



**PUTUSAN**  
**Nomor 82/Pdt. G/2022/PN Cbi**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cibinong mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**JONNY HALOMOAN SIHOMBING** bertempat tinggal di Jalan Mesjid Bendungan No. 8 Rt 007 Rw 10, Kel. Cawang Kec. Kramat Jati, Jakarta Timur, Kel. Cawang., Kramat Jati, Kota Jakarta Timur, Dki Jakarta dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Maher Syalal Hasybas, S.H., C.P.L., Sebina Sonti Asianna Sihite, S.H. dan Tri Mulyono, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office of Maher Syalal Hasybas & Partners yang beralamat di Jalan Bina Asih II No. 29, Jatiasih, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Februari 2022 selanjutnya disebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan

**MIRANTI TRESNANING TIMUR, S.H.**, beralamat di Kompleks Balai Penelitian Ternak No. 20 Rt 001 Rw 003, Desa Banjarwangi, Kec. Ciawi, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat memberikan kuasa kepada Maradang Hasoloan Sinaga, S.H., Marvin Louhenapessy, S.H., NurEkaNovi Eliyanti, S.H., Advokat atau Pengacara dan Konsultan Hukum dan para Legal pada Kantor Hukum KSM & CO, yang beralamat di Jl Raya Pemda No. 17 Kedung Halang Kota Bogor berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Februari 2022 selanjutnya disebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL, cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, tempat kedudukan Jalan Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, Bogor, Jawa Barat 16915 yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Fariz Indra Malik, S.H berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19-04-2022, sebagai Turut Tergugat

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat

Halaman 1 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



gugatan tanggal 4 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dalam Register Nomor 82/Pdt.G/2020/PN Cbi. tanggal 10 Maret 2022 telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

**I. KEWENANGAN MENGADILI**

1. Bahwa sebelum Penggugat menguraikan alasannya dalam gugatan *a quo*, terlebih dahulu Penggugat akan menguraikan kewenangan mengadili dari Pengadilan Negeri Cibinong dalam memeriksa dan mengadili perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat;
2. Bahwa menurut Pasal 142 ayat (5) RBg menyatakan “dalam perkara yang berhubungan tuntutan atas suatu benda tak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum terletak benda tersebut.”
3. Bahwa letak tanah dan bangunan yang menjadi jaminan objek gadai dan sewa menyewa dalam perkara ini adalah berupa tanah dan bangunan seluas 153 M2 (Seratus lima puluh meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 317 yang terletak di Jl. Raya Puncak No. 545, Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor yang diterbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 28 Oktober 2006 (selanjutnya disebut “Sertifikat Hak Milik No. 317/Pandansari”), yang wilayah hukumnya terletak di Pengadilan Negeri Cibinong (selanjutnya disebut Jaminan/Objek hak gadai), sehingga atas dasar tersebut jelas kiranya Pengadilan Negeri Cibinong memiliki kewenangan untuk mengadili Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat.
4. Bahwa berdasarkan asas actor sequitor forum rei dalam pasal 118 ayat (1) HIR yang menentukan bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat.
5. Bahwa Tergugat beralamat di Komplek Balai Penelitian Ternak Nomor 20, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003, Desa Banjarwangi, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor yang wilayah hukumnya terletak di Pengadilan Negeri Cibinong sehingga atas dasar tersebut jelas kiranya Pengadilan Negeri Cibinong memiliki kewenangan untuk mengadili gugatan wanprestasi dalam perkara *a quo* yang diajukan oleh Penggugat;
6. Bahwa sebagaimana Surat Perjanjian Gadai tertanggal 20 Januari 2021 antara Penggugat dengan Miranti Tresnaning Timur, S.H. (“Tergugat”) dan Surat Perjanjian sewa menyewa tertanggal 20 Januari 2021 antara Penggugat dengan Miranti Tresnaning Timur, S.H (“Tergugat”), Penggugat dan Tergugat telah sepakat memilih Pengadilan Negeri Cibinong sehingga Pengadilan

Halaman 2 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



Negeri Cibinong memiliki kewenangan untuk mengadili gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat;

## II. URAIAN FAKTA HUKUM

7. Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Indonesia yang mengadakan Perjanjian Gadai dengan ibu Miranti Tresnaning Timur, S.H. sebagaimana Surat Perjanjian Gadai tertanggal 20 Januari 2021 antara Penggugat dengan Miranti Tresnaning Timur, S.H;
8. Bahwa didalam Surat Perjanjian Gadai tertanggal 20 Januari 2021 antara Penggugat dengan Miranti Tresnaning Timur, S.H dijelaskan bahwa nilai Gadai yang disepakati adalah sebesar Rp. 350.000.000,- (*Tiga ratus lima puluh juta rupiah*) dengan jaminan sebidang Tanah dan Bangunan seluas 153 M2 (Seratus Lima Puluh Tiga Meter Persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 317 yang terletak di Jl. Raya Puncak No. 545, Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor yang diterbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 28 Oktober 2006 (selanjutnya disebut "Sertifikat Hak Milik No. 317/Pandansari") dengan atas nama pemilik yaitu Miranti Tresnaning Timur, S.H ("Tergugat");
9. Bahwa kesepakatan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dalil diatas telah memenuhi unsur-unsur sahnya suatu Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyebutkan :

"..Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

  1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  3. suatu hal tertentu;
  4. suatu sebab yang halal."
10. Bahwa pengertian dari sepakat diatur dalam Pasal 1321 KUHPdt sebagai berikut:

"...Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan..."

Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dalam perjanjian Gadai tidak ditemukan adanya paksaan dan atau penipuan atau kekhilafan, yang mana awalnya Penggugat diperkenalkan oleh 2 (dua orang) yang bernama:

  - 1.) Choerunissya; dan
  - 2.) Neneng Sumiati kepada Tergugat, guna Tergugat dapat mengadaikan tanah dan bangunan sehingga selanjutnya Penggugat



akhirnya sepakat dengan Tergugat untuk melakukan perjanjian gadai atas tanah dan bangunan dalam perkara a quo.

11. Bahwa Pengertian dari Kecakapan diatur dalam Pasal 1329 KUHPdt sebagai berikut:

“...Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap...”

12. Bahwa kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu Perjanjian, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, kesepakatan tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya dan oleh karenanya Tergugat wajib tunduk dan patuh terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Perjanjian tersebut;

**Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata.**

“...Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik...”

13. Bahwa oleh karena tanah dan bangunan tersebut telah digadaikan kepada Penggugat maka Penggugat selanjutnya memiliki Hak Besit sebagaimana pasal 528 KUHPdata Jo. Pasal 529 KUHPdata yang berbunyi sebagai berikut :

**Pasal 528 KUHPdata**

“...Atas suatu barang, orang dapat mempunyai hak besit atau hak milik atau hak waris atau hak menikmati hasil atau hak pengabdian tanah, atau hak gadai atau hak hipotek...”

**Pasal 529 KUHPdata**

“...Yang dimaksud dengan besit adalah kedudukan menguasai atau menikmati suatu barang yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau dengan perantaraan orang lain, seakan-akan barang itu miliknya sendiri...”

14. Bahwa oleh karena Penggugat mempunyai Hak Besit sebagaimana pasal 528 KUHPdata Jo. Pasal 529 KUHPdata maka selanjutnya atas permintaan Tergugat sendiri memohon dan meminta kepada Penggugat agar Penggugat menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat yang biaya



sewanya akan dibayar oleh Tergugat setiap bulan kepada Penggugat karena tanah dan bangunan tersebut digunakan oleh Tergugat untuk Kantor Tergugat yang berprofesi sebagai Notaris sebagaimana kesepakatan dalam Surat Perjanjian sewa menyewa tertanggal 20 Januari 2021 antara Penggugat dengan Miranti Tresnaning Timur, S.H. (Tergugat);

15. Bahwa Tergugat telah berjanji membayar sewa Objek/Jaminan Hak Gadai tersebut kepada Penggugat sebesar Rp. 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah) per bulan yang pembayarannya telah dimulai sejak periode sewa tertanggal 20 Januari 2021 (sebagaimana disepakati dalam Surat Perjanjian sewa menyewa tertanggal 20 Januari 2021) namun kewajiban atas sewa tersebut tidak dilaksanakan oleh Tergugat hingga perkara a quo didaftarkan ke Pengadilan Negeri Cibinong;
16. Bahwa setelah Tergugat menerima uang gadai sebesar Rp. 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) dari Penggugat dengan Jaminan Hak Gadai berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 317/Pandansari sejak saat itu juga yaitu di hari yang sama tertanggal 20 Januari 2021 Tergugat tidak membayar sewa atas Objek/Jaminan Hak Gadai, selanjutnya Tergugat ternyata tidak pernah menunjukkan niat baik untuk melakukan pembayaran dan atau pelunasan gadai serta pembayaran atas uang sewa kepada Penggugat;
17. Bahwa sejalan dengan waktu, Penggugat telah berusaha menagih pembayaran dan atau pelunasan sewa dan gadai atas tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat dengan cara mendatangi langsung kantor Tergugat serta menemui Tergugat namun Tergugat justru tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar sewa dan gadai atas tanah dan bangunan tersebut bahkan Tergugat seolah-olah menjauh dan tidak mau bertemu dengan Penggugat bahkan Tergugat menutup komunikasi dengan Penggugat;
18. Bahwa oleh karena usaha yang dilakukan Penggugat guna kepastian pembayaran atas gadai, selanjutnya Penggugat dan Tergugat menandatangani Perjanjian Tambahan tertanggal 25 Mei 2021 ("selanjutnya disebut Perjanjian Tambahan") yang didalamnya jelas menyatakan bahwa :  
"...Pihak Pertama akan menebus gadai kepada Pihak Kedua pada tanggal 30 – 06 - 2021 (tiga puluh juni dua ribu dua satu) sebesar Rp. 586.000.000,- (Lima ratus delapan puluh enam juta rupiah)..."





“..Apabila pada tanggal tersebut yaitu 30 – 06 - 2021 (tiga puluh juni dua ribu dua satu), Pihak Pertama tidak dapat menebus gadai kepada pihak kedua, maka kedua belah pihak sepakat untuk menjual objek gadai tersebut secara bersama – sama sampai bulan Desember 2021, dengan ketentuan sewa berjalan...”

Kesepakatan tambahan berupa tulisan tangan Tergugat:

“...apabila akhir Desember tidak dapat ditebus, langsung terjadi jual beli dengan harga Rp.830.000.000,- (Delapan ratus tiga puluh juta rupiah)..”

Kesepakatan tambahan tersebut diparaf oleh Tergugat dan Penggugat serta diSaksikan oleh Ibu Choerunissya.

19. Bahwa Penggugat telah menyurati Tergugat berupa Somasi untuk melakukan penagihan atas gadai dan sewa Jaminan/Objek hak gadai sebagaimana surat dari Penggugat tertanggal 4 Januari 2022 dan surat tertanggal 12 Januari 2022 yang ditujukan kepada Tergugat yang diserahkan langsung oleh Ibu Choerunissya namun Tergugat justru tidak memiliki niat baik untuk memenuhi kewajibannya;
20. Bahwa selanjutnya kami selaku kuasa Hukum Penggugat mengirimkan Surat Perihal Tanggapan Surat Jawaban Kuasa Hukum Miranti Tresnaning Timur, S.H dan Somasi Terakhir Kepada Miranti Tresnaning Timur, S.H Melalui Rekan Marvin Louhenapessy, S.H. dkk selaku kuasa Hukum Tergugat dari Kantor Hukum K.S.M & CO. sebagaimana Surat kami tertanggal 07 Februari 2022 tetapi sangat disayangkan Tergugat tidak pernah memberikan jawaban atas Surat Somasi kami selaku Kuasa Hukum Penggugat dan semakin membuktikan itikad buruk yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat;
21. Bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas, terbukti dan jelas bahwa tindakan Tergugat yang tidak membayar uang gadai dan uang sewa merupakan merupakan Tindakan Wanprestasi dengan tidak melakukan pemenuhan kewajiban sebagaimana telah disepakati sebelumnya di dalam Perjanjian;
22. Bahwa Wanprestasi menurut doktrin dari Prof. Abdulkadir Muhamad. S.H, dalam bukunya yang berjudul Hukum Perdata Indonesia, sebagai berikut:  
“..Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan...”
23. Bahwa selanjutnya cidera janji/wanprestasi disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) dinyatakan dalam:  
Pasal 1243 :



"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan".

Pasal 1238 KUHPerdara, menyatakan:

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

24. Bahwa hingga Gugatan *a quo* didaftarkan ke Pengadilan Negeri Cibinong, Tergugat tidak melaksanakan isi Surat Perjanjian:

- Surat Perjanjian Gadai tertanggal 20 Januari 2021 antara Penggugat dengan Miranti Tresnaning Timur, S.H. ("Tergugat");
- Surat Perjanjian sewa menyewa tertanggal 20 Januari 2021 antara Penggugat dengan Miranti Tresnaning Timur, S.H. ("Tergugat");
- Perjanjian Tambahan tertanggal 25 Mei 2021 antara Penggugat dengan Miranti Tresnaning Timur, S.H. ("Tergugat");

Sehingga dengan demikian terang dan jelas bahwa tindakan Tergugat yang tidak melakukan pembayaran dan atau pelunasan atas gadai dan sewa perkara *a quo* sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Gadai dan Perjanjian Sewa maka Tergugat Terbukti telah melakukan Cidera Janji atau Wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 dan Pasal 1238 KUHPerdara.

25. Bahwa Perjanjian dengan Jaminan/Objek Gadai dan sewa-menyewa merupakan hasil Perjanjian tertulis antara Penggugat dan Tergugat maka berdasarkan Pasal 1155 KUHPerdara menyatakan:

"Bila oleh pihak-pihak yang berjanji tidak disepakati lain, maka jika debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajibannya, setelah lampainya jangka waktu yang ditentukan, atau setelah dilakukan peringatan untuk pemenuhan janji dalam hal tidak ada ketentuan tentang jangka waktu yang pasti, kreditur berhak untuk menjual barang gadainya di hadapan umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dan dengan persyaratan yang lazim berlaku, dengan tujuan agar jumlah utang itu dengan bunga dan biaya dapat dilunasi dengan hasil penjualan itu."

Selanjutnya Pasal 1156 KUHPerdara, menyatakan:



"Dalam segala hal, bila debitur atau pemberi gadai lalai untuk melakukan kewajibannya, maka kreditur dapat menuntut lewat pengadilan agar barang gadai itu dijual untuk melunasi utangnya beserta bunga dan biayanya, menurut cara yang akan ditentukan oleh Hakim, atau agar hakim mengizinkan barang gadai itu tetap berada pada kreditur untuk menutup suatu jumlah yang akan ditentukan oleh hakim dalam suatu keputusan, sampai sebesar utang beserta bunga dan biayanya".

26. Bahwa KUHPerdara dalam Pasal 1239 dan Pasal 1250 KUHPerdara memberi jaminan hak bagi Penggugat sebagai pemegang Piutang untuk mendapatkan penggantian biaya, rugi dan bunga atas uang Gadai yang diterima Tergugat. Pasal 1239 KUHPerdara menyatakan "Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga".

Pasal 1250 Paragraph (1) KUHPerdara menyatakan "dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekadar disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang, dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus."

27. Bahwa berdasarkan Pasal 1239 dan Pasal 1250 KUHPerdara tersebut, pokok gadai dan biaya sewa dalam perkara a quo yang harusnya oleh Penggugat digunakan sebagai Modal Usaha tetapi karena Tergugat Cidera Janji mengakibatkan Penggugat menderita kerugian. Atas kerugian yang diderita Penggugat maka mengenakan bunga (moratoir) atas keterlambatan pembayaran Gadai dan sewa perkara a quo terhadap Tergugat sesuai yang besarnya sebesar 6% (enam Persen) Per tahunnya. Sehingga Tergugat wajib untuk membayar bunga yang timbul dari :

- a) Uang Gadai (Rp. 350.000.000, X 6 % (enam Persen) Per tahunnya) = Rp. 21.000.000,- (Dua puluh satu juta rupiah); dan
- b) Bunga yang timbul dari biaya sewa (Rp. 40.000.000,- X 12 bulan) = Rp. 480.000.000,- X 6% = Rp. 28.800.000,- (Dua puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah).

Sehingga total bunga yang belum dibayar oleh Tergugat adalah Rp. 49.800.000,- (Empat puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah).

28. Bahwa sebagaimana uraian diatas, Tergugat seharusnya memenuhi kewajibannya kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut :





No.	Hal	Nominal
1.	Uang Gadai	Rp. 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah)
2.	Biaya Sewa Ruko/Kantor	Rp. 40.000.000,-per bulan X 13 bulan (periode 20 Januari 2021 hingga 20 January 2022) Rp. 520.000.000,-
3.	Total Bunga Moratoir (Vide Pasal 1767 KUHPer)	<u>Rp. 49.800.000,- (Empat puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah)</u>
Grand Total		Rp. 919.800.000,- (Sembilan ratus sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah)

29. Bahwa di dalam Perjanjian Tambahan tersebut dijelaskan Jaminan/Objek hak gadai akan dijual secara bersama sama apabila sampai dengan tanggal 30 – 06 - 2021 (tiga puluh juni dua ribu dua satu) tidak ada pembayaran dari Tergugat, sehingga terang dan jelas Tergugat telah cidera janji dengan melewati batas waktu pembayaran sebagaimana kesepakatan Penggugat dan Tergugat dalam Perjanjian Tambahan;
30. Bahwa karena batas waktu pembayaran dan pelunasan gadai telah melewati batas waktu yaitu 30 Juni 2021 ( sebagaimana telah disepakati oleh Tergugat dan Penggugat dalam Perjanjian Tambahan) dan Tergugat telah melewati batas waktu pembayaran sewa Jaminan/Objek hak gadai serta tidak ada niat Tergugat untuk menjual Jaminan/Objek hak gadai (batas waktu penjualan yaitu bulan Desember 2021 sesuai Perjanjian Tambahan) maka agar Penggugat mendapatkan kepastian pembayaran dan demi kepastian hukum, selanjutnya sesuai Pasal 1155 dan Pasal 1156 KUHPerdata dan Perjanjian Tambahan antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 25 Juni 2021 Penggugat memohon Kepada Yth, Majelis Hakim Yang memeriksa Perkara *A quo* untuk mengabulkan Pelaksanaan lelang penjualan secara umum atas tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Milik No. 317/Pandansari melalui Pengadilan yang hasil penjualannya sebesar Rp. 919.800.000,- (Sembilan ratus sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah) dibayarkan kepada Penggugat dan sisa hasil lelang diberikan Kepada Tergugat dengan setelah dipotong biaya- biaya yang timbul atas lelang penjualan tersebut;
31. Bahwa apabila nilai hasil lelang penjualan secara umum atas tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Milik No. 317/Pandansari tidak memenuhi

Halaman 9 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



seluruh kewajiban Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 919.800.000,- (Sembilan ratus sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah) maka kami memohon kepada Yth, Majelis Hakim Yang memeriksa Perkara *A quo* untuk mengabulkan pula Pelaksanaan lelang penjualan secara umum atas harta benda lain milik Tergugat baik benda bergerak maupun tidak bergerak sesuai dengan Pasal 1131 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1131 KUHPerdara "Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada, maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan".

32. Bahwa oleh karena Turut Tergugat adalah Pihak yang mencatat dan mengesahkan Perubahan atas Hak Kepemilikan Tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 317/Pandansari maka demi dapat dilaksanakan isi Putusan *a quo*, Turut Tergugat harus dinyatakan tunduk dan patuh melaksanakan isi Putusan *a quo*;

33. Bahwa Tergugat telah terbukti tidak mempunyai itikad baik dalam melaksanakan dan/atau memenuhi kewajibannya sehingga agar Gugatan ini menjadi tidak sia-sia, maka Penggugat memohon agar diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta benda/kekayaan Tergugat yang daftarnya akan Penggugat ajukan dalam permohonan tersendiri, permohonan mana merupakan bagian penting yang tidak terpisahkan dari Gugatan *a quo*;

34. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini telah memenuhi ketentuan pasal 180 HIR, yaitu telah didukung oleh bukti-bukti yang sah menurut hukum, tidaklah berlebihan apabila Penggugat memohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diajukan verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

### **III. UANG PAKSA (DWANGSOM)**

35. Bahwa oleh karena Tergugat tidak menunjukkan itikad baik dalam permasalahan ini, maka untuk lebih menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara ini, kiranya beralasan menurut hukum untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan, apabila Tergugat tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

### **IV. PETITUM**

Berdasarkan dalil, fakta dan uraian yang telah Penggugat kemukakan tersebut di atas maka Penggugat mohon kepada Yth, Ketua Pengadilan Negeri Cibinong



Cq. Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan memberikan Putusan yaitu sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat adalah berdasar hukum;
3. Menyatakan Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yaitu :
  - a. Surat Perjanjian Gadai tertanggal 20 Januari 2021 antara Penggugat dengan Miranti Tresnaning Timur, S.H. ("Tergugat");
  - b. Perjanjian Tambahan tertanggal 25 Mei 2021 antara Penggugat dengan Miranti Tresnaning Timur, S.H. ("Tergugat");
  - c. Surat Perjanjian sewa menyewa tertanggal 20 Januari 2021 antara Penggugat dengan Miranti Tresnaning Timur, S.H. ("Tergugat").

Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat dan Tergugat;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kewajibannya kepada Penggugat sebesar Rp. 919.800.000,- (Sembilan ratus sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah) yang perinciannya adalah sebagai berikut :

No.	Hal	Nominal
1.	Uang Gadai	Rp. 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah)
2.	Biaya Sewa Ruko/Kantor	Rp. 40.000.000,-per bulan X 13 bulan (periode 20 Januari 2021 hingga 20 January 2022) Rp. 520.000.000,- (Lima ratus dua puluh juta rupiah)
3.	Total Bunga Moratoir (Vide Pasal 1767 KUHPer)	Rp. 49.800.000,- (Empat puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah)
Grand Total		Rp. 919.800.000,- (Sembilan ratus sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah)

6. Memerintahkan kepada Pejabat Pengadilan Negeri Cibinong untuk melaksanakan lelang penjualan secara umum atas tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Milik No. 317/Pandansari untuk memenuhi kewajiban Tergugat sebesar Rp. 919.800.000,- (Sembilan ratus sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Penggugat dan apabila terdapat sisa



uang dari hasil lelang tersebut maka diberikan Kepada Tergugat dengan dipotong biaya yang timbul dalam perkara A quo;

7. Memerintahkan kepada Pejabat Pengadilan Negeri Cibinong untuk melaksanakan lelang penjualan secara umum atas harta benda lain milik Tergugat apabila nilai hasil lelang penjualan secara umum atas tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Milik No. 317/Pandansari tidak memenuhi seluruh kewajiban Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 919.800.000,- (Sembilan ratus sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah)
8. Memerintahkan kepada Tergugat dan atau siapapun yang menempati tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Milik No. 317/Pandansari untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut sejak putusan ini dibacakan;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat yang diletakkan dalam perkara a quo;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) setiap harinya terhitung sejak Gugatan ini diputus yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat, apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan perkara Gugatan a quo;
11. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada bantahan, banding dan kasasi (uit voorbar bij boorraad);
12. Memerintahkan dan menyatakan agar Turut Tergugat tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini;
13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2014 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ariani Ambarwulan, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 April 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**A. DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali dalil dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak .
  - Bahwa Perjanjian Gadai yang dibuat antara Penggugat dengan pihak Tergugat tertanggal 20 Januari 2021 adalah dengan jaminan atas sebidang Tanah dan Bangunan seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.317 yang terletak di Jln. Raya Puncak No.545 Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor.
  - Bahwa tanah dan bangunan tersebut merupakan harta gono gini ataupun harta bersama yang diperoleh dari hasil perkawinan dengan suami dari pihak Tergugat. Dengan demikian sudah seharusnya Penggugat menarik suami Tergugat sebagai Pihak dalam perkara ini.

Bahwa karena Penggugat tidak menarik suami Tergugat sebagai Pihak dalam perkara ini, maka gugatan ini Kurang Pihak. Sehingga Gugatan Penggugat ini dinyatakan tidak dapat diterima.

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat dalam Eksepsi, secara mutatis-mutandis juga termasuk dalam Pokok Perkara ini, dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak dalil-dalil Gugatan yang diajukan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Bahwa Perjanjian Gadai yang dibuat antara Penggugat dengan pihak Tergugat tertanggal 20 Januari 2021 dengan jaminan sebidang Tanah dan Bangunan seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.317 yang terletak di Jln. Raya Puncak No.545 Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor adalah Perjanjian yang Cacat Hukum, karena Perjanjian Gadai adalah suatu Perjanjian Tambahan/Accessoir yang lahir dari Perjanjian Pokok yaitu





perjanjian yang terdahulu dimana perjanjian ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan serta saling mengikat satu sama lain. Hal ini sesuai dengan apa yang tercantum didalam Pasal 1151 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa "Persetujuan Gadai dibuktikan dengan segala alat yang diperbolehkan bagi pembuktian persetujuan Pokoknya;

Jadi jelas bahwa Perjanjian Gadai adalah Perjanjian Tambahan untuk mendukung Perjanjian terdahulu dan hanya memiliki sifat relatif.

4. Bahwa Kesepakatan dalam Perjanjian yang terjadi antara Pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat Tidak memenuhi unsur-unsur sah nya suatu Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyebutkan :

"Untuk sah nya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang halal.

Dari keempat syarat sah perjanjian memiliki syarat subjektif dan syarat objektif dimana kesepakatan dan kecakapan para pihak masuk dalam kategori syarat subjektif : yang mempunyai arti bahwa: kesepakatan yang dibuat sama sekali tidak melibatkan pihak suami dari pihak Tergugat sedangkan Harta berupa Tanah dan Bangunan seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.317 yang terletak di Jln. Raya Puncak No.545 Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor tersebut merupakan harta gono gini ataupun harta bersama yang diperoleh dari hasil perkawinan dengan suami dari pihak Tergugat, dengan demikian sudah jelas bahwa perjanjian yang dibuat antara pihak Penggugat dan pihak Tergugat tersebut tidak memenuhi unsur sah nya suatu perjanjian sehingga Dapat DiBatalakan.

Hal ini tercantum juga didalam Undang Undang Perkawinan No.1 Tahun 1974, Pasal 35 ayat (1) sebagai berikut : "bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama; dan ayat (2) sebagai berikut : harta bawaan dari masing masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain. Dan



Pasal 119 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “sejak saat dilangsungkannya perkawinan, maka menurut hukum terjadi harta bersama menyeluruh antara suami isteri, sejauh tentang hal itu tidak diadakan ketentuan lain dalam perjanjian perkawinan. Harta bersama itu, selama perkawinan berjalan, tidak boleh diadakan atau diubah dengan suatu persetujuan antara suami isteri.

Bahwa karena Kesepakatan yang dibuat antara Pihak Penggugat dengan Tergugat tersebut tidak memenuhi unsur-unsur sahnyanya suatu perjanjian maka kesepakatan tersebut tidak berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahkan sebaliknya bahwa Kesepakatan tersebut Dapat Dibatalkan.

5. Bahwa Penggugat mempunyai “itikad tidak baik” terhadap pihak Tergugat dengan kata lain bahwa pihak Penggugat ingin menguasai serta memiliki secara pribadi asset milik pihak Tergugat berupa Tanah dan Bangunan seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.317 yang terletak di Jln. Raya Puncak No.545 Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor. Hal ini tercermin dalam tindakan hukum dari pihak Penggugat yang membuat perikatan berupa Surat Perjanjian Gadai tertanggal 20 Januari 2021 yang sudah jelas bahwa Perjanjian Gadai tersebut adalah Perjanjian yang Cacat Hukum dikarenakan Perjanjian Gadai adalah suatu Perjanjian Tambahan/Accessoir yang lahir dari Perjanjian Pokok yaitu perjanjian yang terdahulu dimana perjanjian ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan serta saling mengikat satu sama lain serta mempunyai sifat relative.
6. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya point 14 dan point 15. Bahwa apa yang didalilkan oleh pihak Penggugat pada point 14 dan point 15 tersebut adalah semata mata hanya untuk mencari keuntungan secara pribadi serta menguasai serta ingin memiliki asset milik pihak Tergugat dengan cara membuat perikatan kembali berupa Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 20 Januari 2021 dimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa ini dibuat dan ditanda tangani pada hari dan tanggal yang sama dengan dibuatnya Surat Perjanjian Gadai. Hal ini kembali terlihat dengan jelas itikad tidak baik dari pihak Penggugat terhadap pihak Tergugat yang ingin menguasai serta memiliki secara pribadi asset milik pihak Tergugat dengan cara meminta uang sewa kepada pihak Penggugat sebesar Rp.40.000.000,-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(empat puluh juta rupiah) per bulan. Harga yang begitu Fantastis serta tidak masuk akal bahkan lebih kejam dari bunga Rentenir dikarenakan harga sewa ruko di sekitar lokasi obyek tersebut hanya sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta) sampai dengan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) per tahun nya. Bahwa selain itu mana mungkin pihak Penyewa membayar uang sewa dimana obyek sewa yang digunakan tersebut secara legalitas bukti kepemilikannya atas nama si Penyewa Tergugat itu sendiri yaitu berupa : Tanah dan Bangunan seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.317 yang terletak di Jln. Raya Puncak No.545 Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor atas nama : Miranti Tresnaning Timur, SH yang sehari-hari nya digunakan untuk kegiatan Tergugat yang berprofesi sebagai Notaris beserta karyawannya.

7. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya point 16. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar, bahwa pihak Tergugat hanya menerima uang sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) saja dimana uang sisa yang Rp.60.000.000,- dipotong untuk membayar jasa mediator yang bernama Ibu Choerunissa dimana mediator ini yang memperkenalkan Pihak Tergugat dan Pihak Penggugat.
8. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya point 18. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar. Bahwa apa yang dikemukakan pada point 18 fakta hukumnya adalah sebagai berikut; seiring dengan berjalan nya waktu Pihak Penggugat kembali mendatangi Pihak Tergugat untuk meminta tanda tangan terkait adanya Perjanjian Tambahan yang dibuat sendiri oleh Pihak Penggugat pada tanggal 25 Mei 2021 yang pada intinya adalah : apabila pada tanggal 30 Juni 2021 Pihak Tergugat tidak dapat menebus gadai sebesar Rp. 586.000.000,- (lima ratus delapan puluh enam juta rupiah) kepada Pihak Penggugat maka pada akhir bulan Desember 2021 langsung terjadi jual beli dengan harga Rp. 830.000.000 (delapan ratus tiga puluh juta rupiah). Perlu kami sampaikan bahwa Pihak Penggugat mendatangi kantor Pihak Tergugat pada saat itu waktu nya bersamaan dengan adanya beberapa tamu yang sedang mengurus akta dengan Pihak Tergugat dan Pihak Tergugat langsung disodori Surat Perjanjian Tambahan untuk ditanda tangani tanpa diberi kesempatan untuk membaca serta mempelajari maksud dari isi surat tersebut, dikarenakan Pihak Tergugat sedang ada beberapa tamu dan tidak ingin tamu nya terganggu maka Surat Perjanjian Tambahan itu ditandatangani.

Halaman 16 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi

### Disclaimer

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



Setelah Pihak Tergugat menerima dan membaca isi dari foto copy Surat Perjanjian Tambahan tersebut betapa kagetnya bahwa Pihak Tergugat diharuskan melakukan tranSaksi jual beli dengan harga Rp.830.000.000,- (delapan ratus tiga puluh juta rupiah) dengan akumulasi harga sewa setiap bulan yang terus berjalan sampai dengan bulan Desember 2021.

9. Disini kembali terlihat dengan jelas "itikad tidak baik" dari pihak Penggugat terhadap pihak Tergugat yang ingin menguasai serta memiliki secara pribadi asset milik pihak Tergugat dengan cara sebagai berikut :

- a. Membuat Perjanjian Gadai (Tgl. 20 Januari 2021) Yang Tidak Berdasar serta Tidak mempunyai Perjanjian Pokok bahkan Perjanjian Gadai hanya di peruntukan terhadap barang barang bergerak saja seperti : televisi, hand phone, emas, barang barang elektronik serta kendaraan.
- b. Membuat Perjanjian Sewa Menyewa (Tgl. 20 Januari 2021) dengan Nominal Harga yang Fantastis serta Tidak Masuk Akal, dimana Penyewa (Tergugat) harus membayar obyek sewa yang secara legalitas kepemilikannya atas nama si Penyewa sendiri (Tergugat).
- c. Membuat Perjanjian Tambahan (Tgl. 25 Mei 2021) dengan melampirkan klausul (tulisan tangan) TranSaksi Jual Beli dengan harga penilaian atau appraisal jaminan tersebut jauh dengan nilai nominal uang yang diterima oleh pihak Tergugat yaitu sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus sembilan puluh juta rupiah).

Maka sudah terlihat dengan jelas bahwa tindakan Pihak Penggugat hanya untuk menguasai bahkan memiliki dengan cara cara menjebak Pihak Tergugat terhadap asset milik Tergugat dengan cara yang kejam dan melebihi Bunga Rentenir dengan cara berlindung dibalik Surat surat Perjanjian yang dibuat oleh pihak Penggugat.

10. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya point pada point 19. Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut adalah tidaklah benar. Bahwa terkait alasan Pihak Penggugat yang telah menyurati Pihak Tergugat berupa Ssomasi tertanggal 4 Januari 2022 yang isinya untuk melakukan penagihan sudah dijawab secara tertulis oleh Kuasa Hukum Pihak TERGUGAT pada tanggal 5 Januari 2022 dengan Surat Nomor: 032/KSM&CO/I/2022 dimana surat tersebut telah diterima langsung oleh Pihak Penggugat, dimana isi didalam surat tersebut menjelaskan bahwa Pihak Tergugat dengan itikad baik akan bersedia serta melakukan mediasi terkait dengan Pelunasan Kewajiban dari Pihak Tergugat kepada Pihak



Penggugat sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

11. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya point 20. Bahwa apa yang dikemukakan Peggat tersebut juga tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya, bahwa pada tanggal 19 Januari 2022 sekitar pukul 15.00 wib, team Kuasa Hukum Pihak Tergugat bersama sama dengan pihak Koperasi Sentral Mandiri yang bernama Bapak Andreas dan Bapak Jimmy mendatangi kediaman rumah Penggugat di jalan Mesjid Bendungan No.8 Kelurahan Cawang Kecamatan Kramatjati Jakarta Timur dimana maksud kedatangan kami selaku Pihak Tergugat ingin melakukan mediasi serta melakukan pelunasan kewajiban sebesar Rp.350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Pihak Penggugat melalui pembiayaan pinjaman kepada pihak Koperasi dikarenakan Ibu Miranti Tresnaning Timur,SH selaku Pihak Tergugat mengajukan Kredit kepada salah satu badan hukum Koperasi yang ada di Kota Bogor. Cuma sangat disayangkan sekali itikad baik dari Pihak Tergugat tidak mendapatkan respond yang positif dari Pihak Penggugat bahkan Pihak Koperasi ingin langsung melakukan cek fisik terhadap Sertifikat Hak Milik No.317 atas nama Miranti Tresnaning Timur,SH. tersebut ditolak mentah mentah oleh Pihak Penggugat beserta anak perempuan dari Pihak Penggugat padahal sudah sangat jelas keberadaan pihak Tergugat berada di dalam rumah Pihak Penggugat.

Bahwa selain menolak permintaan pihak Tergugat untuk melakukan cek fisik dengan cara memperlihatkan asli Sertifikat Hak Milik No.317 atas nama Miranti Tresnaning Timur,SH, Pihak Penggugat juga meminta kepada kami (Pihak Koperasi dan Team Kuasa Hukum Pihak Tergugat) yang saat itu hadir di kediaman rumah pihak Penggugat untuk mentransfer uang terlebih dahulu sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ke rekening Pihak Penggugat.

Maka semakin terlihat dengan jelas itikad tidak baik dari pihak Penggugat terhadap pihak Tergugat yang ingin menguasai serta memiliki secara pribadi asset milik pihak Tergugat.

12. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada point 24. Justru sesuai dalil gugatannya tersebut, tambah menunjukkan bahwa adanya itikad tidak baik bahkan merupakan unsur kserakahan dari pihak Penggugat, karena hasil mediasi di kediaman rumah Penggugat tidak membuahkan hasil sama sekali maka Pihak Tergugat kembali lagi ke Bogor





dan pada saat itu juga tanggal 19 Januari 2022 kami selaku Pihak Tergugat membuat serta mengirimkan surat secara tertulis dengan Surat Nomor: 034/KSM&CO/I/2022, yang isinya terkait perihal Pembayaran Kewajiban Pihak Tergugat kepada Pihak Penggugat.

13. Bahwa Pihak Tergugat tidak memperoleh jawaban sama sekali terkait dengan usulan dari kami yang akan melakukan Pembayaran Pelunasan Kewajiban melalui Take Over oleh Pihak Koperasi sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Pihak Penggugat tetapi kami malah mendapatkan Surat Somasi Terakhir pada tanggal 7 Februari 2022 dari Kantor Hukum MSHP & Partners yang isinya terkait perihal Pembayaran Kewajiban Pihak Tergugat kepada Pihak Penggugat dengan Grand Total sebesar Rp. 870.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan tenggang waktu 3 (tiga) x 24 (dua puluh empat) jam.
14. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada point dalil pada 29, point 30, dan point 31 dari Pihak Penggugat. Sesuai dalil gugatan tersebut Penggugat justru memutar balikkan fakta yang sebenarnya sehingga menutupi niat jahat dari Pihak Penggugat yang ingin menguasai serta memiliki asset milik Pihak TERGUGAT dengan mendalilkan bahwa objek/asset tersebut akan dijual secara bersama sama ataupun dilelang penjualannya secara umum. Karena fakta yang sebenarnya tertulis di dalam Perjanjian Tambahan tersebut adalah: apabila pada akhir bulan Desember tidak dapat ditebus, maka langsung terjadi jual beli dengan harga Rp.830.000.000,- (delapan ratus tiga puluh juta rupiah). Sangat luar biasa.
15. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada point 33 yang menyatakan pihak Tergugat tidak mempunyai itikad baik adalah salah besar dan pihak Penggugat hanya mengarang- ngarang cerita saja tanpa dapat dibuktikan. Sudah sangat jelas bahwa pihak Tergugat beberapa kali bertemu dengan pihak Penggugat bahkan juga mendatangi kediaman rumah Penggugat pada tanggal 19 Januari 2022 sekitar pukul 15.00 wib. bersama sama dengan pihak Koperasi yang akan melakukan take over atau pelunasan pinjaman dengan nominal Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), tetapi itikad baik dari pihak Tergugat sama sekali tidak mendapatkan respond yang positif dari pihak Penggugat. Maka permohonan Penggugat yang meminta agar diletakan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta benda kekayaan Tergugat adalah sangat tidak relevan serta tidak mempunyai dasar hukum.



16. Bahwa sebagai itikad baik dari Tergugat maka Tergugat “mengakui dan menyetujui” bahwa Utangnya kepada Penggugat adalah sebesar Rp 290.000.000,- (Dua ratus sembilan puluh juta rupiah) berikut jasa atau bunga yang wajar, maksimal sebesar 3 (tiga) % setiap bulannya, terhitung sejak tanggal 20 Januari 2021 hingga Gugatan ini diajukan ke Pengadilan.

17. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada point 34, yang memohon agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad). Bahwa permohonan Penggugat tersebut adalah sangat premature dan belum layak serta tidak memenuhi apa yang telah ditentukan dalam pasal 180 HIR. Maka permohonan Penggugat yang meminta agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) adalah sangat tidak relevan serta tidak mempunyai dasar hukum.

Maka berdasarkan uraian dalam Jawaban Tergugat tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara dalam Konvensi a quo untuk dapat memutus dalam putusan dengan Amar sebagai berikut :

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya biaya perkara;

**B. DALAM GUGATAN REKONVENSI**

1. Bahwa segala hal-hal yang telah dikemukakan dalam Konvensi (Eksepsi dan Pokok Perkara) juga menjadi dan merupakan bagian dan satu kesatuan dengan Gugatan Rekonvensi ini.
2. Bahwa Perjanjian Gadai yang dibuat antara Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi dengan pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tertanggal 20 Januari 2021 dengan jaminan sebidang Tanah dan Bangunan seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.317 yang terletak di Jln. Raya Puncak No.545 Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor adalah Perjanjian yang Cacat Hukum, karena Perjanjian Gadai adalah suatu Perjanjian Tambahan/Accessoir yang lahir dari Perjanjian Pokok yaitu perjanjian yang terdahulu dimana perjanjian ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan serta saling mengikat satu sama lain. Hal ini sesuai dengan apa yang tercantum didalam Pasal 1151 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Persetujuan Gadai dibuktikan dengan segala alat yang diperbolehkan bagi pembuktian persetujuan pokoknya”. Jadi jelas bahwa Perjanjian Gadai adalah

Halaman 20 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Tambahan untuk mendukung Perjanjian terdahulu dan hanya memiliki sifat relatif.

3. Bahwa Kesepakatan dalam Perjanjian yang terjadi antara Pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Tidak memenuhi unsur-unsur sahnya suatu Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyebutkan: "Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang halal.

Dari keempat syarat sah perjanjian memiliki syarat subjektif dan syarat objektif dimana kesepakatan dan kecakapan para pihak masuk dalam kategori syarat subjektif : yang mempunyai arti bahwa: kesepakatan yang dibuat sama sekali tidak melibatkan pihak suami dari pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sedangkan Harta berupa Tanah dan Bangunan seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.317 yang terletak di Jln. Raya Puncak No.545 Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor tersebut merupakan harta gono gini ataupun harta bersama yang diperoleh dari hasil perkawinan dengan suami dari pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dengan demikian sudah jelas bahwa perjanjian yang dibuat antara pihak Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut tidak memenuhi unsur sahnya suatu perjanjian sehingga Dapat Dibatalkan.

Hal ini tercantum juga didalam Undang Undang Perkawinan No.1 Tahun 1974, Pasal 35 ayat (1) sebagai berikut: "bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama; dan ayat (2) sebagai berikut : harta bawaan dari masing masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain. Dan Pasal 119 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa "sejak saat dilangsungkannya perkawinan, maka menurut hukum terjadi harta bersama menyeluruh antara suami isteri, sejauh tentang hal itu tidak diadakan ketentuan ketentuan lain dalam perjanjian perkawinan. Harta bersama

Halaman 21 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



itu, selama perkawinan berjalan, tidak boleh diiadakan atau diubah dengan suatu persetujuan antara suami isteri.

4. Bahwa karena Kesepakatan yang dibuat antara Pihak Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut tidak memenuhi unsur unsur sahnya suatu perjanjian maka kesepakatan tersebut tidak berlaku sebagai Undang Undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahkan sebaliknya bahwa Kesepakatan tersebut Dapat Dibatalkan.
5. Bahwa Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi mempunyai "itikad tidak baik" terhadap pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dengan kata lain bahwa pihak Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi ingin menguasai serta memiliki secara pribadi asset milik pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berupa Tanah dan Bangunan seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.317 yang terletak di Jln. Raya Puncak No.545 Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor. Hal ini tercermin dalam tindakan dari pihak Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi yang membuat perikatan berupa Surat Perjanjian Gadai tertanggal 20 Januari 2021 yang sudah jelas jelas bahwa Perjanjian Gadai tersebut adalah Perjanjian yang Cacat Hukum dikarenakan Perjanjian Gadai adalah suatu Perjanjian Tambahan/Accessoir yang lahir dari Perjanjian Pokok yaitu perjanjian yang terdahulu dimana perjanjian ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan serta saling mengikat satu sama lain serta mempunyai sifat relatif.
6. Bahwa apa yang didalilkan oleh pihak Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi pada point 14 dan point 15 tersebut adalah semata mata hanya untuk mencari keuntungan secara pribadi serta menguasai serta ingin memiliki asset milik pihak Tergugat dengan cara membuat perikatan kembali berupa Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 20 Januari 2021 dimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa ini dibuat dan ditanda tangani pada hari dan tanggal yang sama dengan dibuatnya Surat Perjanjian Gadai. Hal ini kembali terlihat dengan jelas itikad tidak baik dari pihak Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap pihak Tergugat yang ingin menguasai serta memiliki secara pribadi asset milik pihak Tergugat dengan cara meminta uang sewa kepada pihak Penggugat sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) per bulan. Harga yang begitu Fantastis serta Tidak masuk akal bahkan lebih kejam dari

Halaman 22 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bunga Rentenir dikarenakan harga sewa ruko di sekitar lokasi obyek tersebut hanya sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta) sampai dengan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) per tahun nya. Bahwa selain itu mana mungkin pihak Penyewa membayar uang sewa dimana obyek sewa yang digunakan tersebut secara legalitas bukti kepemilikannya atas nama si Penyewa (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) itu sendiri yaitu berupa : Tanah dan Bangunan seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.317 yang terletak di Jln. Raya Puncak No.545 Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor atas nama : Miranti Tresnaning Timur, SH yang sehari hari nya digunakan untuk kegiatan (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang berprofesi sebagai Notaris beserta karyawannya.

7. Bahwa dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam gugatannya point 16 adalah tidak benar. Bahwa pihak TERGUGAT hanya menerima uang sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) saja dimana uang sisa yang Rp.60.000.000,- dipotong untuk membayar jasa mediator yang bernama Ibu Choerunissya dimana mediator ini yang memperkenalkan Pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.
8. Bahwa tindakan Pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. yang mendatangi Pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk meminta tanda tangan terkait adanya Perjanjian Tambahan yang dibuat sendiri oleh Pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada tanggal 25 Mei 2021 adalah merupakan bentuk "tekanan psikhis" terhadap Tergugat. Perjanjian Tambahan tersebut pada intinya memuat : "apabila pada tanggal 30 Juni 2021 Pihak Tergugat tidak dapat menebus gadai sebesar Rp. 586.000.000,- (lima ratus delapan puluh enam juta rupiah) kepada Pihak Penggugat maka pada akhir bulan Desember 2021 langsung terjadi jual beli dengan harga Rp. 830.000.000 (delapan ratus tiga puluh juta rupiah)". Perlu kami sampaikan bahwa Pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mendatangi kantor Pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada saat itu waktu nya bersamaan dengan adanya beberapa tamu yang sedang mengurus akta dengan Pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, langsung disodori Surat Perjanjian Tambahan untuk ditanda tangani tanpa diberi kesempatan untuk membaca serta mempelajari maksud dari isi surat tersebut, dikarenakan Pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sedang ada beberapa tamu

Halaman 23 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi

#### 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)





dan tidak ingin tamu nya terganggu maka Surat Perjanjian Tambahan itu ditanda tangani.

9. Setelah Pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menerima dan membaca isi dari foto copy Surat Perjanjian Tambahan tersebut betapa kagetnya bahwa Pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi diharuskan melakukan tranSaksi jual beli dengan harga Rp.830.000.000,- (delapan ratus tiga puluh juta rupiah) dengan akumulasi harga sewa setiap bulan yang terus berjalan sampai dengan bulan Desember 2021.
10. Disini kembali terlihat dengan jelas "itikad tidak baik" dari pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang ingin menguasai serta memiliki secara pribadi asset milik pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan cara sebagai berikut :
  - Membuat Perjanjian Gadai (Tgl. 20 Januari 2021) Yang Tidak Berdasar serta Tidak mempunyai Perjanjian Pokok bahkan Perjanjian Gadai hanya di peruntukan terhadap barang barang bergerak saja seperti : televisi, hand phone, emas, barang barang elektronik serta kendaraan.
  - Membuat Perjanjian Sewa Menyewa (Tgl. 20 Januari 2021) dengan Nominal Harga yang Fantastis serta Tidak Masuk Akal, dimana Penyewa (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) harus membayar obyek sewa yang secara legalitas kepemilikannya atas nama si Penyewa sendiri (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi). Membuat Perjanjian Tambahan (Tgl. 25 Mei 2021) dengan melampirkan klausul (tulisan tangan) TranSaksi Jual Beli dengan harga penilaian atau appraisal jaminan tersebut jauh dengan nilai nominal uang yang diterima oleh pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus sembilan puluh juta rupiah).
11. Maka sudah terlihat dengan jelas bahwa tindakan Pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hanya untuk menguasai bahkan memiliki dengan cara cara menjebak Pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terhadap asset milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan cara yang kejam dan melebihi Bunga Rentenir dengan cara berlingdung dibalik Surat surat Perjanjian yang dibuat oleh pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dan jelas-jelas hal ini telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.



12. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah memutar balikkan fakta yang sebenarnya sehingga menutupi itikad tidak baik/niat jahat dari Pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang ingin menguasai serta memiliki aset milik Pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan mendalilkan bahwa objek/aset tersebut akan dijual secara bersama sama ataupun dilelang penjualannya secara umum. Karena fakta yang sebenarnya tertulis di dalam Perjanjian Tambahan tersebut adalah: apabila pada akhir bulan Desember tidak dapat ditebus, maka langsung terjadi jual beli dengan harga Rp.830.000.000,- (delapan ratus tiga puluh juta rupiah), dan jelas-jelas hal ini telah menimbulkan Kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.

13. Bahwa karena Perjanjian Gadai termasuk Perjanjian Tambahan atau Perjanjian Turunannya tidak memenuhi syarat-syarat Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, serta Perjanjian tersebut ada dan memuat unsur-unsur "itikad tidak baik", yaitu :

- Membuat Perjanjian Gadai (Tgl. 20 Januari 2021) Yang Tidak Berdasar serta Tidak mempunyai Perjanjian Pokok bahkan Perjanjian Gadai hanya di peruntukan terhadap barang bergerak saja seperti : televisi, hand phone, emas, barang elektronik serta kendaraan.
- Membuat Perjanjian Sewa Menyewa (Tgl. 20 Januari 2021) dengan Nominal Harga yang Fantastis serta Tidak Masuk Akal, dimana Penyewa (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) harus membayar obyek sewa yang secara legalitas kepemilikannya atas nama si Penyewa sendiri (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi).
- Membuat Perjanjian Tambahan (Tgl. 25 Mei 2021) dengan melampirkan klausul (tulisan tangan) TranSaksi Jual Beli dengan harga penilaian atau appraisal jaminan tersebut jauh dengan nilai nominal uang yang diterima oleh pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus sembilan puluh juta rupiah).

Maka Perjanjian tersebut Cacat Hukum, dan batal Demi Hukum;

14. Bahwa sebagai itikad baik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi "mengakui dan menyetujui" bahwa Utangnya kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebesar Rp 290.000.000,- (Dua ratus sembilan puluh juta rupiah) berikut jasa atau bunga yang wajar, maksimal sebesar 3 (tiga) % setiap bulannya, terhitung sejak tanggal 20 Januari 2021 hingga Gugatan ini diajukan ke Pengadilan.

Halaman 25 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



**C. PETITUM :**

Maka berdasarkan hal-hal yang diuraikan oleh Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara aquo agar berkenan memutuskan dengan Amar sebagai berikut:

**A. DALAM KONVENSI :**

**Dalam Eksepsi :**

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menyatakan seluruh Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

**B. DALAM REKONVENSI :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perjanjian antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, yaitu :
  - a. Perjanjian Gadai tertanggal 20 Januari 2021, dengan jaminan atas sebidang Tanah dan Bangunan seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.317 atas nama : Miranti Tresnaning Timur,SH yang terletak di Jln. Raya Puncak No.545 Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor adalah CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM dengan segala akibat hukumnya.
  - b. Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 20 Januari 2021, dengan jaminan atas sebidang Tanah dan Bangunan seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.317 atas nama : Miranti Tresnaning Timur,SH yang terletak di Jln. Raya Puncak No.545 Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor adalah Cacat hukum dan Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya.
  - c. Perjanjian Tambahan tertanggal 25 Mei 2021 atas sebidang Tanah dan Bangunan seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.317 atas nama : Miranti Tresnaning Timur,SH yang terletak di Jln. Raya Puncak No.545 Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor adalah Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya.
  - d. Menyatakan Utang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada

Halaman 26 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebesar Rp 290.000.000,- (Dua ratus sembilan puluh juta rupiah) berikut jasa atau bunga yang wajar, maksimal sebesar 3 (tiga) % setiap bulannya, terhitung sejak tanggal 20 Januari 2021 hingga Gugatan ini diajukan ke Pengadilan.

- e. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi agar sebidang Tanah dan Bangunan seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.317 atas nama : Miranti Tresnaning Timur,SH yang terletak di Jln. Raya Puncak No.545 Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor yang dijadikan sebagai Jaminan tersebut untuk dijual secara bersama sama dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atau dilelang penjualannya secara umum;
- f. Memerintahkan dan menyatakan agar Turut Tergugat tidak memproses segala perubahan administrasi pertanahan atas Sertifikat Hak Milik No.317, atas nama : Miranti Tresnaning Timur,SH yang terletak di Jln. Raya Puncak No.545 Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, tanpa persetujuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- g. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini.

Aatau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/tergugat Rekonvensi tersebut, Kuasa Turut Tergugat Konvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

##### **1. TENTANG GUGATAN SALAH PIHAK (ERROR IN PERSONA)**

Bertitik tolak pada dalil-dalil gugatan Penggugat pada bagian posisinya Perkara aquo merupakan gugatan Wanprestasi mengenai bidang tanah dan bangunan yang diakui oleh Penggugat merupakan objek gadai dan sewa menyewa dengan Tergugat (Miranti Tresnaning Timur, SH) sebagaimana Surat Perjanjian Gadai tertanggal 20 Januari 2021 antara Penggugat dengan Miranti Tresnaning Timur, SH (Tergugat) dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik No. 317/Desa Pandansari Kecamatan Ciawi Kabupaten Bogor.

Bahwa yang menjadi pokok permasalahan pada intinya terhadap tanah incasu oleh Penggugat maupun Tergugat telah melakukan perjanjian gadai

Halaman 27 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



dan sewa menyewa dengan surat perjanjian tertanggal 20 Januari 2021 namun sejak disepakati sampai dengan gugatan didaftarkan di Pengadilan Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya.

Bahwa dengan mencermati dalil-dalil posita gugatan dari Penggugat permasalahan aquo merupakan perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat dikarenakan pelaksanaan Perjanjian Gadai, Sewa Menyewa dan pembayaran maupun penyerahan serta penerimaan uang antara Penggugat sebagai Pemberi Pinjaman dengan Tergugat sebagai Penerima Pinjaman (*quod non*) tidak ada sangkut pautnya dengan Turut Tergugat sehingga nyata-nyata tidak ada hubungan hukum dengan permasalahan aquo, dan faktanya dalam Pokok perkara Penggugat tidak mengajukan tuntutan apapun yang ditujukan kepada Turut Tergugat;

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 4 K/rup/1958 tanggal 13 Desember 1958 secara tegas menyatakan "Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara" jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 239 K/Sip/1968 "Suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima"

Bahwa atas dasar ketentuan dan hal-hal tersebut diatas dikarenakan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ditarik sebagai pihak/partai dalam Perkara aquo sebagai Turut Tergugat sedangkan faktanya tidak ada hubungan hukum dengan permasalahannya maka gugatan aquo diklasifikasikan sebagai gugatan Salah Pihak (Error In Pesona) maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat ditolak dan/atau setidaknya tidak dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

## **2. TENTANG GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

Bahwa dalam dalil Gugatan penggugat pada Posita Poin 32 Kutip "Bahwa oleh karena Turut Tergugat adalah pihak yang mencatat dan mengesahkan perubahan atas hak kepemilikan tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 317/Pandansari maka demi dapat dilaksanakan isi putusan a quo, Turut Tergugat harus dinyatakan tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan aquo" demikian dalam Petitum Poin 12 kutip "memerintahkan dan menyatakan agar Turut Tergugat tunduk dan patuh melaksanakan putusan ini;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat pada posita aquo tidak jelas dan membingungkan, atas dasar apa Turut Tergugat harus Tunduk dan Patuh atas Putusan sedangkan dalam posita maupun petitum gugatan penggugat tidak menjelaskan perbuatan apa yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat;

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 492 k/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 Jo. Nomor : 566K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 intinya Menyatakan "gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatannya tidak sempurna atau setidaknya tidaknya yang dituntut kurang jelas" jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 239 K/Sip/1968 "Suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal uraian tersebut diatas maka gugatan aquo diklasifikasikan sebagai gugatan kabur (Obscuur Libel) dan sudah sepatutnya gugatan aquo dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvan Kelijk Verklaard)

## **DALAM POKOK PERKARA**

- 1) Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum dan menguntungkan Turut Tergugat;
- 2) Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Turut Tergugat dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya.
- 3) Bahwa Turut Tergugat menolak tuntutan Penggugat dalam Pokok perkara khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat diantaranya pada petitum poin 12 kutip "Memerintahkan dan Menyatakan agar Turut Tergugat tunduk dan Patuh melaksanakan isi putusan ini", mengingat dalam gugatannya Penggugat tidak dapat mendalilkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat sebagai Lembaga pelayanan publik dibidang pertanahan di Wilayah kabupaten Bogor sehingga melanggar hukum yang akibatnya merugikan Penggugat maka tidak beralasan bila Turut Tergugat harus dihukum ikut mentaati isi putusan dalam perkara aquo;
- 4) Bahwa agar menjadi lebih jelas duduk permasalahan maka perlu disampaikan kronologis penerbitan Sertipikat adalah sebagai berikut :

Halaman 29 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi

### Disclaimer

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



- a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 317/Desa Pandansari, Surat Ukur Nomor : 24/Pandansari/2004 tanggal 09-10-2006 seluas 153 M<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi) berdasarkan Pemisahan bidang dari SHM Nomor : 142/Desa Pandansari, atas nama Ny. Enceu Tresnawati yang diterbitkan pada tanggal 28-10-2006;
  - b. Pada tanggal 14-08-2009 telah beralih kepada Ny. Miranti Tresnaning Timur, SH berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 314/2009 tanggal 09-06-2009 yang dibuat oleh Wahyu Ismadi, SH selaku PPAT;
- Atas dasar uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang

mengadili perkara ini berkenan memutus :

**DALAM EKSEPSI**

Menerima Eksepsi dari Turut Tergugat

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelrijk Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan Replik atas eksepsi/jawaban Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan selanjutnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi atas Replik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Surat Perjanjian Gadai tertanggal 20 Januari 2021;
2. Bukti P-2 : Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 20 Januari 2021;
3. Bukti P-3 : Perjanjian Tambahan tertanggal 25 Mei 2021;
4. Bukti P-4 : Bukti kwitansi tanggal 20 Januari 2021;
5. Bukti P-5 : Bukti kwitansi tanggal 21 JNUri 2012;
6. Bukti P-6 : Surat Tagihan / Somasi tertanggal 4 Januari 2022;
7. Bukti P-7 : Surat Tagihan / Somasi tertanggal 4 Januari 2022;
8. Bukti P-8 : Surat No. 032/KSM&CO/I/2022 tanggal 5 Januari 2022 perihal Surat Pemberitahuan dan Surat Jawaban;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti P-9 : Surat No. 033/KSM&CO/I/2022 tanggal 19 Januari 2022  
perihal Pembayaran ;
10. Bukti P-10 : Rekening Tahapan dari Bank BCA ;
11. Bukti P-11 : Foto;
12. Bukti P-12 : Foto;
13. Bukti P-13 : Print Out dari Whatapps ;
14. Bukti P-14 : Print Out dari Whatapps ;
15. Bukti P-15 : Foto ;
16. Bukti P-16 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Baharudin ;
17. Bukti P-17 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Choerunissya ;
18. Bukti P-18 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Neneng Sumiati ;
19. Bukti P-19 : Foto ;
20. Bukti P-19.b Foto ;
21. Bukti P-19.c Foto ;
22. Bukti P-20 : CD Rekaman Video ;
23. Bukti P-21a Surat No. 032/MHSP/II/2022 tanggal 07 Februari 2022  
perihalTanggapan Surat Jawaban Kuasa Hukum Miranti  
Trisnaning Timur, S.H dan Somasi Terakhir kepada Miranti  
Trisnaning Timur, S.H ;
24. Bukti P-21.b : Resi Pengiriman Surat ;
25. Bukti P-22 : Surat Pernyataan ;
26. Bukti P-23 : Surat Pernyataan ;
27. Bukti P-24 : Surat Pernyataan ;
28. Bukti P-25 : Print Out WhatsApp ;
29. Bukti P-26 : CD Rekaman Video ;
30. Bukti P-27 : Sertipikat Hak Milik No. 317 Ds. Pandansari ;
31. Bukti P-28 : Foto ;
32. Bukti P-29 : Artikel dari Internet ;
33. Bukti P-29.a : Artikel dari Internet ;
34. Bukti P-29.b : Artikel dari Internet ;
35. Bukti P-30 a : Rekaman pertemuan Penggugat dan Sdr. Marvin tanggal 30  
Desember 2021 ;
36. Bukti P-30 b : Rekaman pertemuan Penggugat dan Sdr. Marvin tanggal 30  
Desember 2021 ;
37. Bukti P-30 c : Rekaman pertemuan Penggugat dan Sdr. Marvin tanggal 30  
Desember 2021 ;
38. Bukti P-31 : Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 20 tahun 1963

Halaman 31 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



39. Bukti P-32 : Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 56 tahun 1960
40. Bukti P-33 : Direktori Putusan Mahkamah Agung No.259/Pdt.G/2017/PN Cbi;
41. Bukti P-33 : Direktori Putusan Mahkamah Agung No.268/Pdt.G/2020/PN Cbi;
42. Bukti P-34 : Direktori Putusan Mahkamah Agung No. 104/Pdt.G/2012/ PN. Cbi ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-6, P-7, P-11. P-12, P-13, P-14, P-15, P-19a,b,c P-21.a, P-25, P-28 sampai P-34 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Saksi-Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji yang padapokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Baharudin;

- Bahwa Saksi pernah diajak oleh Penggugat untuk melihat lokasi ruko di Jalan Raya Puncak No. 545 dan Penggugat mengatakan bahwa Penggugat membeli ruko yang ditawarkan seharga Rp1.300.000.000.00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah). Penggugat menawarkan seharga Rp750.000.000.00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tetapi tidak bisa. Kemudian Tergugat menawarkan untuk digadaikan dengan harga Rp1.200.000.000.00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan akhirnya disepakati dengan nilai Rp350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), Ternyata sertifikatnya ada di Pegadaian. Kemudian Saksi mengambil uang di koperasi dengan jaminan sertifikat lain. Kekurangannya jika sertifikat sudah diroya;
- Bahwa yang menawarkan gadai pada saat itu adalah Tergugat Miranti;
- Bahwa yang menawarkan untuk disewa pada saat itu adalah Tergugat Miranti sendiri;
- Bahwa nilai sewa yang disepakati antara Penggugat dengan adalah awalnya Tergugat minta Rp40.000.000.00 (empat puluh juta rupiah) tetapi Penggugat minta dengan harga Rp35.000.000.00 (tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui dengan bukti-bukti ini P-1 dan P-2;

Halaman 32 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membuat perjanjian dan membawa dokumen pada saat itu adalah Tergugat;
- Bahwa pada saat membuat perjanjian Tergugat mengatakan statusnya adalah sebagai janda;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah sudah ada pembayaran uang gadai atau sewa dari Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa uang gadai dari Penggugat kemudian diserahkan kepada Koperasi Kodanua;
- Bahwa pada saat menandatangani perjanjian Sudah dikatakan bahwa sertifikat sedang digadaikan di Koperasi Kodanua;
- Bahwa koperasinya beralamat di Jalan Raya Puncak;
- Bahwa Tergugat saat itu didampingi oleh Ibu Neneng dan Ibu Nisa;
- Bahwa pada saat di koperasi belum diterima sertifikat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sudah 4 tahun;
- Bahwa pekerjaan Penggugat adalah wiraswasta, punya banyak kontrakan;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai bukti penarikan ATM Penggugat, Jumlah uang yang diserahkan kepada Tergugat adalah Rp200.000.000.00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa Tergugat pernah datang ke villa Saksi;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat 3 kali, diantaranya 2 kali bertemu di villa;
- Bahwa tidak pernah ada yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut batal;
- Bahwa Tergugat pernah mengatakan ada kesanggupan untuk membayar;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat sejak kejadian ini;
- Bahwa Saksi pernah kerumah Tergugat 1 kali, tetapi Tergugat bilang itu rumah anaknya;
- Bahwa saat itu sertifikat ada di pegadaian;
- Bahwa Saksi tidak menerima imbalan atas perjanjian ini;
- Bahwa setahu Saksi status Tergugat adalah sebagai seorang janda;
- Bahwa setahu Saksi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat awalnya jual beli, tetapi akhirnya menjadi perjanjian gadai;
- Bahwa selama ini tidak ada penyelesaian antara Penggugat dengan Tergugat;

Halaman 33 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi

### 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 melihat pada saat Penggugat menyerahkan uang;
- Bahwa Tergugat harus membayar pinjamannya yang telah disepakati setelah 3 bulan;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, para Pihak akan menanggapi pada kesimpulan;

## 2. Choerunnissya;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat baru di kejadian ini;
- Bahwa dulu rumah Saksi dekat dengan rumah Tergugat;
- Bahwa awal terjadinya perjanjian gadai dan sewa tersebut adalah Neneng menghubungi Saksi menawarkan kantor Tergugat yang mau dijual. Kemudian Saksi menghubungi Penggugat untuk menyampaikan informasi tersebut dan Penggugat ingin melihatnya lebih dulu. Kemudian Tergugat menawarkan harga Rp1.200.000.000 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan Penggugat menawar Rp750.000.000.00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tetapi Tergugat menolak. Selanjutnya Tergugat menawarkan untuk digadaikan kepada Penggugat dengan janji akan diberi bunga 10 % tetapi Penggugat tidak mau. Kemudian diawarkan untuk disewa kembali seharga Rp35.000.000.00 (tiga puluh lima ribu rupiah)/bulan, Penggugat setuju tetapi dengan harga Rp40.000.000.00 (empat puluh juta rupiah)/bulan, Tergugat setuju karena perlunya hanya 3 atau 4 bulan saja. Kemudian Penggugat membayar Rp200.000.000.00 (dua ratus juta rupiah) dan kemudian mendatangi koperasi untuk mengambil sertifikat di koperasi;
- Bahwa perjanjian yang dibuat untuk perjanjian sewa dan gadai;
- Bahwa Saksi dengan Tergugat sudah tidak bersuami;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Handoko;
- Bahwa Saksi pernah ke rumah Tergugat setelah kejadian;
- Bahwa jumlah uang yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat totalnya Rp350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Penggugat tidak pernah memberi fee kepada Saksi; Tergugat yang memberi fee kepada Saksi, karena sebelumnya sudah menawarkan janji akan memberi komisi 10 %;

Halaman 34 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat tidak pernah menerima uang sewa ataupun pelunasan gadai tersebut, Saksi mengetahui hal tersebut karena Saksi yang menagih melalui WA atau telpon kepada Tergugat, dan Tergugat hanya janji-janji saja, Telepon Saksi pun tidak pernah diangkat. Saksi ke rumah dan ke kantornya tidak bertemu dengan Tergugat;
- Bahwa yang mengurus gedung selama ini adalah Tergugat;
- Bahwa Penggugat pernah mengirim somasi kepada Tergugat, Saksi yang mengirimkannya;
- Bahwa surat somasi tersebut dikantor Tergugat diterima oleh karyawan, sedangkan yang dirumah tidak pernah bertemu orangnya, jadi Saksi selipkan dibawah pintu dan kemudian Saksi foto;
- Bahwa selama ini Tergugat tidak pernah meminta pembatalan;
- Bahwa Tergugat janji akan menyelesaikan kewajibannya;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat melalui Neneng;
- Bahwa jumlah Komisi yang Saksi dapatkan sebesar Rp35.000.000.00 bagi dua dengan bu Neneng;
- Bahwa Saksi pernah kerumah Tergugat 4 atau 5 kali, tapi hanya sekali bertemu dengan Tergugat;
- Bahwa uang yang diterima Tergugat adalah sejumlah Rp350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan Rp100.000.000.00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi datang ke koperasi pada bulan Januari bersama dengan Penggugat;
- Bahwa pada saat di koperasi Penggugat membayar ke kasir koperasi kemudian Penggugat transfer lagi sejumlah Rp100.000.000.00 (seratus juta rupiah) dan Rp50.000.000.00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa perjanjian sewa menyewa dibuat di bulan depannya, bulan Februari;
- Bahwa Tergugat siap menyewa dengan harga Rp40.000.000.00 (empat puluh juta rupiah)/bulan;
- Bahwa sampai sekarang tidak pernah ada pembayaran sewa, sudah 1 tahun lebih;

Halaman 35 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi

### 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 mengetahui mengenai adanya perjanjian tambahan antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu jika tidak ada pembayaran akan dijual bersama-sama;

Terhadap keterangan Saksi, para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

### 3. Neneng Sumiati;

- Bahwa ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat, awalnya Saksi disuruh menawarkan kantor Tergugat untuk dijual dengan harga Rp1.200.000.000.00 (satu milyar dua ratus juta rupiah), kemudian Saksi menawarkan kepada pihak lain. Selanjutnya Saksi bertemu dengan Neneng yang menawarkan kepada Penggugat dengan harga Rp1.300.000.000.00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) tetapi Penggugat keberatan. Kemudian ditawarkan untuk digadaikan seharga Rp350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), kemudian disepakati dan besoknya Saksi dengan Penggugat ke koperasi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat, karena sering membuat akte kepada Tergugat dikarenakan suami Saksi adalah lurah;
- Bahwa status Saksi saat pertama ketemu dengan Tergugat masih ada suaminya, sekarang Tergugat bilang sudah bercerai dari suaminya;
- Bahwa Saksi pernah bertemu suami Tergugat yaitu Handoko;
- Bahwa Saksi tidak pernah menerima fee dari Tergugat, Saksi terima dari Chaerunisa. Pernah ada transfer untuk Saksi tetapi untuk bayar PPh;
- Bahwa Saksi tidak pernah membaca isi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa nilai pinjaman Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi pernah dengar mengenai sewa menyewa gedung tersebut, yang disewakan dengan harga Rp40.000.000.00 (empat puluh juta rupiah)/bulan;
- Bahwa Saksi pernah mengingatkan Tergugat untuk membayar hutangnya kepada Penggugat melalui WA tetapi tidak dibalas;

Halaman 36 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui alasan Tergugat meminjam uang kepada Penggugat yaitu untuk membayar hutang kepada Koperasi Kodanua;
- Bahwa Tergugat tidak pernah membayar hutangnya kepada Penggugat;

Terhadap keterangan Saksi, para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Bukti T-01 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Miranti Tresnaning Timur, S.H ;
2. Bukti T-02 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Handoko ;
3. Bukti T-03 : Kartu Keluarga No. 3201242205120012 atas nama Kepala Keluarga Ir. Handoko S. Pudjo, S.H ;
4. Bukti T-04 : Duplikat Kutipan Akta Nikah No. K.5/Fw.01/095/II/2005 tanggal 21 Februari 2005 ;
5. Bukti T-05 : Sertipikat Hak Milik No. 317 Ds. Pandansari ;
6. Bukti T-06 : Foto ;
7. Bukti T-07 : Laporan Penilaian Agunan ;
8. Bukti T-08 : Surat No. 034/KSM&CO/II/2022 tanggal 19 Januari 2022 perihal Pembayaran ;
9. Bukti T-09 : Rekening Koran No. 0950447001 atas nama Miranti Tresnaning Timur, hal 1/10;
10. Bukti T- 9 a : Rekening Koran No. 0950447001 atas nama Miranti Tresnaning Timur, hal 6/10;
11. Bukti T- 9 b : Rekening Koran No. 0950447001 atas nama Miranti Tresnaning Timur, 8/10;
12. Bukti T-10 : Foto;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-02, T-03, T-04, T-05, T-06, T-10, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Saksi-Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Jimmy Prianto;

Halaman 37 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi bekerja di Koperasi Kodanua;
  - Bahwa Saksi masih ingat mengenai kedatangan pihak Tergugat ke Koperasi Kodanua yaitu pada bulan Januari;
  - Bahwa kedatangan Tergugat tersebut dalam rangka Tergugat memberi tugas untuk memberitahukan kepada Penggugat bahwa jumlah yang di setuju oleh koperasi Kodanua adalah hanya Rp450.000.000.00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
  - Bahwa dana tersebut akan digunakan untuk reserver pelunasan sertifikat;
  - Bahwa Penggugat tidak mau dengan nilai Rp450.000.000.00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
  - Bahwa perlu dicek keabsahan sertifikat tersebut;
  - Bahwa Pengajuan ke koperasi tersebut digunakan untuk pelunasan kepada pihak Penggugat tetapi angkanya tidak disetujui oleh Penggugat;
  - Bahwa pengajuan awalnya Rp700.000.000.00 (tujuh ratus tetapi yang di ACC hanya Rp450.000.000.00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
  - Bahwa Tergugat mengajukan pinjaman dilakukan secara tertulis;
  - Bahwa tidak ada surat keterangan dari koperasi mengenai persetujuan pinjaman;
  - Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat ada perjanjian gadai;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi ada perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat;
  - Bahwa Saksi tidak pernah dikasih kuasa untuk mengambil sertifikat;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui ada perjanjian tambahagn antara Penggugat dengan Tergugat;
  - Bahwa yang sekarang menguasai tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Raya Puncak tersebut adalah Tergugat;
  - Bahwa Saksi bertemu dengan Penggugat 2 kali, di Ciawi dan di Jakarta;
- Terhadap keterangan Saksi, para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

## 2. Andreas Yasozisokhihulu;

- Bahwa yang dijaminan adalah sebuah Ruko 2 lantai dan sertifikatnya;
- Bahwa nilai ruko tersebut sekitar Rp1.350.000.000.00 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) karena Saksi sempat mengecek harga jual/ sewa di sekitar lokasi tersebut;

Halaman 38 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa harga sewa ruko tersebut sekitar Rp80.000.000.00 (delapan puluh juta rupiah)/tahun karena karena posisi dan kondisinya tidak sama dengan yang lain;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Penggugat 2 kali;
- Bahwa tugas Saksi di koperasi adalah sebagai appraisal lokal koperasi;
- Bahwa Saksi pernah membuat surat appraisal untuk obyek tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah menawarkan nilai tertentu kepada Tergugat ?
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai bukti P-14, yang hadir pada saat itu adalah Saksi, Jimmy, dan kuasa hukum Tergugat, terjadi pada bulan Januari 2022;
- Bahwa saat Saksi melakukan appraisal Tergugat tidak pernah menunjukkan dokumen sewa menyewa dan gadai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sertifikat tersebut pernah digadaikan ke koperasi lain;
- Bahwa Saksi menyatakan nilai sewa seharga Rp80.000.000.00 (delapan puluh juta rupiah)/tahun, dasarnya adalah pengecekan ke wilayah sekitar; Terhadap keterangan Saksi, para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat Konvensi telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Bukti TT-1 : Buku Tanah Hak Milik No. 317/Desa Pandansari, Kec. Ciawi; Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi tidak mengajukan Saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa masing-masing pihak telah mengajukan kesimpulan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi telah mengajukan eksepsi sebagaimana tersebut di atas;

Halaman 39 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



Menimbang, bahwa di dalam eksepsinya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada pokoknya gugatan Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kurang pihak, karena tanah dan bangunan yang dijamin kepada Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan harta gono gini ataupun harta bersama yang diperoleh dari hasil perkawinan dengan suami dari Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Dengan demikian sudah seharusnya Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menarik suami Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai Pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dimaksud, Majelis Hakim berpendapat pokok-pokok eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah memasuki ranah pokok perkara, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa di dalam eksepsinya Turut Tergugat Konvensi pada pokoknya:

1. Gugatan salah pihak;

Bahwa dengan mencermati dalil-dalil posita gugatan dari Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi permasalahan aquo merupakan perselisihan antara Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikarenakan pelaksanaan Perjanjian Gadai, Sewa Menyewa dan pembayaran maupun penyerahan serta penerimaan uang antara Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai Pemberi Pinjaman dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai Penerima Pinjaman tidak ada sangkut pautnya dengan Turut Tergugat Konvensi sehingga tidak ada hubungan hukum dengan permasalahan aquo, dan faktanya dalam Pokok perkara Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan tuntutan apapun yang ditujukan kepada Turut Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada poin ini, Majelis Hakim berpendapat, untuk mengetahui apakah ada hubungan hukum antara Turut Tergugat baik kepada Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi maka diperlukan pembuktian dalam persidangan, sehingga eksepsi pada poin ini sudah masuk dalam ranah pokok perkara, sehingga harus ditolak;

2. Gugatan Kabur

Bahwa dalam dalil Gugatan penggugat pada Posita Poin 32 Kutip "Bahwa oleh karena Turut Tergugat Konvensi adalah pihak yang mencatat dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengesahkan perubahan atas hak kepemilikan tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 317/Pandansari maka demi dapat dilaksanakan isi putusan a quo, Turut Tergugat Konvensi harus dinyatakan tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan aquo” demikian dalam Petitum Poin 12 yang menyebutkan “memerintahkan dan menyatakan agar Turut Tergugat tunduk dan patuh melaksanakan putusan ini. Dalil yang dikemukakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada posita aquo tidak jelas dan membingungkan, atas dasar apa Turut Tergugat Konvensi harus Tunduk dan Patuh atas Putusan sedangkan dalam posita maupun petitum gugatan penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menjelaskan perbuatan apa yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada poin ini, Majelis Hakim berpendapat, untuk mengetahui apakah ada perbuatan yang dilanggar oleh Turut Tergugat Konvensi, maka diperlukan pembuktian dalam persidangan, sehingga eksepsi pada poin ini sudah masuk dalam ranah pokok perkara, sehingga harus ditolak;

### Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa *essensi* pokok atau yang menjadi permasalahan dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana termuat dalam Gugatan, Replik dan Kesimpulannya adalah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah terjadi perjanjian gadai tertanggal 20 Januari 2021, yang mana Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menggadaikan tanah dan bangunannya, seluas 153 M2 (Seratus Lima Puluh Tiga Meter Persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 317 yang terletak di Jl. Raya Puncak No. 545, Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, atas nama Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu Miranti Tresnaning Timur, S.H, dengan nilai gadai yang disepakati adalah Rp350.000.000.00 (Tiga ratus lima puluh juta rupiah). Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah berjanji membayar sewa Objek/Jaminan Hak Gadai tersebut kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp40.000.000,- (*Empat puluh juta rupiah*) per bulan yang pembayarannya telah dimulai sejak periode sewa tertanggal 20 Januari 2021 (sebagaimana disepakati dalam Surat Perjanjian sewa menyewa tertanggal 20 Januari 2021) namun kewajiban atas sewa tersebut tidak dilaksanakan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat rekonvensi. Selanjutnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat

Halaman 41 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani Perjanjian Tambahan tertanggal 25 Mei 2021 yang menjelaskan bahwa: Pihak Pertama akan menebus gadai kepada Pihak Kedua pada tanggal 30 Juni 2021 sejumlah Rp 586.000.000.00 (lima ratus delapan puluh enam juta rupiah)", apabila pada tanggal tersebut Pihak pertama tidak dapat menebus gadai kepada pihak kedua, maka kedua belah pihak sepakat untuk menjual objek gadai tersebut secara bersama-sama sampai bulan Desember 2021, dengan ketentuan sewa berjalan. Kesepakatan tambahan berupa tulisan tangan Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi apabila akhir Desember tidak dapat ditebus, langsung terjadi jual beli dengan harga Rp830.000.000,- (Delapan ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat rekonvensi dalam jawaban, duplik dan kesimpulannya pada pokoknya menyatakan Perjanjian Gadai yang dibuat antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tertanggal 20 Januari 2021 dengan jaminan sebidang Tanah dan Bangunan seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.317 yang terletak di Jln. Raya Puncak No.545 Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor adalah Perjanjian yang Cacat Hukum, karena Perjanjian Gadai adalah suatu Perjanjian Tambahan/Accessoir yang lahir dari Perjanjian Pokok yaitu perjanjian yang terdahulu dimana perjanjian ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan serta saling mengikat satu sama lain, Perjanjian gadai adalah perjanjian tambahan untuk mendukung perjanjian terdahulu dan hanya memiliki sifat relative. Kesepakatan yang dibuat sama sekali tidak melibatkan pihak suami dari Pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sedangkan harta berupa tanah dan bangunan seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 317 tersebut merupakan harta gono gini ataupun harta bersama yang diperoleh dari hasil perkawinan dengan suami dari pihak Tergugat Konvensi/Penggugat rekonvensi, dengan demikian perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur sahnya suatu perjanjian sehingga dapat dibatalkan. Penggugat Konvensi hanya menerima uang sejumlah Rp 290.000.000.00 (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) saja, dimana sisa uangnya yang Rp 60.000.000.00 (enam puluh juta rupiah) dipotong untuk membayar jasa mediator yang bernama Choerunissya; Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menandatangani perjanjian tambahan untuk melakukan transaksi jual beli dengan harga Rp 830.000.000.00 (delapan ratus tiga puluh juta rupiah) dengan akumulasi harga sewa setiap bulan yang

Halaman 42 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi

### 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

terus berjalan sampai dengan bulan Desember 2021, Tergugat konvensi/penggugat Rekonvensi menandatangani perjanjian tersebut dikarenakan saat itu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sedang banyak tamu dan tidak membaca perjanjian tambahan tersebut. Pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi beritikad baik akan bersedia serta melakukan mediasi terkait dengan pelunasan kewajiban dari pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada pihak Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi sejumlah Rp 350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi a quo, Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, dan oleh karenanya menurut ketentuan pasal 163 HIR Jo pasal 1865 KUH Perdata, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus membuktikan dalil-dalil gugatannya dan sebaliknya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan bantahan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagaimana terurai tersebut diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan dan harus dibuktikan adalah : Apakah benar pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi (Ingkar janji), sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa untuk dapat menentukan apakah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atau seseorang telah melakukan suatu perbuatan Ingkar janji atau Wanprestasi, maka harus dibuktikan apakah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah terikat dalam suatu perjanjian, dan apakah perjanjian tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan isi perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata disebutkan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian yaitu;

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata, bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-

Halaman 43 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi

#### 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)





undang bagi mereka yang membuatnya", maka Penggugat dan Tergugat berkewajiban mentaati ketentuan dalam perjanjian yang telah dibuatnya tersebut;

Menimbang, bahwa bentuk-bentuk wanprestasi menurut PROF. SUBEKTI ada 4 (empat) macam, yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan membuktikan apakah ada perjanjian antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk melakukan perjanjian;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat P-1 s/d P-34 dan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Baharudin, Choerunissa, Neneng Sumiati begitu pula sebaliknya untuk menyangkal gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga telah mengajukan bukti surat T-1 s/d T-10 serta 2 (dua) orang Saksi yaitu Jimmy Prianto dan Andreas Yasozi Sokhihulu, untuk menyangkal gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Turut Tergugat Konvensi juga telah mengajukan bukti surat TT-1;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan seluruh bukti surat dan Saksi-Saksi yang diajukan oleh para pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang diajukan di Persidangan, terhadap bukti fotokopi berdasarkan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 3609K/Pdt/1985 menyebutkan: "surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan aslinya harus dikesampingkan sebagai surat bukti";

Putusan Mahkamah Agung No. 112K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 menyebutkan: "fotokopi surat tanpa aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan (perdata);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan akan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi mengajukan bukti P-1 berupa Surat Perjanjian Gadai tertanggal 20 Januari 2021 antara Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang ditandatangani oleh Johny Halomoan Sihombing (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), Miranti Tresnaning Timur (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai Saksi yaitu Choerunissya dan Baharudin;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti akan surat bukti yang diajukan oleh Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berdasarkan fakta tersebut diatas, surat tersebut telah membuktikan adanya Perjanjian antara Miranti Tresnaning Timur (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dengan Johny Halomoan Sihombing (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), yang mana Pihak pertama (Miranti Tresnaning Timur) menggadaikan sebidang tanah hak milik Nomor 317/Pandansari seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor atas nama Miranti Tresnaning Timur (Bukti P-27) kepada Pihak kedua (Johny Halomoan Sihombing) yang mana pihak kedua yaitu Johny Halomoan Sihombing memberikan uang sejumlah Rp350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah). Hal ini dikaitkan dengan surat bukti P-4 dan P-5 berupa kwitansi pembayaran gadai atas sebidang tanah bersertifikat nomor 317/Pandansari seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, yaitu Kantor Notaris yang digunakan sehari-hari oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yang dilakukan secara bertahap yaitu pada tanggal 20 Januari 2021 sejumlah Rp300.000.000.00 (tiga ratus juta rupiah) dan pada tanggal 21 Januari 2021 sejumlah Rp50.000.000.00 (lima puluh juta rupiah) yang diserahkan oleh Johny Halomoan Sihombing (Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi) kepada Miranti Tresnaning Timur (Tergugat Konvensi/Penggugat konvensi). Hal ini dihubungkan dengan bukti P-10 berupa rekening tahapan, yang pada pokoknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 20 Januari 2021 telah melakukan penarikan tunai sejumlah Rp 200.000.000.00 (dua ratus juta rupiah) sebagaimana posita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada poin dan melakukan transfer ke rekening atas nama Miranti Tresnaning pada tanggal 20 Januari 2021 sejumlah Rp 100.000.000.00 (seratus juta rupiah) dan pada tanggal 21 Januari 2021 sejumlah Rp 50.000.000.00 (lima puluh juta rupiah) hal ini diperkuat dengan keterangan Saksi Baharudin di persidangan bahwa Baharudin mengetahui bukti penarikan ATM Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Jumlah uang yang

Halaman 45 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi

### Disclaimer

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

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

Halaman 45



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diserahkan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp 200.000.000.00 (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti P-2 berupa Surat Perjanjian sewa menyewa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat rekonvensi, yang mana Pihak I yaitu Johny Halomoan Sihombing (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) menyewakan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 317/Pandansari seluas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Pandansari, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor atas nama Miranti Tresnaning Timur (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) (Bukti P-27) kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dengan harga Rp 40.000.000.00 (empat puluh juta rupiah) perbulannya, yang ditandatangani oleh Johny Halomoan Sihombing (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), Miranti Tresnaning Timur (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) sebagai Saksi yaitu Choerunissya dan Baharudin;

Bukti P-1 dan P-2 tersebut diperkuat dengan adanya keterangan Saksi Baharudin, Choerunissya dan Neneng Sumiyati yang mengatakan di dalam persidangan, bahwa kedua belah pihak telah sepakat dengan masing-masing perjanjian tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti P-3 berupa perjanjian tambahan yaitu Pihak Pertama yaitu Miranti Tresnaning Timur (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) akan menebus gadai tersebut kepada pihak kedua yaitu Johny Halomoan Sihombing (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) pada tanggal 30 juni 2021 sejumlah Rp 586.000.000.00 (lima ratus delapan puluh enam juta rupiah), jika sampai tanggal tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat menebus gadai, maka kedua belah pihak sepakat untuk menjual objek gadai secara bersama-sama sampai dengan bulan Desember 2021 dengan ketentuan sewa berjalan, kemudian di dalam Perjanjian tambahan tersebut terdapat catatan dengan tulisan tangan yang menyebutkan apabila akhir Desember objek tidak dapat ditebus maka langsung terjadi jual beli dengan harga Rp 830.000.000.00 (delapan ratus tiga puluh juta rupiah), yang ditandatangani oleh Johny Halomoan Sihombing (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), Miranti Tresnaning Timur (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) sebagai Saksi yaitu Choerunissya;

Halaman 46 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi mengajukan tiga orang Saksi yaitu Saksi Baharudin, Choerunissya, dan Neneng Sumiyati yang mana ketiganya ikut menandatangani perjanjian gadai, perjanjian sewa-menyewa dan perjanjian tambahan dari gadai tersebut sebagai saksi-saksi;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P-1, P-2 dan P-3 telah membuktikan adanya perjanjian gadai, perjanjian sewa menyewa dan perjanjian tambahan atas gadai tersebut antara Johny Halomoan Sihombing (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dengan Miranti Tresnaning Timur (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) yang mana perjanjian-perjanjian tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak yaitu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang artinya perjanjian-perjanjian tersebut diketahui dan disetujui oleh para pihak;

Hal ini juga dikatakan oleh Saksi Baharudin dipersidangan bahwa Baharudin mengetahui bukti penarikan ATM Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Jumlah uang yang diserahkan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp 200.000.000.00 (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan bukti P-4 dan P-5 berupa kwitansi, yang mana telah Majelis uraikan dalam penjelasan di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat Bukti P-4, P-5, dan P-10 dapat membuktikan adanya serah terima uang atas gadai tersebut sejumlah Rp 350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) secara bertahap, baik secara tunai maupun secara transfer dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti P-6 dan P-7 berupa Surat Somasi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tertanggal 4 Januari 2022 dan 12 Januari 2022, yang pada pokoknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengirimkan peringatan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, tagihan atas uang gadai sejumlah Rp 350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dikarenakan pembayaran sudah melewati batas waktu bulan desember 2021, bukti P-6 dan P-7 diperkuat dengan keterangan Saksi Choerunissya yang mengatakan Saksi pernah mengantarkan surat somasi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas perintah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Terhadap bukti P-6 dan P-7 meskipun berupa fotokopi tetapi diperkuat dengan adanya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan Saksi Choerunissa dengan demikian bukti P-6 dan P-7 dapat dijadikan alat bukti yang sah di dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rerkonvensi juga mengajukan bukti P-8 dan P-9 berupa Surat yang dikirim oleh Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi perihal pemberitahuan dan jawaban serta tentang pembayaran, tertanggal 5 Januari 2022 dan 19 Januari 2022, yang mana surat tersebut ditujukan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang pada pokoknya Tergugat diwakili Kuasanya akan mengadakan pertemuan dan melakukan mediasi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk melakukan penawaran pembayaran terhadap kewajiban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bukti P-6, P-7, P-8 dan P-9 telah membuktikan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sampai dengan perkara a quo didaftarkan 2022, belum membayar kewajibannya atau belum melunasi kewajiban pembayaran gadai mau pun sewa-menyewa kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti P-13, P-14, P-15, P-20, P-26, P-30a,b,c yang merupakan bukti whatsapp, foto pertemuan dan rekaman suara dan video pertemuan antara para pihak yang pada pokoknya bukti tersebut menunjukkan adanya itikad baik dari kedua belah pihak untuk mengadakan perdamaian atau mencari solusi dari permasalahan yang ada antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang terhadap bukti Penggugat yang lainnya tidak Majelis pertimbangkan, dikarenakan menurut pendapat Majelis Hakim tidak relevan untuk dipertimbangkan, dengan demikian bukti selebihnya tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, majelis berpendapat bahwa Kuasa Penggugat Konvensi/tergugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah terjadi perjanjian gadai, sewa menyewa, serta perjanjian tambahan yang telah disepakati dan disetujui oleh kedua belah pihak, namun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak juga memenuhi kewajibannya untuk membayar gadai ataupun uang sewa menyewa atas objek yang dimaksud

Halaman 48 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi

#### 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 Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi, sampai pada waktu yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak mengenai pelunasan gadai dan pembayaran sewa-menyewa tersebut, sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa jawaban Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada pokok perkara poin ke 3 menyebutkan perjanjian gadai cacat hukum karena perjanjian gadai merupakan perjanjian tambahan yang lahir dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang terdahulu dimana perjanjian ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan serta saling mengikat satu sama lain, serta kesepakatan yang dibuat sama sekali tidak melibatkan pihak suami dari Pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa pengertian gadai adalah meminjam uang dalam batas waktu tertentu dengan menyerahkan barang sebagai tanggungan. Apabila telah sampai pada waktunya barang tersebut tidak ditebus, maka akan menjadi hak pemberi pinjaman. Salah satu syarat dari gadai adalah Pihak debitur harus menyerahkan jaminan untuk mendapatkan pinjaman dari pemegang gadai atau kreditur dimana mereka harus menjaga barang tersebut, dengan demikian sudah sangat jelas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gadai adalah perjanjian hutang piutang artinya didahulukan dengan pinjam uang, yang mana jaminannya adalah berupa penguasaan barang secara fisik serta pengelolaan maupun hasilnya bagi penerima atau pemberi gadai, maka tidak ada gadai jika tidak ada perjanjian hutang piutang, sehingga perjanjian gadai merupakan perjanjian satu paket dengan perjanjian hutang piutangnya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai suami Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dilibatkan dalam perjanjian tersebut sehingga perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur sahnya suatu perjanjian sehingga dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada ayat ke-1 dan ayat ke-2 disebut sebagai unsur subjektif, dimana bila tidak terpenuhinya “kecakapan hukum” salah satu ataupun kedua belah pihak, akibatnya ialah “dapat dibatalkan perjanjian oleh salah satu ataupun oleh para pihak. Artinya perjanjian tersebut tetap sah dan berlaku mengikat para pihak, sepanjang belum dibatalkan oleh salah satu atau para pihak lewat perantara putusan Pengadilan;

Ketentuan pasal 1265 Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

Halaman 49 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang bertimbang balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

“Dalam hal yang demikian persetujuan tidak dapat batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

“Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian.

“Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si Tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya. Jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan;

Menimbang, bahwa kebatalan mempunyai konsekuensi logis serta konsekuensi yuridis sebagaimana tertuang pengaturannya lewat pasal 1265 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:

“Suatu syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi (atau terjadi), menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali, pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan;

“Syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perikatan. Hanyalah ia mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya apabila peristiwa yang dimaksud terjadi;

Menimbang, bahwa uraian tersebut di atas mengartikan bukan dana milik kreditur menjadi tidak wajib dikembalikan oleh pihak Debitur, justru menjadi kewajiban hukum bagi atau terhadap Debitur untuk mengembalikan seluruh dana-dana pinjaman yang selama ini telah dan pernah diterimanya dari pihak Kreditur;

Menimbang, bahwa terhadap perkara a quo, berdasarkan keterangan di persidangan, Saksi Baharudin mengatakan selama ini tidak ada pihak manapun yang melakukan pembatalan perjanjian tersebut, dan Saksi Choerunissa juga mengatakan Pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah melakukan pembatalan perjanjian;

Menimbang, bahwa cara mengajukan pembatalan perjanjian ada dua yaitu pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan kesepakatan para pihak dan pembatalan perjanjian dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa pembatalan perjanjian dilakukan dengan mengajukan gugatan bukan permohonan, karena dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan, para pihak dapat diberi kesempatan untuk hak membela diri.

Halaman 50 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan jika diajukan dengan permohonan, maka pihak lain akan kehilangan haknya untuk membela diri karena tidak ada kesempatan jawab dalam proses penetapan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat oleh karena selama ini tidak pernah ada pembatalan perjanjian dari para pihak baik pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun dari Pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi maka perjanjian tersebut tetap sah dan berlaku mengikat para pihak, sepanjang belum dibatalkan oleh para pihak lewat perantara putusan pengadilan. Pada prinsipnya hutang harus dibayar lunas apapun alasannya, inilah yang disebut prinsip itikad baik. Mengapa pada saat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi meminjam dana tidak menyertakan pasangannya dan turut menandatangani perjanjian hutang piutang dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Berarti ada pula kontribusi unsur kesalahan dari pihak Debitur itu sendiri, apalagi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah seorang Notaris yang artinya adalah seorang yang mengerti akan hukum. Tidak dapat kita maknai dengan adanya ketidaksempurnaan berupa kurang lengkapnya (kekurangan lengkap) para pihak dalam suatu perjanjian hutang piutang, dimaknai pihak debitur berhak untuk merugikan krediturnya dan mengambil keuntungan dari keadaan tersebut;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat Konvensi/Penguat Rekonvensi mengajukan bukti T-1 berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Miranti Tresnaning Timur, yang mana bukti ini bermaksud menerangkan status perkawinan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah kawin. Bukti T-2 berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Handoko, bukti T-3 berupa Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Handoko, bukti T-4 berupa Duplikat Akta Nikah antara Ir Handoko S Pudjo dengan Miranti Tresnaning Timur, S.H.;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-2 sampai dengan T-4 hanyalah fotokopi dari fotokopi, Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah memperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa maksud Tergugat Konvensi/Peggugat Rekonvensi mengajukan bukti T-1 sampai dengan bukti T-4 adalah bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi saat melakukan perjanjian gadai dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi masih berstatus dalam masa pernikahan dengan suaminya dan bukanlah seorang janda sebagaimana di dalam dalil jawabannya yaitu poin ke 4;

Halaman 51 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi

#### 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

Meimbang, bahwa Saksi-saksi yang dihadirkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak ada yang menerangkan mengenai status perkawinan dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi apakah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi saat perjanjian gadai dilakukan apakah masih menikah ataukah sudah berstatus janda atau tidak dalam pernikahan dengan siapapun, sebaliknya dari saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menerangkan bahwa status perkawinan dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah janda atau sudah tidak terikat dalam perkawinan dengan siapa pun pada saat melakukan perjanjian dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap uraian tersebut di atas, Majelis hakim berpendapat, oleh karena bukti T-2, T-3 dan T-4 merupakan fotokopi tanpa aslinya dan bukti surat tersebut tidak didukung oleh keterangan Saksi yang hadir di persidangan dengan demikian bukti T-2, T-3 dan T-4 tersebut tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan, sehingga bukti T-2, T-3, dan T-4 tersebut haruslah dikesampingkan;

Begitu juga Terhadap Bukti T-1 yang pada pokoknya di dalam KTP (Kartu Tanda Penduduk) milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tercantum status perkawinan dari Tergugat Konvensi adalah kawin, namun demikian oleh karena bukti T-2 sampai T-4 dikesampingkan, dan tidak ada satu pun Saksi yang menerangkan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masih berada dalam perkawinan dengan suaminya pada saat perjanjian hutang piutang dilakukan, maka bukti T-1 pun tidak dapat membuktikan mengenai status perkawinan dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi apakah masih dalam perkawinan dengan suaminya, sehingga bukti T-1 inipun harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai ketidakikutsertaan suami Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perjanjian gadai sudah dibahas oleh Majelis Hakim pada uraian tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti T-5 berupa sertifikat Hak Milik (SHM) No. 317 yang terletak di Desa Pandan Sari Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, luas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) atas nama Miranti Tresnaning Trimur, S.H., yang mana maksud Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti P-5 untuk membuktikan bahwa Pihak Tergugat telah membeli asset tersebut pada tanggal 9 juni 2009 dan asset tersebut diperoleh dari hasil perkawinan dengan suami Tergugat yang bernama Handoko;

Halaman 52 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap bukti T-5 berupa fotokopi tanpa aslinya, namun demikian bukti T-5 adalah sama dengan bukti P-27 yang dihadirkan oleh Penggugat berikut diperlihatkan aslinya, sehingga terhadap bukti T-5 dapat dijadikan alat bukti yang sah di dalam persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-5 tersebut menurut Pendapat Majelis Hakim Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 317 yang terletak di Desa Pandan Sari Kecamatan Ciawi Kabupaten Bogor Propinsi Jawa Barat atas nama Miranti Tresnaning Timur, S.H., membuktikan bahwa tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan objek gadai adalah milik Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi. Berdasarkan saksi-saksi yang hadir di persidangan tidak satu pun yang menerangkan bukti T-5 tersebut adalah harta gono gini atau harta bersama dalam masa perkawinan antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan suaminya yang bernama Handoko namun para saksi mengatakan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No 317 tersebut adalah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti T-6 berupa foto pertemuan antara pihak Kuasa Hukum Tergugat bersama dengan pihak koperasi Sentral Mandiri di Tempat kediaman rumah Penggugat di Jakarta, yang bertujuan untuk bermediasi bahwa Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi beritikad baik akan melakukan pelunasan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan pembayaran awal adala Rp 450.000.000.00 (empat ratus lima puluh juta rupiah). Bukti T-8 berupa Surat Nomor 034/KSM&CO/I/2022 tertanggal 19 Januari 2022 perihal mekanisme pembayaran pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang mana Pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ingin melakukan pelunasan kepada Pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp 450.000.000.00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-6 dan T-8 pada pokoknya adalah sama mengenai niat baik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang akan melakukan pelunasan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, namun demikian foto serta surat tersebut tertanggal 19 Januari 2022 yang mana di dalam perjanjian antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tercantum batas akhir dari pembayara atau pelunasan adalah Desember 2021, sehingga hal tersebut sudah lewat waktu dari perjanjian, dan menurut Majelis Hakim bukti T-6 dan T-8 sama





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekali tidak membuktikan adanya pembayaran ataupun pelunasan hutang dan sewa menyewa seperti yang tercantum dalam perjanjian antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebaliknya bukti T-6 dan T-8 membuktikan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sampai pada tanggal 19 Januari 2021 belum memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran hutang maupun sewa menyewa terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga bukti T-6 dan T-8 tersebut harus pula dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-7 berupa Apraisal/penilaian jaminan secara internal dari koperasi Sentral Mandiri terhadap aset milik Tergugat, yang mana bukti surat tersebut didukung oleh keterangan dari Saksi Andreas yang menerangkan nilai ruko milik Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut seharga Rp1.350.000.000.00 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) karena Saksi Andreas sempat mengecek harga jual/sewa di sekitar lokasi tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah sepakat menggadaikan ruko tersebut kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan harga Rp350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), yang mana Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menandatangani perjanjian gadai tersebut, yang artinya menurut Pendapat Majelis Hakim Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyetujui harga gadai tersebut, sehingga bukti T-7 tersebut tidak membuktikan adanya pembayaran atau pelunasan atas hutang Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dengan demikian bukti T-7 harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti T-9, a,b berupa Rekening Tahapan, menurut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak menerima secara utuh uang pinjaman dari pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena ada potongan fee sebesar 10% atau Rp35.000.000.00 (tiga puluh lima juta rupiah);

Menimbang bahwa, menurut Majelis Hakim bukti P-4 dan P-5 berupa kwitansi telah membuktikan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menandatangani penyerahan sejumlah uang dengan total Rp350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah pada tanggal 20 Januari 2021 dan tgl 21 Januari 2021 yang telah diterima oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dari



Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dengan demikian bukti T-9 a,b, haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti T-10 berupa foto Perbandingan harga sewa untuk ruko yang terdiri dari 2 (dua) lantai hanya seharga Rp100.000.000.00 (seratus juta rupiah) pertahun, yang mana ruko tersebut berlokasi tidak jauh dari ruko yang menjadi objek gadai, sehingga tersirat menurut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sewa menyewa ruko yang dilakukan oleh Penggugat KOnvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terasa sangat mahal yaitu Rp40.000.000.00 (empat puluh juta rupiah) perbulan;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim berdasarkan bukti P-2 berupa surat perjanjian sewa menyewa, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah sepakat dengan harga yang ditawarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, seharga Rp40.000.000.00 (empat puluh juta rupiah) perbulan, yaitu dengan ditandatanganinya Surat Perjanjian sewa menyewa oleh Pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi maka bermakna mengetahui dan menyetujui atau sepakat atas perjanjian sewa menyewa tersebut. Dengan demikian bukti T-10 harus pula dikesampingkan;

Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak ada satu keterangan pun yang dapat mendukung dalil-dalil sangkalan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, oleh sebab itu keterangan saksi-saksi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut pun haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan tidak dapatnya Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membuktikan dalil jawabannya, yang mana Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sampai batas waktu yang telah disepakati di dalam perjanjian gadai, sewa menyewa dan perjanjian tambahan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi maka menurut Majelis Hakim perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tidak melunasi hutang gadai dan sewa-menyewa objek gadai merupakan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa sebaliknya dengan adanya bukti-bukti dan para Saksi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di dalam persidangan, sebagaimana yang telah Majelis Hakim uraikan di atas, maka



menurut Majelis Hakim Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum-petitim gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

**Tentang petitum pertama:**

Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya,

Menimbang bahwa oleh karena petitum ini masih tergantung pada petitum-petitim selanjutnya maka untuk menyatakan apakah ini dapat dikabulkan masih harus menunggu uraian pertimbangan petitum lainnya karenanya Majelis baru akan menentukan status petitum ini setelah mempertimbangkan petitum lainnya;

**Tentang petitum kedua:**

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua yang menyatakan gugatan Penggugat adalah berdasarkan hukum, menurut Majelis Hakim, petitum pada poin ini sama dengan petitum pertama yaitu masih tergantung pada petitum-petitim selanjutnya maka untuk menyatakan apakah ini dapat dikabulkan masih harus menunggu uraian pertimbangan petitum lainnya karenanya Majelis baru akan menentukan status petitum ini setelah mempertimbangkan petitum lainnya;

**Tentang petitum ketiga:**

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga yang menyatakan Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yaitu:

- a. Surt Perjanjian Gadai tertanggal 20 Januari 2021 antara Penggugat dengan Miranti Tresnaning Timur, S.H., (Tergugat);
- b. Perjanjian tambahan tertanggal 25 Mei 2021 antara Penggugat dengan Miranti Tresnaning Timur, S.H., (Tergugat);
- c. Perjanjian sewa menewa tertanggal 20 Januari 2021 antara Penggugat dengan Miranti Tresnaning Timur, S.H., (Tergugat);

Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim oleh karena bukti P-1 (Perjanjian gadai), P-2 (perjanjian sewa menyewa) dan P-3 (perjanjian tambahan) telah ditandatangani oleh kedua belah pihak baik Pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yang berarti kedua belah Pihak sudah mengetahui, menyetujui dan telah sepakat dengan apa yang diperjanjikan di dalam bukti P-1, P-2 dan P-3 tersebut dengan demikian petitum ke-3 dapat dikabulkan;

Halaman 56 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



## Tentang petitum keempat:

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat yang menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat, menurut Majelis Hakim dengan tidak dibayarkannya pelunasan gadai yaitu sejumlah Rp 350.000.0000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan pembayaran sewa menyewa ruko sejumlah Rp 40.000.000.00 (empat puluh juta rupiah) perbulan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sampai batas waktu yang telah ditentukan yaitu bulan Desember 2021 oleh kedua belah pihak di dalam perjanjian yang telah disepakati, maka menurut Majelis Hakim petitum keempat dapat dikabulkan;

## Tentang petitum kelima:

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima yang menyatakan Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kewajibannya kepada Penggugat sebesar Rp919.800.000.00 (sembilan ratus sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah) yang perinciannya adalah sebagai berikut:

No.	Hal	Nominal
1.	Uang Gadai	Rp. 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah)
2.	Biaya Sewa Ruko/Kantor	Rp. 40.000.000,- per bulan X 13 bulan (periode 20 Januari 2021 hingga 20 January 2022) Rp. 520.000.000,- (Lima ratus dua puluh juta rupiah)
3.	Total Bunga Moratoir (Vide Pasal 1767 KUHPer)	Rp. 49.800.000,- (Empat puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah)
Grand Total		Rp. 919.800.000,- (Sembilan ratus sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah)

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke lima, Majelis Hakim berpendapat antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Kovensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perjanjian gadai dan perjanjian tambahan yang mana Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berhutang kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp 350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan objek gadai yaitu tanah beserta bangunannya Sertifikat Hak Milik No. 317/Pandansari atas nama Mirannti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tresnaning Timur, yang mana Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan menebus gadai pada tanggal 30 Juni 2021, tetapi sampai pada waktu yang disepakati yaitu pada bulan Desember 2021 Pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak menebus gadainya;

Menimbang, bahwa mengenai biaya sewa ruko/kantor, antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pun telah mengadakan perjanjian sewa menyewa, yang mana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyewakan sebidang tanah Hak Milik berikut bangunannya kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dengan nomor sertifikat Hak Milik No.317/Pandansari seluas 153M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi) atas nama Tergugat Miranti Tresnaning Timur, yang terletak di Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, seharga Rp 40.000.000.00 (empat puluh juta rupiah) perbulan, namun sampai dengan perkara a quo di daftarkan di Pengadilan, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah membayarkan uang sewa tersebut kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sebagaimana yang telah disepakati di dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat kewajiban yang harus dibayarkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah;

Uang tebus Gadai : Rp 350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) +  
Uang sewa menyewa : Rp 40.000.000.00 (empat puluh juta rupiah) x 13 bulan  
(Januari 2021 sampai dengan Januari 2022) = Rp 520.000.000.00 (lima ratus dua puluh juta rupiah)

Sehingga jumlah tebus gadai dan sewa menyewa adalah :

$Rp 350.000.000.00 + Rp 520.000.000.00 = Rp 870.000.000.00$

Mengenai bunga moratoir, sebagaimana diatur dalam Lembaran Negara 1848

Nomor : 22, bunga Moratoir ditetapkan 6 % setahun dan menurut Pasal 1250 ayat (3) BW dihitung sejak debitur digugat dimuka Pengadilan

Oleh karena bunga moratoir ditetapkan 6% setahun maka untuk perhitungan sewa menyewanya adalah  $Rp 40.000.000 \times 12 \text{ bulan} = Rp 480.000.000.00$

Bunga moratoir untuk sewa menyewa:  $Rp 480.000.000.00 \times 6\% = Rp 28.800.000.00$

Bunga moratoir untuk tebus gadai:  $Rp 350.000.000.00 \times 6\% = Rp 21.000.000.00$

Sehingga keseluruhan kewajiban yang harus dibayarkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah:  $Rp 350.000.000.00 + Rp 520.000.000.00 + Rp$

Halaman 58 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi

#### 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

28.800.000.00 + Rp 21.000.000.00 = Rp 919.800.000.00 (Sembilan ratus Sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa kewajiban yang harus dibayar oleh Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sejumlah Rp 919.800.000.00 (sembilan ratus sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah), dengan demikian petitum kelima dapat dikabulkan;

## **Tentang Petitum keenam**

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam yang menyatakan memerintahkan kepada Pejabat Pengadilan Negeri Cibinong untuk melaksanakan lelang penjualan secara umum atas tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Milik No. 317/Pandansari untuk memenuhi kewajiban Tergugat sebesar Rp. 919.800.000,- (Sembilan ratus sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Penggugat dan apabila terdapat sisa uang dari hasil lelang tersebut maka diberikan Kepada Tergugat dengan dipotong biaya yang timbul dalam perkara *A quo*;

## **Tentang Petitum ketujuh**

Menimbang, bahwa mengenai petitum ketujuh yang menyatakan memerintahkan kepada Pejabat Pengadilan Negeri Cibinong untuk melaksanakan lelang penjualan secara umum atas harta benda lain milik Tergugat apabila nilai hasil lelang penjualan secara umum atas tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Milik No. 317/Pandansari tidak memenuhi seluruh kewajiban Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 919.800.000,- (Sembilan ratus sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah);

## **Tentang Petitum kedelapan**

Menimbang, bahwa mengenai petitum kedelapan yang menyatakan memerintahkan kepada Tergugat dan atau siapapun yang menempati tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Milik No. 317/Pandansari untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut sejak putusan ini dibacakan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam, ketujuh dan kedelapan, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya secara bersamaan, oleh karena petitum keenam, ketujuh dan kedelapan merupakan kegiatan dari ranah eksekusi, yang mana surat permohonan eksekusi diajukan oleh Pemohon eksekusi kepada ketua Pengadilan Negeri yang semula memutus perkaranya, dengan demikian terhadap petitum keenam, ketujuh dan kedelapan harus ditolak

Halaman 59 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



## **Tentang Petitum kesembilan**

Menimbang, bahwa mengenai petitum kesembilan yang menyatakan menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta kekayaan TERGUGAT yang diletakkan dalam perkara *a quo*, menurut Majelis Hakim dalam perkara ini ternyata tidak pernah dikeluarkan penetapan oleh Majelis Hakim melakukan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, oleh sebab itu permohonan sita jaminan (CB) ini tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan haruslah ditolak;

## **Tentang Petitum kesepuluh**

Menimbang, bahwa mengenai petitum kesepuluh yang menyatakan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) setiap harinya terhitung sejak Gugatan ini diputus yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh PENGGUGAT, apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan perkara Gugatan *a quo*, menurut Majelis Hakim tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) dalam perkara *a quo* haruslah ditolak karena tuntutan uang paksa (dwangsom) untuk membayar sejumlah uang tidak dibenarkan oleh Undang-undang, dengan demikian petitum kesepuluh haruslah ditolak;

## **Tentang Petitum kesebelas**

Menimbang, bahwa mengenai petitum kesebelas yang menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada bantahan, banding dan kasasi (*uit voorbar bij boorraad*), menurut Majelis Hakim oleh karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 191 RBg maka harus ditolak;

## **Tentang Petitum keduabelas**

Menimbang, bahwa mengenai petitum keduabelas yang memerintahkan dan menyatakan agar Turut Tergugat tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini, Majelis berpendapat oleh karena esensi pokok dari gugatan Penggugat adalah mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh Pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan adanya keharusan dari Pihak Tergugat KOnvensi/Penggugat Rekonvensi untuk memenuhi prestasi atau kewajibannya untuk menbayar kewajiban sejumlah uang kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan demikian petitum keduabelas ini haruslah ditolak;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan sebagaimana sudah dijelaskan diatas maka sudah seharusnya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat dikabulkan untuk sebahagian;

**Tentang Petitum ketigabelas**

Menimbang, bahwa mengenai petitum ketigabelas yang menyatakan menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara, oleh karena ternyata pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada dipihak yang dikalahkan maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana akan disebut dalam amar putusan ini, dengan demikian petitum ketiga belas dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua oleh karena esensi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengenai adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, menurut Majelis Hakim petitum kedua dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebahagian, dan menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya sehingga petitum pertama hanya dikabulkan untuk sebahagian;

**DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut di atas :

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam bagian Konvensi, adalah termasuk dan merupakan bagian Rekonvensi;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil gugatannya Penggugat dalam Rekonvensi dimuka persidangan telah mengajukan surat bukti T-1 sampai dengan T-10 dan dua orang Saksi;

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat Rekonvensi dalam perkara a quo adalah sangat erat kaitannya dengan dalil pokok gugatan Penggugat dalam Konvensi, oleh karena dalam gugatan Penggugat Konvensi telah dipertimbangkan dan gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan untuk sebagian, dan secara faktual Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat namun tidak dapat membuktikan hal-hal yang dapat membatalkan perjanjian gadai, sewa-menyewa dan perjanjian tambahan yang dilakukan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi dan tidak dapat membuktikan bahwa uang yang diterima oleh Penggugat Rekonvensi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Rp290.000.000.00 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) dari Tergugat Rekonvensi, maka menurut Majelis Hakim, Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat membuktikan akan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis berkesimpulan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat membuktikan akan gugatannya, maka gugatan Penggugat dalam rekonvensi haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam Rekonvensi adalah pihak yang kalah, maka Penggugat dalam Rekonvensi dibebani membayar biaya perkara yang diperhitungkan nihil ;

Mengingat akan Undang-undang dan peraturan-peraturan hukum yang bersangkutan dengan perkara ini ;

### M E N G A D I L I :

#### DALAM KONVENSI :

#### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi;

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi adalah berdasar hukum;
3. Menyatakan Perjanjian antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi yaitu :
  - a. Surat Perjanjian Gadai tertanggal 20 Januari 2021 antara Penggugat dengan Miranti Tresnaning Timur, S.H. ("Tergugat");
  - b. Perjanjian Tambahan tertanggal 25 Mei 2021 antara Penggugat dengan Miranti Tresnaning Timur, S.H. ("Tergugat");
  - c. Surat Perjanjian sewa menyewa tertanggal 20 Januari 2021 antara Penggugat dengan Miranti Tresnaning Timur, S.H ("Tergugat").Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi;
4. Menyatakan Tergugat Konvensi telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat Konvensi;

Halaman 62 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat Konvensi untuk membayar seluruh kewajibannya kepada Penggugat Konvensi sejumlah Rp919.800.000.00 (Sembilan ratus sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah) yang perinciannya adalah sebagai berikut :

No.	Hal	Nominal
1.	Uang Gadaai	Rp. 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah)
2.	Biaya Sewa Ruko/Kantor	Rp. 40.000.000,-per bulan X 13 bulan (periode 20 Januari 2021 hingga 20 January 2022) Rp. 520.000.000,- (Lima ratus dua puluh juta rupiah)
3.	Total Bunga Moratoir (Vide Pasal 1767 KUHPer)	Rp. 49.800.000,- (Empat puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah)
Grand Total		Rp. 919.800.000,- (Sembilan ratus sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah)

6. Menghukum Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sejumlah Rp 2.325.000.00 (dua juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

## DALAM REKONVENSI :

1. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Rabu tanggal 18 Oktober 2022, oleh kami, Indra Meinantha Vidi, S.H, sebagai Hakim Ketua, Dandi Wilarso, S.H., M.Hum, dan Emi Tri Rahayu, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi tanggal 28 Juni 2022, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 26 Oktober 2022 diucapkan pada persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hasri Prima

Halaman 63 dari 64 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2022/PN Cbi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Handawati, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan dikirim secara elektronik melalui sistem Informasi Pengadilan;

Anggota

Ketua Majelis

TTD

TTD

Dandi Wilarso, S.H., M.Hum.

Indra Meinantha Vidi, S.H.

TTD

Emi Tri Rahayu, S.H., M.H.

Panitera pengganti

TTD

Hasri Prima Handawati, S.H.

## Perincian biaya :

Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000.00
Biaya proses	: Rp 75.000.00
Biaya panggilan	: Rp1.100.000.00
PNBP pemanggilan	: Rp 30.000.00
Biaya Sumpah	: Rp 60.000.00
Biaya Ps	: Rp1.000.000.00
PNPB PS	: Rp 10.000.00
Redaksi	: Rp 10.000.00
Meterai	: Rp 10.000.00
<hr/>	
Rp2.325.000.00 (dua juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah)	