat membacakan jawabannya pada tanggal 5 Juli 2023 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

DALAM PROVISI

1. bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Turut Tergugat adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;
2. bahwa Turut Tergugat mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan *ic.* Kabupaten/Kota Cilegon, diantaranya dengan menyelenggarakan fungsi pelaksanaan survei dan pemetaan, pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah, pelaksanaan penataan dan pemberdayaan,

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 21 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan, dan pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan;

3. bahwa dengan demikian sudah menjadi tugas pokok dan fungsi Turut Tergugat untuk memberikan pelayanan di bidang pertanahan kepada masyarakat, baik orang-perseorangan maupun Badan Usaha, khususnya untuk bidang-bidang tanah yang berada di wilayah Kota Cilegon.

DALAM EKSEPSI

PLURIUM LITIS CONSORTIUM (TIDAK LENGKAP PENARIKAN SEBAGAI TERGUGAT).

1. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Penggugat, sangat patut dinyatakan **Plurium Litis Consortium (Tidak Lengkap Penarikan Sebagai Tergugat)**, karena :
 - a) berdasarkan dalil Penggugat antara lain pada halaman 7 dan 8 angka 13 dan 15, yaitu:

(1) *Bahwa setelah ditandatanganinya surat pernyataan, selanjutnya Almarhum H Ahmad Abas menyerahkan sertifikat tanah (Objek sengketa) beratas nama pemegang hak Andi Suhandi (Penggugat II) kepada Tergugat, selanjutnya antara Andi Suhandi (Penggugat II) dengan Tergugat melakukan jual beli pura-pura (Proforma) dihadapan MUHAMMAD ARIEF SAID, SH., M.Kn. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) Wilayah Kota Cilegon berdasarkan Akta Jual beli nomor 11/2017 dengan tujuan agar selanjutnya sertifikat tanah (objek sengketa) dapat dibalik nama menjadi atas nama Aji Sachroni (Tergugat).*

(2) *Bahwa sesudah terjadi peralihan hak melalui Jual Beli secara pura-pura (Proforma) dan sertifikat objek sengketa sudah dibalik nama dari atas nama ANDI SUHANDI (Penggugat II) menjadi atas nama Tergugat, kemudian benar diketahui Tergugat telah meminjam uang (kredit) pada KSU Bangun Mandiri dengan plafond pinjaman sebesar Rp. 75.000.000.- (tujuh puluh lima juta rupiah) dan objek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) sebagaimana tertuang dalam Akta No 20/2017 Tanggal 10 Februari 2017 yang dibuat oleh*

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 22 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUHAMMAD ARIEF SAID, SH M.Kn PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) Wilayah kota Cilegon.

- b) Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka seharusnya *Muhammad Arief Said, SH., M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah kota Cilegon* ditarik sebagai Pihak, sesuai **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1125 K/PDT/1984** yang pada pokoknya menyatakan, pihak dimana tanah sengketa diperoleh sebagai sumber perolehan hak atas tanah objek terperkara harus ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara, maka oleh karena dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat sebagai pihak, sedangkan *Muhammad Arief Said, SH., M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah kota Cilegon* yang menerbitkan Akta Jual Beli No.11/2017 tanggal 14 Juni 2017, sebagaimana pada hal-hal diatas dan **oleh karena pihak-pihak tersebut tidak ikut ditarik dalam perkara a quo, maka demi hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan kurang pihak dan tidak dapat diterima.**

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dari segala yang telah diuraikan dalam Jawaban tersebut diatas, agar diatur secara mutatis-mutandis, sehingga dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini, oleh karena itu tidak perlu diulang kembali.
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
3. Bahwa Berdasarkan Buku Tanah yang tersimpan di Kantor Turut Tergugat, dapat dijelaskan hal hal sebagai berikut :
 - 3.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 1746/ Sukmajaya, semula tercatat atas nama Sibli, Surat Ukur tanggal 27 Oktober 2006, Surat Ukur No. 1681/Sukmajaya/2006, seluas 206 M2, (dua ratus enam meter persegi) terletak di Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon;
 - Telah diminta pengecekan Sertipikat oleh PPAT/Pemohon Hj. Erna, SH, D.I.303 No: 3986 tanggal 09 Juni 2010;
 - Terdapat Peralihan Hak berdasarkan Akta Jual Beli No.49/2010 tgl. 14 Juni 2010, yang dibuat oleh Drs. H. Zahruddin.B, M.Si, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Jombang, dari Sibli kepada Andi Suhandi;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 23 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah diminta Pengecekan Sertipikat oleh PPAT/Pemohon M.Arief, D.I.303 No. 356 tanggal 19 Januari 2017;
 - Terdapat Peralihan Hak berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 11/2017, tanggal 19 Januari 2017, yang dibuat oleh Muhammad Arief Said, S.H., M.Kn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kota Cilegon, dari Andi Suhandi Kepada Aji Sachroni;
 - Terdapat catatan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Akta No. 20/2017 tanggal 10 Februari 2017, yang dibuat oleh Muhammad Arief Said, S.H., M.Kn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kota Cilegon, kepada Koprasi Serba Usaha Bangun Mandiri berkedudukan di Kota Cilegon, Hak Tanggungan No. 383/2017 sebesar Rp. 93.750.000.- (sembilan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
 - Telah dimohon Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, telah dikeluarkan SKPT No.42/2021, Untuk Keperluan Verifikasi Data DI.307 No. 3287 tanggal 26 Februari 2021;
 - Terdapat Catatan Roya Berdasarkan Surat Roya Nomor: 130/SWABM/VI/2021, tanggal 18 Juni 2021, dari KSU SWAMITRA BANGUN MANDIRI, Hak Tanggungan Nomor: 00383/2017 di Roya;
 - Terdapat catatan Blokir Sementara pada tanggal 03 Desember 2021 dan jam 09 menit 45 detik 47, telah dicatat blokir berdasarkan permohonan Aji Sachroni dengan alasan Penyalahgunaan Sertipikat, DI.307 No. 20374 tanggal 03 Desember 2021;
 - Terdapat catatan Pencabutan Blokir, pada tanggal 28 oktober 2022 dan jam 01 menit 32 detik 39, telah di hapus catatan blokir tanggal 26 September 2022 dan jam 12 yang dimohonkan oleh saudara/penyidik Aji Sachroni dengan alasan permasalahan tentang hutang piutang sudah selesai, DI.307 No. 21488 tanggal 07 Nopember 2022;
 - Terdapat catatan pada tanggal 17 Mei 2023, terdapat catatan Perkara Nomor: 61/Pdt.G/2023/PN.SRG, dengan alasan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).
4. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Turut Tergugat merupakan **Badan dan/atau Pejabat Pemerintah** yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 24 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang administrasi pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dalam hal ini di Wilayah Kota Cilegon;

5. Bahwa proses pencatatan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 1746, terletak di Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, yang dilakukan oleh Turut Tergugat, telah sesuai dengan peraturan perundang undangan, antara lain Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan telah sesuai dengan standard Operating Procedure (SOP) yang berlaku di lingkungan kerja Turut Tergugat.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, agar berkenan untuk memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau :

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada tanggal 12 Juli 2023 Penggugat mengajukan Repliknya yang pada pokoknya sama dengan dalil-dalil gugatan semula disertai dengan bantahan atas eksepsi Tergugat, dan Turut Tergugat sedangkan Tergugat, dan Turut Tergugat, mengajukan Dupliknya pada tanggal 26 Juli 2023 yang pada pokoknya masih sama dengan dalil dalil jawaban dan eksepsi Tergugat tersebut dan Turut tergugat, untuk mempersingkat uraian dari putusan ini, maka baik replik dari Penggugat maupun duplik dari Tergugat dan Turut Tergugat yang telah termuat dalam berita acara sidang dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan foto copy bukti surat yang telah diberi materai cukup, yaitu yang antara lain sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Peduduk (KTP) atas nama Toton Fatoni, NIK 3604291202740002, selanjutnya diberi tanda **P-1**;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 25 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Toton Fatoni, selanjutnya diberi tanda **P-1.b** ;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Peduduk (KTP) atas nama Andi Suhandi, NIK 3672052804840002, selanjutnya diberi tanda **P-2.a** ;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Andi Suhandi, selanjutnya diberi tanda **P-2.b** ;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Peduduk (KTP) atas nama Deni Sanjaya, NIK 3672050406810006, selanjutnya diberi tanda **P-3.a**;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Deni Sanjaya, selanjutnya diberi tanda **P-3.b** ;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Peduduk (KTP) atas nama Neni Sunaeningsih, NIK 3672057007720003, selanjutnya diberi tanda **P-4.a** ;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Neni Sunaeningsih, selanjutnya diberi tanda **P-4.b** ;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Peduduk (KTP) atas nama Rina Haerina, NIK 3672055702900002, selanjutnya diberi tanda **P-5.a** ;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Rina Haerina, selanjutnya diberi tanda **P-5.b** ;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Peduduk (KTP) atas nama Rini Haerani, NIK 3672055702900001, selanjutnya diberi tanda **P-6.a** ;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Rini Haerani, selanjutnya diberi tanda **P-6.b** ;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Peduduk (KTP) atas nama Yayah Adawiyah, NIK 3672056809920001, selanjutnya diberi tanda **P-7** ;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Kematian atas nama Ahmad Abas, selanjutnya diberi tanda **P-8** ;
15. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan Waris, tertanggal 5 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda **P-9**;
16. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan tertanggal 1 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda **P-10**;
17. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 1746 Desa/Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang Kota Cilegon Propinsi Banten, selanjutnya diberi tanda **P-11**;
18. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Lunas Nomor 129/SKL/SWABM/VI/2021 tertangga; 18 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda **P-13**;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 26 dari 65 halaman

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

19. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan dari KSU Bangun Mandiri, selanjutnya diberi tanda **P-14**;
20. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Bersama antara Saefudin dengan Hafsa tertanggal 4 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda **P-15**;
21. Fotokopi dari fotokopi surat pernyataan yang ditandatangani Aji Sachroni, selanjutnya diberi tanda **P-16**;
22. Fotokopi dari tembusan Surat Teguran Nomor 001/Tgr/LF/FHW/XII/2022 tertanggal 25 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda **P-17**;
23. Fotokopi dari tembusan Surat Teguran II Nomor 002/Tgr/LF/FHW/XII/2022 tertanggal 13 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda **P-18**;

Menimbang, bahwa surat – surat bukti berupa foto copy tersebut telah dibubuhi meterai cukup, kemudian setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Hakim Ketua Majelis dan ternyata surat-surat bukti yang berupa foto copy tersebut telah cocok dan sesuai dengan aslinya, sehingga karenanya dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah serta kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan yang aslinya dikembalikan kepada Penggugat,

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, para Penggugat juga mengajukan 2 orang saksi yang masing – masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi I BUDI SANDIWIBOWO;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat atas nama Toton Fatoni Bin Alm H. Ahmad Abas dan Andi Suhandi Bin Alm H. Ahmad Abas, akan tetapi Saksi tidak mengenal Penggugat yang lainnya, yaitu Deni Sanjaya Bin Alm H. Ahmad Abas, Neni Sunaengsih Binti Als H. Ahmad Abas, Rina Haerina Binti Alm H. Ahmad Abas, Rini Haerini Bin Alm Ahmad Abas dan Yayah Adawiyah Binti H. Ahmad Abas, Saksi mengenal Tergugat I dan mengetahui Turut Tergugat dan tahu dengan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dengan para Penggugat dan Tergugat maupun Turut Tergugat;
- Bahwa yang saksi kenal adalah Penggugat yang bernama Toton Fatoni dan Andi Suhandi dan saksi tidak ada hubungan keluarga dengan para Pengugat, selebihnya Saya tidak kenal;
- Bahwa Hubungan dengan H. Ahmad Abas adalah para Penggugat merupakan anak-anak H Ahmad Abas;
- Bahwa saksi mengenal Alm H. Ahmad Abas dan H. Ahmad Abas sudah meninggal sedangkan dengan Tergugat saksi mengenalnya;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 27 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui adanya perjanjian pinjam meminjam sertifikat atas nama Andi Suhandi;
- Bahwa Dapat Saya terangkan sebelumnya Saya dipanggil oleh Tergugat, Tergugat meminta kepada Saya untuk memproses pengajuan kredit ke bank, oleh karena Tergugat tidak mempunyai jaminan, pada akhirnya Tergugat mendatangi Alm H. Ahmad Abas untuk meminjam sertifikat atas nama Andi Suhandi, lalu Saya pun juga menyaksikan untuk proses balik nama dimana statusnya hanya di pinjamkan saja, bukan untuk dijual belikan, Tergugat hanya di pinjamkan sementara oleh Alm H. Ahmad Abas, jika di bank sudah lunas, sertifikat akan dikembalikan kepada keluarga Alm H. Ahmad Abas, pada saat itu saya sudah sampaikan kepada Tergugat, untuk proses kebank dalam hal peminjaman harus balik nama, sehingga Tergugat mengikuti prosedur untuk balik nama ke notaris rekanan bank bukopin, kemudian Tergugat memproses ke notaris untuk balik nama, dan sebelum balik nama saya buat perjanjian terlebih dahulu yaitu perjanjian tersebut berisi bahwa sertifikat tersebut hanya dipinjamkan sementara bukan di balik nama yang sebenarnya, dimana dalam surat perjanjian yang saya buat ditandatangani oleh Saya, Tergugat, istri Tergugat dan Alm H. Ahmad Abas dan setelah tandatangan Tergugat segera memproses peminjaman ke bank;
- Bahwa Dapat Saya terangkan bahwa sebelumnya Tergugat pernah ingin mengajukan ke bank BJB, dan di bank BJB tersebut, Tergugat tidak memenuhi persyaratan, dimana harus ada jaminan, karena Tergugat terus mendesak Saya untuk membantu Tergugat agar dapat cair pinjamannya karena uang tersebut rencananya akan digunakan untuk modal usaha, lalu Saya referensikan ke bank Swamitra Bukopin, namun pada saat itu Tergugat tidak mempunyai jaminan;
- Bahwa Pada saat itu pekerjaan saya adalah saya marketing bank BJB, dan di bank BJB terkendala persyaratan sehingga tidak bisa di proses, saya referensikan kebank lain yang dapat memproses peminjaman yang diajukan oleh Tergugat karena saya sebagai marketing pun tidak bisa memaksakan pinjaman itu di penuhi;
- Bahwa benar itu merupakan pertemuan pertama saat dengan Tergugat, pada saat itu Tergugat datang ke bank BJB dan ternyata memang terkendala persyaratan, kemudian saya beraktivitas seperti biasa lalu Tergugat menghubungi saya kembali, dengan datang kerumah dan mengatakan bahwa

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 28 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ingin mengajukan ke bank lain, lalu saya menjawab tidak apa-apa, karena di bank BJB harus ada sertifikat bukan AJB;

- Bahwa saya dihubungi oleh Tergugat dan diminta untuk hadir dirumah Penggugat Andi Suhandi dan saya diminta untuk membuat surat perjanjian oleh Tergugat akan tetapi saksi tanggalnya lupa lagi, tapi yang saya ingat itu di bulan Juni 2016;
- Bahwa Pada saat pertemuan yang dibicarakan adalah proses pengajuan ke bank, dimana pada saat itu saya menjelaskan secara SOP prosedur bank, karena Tergugat merupakan orang awam dalam hal pengajuan, sehingga saya sebagai marketing memberikan penjelasan kepada Tergugat sebagai nasabah, dan pada saat itu saya juga memberikan solusi yaitu penjelasan saya, saya mulai dari identitas dan adanya jaminan dan jaminan berupa sertifikat, dan pada saat itu Tergugat tidak mempunyai sertifikat sedangkan pengajuan harus menggunakan sertifikat, karena sebelumnya memang saya sudah diberitahu bahwa Tergugat memegang sertifikat atas nama Andi Suhadi, kemudian saya memberi solusi untuk sertifikat tersebut harus di balik nama terlebih dahulu, karena bank tidak mau mencairkan jika sertifikat yang dijamin atas nama orang lain, kecuali masih segaris atau sedarah itu masih bisa, namun jika itu atas nama orang lain itu harus dibalik nama, setelah mendengar penjelasan saya pada saat itu, Tergugat setuju jika sertifikat tersebut di balik nama, namun saya menerangkan ada biayanya dan dalam pertemuan tersebut saya juga menegaskan bahwa jika sudah balik nama dan peminjaman sudah selesai sertifikat harus di balik nama ke pemilik awal, tetapi jika Tergugat tidak amanah saya tidak mau membantu ;
- Bahwa Pada saat pertemuan itu ada Tergugat, Andi Suhandi dan H. Ahmad Abas, namun pada saat itu Andi Suhandi tidak berbicara apa-apa dan tidak ikut campur;
- Bahwa Respon H. Ahmad Abas atas syarat peminjaman terpenuhi dengan adanya sertifikat atas nama peminjam tidak keberatan dan bersedia untuk meminjamkan sertifikat, oleh karena itu pada saat itu saya membuat surat keterangan bahwa sertifikat tersebut hanya dipinjamkan sementara dan bukan proses jual beli;
- Bahwa Surat keterangan tersebut dibuat atas inisiatif saya sendiri, karena saya menjaga keamanan dari kedua belah pihak antara nasabah dan pihak yang mempunyai sertifikat agar tidak terjadi wanprestasi ke depannya;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 29 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya mengetahui bukti surat **P-10**, itu merupakan surat yang saya buat untuk menjaga keamanan kedua belah pihak agar tidak terjadi wanprestasi, karena saya sebagai petugas bank mempunyai kekhawatiran akan terjadi permasalahan dan ternyata sekarang ini menjadi masalah, dan pada saat itu, saya juga menerangkan kepada H. Ahmad Abas jika memang H. Ahmad Abas percaya kepada Tergugat silahkan lakukan namun jika tidak percaya jangan dilakukan peminjaman sertifikat tersebut karena berbahaya dan Tanggapan dari H. Ahmad Abas adalah percaya kepada Tergugat;
- Bahwa Pada saat pertemuan kedua surat keterangan tersebut belum dibuat, pada saat itu baru membicarakan saja, Setelah pertemuan yang kedua, Tergugat menghubungi saya lagi dengan mengatakan bahwa H. Ahmad Abas sudah menyetujui, lalu setelah mendengar kabar tersebut Saya membuat surat pernyataan itu sebagai pegangan takut terjadi apa dan setelah itu ada pertemuan lagi untuk pengajuan ke bank, kemudian Setelah itu diadakan pertemuan di rumah Penggugat Andi Suhandi untuk melakukan penandatanganan surat perjanjian;
- Bahwa Untuk pertemuan yang ke berapanya saya tidak ingat, yang saya ingat tidak sampai lima kali pertemuan;
- Bahwa saksi melihat penandatanganan surat perjanjian tersebut, karena saya yang membuat langsung di rumah Penggugat Andi Suhandi sekitar bulan Juni 2016;
- Bahwa Alamat Penggugat Andi Suhandi di Link Sukmajaya Priuk;
- Bahwa Yang hadir pada saat penandatanganan adalah Saya, Tergugat dan H. Ahmad Abas dan Saya yang membuat surat perjanjian tersebut secara langsung dan saya yang membawanya;
- Bahwa Sebelum ditandatangani saya meminta untuk masing-masing pihak membaca terlebih dahulu, saya pun menyampaikan hal-hal yang mungkin timbul oleh karena perjanjian ini;
- Bahwa Yang lebih dahulu menandatangani perjanjian tersebut adalah Tergugat, lalu di ikuti oleh H. Ahmad Abas, istri H. Ahmad Abas, saya tandatangan sebagai saksi;
- Bahwa Yang dimaksud dengan satu periode adalah di bank itu ada istilah top up, top up merupakan kredit pertama dengan masa tenor, sebagai contoh nasabah di tenor pertama mengambil pengajuan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dan di setujui oleh bank, lalu nasabah atau debitur mengambil tenor selama 3 (tiga) tahun, ditengah perjalanan setelah mengangsur

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 30 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjaman selama 18 (delapan belas) bulan, nasabah mengajukan top up yang lebih besar dari pengajuan pencairan yang pertama, yang dimaksud dengan satu periode di tiga tahun pertama Tergugat harus lunas dan sertifikat tersebut harus dikembalikan ke H. Ahmad Abas, dan pada saat itu yang saya dengan kabar bahwa Tergugat mengajukan top up dan terkait top up tersebut saya tidak tahu sama sekali;

- Bahwa Itu maksudnya adalah setelah lunas satu periode, surat-surat harus dikembalikan kepada pemiliknya, saya juga sudah menjelaskan kepada H. Ahmad Abas bahwa ada resikonya dua kali biaya yang pertama biaya balik nama dari atas nama Penggugat II ke Tergugat dan jika sudah satu periode, itu di balik nama lagi dari atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat II, secara otomatis ada biaya jual beli;
- Bahwa Tergugat melakukan peminjaman kredit ke bank Swamitra Bukopin, dimana itu merupakan koperasi dari bank Bukopin;
- Bahwa Yang dimaksud dengan Swamitra Bukopin adalah bank Bukopin memiliki wadah berupa koperasi, dimana koperasi ini juga dapat digunakan sebagai simpan pinjam masyarakat menengah kebawah, dan Tergugat di Swamitrakan;
- Bahwa Setahu saya informasi dari keluarga, untuk yang pertama masih proses kredit, dan yang kedua top up juga masih proses kredit hanya angsuran dibayarkan oleh keluarga H. Ahmad Abas, yang seharusnya Tergugat sebagai Debitur bertanggung jawab membayar setiap bulannya hingga lunas;
- Bahwa Berdasarkan informasi yang saya dengar sudah lunas, sertifikat pun sudah diambil dari bank;
- Bahwa Untuk permasalahan diambil oleh siapa saya tidak tahu, namun jika secara prosedur dari bank itu diambil, oleh Debiturnya yang merupakan atas nama dalam sertifikat tersebut dan tidak boleh diambil oleh orang lain, kecuali dikuasakan diatas materai, baru dapat diambil oleh orang lain;
- Bahwa Yang saya ketahui berdasarkan informasi setelah pelunasan terjadi, bahwa Tergugat menginginkan sertifikat tersebut dan Saya mendapatkan informasi tersebut dari pihak keluarga H. Ahmad Abas, bahwa ketika itu saya sempat dipanggil juga untuk melakukan musyawarah, ketika itu untuk peminjaman yang kedua, dimana pada saat itu ada masalah diangsuran lalu timbul kolektor datang kerumah H. Ahmad Abas untuk melakukan penangihan dimana ada keterlambatan pembayaran, lalu saya dipanggil kerumah H. Ahmad Abas, pada saat itu diadakan pertemuan juga di hadiri oleh Tergugat

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 31 dari 65 halaman

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

bersama kerabatnya, tujuan saya musyawarah untuk permasalahan tersebut diselesaikan secara kekeluargaan, sesuai dengan kesepakatan yang saya buat sebelumnya, namun oleh karena Tergugat menginginkan sertifikat tersebut maka timbul permasalahan, pada saat itu saya juga mendengar kabar bahwa hubungan antara Tergugat dengan H. Ahmad Abas saya tidak mengetahuinya, saya hanya sebatas memproses pengajuan kredit saja, dan yang saya dengar adalah Tergugat membeli sebidang tanah dari H. Ahmad Abas, dan permasalahan apa yang terjadi saya tidak mengetahuinya, tapi menurut penilaian saya sepertinya Tergugat meminta ganti rugi tanah yang Tergugat beli dari H. Ahmad Abas;

- Bahwa Yang saya tahu Para Penggugat pernah meminta sertifikat tersebut kepada Tergugat dan harus di kembalikan;
- Bahwa Saya pernah dipanggil oleh keluarga H. Ahmad Abas untuk Tergugat mengembalikan sertifikat tersebut;
- Bahwa saya pernah mengatakan kepada Tergugat untuk mengembalikan sertifikat tersebut dan Jawaban Tergugat saat itu tetap tidak ingin mengembalikan sertifikat tersebut;
- Bahwa Saya tidak mengurus peminjaman Tergugat ke Swamitra Bukopin, saya hanya menyarankan saja dan ada marketing dari Swamitra Bukopin;
- Bahwa Pada saat itu jabatan saya sebagai bagian marketing di bank BJB namun pada tahun 2016 saya sudah resign;
- Bahwa Penggugat Andi Suhandi tidak ada tandatangan di surat perjanjian karena tanah yang menjadi objek sengketa adalah pada dasarnya milik H. Ahmad Abas;
- Bahwa Lebih dulu surat perjanjian daripada akta jual beli dibuat;
- Bahwa Seharusnya satu kali, namun sepertinya Tergugat sedang butuh uang jadi Tergugat melakukan top up dan Tergugat mengajukan top up di bank yang sama;
- Bahwa Saya tidak mengetahui bukti surat **TT-1** saat diperlihatkan dipersidangan;
- Bahwa saya mengikuti pada saat pembuatan akta jual beli dari Penggugat II ke Tergugat karena notaris tersebut merupakan rekanan dari Swamitra Bukopin yaitu pak Putut;
- Bahwa Saya tidak melihat transaksi jual beli ataupun penyerahan kunci atau jaminan antara Tergugat dengan H. Ahmad Abas yang pada saat itu

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 32 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan uang tunai dari Tergugat kepada H. Ahmad Abas yang dilakukan oleh notaris Pak Putut;

- Bahwa Saya mengetahui karena saya hadir namun saya tidak masuk ke dalam ruangan, saya hanya diluar saja;
- Bahwa Yang hadir di notaris tersebut adalah H. Ahmad Abas, Tergugat, Penggugat II dan Tidak ada penyerahan uang kemudian Setelah dari kantor notaris masing-masing pulang;
- Bahwa Saya tidak pernah di hubungi oleh Tergugat pada saat melakukan top up;
- Bahwa Awalnya saya tidak mengetahuinya hingga pada saat itu saya dipanggil karena adanya masalah pada angsuran sampai kolektor datang kerumah;
- Bahwa Yang saya ketahui yang pertama Tergugat meminjam sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan yang kedua saya tidak tahu;
- Bahwa Untuk pembayaran pinjaman yang pertama dilakukan oleh Tergugat dan untuk pembayaran pinjaman yang kedua adalah Penggugat II karena pada saat itu Tergugat tidak melakukan pembayaran;
- Bahwa Yang saya tahu pada saat itu didalam pemikiran keluarga H. Ahmad Abas adalah untuk menyelamatkan sertifikat yang menjadi jaminan tersebut agar tidak dilelang oleh pihak bank;
- Bahwa Setahu saya ada permasalahan adanya keterlambatan pembayaran angsuran pinjaman yang dilakukan oleh Tergugat sehingga dari pihak Penggugat II harus membayar setiap bulannya dengan harapan sertifikat tersebut akan dikembalikan, karena dari pihak Tergugat tidak mengembalikan sertifikat, sehingga dapat dikatakan permasalahan dalam perkara ini adalah adanya permasalahan jaminan dan angsuran;
- Bahwa yang menjadi angsuran dan diteruskan oleh Penggugat II yang menjadi Jaminan adalah dalam bentuk Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa Setahu saya Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat II, lalu karena proses pinjaman ke bank Tergugat, maka sertifikat dibalik nama atas nama Tergugat karena yang melakukan pinjaman adalah Tergugat;
- Bahwa Setahu saya Penggugat II tidak tahu menahu, karena pada saat itu H. Ahmad Abas masih hidup, sehingga Penggugat II turut dengan orangtuanya yaitu H. Ahmad Abas;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 33 dari 65 halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Yang saya kenal baik anak H. Ahmad Abas adalah Penggugat I yang bernama Toton Fatoni dan Penggugat II yang bernama Andi Suhandi, sedangkan anak H. Ahmad Abas yang lain saya tidak kenal;
- Bahwa Hubungan antara H. Ahmad Abas dengan Tergugat adalah teman dan sudah seperti keluarga;
- Bahwa saya mengetahui letak tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Yang saya sarankan adalah sertifikat harus balik nama ke atas nama Tergugat sebagai nasabah, dimana sebelum balik nama saya membuat surat perjanjian yang isinya adalah sertifikat tersebut di pinjamkan oleh H. Ahmad Abas kepada Tergugat hanya untuk satu periode dan setelah satu periode harus dikembalikan kepada H. Ahmad Abas;
- Bahwa saksi lupa saat di perlihatkan bukti surat **T-7** diperlihatkan dipersidangan yang menerangkan bahwa akta jual beli dibuat pada tahun 2017 sedangkan perjanjian pada tahun 2016;
- Bahwa setelah dilakukan jual beli langsung di balik nama ke Tergugat karena satu paket antara akta jual beli dan balik nama;
- Bahwa Yang saya tahu sertifikat awalnya atas nama Penggugat II dan dibalik nama atas nama Tergugat dan langsung Sertifikat dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa saat ini Tanah di kuasai oleh keluarga H. Ahmad Abas;

Saksi II **BADARUDIN,**

- Saksi menyatakan kenal dengan para Penggugat, tetapi tidak ada hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja, Saksi juga menyatakan tidak mengenal Tergugat, saksi mengetahui Turut Tergugat, tidak terikat hubungan kerja;
- Bahwa Pada saat itu kapasitas saya sebagai Ketua RW;
- Bahwa Hubungan dengan H. Ahmad Abas adalah para Penggugat merupakan anak-anak H Ahmad Abas;
- Bahwa Yang saya tahu adalah pada saat itu H. Ahmad Abas datang kerumah saya dengan membawa surat perjanjian tersebut;
- Bahwa Pada saat itu tujuannya adalah untuk memperlihatkan surat perjanjian tersebut, dimana saya diminta sebagai saksi karena telah meminjamkan sertifikat untuk pengajuan kredit ke bank, dan disitu saya menandatangani surat perjanjian tersebut;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 34 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pada saat itu saya tandatangan diminta sebagai saksi dan saksi membaca isi surat perjanjian tersebut yang pada intinya adalah mengenai peminjaman sertifikat;
- Bahwa Saya tidak tahu siapa yang dipinjamkan sertifikat tersebut namun Yang saya tahu sertifikat tersebut atas nama Andi Suhandi;
- Bahwa Sepengetahuan saya lokasi yang berupa kontrakan, ditempati oleh keluarga H. Ahmad Abas dan kontrakan tersebut di tempati oleh keluarga H. Ahmad Abas;
- Bahwa Setahu saya, beberapa bulan ini ada papan nama dijual akan tetapi saksi tidak tau siapa yang menjual kontrakan tersebut dan sebelum pemasangan papan nama pernah ijin ke saya, untuk memberitahukan akan di lakukan pemasangan papan nama, akan tetapi ketika pemasangan saya tidak tahu;
- Bahwa Pemasangan nama itu sekitar dua atau tiga bulan belakangan ini dan sebelumnya tidak ada pemasangan papan nama;
- Bahwa Yang saya tahu tanah tersebut sebelumnya milik Penggugat Andi Suhandi dimana sebelumnya Saya tidak tahu tanah tersebut milik siapa;
- Bahwa Pada saat itu H. Ahmad Abas datang sendiri dan mengatakan meminta tolong untuk membaca dan menyaksikan bahwa isi dari surat perjanjian ini peminjaman sertifikat;
- Bahwa Sepengetahuan saya awalnya tanah tersebut milik Penggugat Andi Suhandi;
- Bahwa Pada saat saya menandatangani surat perjanjian tersebut, tinggal saya saja yang belum tandatangan;
- Bahwa saya mengetahui bukti surat ini **P-10** saat diperlihatkan dipersidangan;
- Bahwa Jarak dari rumah saya ke objek perkara sekitar 100 (seratus) atau 200 (dua ratus) meter dan Saya tidak tahu sekarang sertifikat atas nama siapa serta sertifikat tersebut sekarang berada dimana;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi objek perkara milik H. Ahmad Abas;
- Bahwa saya pernah melihat sertifikat tersebut namun hanya fotokopiannya saja, karena pada saat itu H. Ahmad Abas hanya menunjukan fotokopi sertifikatnya saja;
- Bahwa Sepengetahuan saya tanah tersebut belum pernah menjadi sengketa dan tanah tersebut didalam penguasaan keluarga H. Ahmad Abas;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 35 dari 65 halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sepengetahuan saya tanah objek sengketa tersebut masih milik H. Ahmad Abas dan belum diperjual belikan;
- Bahwa Saya tidak mengetahui jika sertifikat tanah tersebut menjadi jaminan bank karena ditunjukkan kepada saksi;
- Bahwa Saya tidak mengetahui mengenai proses balik nama, dan mengenai pengajuan kredit;
- Bahwa pada saat BPN melakukan pengukuran ulang, saksi tidak tahu, karena rumah saya dengan objek perkara ini tidak terlalu dekat;

Saksi III Saefudin, S.Kom;

- Bahwa saksi kenal dengan Toton Fatoni Bin Alm Ahmad Abas, Andi Suhandi Bin Alm Ahmad Abas, dan Deni Sanjaya Bin Alm Ahmad Abas akan tetapi saksi tidak mengenal Neni Sunaengsih Binti Als H. Ahmad Abas, Rina Haerina Binti Alm H. Ahmad Abas, Rini Haerini Bin Alm Ahmad Abas dan Yayah Adawiyah Binti H. Ahmad Abas, Saksi mengenal Tergugat karena Tergugat merupakan nasabah saksi dan tidak mengetahui Turut Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dengan para Penggugat dan Tergugat maupun Turut Tergugat;
- Bahwa saya mengenal H. Ahmad Abas dan H. Ahmad Abas saat ini sudah meninggal;
- Bahwa Saya dulu bekerja di koperasi Swamitra dan sekarang saya sudah tidak bekerja lagi dan memilih memiliki usaha sendiri di rumah;
- Bahwa Pada saat bekerja di koperasi Swamitra jabatan saya adalah manager dan Tergugat pada waktu itu melakukan peminjaman;
- Bahwa Pinjaman pertama yang diajukan oleh Tergugat sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), kemudian Tergugat melakukan top up sehingga total peminjaman adalah senilai Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dimana peminjaman tersebut menggunakan jaminan berupa sebuah kontrakan dan sekarang ini pinjamannya sudah lunas dan Yang melunasi pinjaman Tergugat adalah Penggugat II;
- Bahwa Dapat saya jelaskan sebelumnya pada waktu itu saya masih bekerja di koperasi Swamitra, pada tahun 2016, Tergugat melakukan pinjaman I pada tahun 2014, pada saat itu karena di bank untuk melakukan pinjaman atas nama orang lain tidak diperbolehkan, pada saat pengajuan di koperasi Swamitra sertifikat masih atas nama Penggugat II, karena jaminan atas nama orang lain tidak boleh, pada saat itu saya tidak bisa meloloskan kredit, kemudian Tergugat dan Penggugat II siap untuk membalik nama, dimana

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 36 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar untuk balik nama adalah sertifikat dan akhirnya kami meloloskan pengajuan Tergugat;

- Bahwa Yang saya tahu jual beli yang dilakukan adalah sungguhan, dimana sertifikat yang diagunkan haruslah nama nasabah sendiri, akan tetapi saya tidak tahu jika dibelakang nya ada masalah;
- Bahwa Yang saya dengar adalah angsuran Tergugat mengalami penunggakan empat bulan pada pinjaman yang kedua, lalu saya verifikasi jaminan kerumahnya Tergugat, setelah saya datangi kerumahnya Tergugat tidak ada, lalu karena Tergugat mengontrak, saya mendatangi alamat yang menjadi jaminan, karena Tergugat sudah punya jaminan atas nama Tergugat, lalu dengan inisiatif saya, saya mendatangi alamat objek yang dijadikan jaminan tersebut dan ketika saya datang ke objek yang dijamin yang merupakan sebuah kontrakan, disana saya bertanya apakah dikontrakkan tersebut ada yang Tergugat, dan orang yang berada dikontrakkan tersebut mengatakan tidak ada nama yang saya maksud, lalu saya bertanya kontrakan ini milik siapa, lalu orang tersebut mengatakan bahwa kontrakan tersebut bukan milik Tergugat melainkan milik H. Ahmad Abas, lalu saya meminta untuk bertemu dengan H. Ahmad Abas, dan ketika bertemu saya menjelaskan kepada H. Ahmad Abas terkait dengan pinjaman Tergugat, dan pada waktu itu H. Ahmad Abas juga menjelaskan bahwa objek yang dijadikan jaminan oleh Tergugat merupakan milik H. Ahmad Abas yang hanya dipinjamkan H. Ahmad Abas kepada Tergugat, mendengar penjelasan tersebut saya kaget, lalu saya ditunjukkan surat pernyataan yang menerangkan bahwa jaminan tersebut merupakan jaminan yang di pinjamkan oleh H. Ahmad Abas kepada Tergugat dimana tertera jika pinjaman I sudah selesai maka sertifikat yang menjadi jaminan akan dibalik nama ke Penggugat II lagi;
- Bahwa Yang mengangsur adalah Penggugat II, karena pada saat itu H. Ahmad Abas mengatakan bahwa akan bertanggung jawab, karena permasalahan ini juga merupakan kesalahan H. Ahmad Abas sedangkan yang menerima uang adalah Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat **P-10** diperlihatkan dipersidangan saat diperlihatkan oleh H. Ahmad Abas;
- Bahwa saya bertemu dengan Budi dan Budi menjelaskan juga bahwa sertifikat yang menjadi jaminan merupakan sertifikat yang dipinjamkan H. Ahmad Abas kepada Tergugat dan Budi juga membenarkan terkait isi dari surat pernyataan;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 37 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Total yang dibayarkan hingga lunas adalah sekitar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);
 - Bahwa saksi pernah meminta sertifikat tersebut kepada Tergugat dan selama angsuran di bayar oleh Penggugat II berjalan lancar dengan pinjaman atas nama Tergugat;
 - Bahwa Pinjaman yang pertama pada tahun 2014 karena pinjaman yang kedua pada tahun 2016 sedangkan untuk pinjaman yang kedua dengan tenor tiga tahun dan Tergugat baru membayar satu atau dua bulan angsuran;
 - Bahwa Yang saya tahu sekarang kontrakan milik H. Ahmad Abas;
 - Bahwa saat peminjaman yang pertama dengan menggunakan SKMHT, namun tidak didaftarkan ke BPN dan untuk pinjaman yang kedua baru dimasukkan ke Hak Tanggungan;
 - Bahwa saya pernah melihat bukti-bukti kepemilikan, karena untuk mengajukan peminjaman jaminan ada di kami;
 - Bahwa saya mengetahuinya bukti surat **TT-I** karena sertifikat ini yang dijaminkan;
 - Bahwa kami melakukan pengecekan objek sengketa saat Tergugat mengajukan pinjaman ke koperasi Swamitra;
 - Bahwa Penggugat II melunasinya dengan cara diangsur selama tiga tahun dan Dapat saya jelaskan, pada waktu itu karena ada surat pernyataan dari H. Ahmad Abas yang menerangkan bahwa H. Ahmad Abas akan bertanggung jawab;
 - Bahwa Pada saat itu saya konfirmasi ke Tergugat dengan mengatakan “pak Syahroni ini pinjaman yang bayar H. Ahmad Abas”, lalu Tergugat mengatakan “ya sudah biarkan saja, biar H. Ahmad Abas yang membereskan, karena Tergugat mengatakan seperti itu karena Tergugat mengakui tidak memiliki uang
 - Bahwa Kami menerima karena sebelumnya kami sudah melakukan verifikasi kepada Tergugat dengan mengatakan bahwa yang membayar angsuran adalah keluarga H. Ahmad Abas, dan Tergugat mengatakan pada saat itu biar saja keluarga H. Ahmad Abas yang membayar, karena berdasarkan cerita Tergugat dahulu H. Ahmad Abas berhutang kepada Tergugat senilai sekitar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah)
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa:

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 38 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Peduduk (KTP) atas nama Aji Sa'roni, NIK 3672051007750004, selanjutnya diberi tanda **T-1**;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga Nomor 3672051709090093, kepala keluarga atas nama Aji Sa'roni selanjutnya diberi tanda **T-2**;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 42/2021, tertanggal 25 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda **T-3**;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 1746, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang Kota Cilegon Propinsi Banten, selanjutnya diberi tanda **T-4**;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya SPPT, letak objek pajak di Link Priuk Rt 005 Rw 03 Sukmajaya Jombang Cilegon atas nama Aji Sahroni, selanjutnya diberi tanda **T-5**;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Nomor 400/17/Tapemt, atas nama Aji Sa'roni, selanjutnya diberi tanda **T-6**;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan antara Aji Sa'roni dengan H. Abas tertanggal 1 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda **T-8**;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Memorandum Nomor 181/MM/SWABM/VI/2017 tertanggal 16 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda **T-9**;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Pengambilan Jaminan dari Bank Bukopin, selanjutnya diberi tanda **T-10**;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Bukti Lapor TBL/B/480/XII/2021/SPKT I.DITKRIMUM/POLDA BANTEN, selanjutnya diberi tanda **T-11**;

Menimbang bahwa Tergugat pada tanggal 5 Oktober 2023 telah menyerahkan bukti yang terpendung yang di serahkan dalam persidangan yakni sebagai berikut:

11. Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli Nomor 11/2017 yang diterbitkan oleh Notaris Muhammad Arief said, S.H., M.Kn PPAT kota Cilegon, selanjutnya diberi tanda T-7;

Menimbang, bahwa surat – surat bukti berupa foto copy tersebut telah dibubhi meterai cukup, kemudian setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Hakim Ketua Majelis dan ternyata surat-surat bukti yang berupa foto copy tersebut telah cocok dan sesuai dengan aslinya, sehingga karenanya dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah serta kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan yang aslinya dikembalikan kepada Tergugat;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 39 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat juga mengajukan 21 orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi MAMAT MUHAIMIN;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan para Penggugat, Saksi mengenal Tergugat karena Tergugat mengontrak dirumah orangtua saya dan mengetahui Turut Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dengan para Penggugat dan Tergugat maupun Turut Tergugat;
- Bahwa saya mengetahuinya terkait dengan AJB dan Yang saya tahu adalah tanah sekarang milik Tergugat dan sebelumnya tanah milik H. Ahmad Abas namun Saya tidak mengetahui ketika penandatanganan di notaris;
- Bahwa Yang saya ketahui adalah awalnya Tergugat datang meminta tolong dengan menceritakan bahwa Tergugat membeli tanah namun tanah yang dibeli masih dikuasai oleh pemilik awal, lalu saya menanyakan kepada Tergugat apa dasar Tergugat memiliki tanah tersebut, lalu Tergugat menjawab bahwa Tergugat memiliki Akta Jual Beli oleh notaris, lalu saya telusuri di notaris ternyata benar ada transaksi jual beli tanah di notaris tersebut, saya bertanya kepada staf yang ada di kantor notaris tersebut, bahwa benar Tergugat, Penggugat II dan istrinya serta H. Ahmad Abas melakukan transaksi di notaris tersebut;
- Bahwa Berdasarkan informasi yang saya terima di notaris, ada transaksi dan pada saat itu yang tandatangan adalah Tergugat, Penggugat II dan istrinya yang disaksikan oleh H. Ahmad Abas. Kemudian pada setelah transaksi dimana sertifikat tanah tersebut diajukan sebagai agunan untuk peminjaman sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) oleh Tergugat, lalu Tergugat pergi merantau ke Riau, lalu ketika pulang dari Riau rencananya sertifikat tersebut ingin ditebus namun ternyata sertifikat tersebut sudah ditebus oleh Penggugat II, lalu Tergugat pun kaget, kemudian Tergugat melapor ke kepolisian terkait dengan sertifikat yang telah diambil oleh Penggugat II, karena Tergugat meminta sertifikat tersebut namun Penggugat II tidak mau, kemudian pihak bank dan keluarga Penggugat II di panggil oleh pihak kepolisian dan akhirnya sertifikat tersebut di kembalikan kepada Tergugat;
- Bahwa Sebelum dikembalikan ke Tergugat sertifikat di pegang oleh Penggugat II setelah ditebus oleh Penggugat II dari bank Bukopin, Tergugat juga pernah meminta sertifikat tersebut namun Penggugat II dan keluarganya

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 40 dari 65 halaman

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

bersihkeras tidak mau memberikannya, sebelumnya juga pernah musyawarah di kelurahan akan tetapi tidak ada penyelesaian, lalu Tergugat pun pernah memberitahukan surat pernyataan yang dibuat oleh mereka, Tergugat bercerita dipaksa untuk menandatangani meskipun Tergugat tidak mau tandatangan, didalam surat pernyataan tersebut ada tandatangan ketua RW yang bernama Badarudin, lalu saya bertanya kepada Badarudin apakah pada saat penandatanganan disaksikan oleh Tergugat atau tidak, lalu Badarudin menerangkan bahwa dirinya diminta untuk menandatangani blanko kosong dan diberikan uang, dan Badarudin juga menerangkan bahwa tidak mengetahui apakah Tergugat juga tandatangan atau tidak, karena ketika Badarudin tandatangan masih dalam bentuk blanko kosong;

- Bahwa Awalnya melaporkan ke Polda Banten, setelah satu bulan tidak ada perkembangan dan akhirnya diarahkan ke Polres Cilegon;
- Bahwa Yang saya tahu jual beli tanah tersebut sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) saat itu pada tahun 2017;
- Bahwa Saya tidak tahu bagaimana tanah tersebut dapat di peroleh H. Ahmad Abas;
- Bahwa pak Sibli bukanlah pemilik tanah tersebut namun pak sibli hanya saudara Penggugat II, dapat saya ceritakan pada saat itu saya memang datang kepada pak Sibli dengan menerangkan bahwa persoalan ini menyangkut saudara dari pak Sibli, saya menyarankan untuk berdamai saja, karena sudah beberapa kali mediasi namun gagal, karena menurut saya tanah tersebut secara hukum sudah sah milik Tergugat, jika Penggugat II ingin menguasai dapat dilakukan dengan cara jual beli dan saya bisa menjembatani namun ternyata Tergugat sudah tidak mau berdamai dengan Penggugat karena sudah merasa sakit hati;
- Bahwa Tergugat mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli dari H. Ahmad Abas namun tanah tersebut atas nama Penggugat II;
- Bahwa saya sudah pernah melihat tanah tersebut dan termasuk Akta Jual belinya sudah saya lihat juga;
- Bahwa benar ini sertifikat yang saya lihat, dimana pemilik awal tanah tersebut adalah pak Siblin sebagaimana bukti surat **TT-1** yang di pellihatkan dipersidangan;
- Bahwa Yang saya tahu terkait surat pernyataan adalah, Tergugat memberitahu saya terkait surat pernyataan dan saya bertanya kepada Tergugat bahwa surat pernyataan ini darimana dan dijawab oleh Tergugat

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 41 dari 65 halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa surat pernyataan itu dari keluarga Penggugat II dimana dalam surat pernyataan itu berisi bahwa seolah-olah saya meminjam sertifikat milik mereka untuk diagunkan ke bank;

- Bahwa saya sempat melihat surat pernyataan tersebut dan saya mengetahui bukti surat **P-10** diperlihatkan dipersidangan;
- Bahwa saksi mengetahui *bukti surat T-8 saat diperlihatkan dipersidangan*, jadi ada dua surat pernyataan dimana yang satu masih blanko kosong dan yang satu sudah tandatangan, kedua surat pernyataan itu saya bawa ke ketua RW Badarudin, pada saat itu pak Badarudin hanya mengatakan saya hanya disodorkan blanko kosong untuk ditandatangani;
- Bahwa Yang saya tahu perbedaannya adalah yang satu blanko kosong dan yang satu sudah ada tandatangan, lalu kedua surat pernyataan tersebut saya bawa ke pak RW Badarudin dengan menanyakan apakah ketika pak RW Badarudin tandatangan apakah Tergugat menyaksikan dan pertanyaan saya dijawab tidak oleh ketua RW Badarudin, karena berdasarkan cerita pak RW Badarudin hanya H. Ahmad Abas yang datang ke pak RW Badarudin dan meminta tandatangan pada saat blanko kosong;
- Bahwa Berdasarkan keterangan ketua RW Badarudin tidak ada yang hadir pada saat ketua RW Badarudin tandatangan;
- Bahwa Kapasitas saya hanya sebagai teman saja, karena Tergugat meminta tolong kepada saya dan saksi tidak tahu didalam surat pernyataan tersebut terdapat kata-kata "jual beli pura-pura" atau tidak;
- Bahwa Alasan saya memasang plang tersebut adalah Tergugat pada saat itu ingin menempati tanah tersebut namun karena terus diancam Tergugat menjadi ketakutan, akhirnya Tergugat meminta tolong ke saya, lalu saya memasang dengan tujuan jika memang Penggugat II dan keluarganya merasa memiliki tanah tersebut, pasti akan ada reaksi dari mereka dan ternyata penyelesaian yang ditempuh adalah ke jalur hukum;
- Bahwa saksi mengetahui adanya permasalahan antara keluarga H. Ahmad Abas dengan Tergugat namun seingat saksi tanggal dan bulannya saksi lupa, namun yang saksi ingat pada tahun 2022;
- Bahwa Akta Jual Beli (AJB) tanah antara Penggugat II dengan Tergugat dan Notaris yang membuat Akta Jual Beli (AJB) tersebut adalah notaris Arif dan Putut;
- Bahwa Saya mengetahui AJB dari Tergugat, pada saat itu Tergugat menunjukkan AJB dan memberitahu AJB tersebut di buat dimana;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 42 dari 65 halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Yang saya tahu ada dua orang yang tandatangan yaitu ketua RW Badarudin dan yang satu lagi saya lupa;
- Bahwa Saya hanya konfirmasi ke ketua RW Badarudin saja karena saya mengenal Badarudin;
- Bahwa Saya tidak konfirmasi ke pak Budi, karena saya tidak kenal;
- Bahwa Saya tidak menanyakan ke Tergugat terkait dengan Budi yang juga tandatangan;
- Bahwa Saya mengetahui dari Tergugat sendiri, pada saat bertemu, saya bertanya kepada Tergugat karena jarang terlihat dan Tergugat menjawab bahwa dirinya pergi ke Riau pada tahun 2022;
- Bahwa Mengenai pinjaman di Swamitra saya tidak tahu, saya baru tahu ketika di ceritakan oleh Tergugat;
- Bahwa Saya tidak klarifikasi ke bank ada permasalahan apa antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saya menanyakan dan pada waktu itu pihak kepolisian menerangkan bahwa pihak kepolisian telah memanggil pihak bank dan menanyakan mengapa sertifikat bisa di ambil oleh Penggugat II sedangkan nasabah bank tersebut adalah Tergugat, lalu tak berapa lama kemudian sertifikat tersebut dikembalikan kepada Tergugat;
- Bahwa Pihak kepolisian tidak bercerita mengenai hal tersebut, namun pada saat itu saya hanya di terangkan bahwa pada dasarnya permasalahan ini tidak terlalu rumit jika ada kesepakatan dari kedua belah pihak, menurut pihak kepolisian penyelesaiannya adalah adanya sepakat jika Tergugat turun Penggugat II naik;
- Bahwa ketika saksi berbicara dengan pihak kepolisian apakah ada bukti-bukti yang diperlihatkan oleh kepolisian Tidak ada bukti-bukti yang diperlihatkan;
- Bahwa Yang melapor kepihak kepolisian adalah Tergugat yang Isi laporan itu adalah tentang pengambilan sertifikat yang dilakukan oleh Penggugat II;
- Bahwa Untuk laporan di kepolisian sudah dianggap selesai, karena mengenai sertifikat sudah di kembalikan kepada Tergugat;
- Bahwa Maksud "jika Tergugat turun, Penggugat naik" adalah pada saat itu Penggugat ingin membeli tanah itu kembali, pada saat itu Penggugat II menawarkan dengan harga Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) akan tetapi Tergugat tidak mau, dimana Dalam hal ini pembelinya adalah Penggugat II dan Tergugat penjualnya;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 43 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Dapat saya jelaskan ketika adanya penandatanganan surat pernyataan saya tidak pernah ada, saya hanya ditunjukkan oleh Tergugat bukti surat **T-8**;
- Bahwa Saya tidak tahutandatangani yang ada dalam bukti surat P-10 adalah tandatangan Tergugat;
- Bahwa Terkait surat pernyataan yang saya tahu adalah surat pernyataan yang masih kosong dan saksi tidak hadir dalam transaksi jual beli tersebut dan Saya hanya mengetahui berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang saya lihat dan saya konfirmasi ke notaris;
- Bahwa Saya tidak tahu mengapa ada dua versi surat pernyataan, **saksi hanya mengetahui dari Tergugat**;
- Bahwa **Jarak rumah saya dengan Penggugat dan Tergugat jauh kira-kira selisih waktu 5 (lima) jam**;
- Bahwa Sebelum diambil oleh Penggugat II, sertifikat tersebut berada di bank Karena adanya peminjaman kredit yang dilakukan oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan Tergugat meminjam uang dan plafon ke bank, yang saksi ketahui Tergugat menurut cerita Tergugat plafon pinjaman di bank sebesar Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) yang dipergunakan oleh Tergugat;
- Bahwa Saya tidak tahu berapa angsurannya, yang saya ketahui adalah angsuran tersebut baru dibayar 3 (tiga) bulan karena macet, oleh karena tersebut Tergugat pergi ke Riau untuk bekerja dan menebus sertifikat;
- Bahwa Yang saya tahu Penggugat II mengambil sertifikat dengan membayar kekurangan angsurannya atau melunasinya;
- Bahwa Yang saya tahu Penggugat II menebus sertifikat dengan membayar sekitar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) **yang semua itu saksi dapatkan keterangan tersebut dari Tergugat**;
- Bahwa saksi tidak bertanya kepada bank, berapa total angsuran yang dibayar oleh Penggugat II dan **saksi hanya mengetahui berdasarkan cerita Tergugat**;
- Bahwa Saya tidak pernah melihat Penggugat II mengambil sertifikat ke bank dan sepengetahuan saksi Sertifikat sekarang dipegang oleh Tergugat;
- Bahwa yang menempati tanah tersebut adalah keluarganya Tergugat karena **Tergugat bercerita kepada saya**;
- Bahwa Tergugat tidak pernah menempati kontrakan tersebut, karena setiap kali akan menempati selalu diancam;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 44 dari 65 halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Yang saya tahu Tergugat sengaja menawarkan dengan harga tinggi karena memang sebenarnya Tergugat tidak ingin menjual tanah tersebut kepada keluarga Penggugat II karena sudah merasa sakit hati;
- Bahwa Tergugat memberikan harga Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) adalah harga yang tidak wajar sedangkan dalam transaksi jual beli harga tanah itu sebelumnya adalah senilai Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Menurut saya harga wajar adalah kurang lebih Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa tanggapan Tergugat terkait dengan uang yang telah dikeluarkan Penggugat II untuk mengambil sertifikat, Berdasarkan yang saya tahu Tergugat akan mengganti akan tetapi menunggu terjualnya objek tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui siapa yang meminjam uang kepada bank adalah Tergugat;
- Bahwa Saya tidak tahu, saya hanya mengetahui dari cerita Tergugat;

2. Saksi ROHMATULLOH, S.E;

- Bahwa Saksi menyatakan tidak kenal para Penggugat, tidak ada hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja, Saksi menyatakan mengenal Tergugat, saksi mengetahui Turut Tergugat, tidak terikat hubungan kerja
- Bahwa Dapat saya jelaskan pada saat itu saya datang ke Swamitra bersama dengan Tergugat untuk mengambil sertifikat, ternyata sertifikat tersebut sudah ditebus oleh Penggugat II, dari situlah saya bersama Tergugat membuat laporan ke Polda Banten, setelah menunggu sebulan ternyata tidak ada tindak lanjut, lalu kami diarahkan ke polres, pada saat itu dipolres kedua belah pihak dipanggil untuk melakukan mediasi, kemudian dari mediasi di polres dan tidak berhasil, lalu beberapa bulan kemudian ke kelurahan mediasi dengan disaksikan oleh lurah pada saat itu bernama Pak Irfan, namun tidak ada kesepakatan juga;
- Bahwa Tidak ada kesepakatan karena Tergugat merasa sakit hati, karena sudah 7 (tujuh) tahun tanah tersebut di kuasai oleh Penggugat II;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya transaksi di notaris Yang saya tahu yang menguasai fisik tanah saat ini adalah Tergugat;
- Bahwa yang saya ketahui adalah adanya permasalahan terkait sengketa tanah mengenai transaksi jual beli berupa AJB namun saksi tidak hadir pada saat transaksi jual beli tersebut;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 45 dari 65 halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada dari pihak BPN atau Dispenda Pajak datang untuk melakukan survei terkait transaksi jual beli tanah sengketa tersebut;
 - Bahwa Saya mengetahui transaksi jual beli tanah dari Tergugat dengan memperlihatkan AJB pada bulan Juni 2021;
 - Bahwa saya pernah mendengar Tergugat melaporkan kejadian ini kepada pihak kepolisian;
 - Bahwa Pihak kepolisian menerangkan bahwa Penggugat II telah melakukan penyerobotan atas tanah namun Perkara yang dilaporkan tidak berjalan karena belum masuk pengadilan dan setahu saya Tergugat belum mengajukan gugatan ke pengadilan;
 - Bahwa Saya mengetahui adanya permasalahan sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat pada tahun Juni 2021;
 - Bahwa Yang saya tahu tanah dikuasai oleh Tergugat dan Sertifikat dikuasai oleh Tergugat;
 - Bahwa Tergugat mengontrak rumah di rumah orangtua saya sejak tahun 2021 dan Yang saya tahu sebelumnya Tergugat tinggal di Cilegon akan tetapi Ketika Tergugat masih tinggal di Cilegon, saya belum mengenal Tergugat dan Saya mulai mengenal Tergugat pada tahun 2021, sejak Tergugat mengontrak di rumah orangtua saya, kemudian Tergugat baru mulai menguasai tanah tersebut pada tahun 2023;
 - Bahwa Tergugat tidak pernah menempati kontrakan tersebut, karena setiap kali akan menempati selalu diancam;
 - Bahwa yang saya tahu nilai jual beli objek tersebut adalah Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan Saya mengetahui berdasarkan surat-surat saja;
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tutut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik 1746 yang beralamat di Kelurahan Sukmajaya Kecamatan Jombang Kota Cilegon Propinsi, selanjutnya diberi tanda TT-1;

Menimbang, bahwa surat – surat bukti berupa foto copy dari tersebut telah dibubuhi meterai cukup, kemudian setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Hakim Ketua Majelis dan ternyata surat-surat bukti yang berupa foto copy dari foto copy tersebut telah cocok, sehingga karenanya dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah serta kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan yang aslinya dikembalikan kepada Turut Tergugat;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 46 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Kuasa Turut Tergugat, tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 15 September 2023 dan hasil pemeriksaan setempat tersebut telah pula dibuatkan berita acara dan gambar/situasi obyek sengketa serta termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa para Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan tertanggal 2 Nopember 2023 yang terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa para Penggugat maupun Kuasa Turut tergugat, tidak mengajukan apa apa lagi dalam perkara ini serta mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah termasuk dan dipertimbangkan pula serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat bukan mengenai masalah kewenangan mengadili sebagaimana dimaksud dalam pasal 162 RBg, maka eksepsi tersebut harus diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut di atas, Tergugat dan Turut Tergugat dalam jawabannya sekaligus juga mengajukan eksepsi terhadap materi gugatan yang diajukan oleh para Penggugat tersebut yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara aquo terhadap Tergugat dan Turut Terugat adalah Gugatan Kabur, gugatan Error Inpersona, gugatan kekurangan Pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, dan Turut tergugat tentang Gugatan Kabur, gugatan Error Inpersona, gugatan kekurangan Pihak, Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan kaedah hukum acara perdata, adalah menjadi hak dari pihak para Penggugat untuk menentukan subyek hukum yang menjadi pihak Tergugat yang dianggapnya telah melanggar hak dan merugikan kepentingannya, dengan demikian eksepsi ini dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 47 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati dengan seksama gugatan para penggugat dan jawab jinawab oleh para pihak Tergugat dan Turut tergugat berikut kesimpulannya masing-masing pihak selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, benarkah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pasal 163 HIR barang siapa yang mendalilkan gugatan diwajibkan untuk membuktikan seluruh dalil gugatannya dan sebaliknya barang siapa yang membantah dalil gugatan maka harus membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatan para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut yang di beri tanda bukti **P-1** sampai dengan **P-18** dan 3 (tiga) orang saksi yang bernama **BUDI SANDIWIBOWO**, **BADARUDIN**, dan **SAEFUDIN, S.Kom** yang keseluruhannya keterangan saksi termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa alat bukti sebagai berikut yang di beri tanda bukti **T.I-1** sampai dengan **T.I- 11** dan 2 (dua) orang saksi yang bernama **MAMAT MUHAIMIN** dan saksi **ROHMATULLOH, S.E** yang keseluruhannya keterangan saksi saksi tersebut telah termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa alat bukti sebagai berikut yang di beri tanda bukti **TT-1** tanpa menghadirkan saksi di persidangan yang keseluruhannya telah termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa sebelum majelis mempertimbangkan perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh para Penggugat kepada Tergugat dan Turut Tergugat, Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan pengertian dan dasar hukum tentang perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa tentang permasalahan sengketa tersebut diatas, Majelis Hakim akan menjelaskan sebagaimana peraturan tentang Perbuatan Melawan Hukum yang berlaku menurut hukum yang berlaku di Indonesia;

Menimbang bahwa tentang perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi "*Tiap Perbuatan yang melanggar Hukum dan*

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 48 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu, karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut” ;

Menimbang, bahwa suatu perbuatan disebut sebagai perbuatan melawan hukum apa bila didalamnya terdapat unsur-unsur yang harus terpenuhi yang antara lain:

1. Adanya suatu perbuatan yang melawan hukum;
2. Adanya kerugian;
3. Terdapat kesalahan
4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah membaca dengan teliti dan mencermati gugatan Penggugat dan jawab jinawab para Pihak, alat bukti serta kesimpulan para Pihak mengalami penyempurnaan dari gugatan dan jawab jinawab dan dapat ditarik kesimpulan bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara Para Pihak adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1746 th. 2006 atas nama Andi Suhandi (Penggugat II) yang di pinjam oleh Tergugat dan di balik nama kemudian sertifikat tersebut di jadikan jaminan untuk meminjam sejumlah uang Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) di KSU Bangun Mandiri dimana diketahui jaminan tersebut di simpan di Bank Bukopin Cilegon yang tidak pernah di angsur dan dikembalikan kepada pemiliknya sebagaimana yang tertuang dalam Surat Pernyataan perjanjian tanggal 1 Juni 2017 dan telah sertifikat tersebut telah di ambil di Bank Bukopin Cilegon tanpa sepengetahuan KSU Bangun Mandiri dan para Penggugat sebagaimana dalam gugatan, Majelis akan mempertimbangkan apakah perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum atau tidak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil para Penggugat benarkah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap para Penggugat?

Menimbang, bahwa pemahaman pengertian hukum sebagaimana telah dipaparkan di atas dihubungkan dengan fakta fakta hukum sebagaimana dimaksud gugatan para Penggugat dan jawab jinawab para pihak dan menilai bukti bukti yang diajukan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pada tahun 2016 sewaktu Alm. H. Ahmad Abas (Ayah kandung Para Penggugat) semasa masih hidupnya, Alm Ahmad Abas pernah diminta tolong oleh Tergugat, yakni mau bersedia memberikan pinjaman sertifikat tanah milik H. Ahmad Abas untuk keperluan dijaminan guna keperluan kredit di bank dan mohon nanti sertifikat tersebut di balik nama terlebih dahulu menjadi atas nama Tergugat dan Tergugat berjanji akan membayar angsuran sampai dengan lunas dan apabila sudah beres kredit / lunas nanti akan dikembalikan

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 49 dari 65 halaman

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

kedalam keadaan semula dengan cara di balik nama lagi kembali menjadi atas nama semula Penggugat II;

Menimbang, bahwa Alm. H. Ahmad Abas (Ayah kandung Para Penggugat) meminta kepada anaknya yaitu Andi Suhandi (Penggugat II), agar mau membantu meminjamkan Sertifikat Hak Milik No.1746 th. 2006 atas nama Andi Suhandi (Penggugat II) kepada Tergugat supaya dipergunakan sebagai jaminan Tergugat dalam pinjam uang (kredit) di bank karena selama ini Tergugat telah dianggap sebagai orang dekat, sudah seperti layaknya saudara/ keluarga sendiri dengan orang tua dan Para Penggugat akhirnya Penggugat II menyetujui memberikan pinjaman Sertifikat Hak milik No.1746 tahun 2006 (objek sengketa) untuk Tergugat jadikan agunan dalam peminjaman uang dimana diketahui Tergugat sebelumnya telah berjanji akan kesanggupan Tergugat untuk mengangsur dan mengembalikan seperti keadaan semula bilasudah lunas maka pada tanggal 01 Juni 2016 pinjam meminjam Sertifikat Hak Milik No.1746 th. 2006 atas nama pemilik Andi Suhandi ditindaklanjuti dengan pembuatan surat pernyataan perjanjian pinjam sertifikat tanah objek sengketa dan surat – surat lainnya, yang di ditandatangani antara lain oleh Alm. H. Ahmad Abas, Tergugat serta 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa setelah ditandatanganinya surat pernyataan, selanjutnya Almarhum H. Ahmad Abas menyerahkan sertifikat tanah (Objek sengketa) beratas nama pemegang hak : Andi Suhandi (Penggugat II) kepada Tergugat, selanjutnya antara Andi Suhandi (Penggugat II) dengan Tergugat melakukan seolah olah terjadi jual beli pura – pura (*Proforma*) dihadapan MUHAMMAD ARIEF SAID, S.H., MKn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah kota Cilegon berdasarkan Akta Jual beli nomor : 11/2017 dengan tujuan agar selanjutnya sertifikat tanah (objek sengketa) dapat dibalik nama menjadi atas nama Aji Sachroni (Tergugat) dan dapat di jadikan jaminan hutang di bank yang sedari awal telah di rencanakan terlebih dahulu oleh Tergugat dan tertuang dalam Surat Pernyataan tanggal 01 Juni 2016 yang salah satu isinya menyebutkan **“Sesudah pinjaman (kredit) pada bank selesai (satu periode) maka sertifikat dan surat – surat lainnya saya serahkan kepada yang meminjamkan dalam keadaan surat – surat tersebut asli”**;

Menimbang, bahwa sesudah terjadi peralihan hak melalui Jual Beli secara pura–pura (*Proforma*) dan sertifikat objek sengketa sudah dibalik nama dari atas nama ANDI SUHANDI (Penggugat II) menjadi atas nama Tergugat, kemudian diketahui Tergugat telah meminjam sejumlah uang (kredit) pada KSU Bangun Mandiri dengan plafond pinjaman sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dan objek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) sebagaimana

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 50 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertuang dalam Akta No.20/2017 Tanggal 10 Februari 2017 yang dibuat oleh MUHAMMAD ARIEF SAID, S.H., MKn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah kota Cilegonakan tetapi seiring berjalannya waktu Para Penggugat didatangi oleh petugas KSU Bangun Mandiri yang menginformasikan mengkonfirmasi kepada Para Penggugat bahwa KSU Bangun Mandiri sedang mencari Tergugat karena tidak pernah membayar angsuran dan apabila angsuran tidak segera dibayar maka objek sengketa akan dilelang dan memberitahukan bahwasannya sertifikat objek sengketa yang dijaminan pada KSU Bangun Mandiri adalah milik Penggugat II. Adapun Tergugat memperoleh sertifikat objek sengketa hanya dari hasil pinjam meminjam yang dibuktikan berdasarkan surat pernyataan yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 01 Juni 2016 kemudian para Penggugat berusaha menemui Tergugat agar melakukan pembayaran tunggakan angsuran namun Tergugat mengabaikan dan tidak mau membayar angsuran. Sehingga atas tindakan Tergugat yang tidak mau membayar angsuran tersebut sangat merugikan Para Penggugat khususnya Penggugat II sebagai pemilik objek sengketa karena jika angsuran tidak dibayar maka objek sengketa milik Penggugat II akan di lelang oleh KSU Bangun Mandiri, sehingga para Penggugat yang membayar angsuran Tergugat hingga lunas dan hingga akhirnya berdasarkan surat dari KSU Bangun Mandiri no.49/SKL/SWABM/VI/2021 tanggal 16 Juni 2021, perihal keterangan lunas yang dikirimkan kepada Tergugat, akan tetapi Tergugat datang ke KSU Bangun Mandiri untuk mengambil sertifikat objek sengketa namun tidak diberikan dengan alasan Penggugat II yang melakukan pelunasan kredit dan agar diselesaikan dahulu sengketa kepemilikan dengan Penggugat II. Hal ini ditegaskan oleh KSU Bangun Mandiri dalam surat pernyataan yang isinya : **“sertifikat objek sengketa masih disimpan disini dan belum diserahkan, karena adanya masalah sengketa kepemilikan antara Penggugat II dengan Tergugat, Pihak KSU Bangun Mandiri menunggu proses penyelesaian dari kedua belah pihak apabila sengketa selesai maka sertifikat objek sengketa akan dikembalikan kepada Penggugat II selaku pihak yang melakukan pelunasan”**; akan tetapi Tergugat yang mengetahui sertifikat objek sengketa yang disimpan oleh KSU bangun mandiri berada pada Bank Bukopin Cilegon kemudian secara diam – diam telah mengambil sertifikat objek sengketa di Bank Bukopin Cilegon tanpa melalui dan sepengetahuan KSU Bangun mandiri dan para Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan tidak diserahkannya sertifikat milik Andi Suhendi tersebut serta Tergugat telah dengan nyata sudah tidak ada etiket baik lagi sehingga Para Penggugat mengalami kerugian atas perbuatan Tergugat dengan tidak

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 51 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan objek sengketa kepada Para Penggugat atau Penggugat II selaku pemilik sah menjadikan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti surat dengan saksi saksinya dengan demikian yang menjadi pokok permasalahan adalah apakah perbuatan Tergugat yang telah meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 1746 th. 2006 atas nama Andi Suhandi (Penggugat II) yang kemudian di jaminkan kepada KSU Bangun Mandiri untuk meminjam sejumlah uang, dimana diketahui jaminan tersebut di simpan di Bank Bukopin Cilegon yang tidak pernah di angsur dan dikembalikan kepada pemiliknya sebagaimana yang tertuang dalam Surat Pernyataan perjanjian tanggal 1 Juni 20176 dan telah sertifikat tersebut telah di ambil di Bank Bukopin Cilegon tanpa sepengetahuan KSU Bangun Mandiri dan para Penggugat adalag merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT-I akan tetapi Turut Tergugat tidak mengajukan saksinya sebagaimana yang telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat telah mengajukan Bukti Surat T.1-7, T.1-8, dan T.1-10 yakni berupa fotokopi Akta Jual Beli Nomor 11/2017 yang diterbitkan oleh Notaris Muhammad Arief said, S.H., M.Kn PPAT kota Cilegon, Surat Pernyataan antara Aji Sa'roni dengan H. Abas tertanggal 1 Juni 2016 dan Tanda Terima Pengambilan Jaminan dari Bank Bukopin, dan Turut Tergugat telah mengajukan Bukti surat Yang di beri tanda TT-1 yakni berupa Buku Tanah Hak Milik 1746 yang beralamat di Kelurahan Sukmajaya Kecamatan Jombang Kota Cilegon Propinsi Banten yang selanjutnya dibandingkan dengan bukti P-10, P-11, P-13, dan P-14, yakni berupa Surat Pernyataan tertanggal 1 Juni 2016, Sertipikat Hak Milik Nomor 1746 Desa/Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang Kota Cilegon Propinsi Banten, Surat Keterangan Lunas Nomor 129/SKL/SWABM/VI/2021 tertangga 18 Juni 2021, serta Surat Pernyataan dari KSU Bangun Mandiri menunjukkan bahwa antara Alm. H. Ahmad Abas telah didatangi oleh Tergugat yang meminta tolong kepada Alm. H. Ahmad Abas untuk meminjam sertifikat tanah Hak milik No.1746 th. 2006, Kelurahan Sukmajaya, dengan luas : 206 m² yang terletak di Link. Priuk RT.05 RW.03, No.115, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten atas nama pemegang hak **Andi Suhandi** dengan batas batas:

- Sebelah Barat : Arif
- Sebelah Utara : Kontrakan H. Parto

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 52 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Bidan Ekawati
- Sebelah Selatan : Jalan lingkungan

Yang kemudian di tindak lanjuti dengan saling bersepakat untuk mengikatkan diri pada satu perjanjian antara Alm. Ahmad Abas dengan Tergugat dengan membuat surat pernyataan pada tanggal 1 Juni 2016 yang berisikan antara lain:

1. Peminjaman sertifikat dan surat – surat lainnya untuk jaminan Bank selama satu periode yang dimulai tanggal 1 juni 2016;
2. Sesudah pinjaman (kredit) pada bank selesai (satu periode) maka sertifikat dan surat – surat lainnya saya serahkan kepada yang meminjamkan dalam keadaan surat – surat tersebut asli;
3. Perjanjian pinjaman sertifikat No.1746 th. 2006 akte jual beli, SPPT (asli) tidak akan di perpanjangan hanya satu periode;

Demikian surat pernyataan/perjanjian ini saya buat dalam keadaan sehat jasmani dan sehat rohani tanpa paksaan dari siapapun dan apabila saya mengingkari atau menyalahi dan menyimpang dari pernyataan ini saya siap diajukan pada pihak yang berwajib dengan dalih penipuan (vide bukti T-8) dimana Alm. H. Ahmad Abas sebelum meminjamkan Objek sengketa kepada Tergugat meminta ijin dan persetujuan terlebih dahulu kepada Andi Suhandi, sebagai pemilik Sertifikat Hak milik No.1746 th. 2006 (objek sengketa);

Menimbang, bahwa setelah surat pernyataan dibuat dan disepakati selanjutnya Sertifikat Hak milik No.1746 th. 2006 tersebut diserahkan kepada Tergugat dan seolah olah dilakukan jual beli untuk dilakukan balik nama dari sebelumnya Sertifikat Hak milik No.1746 th. 2006 atas nama pemegang hak Penggugat menjadi pemegang hak Tertgugat yang dilakukan dihadapan Muhammad Arief Said, S.H., MKn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah kota Cilegon berdasarkan Akta Jual beli nomor: 11/2017, maka dengan beralihnya pemegang hak Sertifikat Hak Milik No.1746 th. 2006 tersebut Tergugat akan menggunakan Sertifikat Hak Milik No.1746 th. 2006 untuk dijadikan jaminan atau agunan kredit pada Koperasi KSU Bangun Mandiri untuk peminjaman sejumlah uang yang di butuhkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-10, P-11, P-13, dan P-14, yakni berupa Surat Pernyataan tertanggal 1 Juni 2016, Sertipikat Hak Milik Nomor 1746 Desa/Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang Kota Cilegon Propinsi Banten, Surat Keterangan Lunas Nomor 129/SKL/SWABM/VI/2021 tertangga 18 Juni 2021, serta Surat Pernyataan dari KSU Bangun Mandiri dihubungkan dengan Bukti T.1-7,

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 53 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.1-8, dan T.1-10 yakni berupa fotokopi Akta Jual Beli Nomor 11/2017 yang diterbitkan oleh Notaris Muhammad Arief said, S.H., M.Kn PPAT kota Cilegon, Surat Pernyataan antara Aji Sa'roni dengan H. Abas tertanggal 1 Juni 2016 dan Tanda Terima Pengambilan Jaminan dari Bank Bukopin serta Bukti TT-1 berupa Buku Tanah Hak Milik 1746 yang beralamat di Kelurahan Sukmajaya Kecamatan Jombang Kota Cilegon Propinsi Banten serta dikaitkan dengan keterangan para saksi yang di hadirkan oleh para Penggugat maupun Tergugat yakni saksi BUDI SANDIWIBOWO, BADARUDIN, SAEFUDIN, S.Kom maupun saksi Tergugat yakni MAMAT MUHAIMIN dan ROHMATULLOH, S.E, maka didapatkan kesimpulan dan persesuaian dari bukti yang diajukan kepersidangan yang satu sama lain saling berhubungan yang mengakibatkan kerugian bagi para penggugat akibat dari peralihan jual beli pura pura yang dilakukan di hadapan Notaris Muhammad Arief Said, S.H., M.Kn PPAT kota Cilegon serta isi dari surat pernyataan yang di sepakati oleh kedua belah pihak menjadikan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak menaati isi surat pernyataan tersebut;

Menimbang, bahwa terkait bukti T.1-7, T.1-8, dan T.1-10 yakni berupa fotokopi Akta Jual Beli Nomor 11/2017 yang diterbitkan oleh Notaris Muhammad Arief said, S.H., M.Kn PPAT kota Cilegon, Surat Pernyataan antara Aji Sa'roni dengan H. Abas tertanggal 1 Juni 2016 dan Tanda Terima Pengambilan Jaminan dari Bank Bukopin dan bukti TT.1 yakni berupa Buku Tanah Hak Milik 1746 yang beralamat di Kelurahan Sukmajaya Kecamatan Jombang Kota Cilegon Propinsi Banten, yang selanjutnya dibandingkan dengan bukti penggugat berupa P-10, P-11, P-13, dan P-14 milik para Penggugat sebagaimana dimaksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh Alm. H. Ahmad Abas dengan Tergugat yang pada pokoknya Tergugat telah meminjam sertifikat Hak milik No.1746 th. 2006 atas nama Andi Suhandi sebagai pemegang hak sebelumnya, yang atas permintaan Alm. H. Ahmad Abas selaku orang tua Penggugat II terlebih dahulu meminta ijin kepada Penggugat II untuk membantu Tergugat yang sudah dianggab sebagai orang dekat, layaknya seperti saudara/keluarga sendiri dengan keluarga Para Penggugat dengan meminjamkan sertifikat Hak milik No.1746 th. 2006 atas nama Andi Suhandi untuk dijadikan jaminan dalam peminjaman uang pada salah satu Bank dimana Tergugat telah secara lisan berjanji kepada Alm. H. Ahmad Abas dan Penggugat II berjanji akan mengembalikan dalam keadaan semula kepada Penggugat II yang selanjutnya dari janji Tergugat, pada tanggal 01 Juni 2016 di buatlah surat Pernyataan atau perjanjian antara Alm. H. Ahmad Abas dengan Tergugat yang di saksikan oleh dua orang saksi dan setelah perjanjian tersebut di buat selanjutnya atas kesepakatan tersebut di buatlah Akta

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 54 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli secara pura pura (*Proforma*) dihadapan Notaris Muhammad Arief Said, S.H., MKn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah kota Cilegon berdasarkan Akta Jual beli nomor : 11/2017 dengan tujuan agar selanjutnya sertifikat tanah (objek sengketa) dapat dibalik nama menjadi atas nama Aji Sachroni (Tergugat) yang telah direncanakan sebelumnya oleh Tergugat bahwa solah olah telah terjadi jual beli yang di lakukan antara para Penggugat dengan Tergugat tersebut tanpa adanya pembayaran sejumlah uang yang di terima oleh para Penggugat serta tanpa adanya penyerahan objek fisik tanah serta bangunan (*Levering*) sebagaimana yang telah di perjanjikan dan disepakati bersama bahwa Tergugat akan menggunakan sertifikat tanah objek sengketa untuk kepentingan Tergugat meminjam uang (kredit) di Bank dengan cara mengagungkan/menjaminkan objek sengketa selama 1 (satu) periode peminjaman atas nama Tergugat dengan ketentuan apabila sudah lunas/selesai maka akan dikembalikan kepada Penggugat seperti keadaan semula (vide Bukti P-10, P-11, T1-7, TI-8, TT-1);

Menimbang bahwa sebagaimana bukti surat tersebut diatas serta keterangan para saksi baik saksi dari para penggugat maupun saksi dari tergugat didapatkan fakta hukum yang saling bersesuaian bahwa dengan adanya peralihan hak secara pura pura tersebut dimana diketahui Alm. H. Ahmad Abas dan ahli warisnya tersebut yang berniat membantu Tergugat yang telah dianggap sebagai keluarga sendiri dimana Tergugat dengan berbekal adanya Akta Jual Beli secara pura pura (*Proforma*) dihadapan Notaris Muhammad Arief Said, S.H., MKn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah kota Cilegon berdasarkan Akta Jual beli nomor : 11/2017 tersebut telah telah mengajukan pinjam uang (kredit) pada KSU Bangun Mandiri dengan plafond pinjaman sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dan objek sengketa sebagaimana di maksud telah dibebani Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) sebagaimana tertuang dalam Akta No.20/2017 Tanggal 10 Februari 2017 yang dibuat oleh Muhammad Arief Said, S.H., MKn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah kota Cilegon dimana diketahui bahwa Tergugat tidak menjalankan kesepakatan tanggal 1 Juni 2016 yang di tandatangani bersama tersebut dengan tidak pernah membayarkan angsuran dari uang yang di terima Tergugat dari KSU Bangun Mandiri dan objek sengketa akan dilakukan pelelangan (vide bukti P-17 dan P-18) sehingga para Penggugat dengan alasan menyelamatkan harta keluarga Para Penggugat menemui petugas KSU Bangun Mandiri untuk melanjutkan angsuran dan mengangsurnya hingga lunas (vide bukti P-13 dan P-14);

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan saksi Budi Sandiwibowo, yang dahulunya merupakan marketing bank BJB yang mereferensikan kebank lain yang

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 55 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat memproses peminjaman yang diajukan oleh Tergugat, dimana pada saat itu saksi mengetahui adanya perjanjian pinjam meminjam sertifikat atas nama Andi Suhandi dimana pada saat itu Tergugat yang bermaksud mengajukan kredit pada Bank, selanjutnya saksi di panggil oleh Tergugat, dan Tergugat meminta kepada saksi untuk memproses pengajuan kredit ke bank, oleh karena Tergugat tidak mempunyai jaminan, Tergugat mendatangi Alm H. Ahmad Abas untuk meminjam sertifikat atas nama Andi Suhandi, kemudian dalam prses balik nama yang dilakukan di notaris rekanan Bank Bukopin, saksi pun menyaksikan dimana statusnya hanya di pinjamkan saja, bukan untuk dijual belikan, dan Tergugat hanya di pinjamkan sementara oleh Alm H. Ahmad Abas, dengan ketentuan jika di bank sudah lunas, sertifikat akan dikembalikan kepada keluarga Alm H. Ahmad Abas, dan di buat perjanjian terlebih dahulu yaitu perjanjian tersebut berisi bahwa sertifikat tersebut hanya dipinjamkan sementara bukan di balik nama yang sebenarnya, dimana dalam surat perjanjian tanggal 1 Juni 2016 yang saksi buat ditandatangani oleh saksi, Tergugat, istri Tergugat dan Alm H. Ahmad Abas dan setelah tandatangan Tergugat segera memproses peminjaman ke bank, akan tetapi setelah maksud Tergugat terpenuhi dan kredit atau peminjaman Bank sudah selesai, sertifikat yang di pinjam tersebut tidak di balik nama kembali dalam keadaan semula ke pemilik awal yakni andi suhendi, tetapi tetapi jika Tergugat tidak amanah saksi tidak mau membantu, saksi mengetahui bukti surat Perjanjian (P-10), itu merupakan surat yang saksi buat untuk menjaga keamanan kedua belah pihak agar tidak terjadi wanprestasi, karena saksi sebagai petugas bank mempunyai ke khawatiran akan terjadi permasalahan dan ternyata sekarang ini menjadi masalah, dan pada saat itu, saksi juga menerangkan kepada H. Ahmad Abas jika memang H. Ahmad Abas percaya kepada Tergugat silahkan lakukan namun jika tidak percaya jangan dilakukan peminjaman sertifikat tersebut karena berbahaya dan Tanggapan dari H. Ahmad Abas adalah percaya kepada Tergugat, bahwa Setahu saksi ada permasalahan adanya keterlambatan pembayaran angsuran pinjaman yang dilakukan oleh Tergugat sehingga dari pihak Penggugat II harus membayar setiap bulannya dengan harapan sertifikat tersebut akan dikembalikan, karena dari pihak Tergugat tidak mengembalikan sertifikat, sehingga dapat dikatakan permasalahan dalam perkara ini adalah adanya permasalahan jaminan dan angsuran serta saksi tahu sertifikat awalnya atas nama Penggugat II yang dibalik nama atas nama Tergugat dan langsung Sertifikat dikuasai oleh Tergugat hingga sekarang, bahwa saksi adalah ketua RW dimana pada saat itu H. Ahmad Abas datang kerumah saksi dengan membawa surat perjanjian yang diperlihatkan kepada saksi, kemudian saksi

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 56 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membacanya dan saksi diminta sebagai saksi oleh H. Ahmad Abas yang isi surat perjanjian tersebut yang intinya adalah mengenai peminjaman sertifikat sertifikat milik Andi suhandi untuk pengajuan kredit ke bank kemudian saksi menandatangani surat perjanjian tertanggal 1 Juni 2016 (vide bukti P-10), beberapa bulan ini ada papan nama dijual akan tetapi saksi tidak tau siapa yang menjual kontrakan tersebut dan sebelum pemasangan papan nama pernah ijin ke saksi, dan sepengetahuan saksi tanah objek sengketa tersebut masih milik H. Ahmad Abas dan belum diperjual belikan, bahwa saksi dulu bekerja di koperasi Swamitra sebagai Manager dan pada saat itu Tergugat mengajukan Pinjaman pertama sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), kemudian Tergugat melakukan top up sehingga total peminjaman Tergugat adalah senilai Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dimana peminjaman tersebut dengan menggunakan jaminan berupa sebuah kontrakan dan sekarang ini pinjamannya sudah lunas dan yang melunasi pinjaman Tergugat adalah Penggugat II, Tergugat melakukan pinjaman I pada tahun 2014, pada saat itu untuk melakukan pinjaman atas nama orang lain bank tidak diperbolehkan, pada saat pengajuan di koperasi Swamitra sertifikat masih atas nama Penggugat II, karena jaminan atas nama orang lain tidak boleh, pada saat itu saksi tidak bisa meloloskan kredit, kemudian Tergugat dan Penggugat II siap untuk membalik nama, dimana dasar untuk balik nama adalah sertifikat dan akhirnya kami meloloskan pengajuan Tergugat, angsuran Tergugat mengalami penunggakan empat bulan pada pinjaman yang kedua, lalu saksi verifikasi jaminan ke rumah Tergugat, Tergugat tidak ada di rumahnya, kemudian karena Tergugat mengontrak, saksi mendatangi alamat yang menjadi jaminan, dengan mendatangi alamat objek yang dijadikan jaminan tersebut dan ketika saksi datang ke objek yang dijaminan merupakan sebuah kontrakan, saksi bertanya apakah dikontrakan tersebut ada Tergugat, dan orang yang berada dikontrakan tersebut mengatakan tidak ada nama yang saksi maksud, kemudian saksi bertanya kontrakan ini milik siapa, lalu orang tersebut mengatakan bahwa kontrakan tersebut H. Ahmad Abas, kemudian saksi meminta untuk bertemu dengan H. Ahmad Abas, dan ketika bertemu H. Ahmad Abas menjelaskan objek yang dijadikan jaminan oleh Tergugat merupakan milik H. Ahmad Abas yang hanya dipinjamkan H. Ahmad Abas kepada Tergugat, mendengar penjelasan tersebut saksi kaget, kemudian saksi ditunjukkan surat pernyataan yang menerangkan bahwa jaminan tersebut merupakan jaminan yang di pinjamkan oleh H. Ahmad Abas kepada Tergugat dimana tertera jika pinjaman I sudah selesai maka sertifikat yang menjadi jaminan akan dibalik nama kembali ke Penggugat II (vide bukti P-10), serta saksi bertemu dengan Sdr. Budi dan menjelaskan bahwa sertifikat

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 57 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menjadi jaminan tersebut merupakan sertifikat yang dipinjamkan H. Ahmad Abas kepada Tergugat serta Budi juga membenarkan terkait isi dari surat pernyataan (vide bukti P-10);

Menimbang bahwa sebagaimana saksi para penggugat yang saling bersesuaian satu dengan lainnya dengan saksi Tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa saksi mengetahuinya permasalahan ini terkait dengan AJB milik Tergugat yang sebelumnya tanah tersebut milik H. Ahmad Abas namun saksi tidak mengetahui ketika proses penjualan dan penandatanganan di notaris akan semua informasi tersebut saksi dapatkan menurut cerita dari Tergugat, Berdasarkan informasi yang saksi terima di notaris, ada transaksi dan pada saat itu yang tandatangan adalah Tergugat, Penggugat II dan istrinya yang disaksikan oleh H. Ahmad Abas. Kemudian setelah transaksi dimana sertifikat tanah tersebut diajukan sebagai agunan untuk peminjaman sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) oleh Tergugat, kemudian Tergugat pergi merantau ke Riau, lalu ketika pulang dari Riau rencananya sertifikat tersebut ingin ditebus namun ternyata sertifikat tersebut sudah ditebus oleh Penggugat II, Tergugat mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli dari H. Ahmad Abas namun tanah tersebut atas nama Penggugat II, Yang saksi tahu terkait surat pernyataan adalah, Tergugat memberitahu saksi terkait surat pernyataan dan saksi bertanya kepada Tergugat bahwa surat pernyataan ini darimana dan dijawab oleh Tergugat bahwa surat pernyataan itu dari keluarga Penggugat II dimana dalam surat pernyataan itu berisi bahwa seolah-olah Tergugat meminjam sertifikat milik mereka untuk diagunkan ke bank (vide bukti P-10 dan T-8), dan kapasitas saksi hanya sebagai teman Tergugat saja, karena Tergugat meminta tolong kepada saksi dan saksi tidak tahu didalam surat pernyataan tersebut terdapat kata-kata "jual beli pura-pura" atau tidak dan saksi yang memasang plang menjual tanah sengketa dengan tujuan jika memang Penggugat II dan keluarganya merasa memiliki tanah tersebut, pasti akan ada reaksi dari mereka dan ternyata penyelesaian yang ditempuh adalah ke jalur hukum dan saksi tidak tau mengapa ada dua versi surat pernyataan serta saksi tidak tau berapa angsuran yang tidak di bayarkan tergugat akan tetapi setau saksi Tergugat baru membayar angsuran sebanyak 3 (tiga) bulan oelh karena itu Tergugat pergi ke Riau untuk bekerja dan menebus sertifikat serta yang saksi Penggugat II mengambil sertifikat dengan membayar kekurangannya atau melunasinya dimana Penggugat II menebus sertifikat dengan membayar sekitar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), dan yang menempati tanah tersebut adalah keluarganya Tergugat sedangkan jarak rumah saksi dengan Penggugat dan Tergugat jauhnya

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 58 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kira-kira selisih waktu 5 (lima) jam yang semua itu saksi ketahui dan dapatkan berdasarkan keterangan dan cerita dari Tergugat, dan tanggapan Tergugat terkait dengan uang yang telah dikeluarkan Penggugat II untuk mengambil sertifikat, Berdasarkan yang saksi tahu Tergugat akan mengganti akan tetapi menunggu terjualnya objek tersebut sedangkan menuntut keterangan saksi selanjutnya menrangkan bahwa saksi datang ke Swamitra bersama dengan Tergugat untuk mengambil sertifikat, ternyata sertifikat tersebut sudah ditebus oleh Penggugat II, dari situlah saksi bersama Tergugat membuat laporan ke Polda Banten, saksi tidak mengetahui adanya transaksi di notaris yang bersifat pura pura tersebut yang saksi tau adanya permasalahan terkait sengketa tanah mengenai transaksi jual beli berupa AJB pada bulan Juni 2021 dengan nilai objek Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) berdasarkan surat-surat saja, namun saksi tidak hadir pada saat transaksi jual beli tersebut hanya diperlihatkan AJB pada bulan Juni 2021 dan Tergugat menguasai tanah sengketa tersebut pada tahun 2023;

Menimbang bahwa sebagaimana uraian tersebut diatas dapat di Tarik kesimpulan bahwa sertifikat hak milik nomer 1746 Desa/Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang Kota Cilegon Propinsi Banten, dimana Alm. H. Ahmad Abas yang meminjamkan sertifikat atas nama Andi Suhandi tersebut kepada Tergugat dengan yang selanjutnya di buatkan surat perjanjian diantara kedua belah pihak sebagaimana bukti P-10 dan T-8 tersebut yang di saksikan oleh para saksi dan di tandangani oleh para pihak berikut saksi saksi yang isinya antara lain berbunyi:

1. Peminjaman sertifikat dan surat – surat lainnya untuk jaminan Bank selama satu periode yang dimulai tanggal 1 juni 2016;
2. Sesudah pinjaman (kredit) pada bank selesai (satu periode) maka sertifikat dan surat – surat lainnya saya serahkan kepada yang meminjamkan dalam keadaan surat – surat tersebut asli;
3. Perjanjian pinjaman sertifikat No.1746 th. 2006 akte jual beli, SPPT (asli) tidak akan di perpanjangan hanya satu periode;

Demikian surat pernyataan/perjanjian ini saya buat dalam keadaan sehat jasmani dan sehat rohani tanpa paksaan dari siapapun dan apabila saya mengingkari atau menyalahi dan menyimpang dari pernyataan ini saya siap diajukan pada pihak yang berwajib dengan dalih penipuan. Yang selanjutnya dibuatkan peralihan hak seolah oleh telah terjadi jual beli secara pura pura yang di buatkan oleh Notaris rekanan bank bukopin yang bernama Muhammad Arief Said, S.H., MKn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah kota Cilegon berdasarkan Akta Jual beli nomor:11/2017 untuk memudahkan Tergugat dalam peminjaman sejumlah uang

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 59 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan agunan pada KSU Bangun Mandiri, membuktikan bahwa benar sertifikat hak milik nomer 1746 yang terletak Desa/Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang Kota Cilegon Propinsi Banten adalah milik Penggugat II Andi Suhandi, akan tetapi Tergugat dalam hal ini telah mengingkari isi perjanjian yang di sepakati bersama dengan tidak mengembalikan sertifikat milik Penggugat II membuktikan bahwa Tergugat tidak ber-etiket baik yang membuat para Penggugat mengalami kerugian terutama Penggugat II sehingga perbuatan Tergugat menjadikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa TT-I yakni dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / BPN Kota Cilegon, yang berkedudukan di Jl. Nuri 7 no.A-4, RT.1 / RW.10, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon, yang selama persidangan selalu hadir akan tetapi Turut Tergugat tidak pernah menghadirkan saksinya sehingga majelis menilai bahwa Turut Tergugat yang merupakan Istansi terkait dimana sertifikat tanah yang diperjanjikan dalam perkara *a quo* masuk dalam wilayah Turut Tergugat oleh karena itu terdapat adanya hubungan hukum (*Rechtsverhouding*) antara objek yang disengketakan dalam perkara *a quo* dengan Turut Tergugat, sehingga majelis hakim tidak akan mempertimbangkan kembali akan fungsi dan tugas Turut Tergugat selaku instansi yang menerbitkan sertifikat yang nantinya tunduk dan patuh pada putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT.-I dan tidak menghadirkan saksi, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang bahwa Bukti TT.I yang diajukan tersebut, yang merupakan alat bukti Buku Tanah Hak Milik 1746 yang beralamat di Kelurahan Sukmajaya Kecamatan Jombang Kota Cilegon Propinsi Banten, majelis telah melakukan pemeriksaan setempat dimana dalam pemeriksaan setempat tersebut objek sengketa telah sesuai dengan gambar objek sengketa dimana sehingga majelis menilai telah terjadi kesalahan dalam peralihan hak atas sertifikat Tanah Hak Milik 1746 di Kelurahan Sukmajaya Kecamatan Jombang Kota Cilegon Propinsi Banten, sehingga menurut hemat Majelis dengan peralihan pura pura yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat tersebut serta isi dari perjanjian pinjam meminjam sertifikat Tanah Hak Milik 1746 yang tidak di jalankan dengan baik oleh Tergugat dengan mengembalikan sertifikat dalam keadaan semula kepada Penggugat II menjadikan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum serta menjadikan sertifikat Tanah Hak Milik 1746 atas nama Tergugat menjadikan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 60 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa surat-surat bukti yang diajukan para Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat dapat diterima dan telah memenuhi syarat Formil pembuktian karena telah bermaterai cukup dan telah di segelkan serta bermaterai cukup di Kantor Pos, sebagaimana yang di isyaratkan dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai ;

Menimbang, bahwa para Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat, dan Turut Tergugat yang telah meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 1746 th. 2006 atas nama Andi Suhandi (Penggugat II) yang kemudian di jaminkan kepada KSU Bangun Mandiri untuk meminjam sejumlah uang, dimana diketahui jaminan tersebut di simpan di Bank Bukopin Cilegon yang tidak pernah di angsur dan dikembalikan kepada pemiliknya sebagaimana yang tertuang dalam Surat Pernyataan perjanjian tanggal 1 Juni 2016 dan telah sertifikat tersebut telah di ambil di Bank Bukopin Cilegon tanpa sepengetahuan KSU Bangun Mandiri dan para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa dengan alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak selanjutnya majelis hakim menilai bahwa para Penggugat dan Tergugat dalam hal ini yang telah mendasarkan perjanjian pinjam meminjam Sertifikat tanah hak milik nomor 1746 th. 2006 yang sebelumnya atas nama Andi Suhandi (penggugat II) dan sekarang berubah menjadi atas nama Tergugat (bukti P-10 dan T-8) yang disepakati bersama adalah sah dan mengikat bagi para pihak sebagai mana pasal 1338 dan merupakan undang undang bagi mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut, serta peralihan hak atas Sertifikat hak milik nomor 1746 th. 2006 dengan luas tanah 206 m² yang terletak di Link. Priuk RT.05 RW.03, No.115, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten, (**Obyek Sengketa**) dengan batas-batas:

- Sebelah Barat : Arif
- Sebelah Utara : Kontrakan H. Parto
- Sebelah Timur : Bidan Ekawati
- Sebelah Selatan : Jalan lingkungan

Tersebut, yang di dapat atas kesepakatan perjanjian pinjam meminjam sertifikat tersebut yang mana antara para Penggugat dan Tergugat secara pura pura telah melakukan peralihan hak dengan terbinya AJB yang di buat di hadapan notaris rekanan bank bulopin yang bernama Muhammad Arief Said, S.H., MKn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah kota Cilegon untuk dijadikan jaminan pada KSU Bangun Mandiri rekanan dari Bank Bukopin dalam pengajuan kredit Tergugat

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 61 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana diketahui Tergugat tidak melaksanakan kewajiban dengan menggangsur angsuran pinjaman yang diajukan tersebut sehingga pihak bank mendatangi tempat tinggal Tergugat namun Tergugat tidak ada di tempat dan sehingga pihak Bank mendatangi tempat yang di jadikan jaminan di bank dan bertemu dengan saudara pemilik bangunan yang ternyata milik H. Ahmad Abas yang merupakan orang tua kandung Penggugat II selaku pemilik sah dari Sertifikat Hak Milik nomor 1746 th. 2006, dan oleh karena para penggugat takut akan hartanya di lelang oleh Bank maka pihak bank setuju penggugat yang melanjutkan angsuran tertunggak selama ini hingga lunas menjadikan akan tetapi Tergugat setelah lunas tidak juga mengembalikan sertifikat dimaksud kepada Penggugat II yang telah melunasi seluruh pinjaman uang bank menjadikan perbuatan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Sertifikat Hak Milik nomor 1746 th. 2006 dengan luas : 206 m² yang terletak di Link. Priuk RT.05 RW.03, No.115, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten adalah sah milik Andi suhandi selaku Penggugat II, serta Sertifikat Hak Milik nomor 1746 th. 2006 dengan luas : 206 m² yang terletak di Link. Priuk RT.05 RW.03, No.115, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten atas nama Tergugat yang di buat berdasarkan atas perjanjian antara para Penggugat dengan Tergugat yang di tandatangani oleh Alm. Ahmad Abas dengan Tergugat dan disaksikan serta di tandangani oleh para saksi tersebut yang kemudian di ketahui dari perjanjian tersebut di buatlah peralihan hak berupa Akta Jual Beli secara pura pura di Notaris rekanan Bank Bukopin sebagaimana yang telah di uraikan diatas tersebut menjadikan Sertifikat Hak Milik nomor 1746 th. 2006 dengan luas : 206 m² yang terletak di Link. Priuk RT.05 RW.03, No.115, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten atas nama pemegang hak AJI SAHRONI (Tergugat) menjadikan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sehingga Majelis Berpendapat bahwa kekuatan alat bukti pada Petitum angka 2, angka 3, angka 4 dan angka 5 dapat dibuktikan secara sah sehingga petitum angka 2, angka 3, angka 4 dan angka 5 tersebut dapat di kabulkan

Menimbang, bahwa oleh karena petitum 2, angka 3, angka 4 dan angka 5 di kabulkan maka Sertifikat hak milik nomor 1746 th. 2006 dengan luas tanah 206 m² yang terletak di Link. Priuk RT.05 RW.03, No.115, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten, (**Obyek Sengketa**) dengan batas-batas:

- Sebelah Barat : Arif
- Sebelah Utara : Kontrakan H. Parto
- Sebelah Timur : Bidan Ekawati

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 62 dari 65 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Jalan lingkungan

Adalah milik yang sah Andi Suhandi (Penggugat II) dimana Tergugat sengketa kepemilikan Sertifikat tanah hak milik nomor 1746 th. 2006 tersebut hanya di dasarkan atas perjanjian pinjam meminjam Sertifikat tanah hak milik nomor 1746 th. 2006, Sebagaimana yang telah di uraikan dan dibuktikan akan keseluruhan kepemilikan objek sengketa, maka majelis berkeyakinan bahwa kepemilikan objek sengketa tersebut masih milik para Penggugat sebagaimana dalam uraian tersebut diatas sehingga objek sengketa tersebut haruslah diserahkan kepada Andi Suhandi (Penggugat II) sekaligus dan seketika, dalam keadaan kosong, bila perlu dengan Alat Negara atau Aparat Kepolisian Negara Republik Indonesia sehingga Petitum angka 6 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 yakni mengenai kerugian materiel dan imateriel sebagai mana yang di mohonkan oleh para Penggugat tersebut tidaklah beralasan hukum karena apa yang dimintakan tersebut tidak secara terperinci apa apa saja yang menjadi kerugian pada para Penggugat dimana seharusnya Penggugat menjelaskan secara detail dan terperinci akan kerugian yang di timbulkan atas hal tersebut, serta harus adanya ahli yang dapat menghitung akan kerugian materiel dan imaterielnya secara jelas dan tegas serta dapat di pertanggung jawabkan, sehingga perohonan para Penggugat angka 7 tersebut sangatlah tidak relevan dan beralasan hukum sehingga petitum angka 7 menurut hemat majelis haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena TT-I dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ BPN Kota Cilegon, yang berkedudukan di Jl. Nuri 7 no.A-4, RT.1 / RW.10, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon, yang selama persidangan selalu hadir akan tetapi Turut Tergugat tidak pernah menghadirkan saksinya sehingga majelis menilai bahwa Turut Tergugat yang merupakan Istansi terkait dimana sertifikat tanah yang diperjanjikan dalam perkara *a quo* masuk dalam wilayah hukum Turut Tergugat oleh karena itu terdapat adanya hubungan hukum (*Rechtsverhouding*) antara objek yang disengketakan dalam perkara *a quo* dengan demikian Turut Tergugat agar tunduk dan patuh terhadap isi putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka Tergugat, dan Turut Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, berdasarkan pasal 192 ayat (1) RBg maka biaya yang timbul akibat dari gugatan ini sudah sepatasnya di bebankan kepada Tergugat keseluruhan yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 63 dari 65 halaman

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

Mengingat ketentuan pasal 1320 dan pasal 1365 KUHPdata serta segala peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan surat pernyataan dibawah tangan yang dibuat pada tanggal 01 Juni 2016 antara Almarhum H. Ahmad Abas dengan Tergugat sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan & menetapkan tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya dengan luas : 206 m² yang terletak di Link. Priuk RT.05 RW.03, No.115, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten, (**Obyek Sengketa**) dengan batas-batas :
 - Sebelah Barat : Arif
 - Sebelah Utara : Kontrakan H. Parto
 - Sebelah Timur : Bidan Ekawati
 - Sebelah Selatan : Jalan lingkungan

Adalah milik Andi suhandi (**Penggugat II**);

5. Menyatakan sertifikat Hak milik no. 1746, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon atas nama pemegang hak AJI SAHRONI (Tergugat) tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Menghukum kepada Tergugat atau kepada siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan, mengembalikan Tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya (objek sengketa) kedalam keadaan semula kepada Penggugat II bilamana perlu dengan bantuan aparaturnegara;
7. Menghukum Turut Tergugat agar tunduk dan patuh terhadap isi putusan *a quo*;
8. Menyatakan menolak selain dan selebihnya;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.790.000,- (lima juta tujuh ratus Sembilan puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang pada hari Kamis tanggal I Gusti Ngurah Putu Rama Wijaya, S.H., M.H., dan Popop Rizanta T, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua 17 Mei 2023, Putusan

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 64 dari 65 halaman

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

tersebut pada hari Kamis tanggal 7 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Serang oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu Ratri Kusuma Dewi A. A, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Serang dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

HAKIM ANGGOTA I

HAKIM KETUA

I GUSTI NGURAH PUTU RAMA WIJAYA, S.H., M.H.

H. HERY CAHYONO, S.H.

POPOP RIZANTA. T, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

RATRI KUSUMA DEWI A.A., S.H.

Perincian Biaya-biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses.....	Rp.	150.000,-
3. PNBP/Pihak.....	Rp.	20.000,-
4. Biaya Panggilan.....	Rp.	80.000,-
5. Pemeriksaan setempat.....	Rp.	972.000,-
6. PNPB Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	10.000,-
7. Materai.....	Rp.	10.000,-
8. Redaksi.....	Rp.	10.000,-
Jumlah	Rp.	1.282.000,-

(dua juta dua ratus delapan puluh ribu dua ratus rupiah)

Putusan perkara nomor 61/Pdt.G/2023/PN Srg, halaman 65 dari 65 halaman