



PUTUSAN

Nomor 306/Pdt.G/2024/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Tri Rahayu, bertempat tinggal di Pesona Anggrek F4/12A, RT.005/RW.024, Kel/Desa Harapan Jaya, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dewo Sunarso, S.H., M.H., Advokat pada LBH (Lembaga Bantuan Hukum) Kesatrian Nusantara yang beralamat di Mutiara Bogor Raya Blok B1 No. 7, Katulampa, Kota Bogor Timur, Jawa Barat 16143, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Mei 2024 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Koperasi Simpan Pinjam Sada Indo Utama, berkedudukan di Jl. Kodam Bintaro Ruko Grand Centro Blok B No. 3A, RT.005/RW.003, Kel/Desa Pesanggrahan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan 12320, yang diwakili oleh Pengurus Devi Oktaviani dalam hal ini memberikan kuasa kepada Oktovianus Boboy, S.H., M.Kn., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Advokat Okto Boboy & Rekan yang beralamat di MTH. Square Lantai UG, Jl. MT. Haryono Kav. 10 Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus No : 25-1.616/KOP/VII/2024 tertanggal 03 Juli 2024, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 17 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 25 Juni 2024 dengan Nomor Register 306/Pdt.G/2024/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

Adapun dalil-dalil serta alasan-alasan yang mendasari diajukannya gugatan ini atas fakta-fakta dan peristiwa hukum sebagai berikut:

1. **Bahwa**, antara Penggugat dan Tergugat sepakat dan saling mengikatkan diri dalam Perjanjian Pinjaman NO.PP.035/PP/KSP.SIU/II/VII/22 bertanggal 29-07-2022 dimana Penggugat memperoleh fasilitas pinjaman kredit Jenis Multiguna dengan **nilai pokok pinjaman sebesar Rp. 150,000,000,- (seratus lima puluh juta rupiah) jangka waktu pengembalian 36 (tiga puluh enam) bulan tenor pinjaman berakhir dan jatuh tempo pada tanggal 29-08-2025;**
2. **Bahwa**, Penggugat wajib membayar instalment/angsuran sebesar **Rp. 8,666,667,- (delapan juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah)** perbulan yang dibayarkan setiap tanggal 29 bulan berjalan dengan cara transfer ke rekening Bank BCA No.7300.7777.37 an. Koperasi Simpan Pinjam Sada Indo Utama dengan suku bunga sebesar 36% (tiga puluh enam) persen pertahun;
3. **Bahwa**, Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat jaminan/agunan fixed asset berupa rumah tinggal ternyata dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 6870, Desa Harapan Jaya, Persil Kav. No. F-4-12A, Gambar Situasi Tanggal 30-10-1997 No. 15544/1997, Luas 63 m2 (enam puluh tiga meter persegi), nama Pemegang Hak Nyonya TRI RAHAYU Tgl. Lahir 08-12-1973, Penerbitan Sertipikat Tanggal 10-09-1999, terletak di Perumahan Pesona Anggrek, Blok F.4-12A, RT. 005/RW.024, Kelurahan Harapan Jaya, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi dengan nilai asset sekira sebesar **Rp. 500,000,000,- (lima ratus juta rupiah)**
4. **Bahwa**, Penggugat terhutang sejak bulan Juli 2022 sampai bulan Oktober 2022 telah memenuhi kewajibannya membayar angsuran

Halaman 2 dari 17 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2024/PN Bks

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa utang pokok, bunga dan denda kepada Tergugat dengan lancar, namun sejak bulan November 2022 pembayaran angsuran mulai tersendat akibat bencana alam berupa Covid 19 yang terbukti berdampak negative terhadap usaha Penggugat;

5. **Bahwa**, Penggugat telah menerima Surat Peringatan Ketiga (SP-3) Nomor 1034/001/EX/KSP-SIU/XI/2023 bertanggal 31 Januari 2024 dari Tergugat yang pada pokoknya memberitahukan tentang total tagihan Penggugat yakni:

No	Jenis	Jumlah (Rp)	Keterangan
1	Sisa Pokok	104,100,581,-	-
2	Angsuran (Nov)	8,666,667,-	-
3	Tunggakan	46,999,970,-	-
4	Pinalty	5,205,029,-	-
5	Denda	82,247,750,-	-
	TOTAL	247,219,997,-	-

6. **Bahwa**, terhadap tagihan tersebut Penggugat akan **membayar lunas** kepada Tergugat dan meminta agar Sertipikat Hak Milik (SHM) yang menjadi jaminan/agunan diserahkan kembali kepada Penggugat, **Namun pada faktanya Tergugat telah dengan sengaja menjual jaminan/agunan milik Penggugat kepada pihak ketiga** dengan tanpa pemberitahuan dan persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat;
7. **Bahwa**, Tergugat berdasarkan suratnya No:245/001/EX/KSP-SIU/II/2024 bertanggal 16 Februari 2024 pada angka 7 (tujuh) telah mengakui dan menyatakan **"bahwa pada tanggal 31 Januari 2024 kami melakukan pertemuan kembali dengan Klien Saudara untuk memastikan kembali apakah Klien Saudara dapat segera melakukan penyelesaian atas kewajibannya dan sekaligus mengingatkan batas waktu yang telah diberikan, namun Klien Saudara tidak dapat memberikan kepastian untuk dilakukan penyelesaian atas kewajibannya sehingga KSP Sada Indo Utama menjual aset tersebut kepada pihak Ketiga sesuai dengan kesepakatan awal"**;

Halaman 3 dari 17 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2024/PN Bks



8. **Bahwa**, Penggugat sangat berkeberatan dan menolak tegas perbuatan Tergugat sebagaimana tersebut karena telah dengan sengaja dan sewenang-wenang menjual jaminan/agunan milik Penggugat kepada pihak ketiga yang berakibat nyata menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi Penggugat; Perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum bertentangan dengan kewajiban hukumnya, bertentangan dengan hak subyektif Penggugat, bertentangan dengan kesesuaian, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta: *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;
9. **Bahwa**, selanjutnya Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menetapkan dan memerintahkan Tergugat untuk menerima pelunasan hutang dari Penggugat dengan nilai sebesar **Rp. 104,100,581,- (seratus empat juta seratus ribu lima ratus delapan puluh satu rupiah)** dan mengembalikan jaminan/agunan milik Penggugat berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Asli Nomor: 6870/Harapan Jaya ternyata an. Nyonya TRI RAHAYU kepada Penggugat;
10. **Bahwa**, apabila Tergugat tidak mau menerima uang pelunasan sebagaimana tersebut, Penggugat dapat menitipkan (*consignatie*) uang pelunasan tersebut di Pengadilan Negeri Kelas IA Kota Bekasi menurut ketentuan yang berlaku;
11. **Bahwa**, Penggugat telah berusaha menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah dengan mengirimkan Somasi I Nomor 015/LBH.KN/SOM/II/2024 Tanggal 19 Februari 2024 ; Somasi II Nomor 018/LBH.KN/SOM/III/2024 Tanggal 04 Maret 2024, Somasi III Nomor 020/LBH.KN/SOM/III/2024 Tanggal 12 Maret 2024, **Namun pada faktanya Tergugat tidak beritikad baik dan tidak bertanggungjawab**;
12. **Bahwa**, mengingat betapa penting dan berharganya sertipikat yang Penggugat miliki dan apabila Tergugat tidak mau dengan suka rela menyerahkannya kepada Penggugat, maka guna melindungi Hak

Halaman 4 dari 17 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang beriktikad baik mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan **menetapkan memberikan ijin dan kuasa penuh kepada Penggugat untuk membuat sertipikat pengganti atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Asli Nomor: 6870/Harapan Jaya ternyata an. Nyonya TRI RAHAYU pada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Bekasi;**

13. **Bahwa**, dikhawatirkan Tergugat tidak dengan sukarela mau mentaati dan melaksanakan putusan dalam perkara *a quo* apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Mohon Yang Mulia Majelis Hakim menjatuhkan putusan Menghukum Tergugat membayar Uang Ganti Rugi dengan nilai sebesar Rp. **Rp.1,500,000,-(satu juta lima ratus ribu rupiah)** pada setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*);
14. **Bahwa**, berdasarkan Perjanjian Pinjaman NO. PP: 0385/PP/KSP-SIU/II/VI/22 bertanggal 29-07-2022 pada Pasal 15 terdapat klausula domisili hukum yakni Para Pihak bersetuju jika terjadi sengketa yang berhubungan dengan perjanjian ini termasuk namun tidak terbatas pada hal-hal yang berkaitan dengan keberadaan, keberlakuan, pelaksanaan hak dan kewajiban dari para pihak maka Para Pihak setuju untuk memilih secara umum, permanen, domisili hukum yang non eksklusif di Kantor Pengadilan Negeri Kelas IA Kota Bekasi; **Oleh karenanya Pengadilan Negeri Kelas IA Kota Bekasi yang secara relatif dan absolut berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;**
15. **Bahwa**, gugatan Penggugat secara yuridis formal telah memenuhi syarat formil dan materil serta layak diajukan, maka mohon Yang Mulia Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara *a quo*;

Berdasarkan dalil-dalil serta fakta-fakta hukum tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Kota Bekasi Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan dengan amar yang berbunyi sebagai berikut :

Halaman 5 dari 17 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2024/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menetapkan hutang pokok Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 104,100,581,- (seratus empat juta seratus ribu lima ratus delapan puluh satu rupiah);
4. Memerintahkan Tergugat untuk menerima dari Penggugat uang pelunasan dengan nilai sebesar Rp. 104,100,581,- (seratus empat juta seratus ribu lima ratus delapan puluh satu rupiah);
5. Menetapkan apabila Tergugat tidak mau menerima uang pelunasan tersebut, Penggugat dapat menitipkan (*consignatie*) di Pengadilan Negeri Kelas IA Kota Bekasi menurut ketentuan yang berlaku;
6. Menghukum Tergugat untuk menerima pelunasan hutang dengan nilai sebesar Rp. 104,100,581,- (seratus empat juta seratus ribu lima ratus delapan puluh satu rupiah) dan mengembalikan jaminan/agunan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Asli Nomor: 6870/Harapan Jaya ternyata atas nama Nyonya TRI RAHAYU kepada Penggugat;
7. Menetapkan secara hukum apabila Tergugat tidak memenuhi amar putusan butir 6 (enam) tersebut, Penggugat diberi ijin dan kuasa penuh untuk mengurus sertipikat pengganti atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Asli Nomor: 6870/Harapan Jaya ternyata atas nama Nyonya TRI RAHAYU pada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Bekasi;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi sebesar Rp.1,500,000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) pada setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*);
9. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Halaman 6 dari 17 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATAU, Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono), atas berkenannya terima kasih;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadapi kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nasrulloh, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat tidak memberikan jawaban meskipun telah diberikan kesempatan sebanyak 3 (tiga) kali dalam persidangan tanggal 22 Agustus 2024, tanggal 29 Agustus 2024 dan tanggal 5 September 2024;

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

1. Fotocopy dari copy Perjanjian Pinjaman No. PP:0385?PP/KSP-SIU/II/VII/22 tanggal 29 Juli 2022, selanjutnya disebut bukti P-1;
2. Fotocopy dari copy Sertifikat Hak Milik Nomor 6870/Desa Harapan Jaya Persil Kav No. F-4-12A dengan Gambar Situasi tanggal 30 Oktober 1997 No. 15544/1997 dengan luas 63 M2 (enam puluh tiga meter persegi), selanjutnya disebut bukti P-2;

Halaman 7 dari 17 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2024/PN Bks

Disclaimer

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



3. Fotocopy dari copy Somasi (SP-3) No. 1034/001/EX/KSP-SIU/XI/2023 tanggal 31 Januari 2024 dari pihak Tergugat, selanjutnya disebut bukti P-3;
4. Fotocopy dari asli Surat dari Tergugat No. 245/00/EX/KSP-SIU/II/2024 tanggal 16 Februari 2024, selanjutnya disebut bukti P-4;
5. Fotocopy dari asli Somasi I Penggugat No. Ref015/LBH.KN/SOM/II/2024 tanggal 19 february2024, selanjutnya disebut bukti P-5;
6. Fotocopy dari asli Somasi II Penggugat No. Ref018/LBH.KN/SOM/III/2024 tanggal 04 Maret 2024, selanjutnya disebut bukti P-6;
7. Fotocopy dari asli Somasi III Penggugat No. Ref020/LBH.KN/SOM/III/2024 tanggal 12 Maret 2024, selanjutnya disebut bukti P-7;
8. Fotocopy dari asli Surat Penggugat No. 010/LBH.KN/TGT.SOM/2024 tanggal 10 Februari 2024 ATAS Somasi (SP-3) dari Tergugat, selanjutnya disebut bukti P-8;

Surat bukti tersebut sudah dibubuhi materai cukup, dan dipersidangan bukti surat P-4, P-5, P-6, P-7, P-8 telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, sedangkan bukti surat P-1, P-2, P-3 sesuai dengan fotocopy yang ditunjukkan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Samsudin, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi bekerja di perumahan tempat tinggal Penggugat, akan tetap saksi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa saksi bekerja sebagai security di kompleks perumahan Penggugat bertempat tinggal;
- Bahwa Penggugat beralamat di Pesona Anggrek F4/12A, RT.005/RW.024, Kelurahan/Desa Harapan Jaya, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

Halaman 8 dari 17 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengerti diminta keterangan dalam persidangan ini sehubungan dengan adanya hutang Penggugat dengan pihak luar yang saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi melihat beberapa kali ada orang datang ke rumah Penggugat, namun saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi tidak mengerti alasan pastinya namun saksi pernah bertanya orang tersebut datang untuk menagih hutang;
- Bahwa yang datang terdiri 4 (empat) orang, yaitu 3 (tiga) orang laki-laki dan 1 (satu) orang Perempuan;
- Bahwa saksi melihat terakhir orang tidak dikenal tersebut datang pada tahun 2023 dengan menggunakan mobil berjumlah 3 (tiga) orang laki-laki dan saksi sempat bertanya alasan mereka datang berhubungan dengan hutang piutang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pengusiran terhadap Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga rumah Penggugat;
- Bahwa yang tinggal di rumah Penggugat adalah Penggugat dan keluarganya;
- Bahwa saksi sering melihat orang datang ke rumah Penggugat pada tahun 2023;
- Bahwa saksi tidak melihat lagi ada orang yang tidak dikenal yang datang baik untuk menagih hutang atau lainnya;

2. **Ir. Frangky Manihar Mr**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai rekan bisnis dan kenal dengan Tergugat hanya sebatas tahu saja;
- Bahwa saksi mengetahui diminta keterangan dalam persidangan ini sehubungan hutang-piutang antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa pada tahun 2022 Penggugat meminta tolong kepada saksi untuk dicarikan modal, lalu saksi memperkenalkan Penggugat kepada rekan saksi yang kenal dengan Tergugat lalu Penggugat memperoleh fasilitas pinjaman kredit dari Tergugat, awalnya pembayaran Penggugat lancar namun sejak bulan November 2022 pembayaran angsuran mulai

Halaman 9 dari 17 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersendat akibat wabah Covid-19 yang berdampak negatif terhadap usaha Penggugat;

- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat meminjam sebesar Rp 165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta Rupiah);
- Bahwa Penggugat menjaminkan sertifikat rumah tinggalnya di Desa Harapan Jaya;
- Bahwa sertifikat tidak diserahkan di kantor Tergugat, melainkan diambil oleh Karyawan Tergugat di rumah Penggugat;
- Bahwa Penggugat masih tinggal di rumah yang dijaminkan tersebut;
- Bahwa Penggugat belum melunasi hutangnya walaupun sudah meminta waktu untuk melunasi namun ternyata rumah tersebut sudah dijual oleh Tergugat kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan Penggugat;
- Bahwa rumah Penggugat beralamat di Pesona Anggrek F4/12A, RT.005/RW.024, Kelurahan/Desa Harapan Jaya, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
- Bahwa pada saat penyerahan sertifikat rumah Penggugat kepada Tergugat, dana pinjaman belum cair dan seminggu setelah sertifikat diserahkan baru dana cair;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa angsuran pinjaman Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari cerita Penggugat cicilan ke-1 (kesatu) sampai dengan cicilan ke-4 (keempat) lancar, lalu setelah itu macet selama 3 (tiga) bulan, selanjutnya saksi tidak tahu lagi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui penyebab pastinya dari macetnya cicilan Penggugat kepada Tergugat, yang mana menurut cerita Penggugat bunga besar dan saat pencairan sudah dipotong untuk 3x (tiga kali) cicilan dan ditambah biaya-biaya administrasi lainnya yang tinggi namun saksi tidak tahu secara detailnya;
- Bahwa saksi mengetahui awal Penggugat akan mencari dana dan saksi yang memperkenalkan Penggugat dengan teman saksi yang mempunyai koneksi dengan Tergugat, saat itu Penggugat butuh dana Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah);

Halaman 10 dari 17 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2024/PN Bks

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat 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 tidak mengetahui berapa sisa hutang Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Penggugat berkeinginan melunasi hutangnya namun ternyata rumah yang dijaminan sudah dijual oleh Tergugat menurut cerita Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bahwa di rumah Penggugat ada tulisan akan dijual;

Menimbang bahwa Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari copy Perjanjian Pinjaman No PP : 0385/PP/KSP-SIU/II/VII/22, selanjutnya disebut bukti T-1;
2. Fotocopy dari copy Kutipan Akta Perkawinan No : 383/69/V/2021, tanggal 19 Mei 2001, selanjutnya disebut bukti T-2;
3. Fotocopy dari copy Kartu Keluarga No. 3275030608066214, Nama Kepala Keluarga : IR. ANANG WAHYUDI, selanjutnya disebut bukti T-3;
4. Fotocopy dari copy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3275033009710005 atas nama IR. ANANG WAHYUDI, selanjutnya disebut bukti T-4;
5. Fotocopy dari copy NPWP Nomor : 68.364.776.2-407.000 a/n ANANG WAHYUDI, selanjutnya disebut bukti T-5;
6. Fotocopy dari copy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3275034812730016 atas nama TRI RAHAYU, selanjutnya disebut bukti T-6;
7. Fotocopy dari copy NPWP Nomor : 68.364.776.2-407.001 a/n TRI RAHAYU, selanjutnya disebut bukti T-7;
8. Fotocopy dari copy Sertipikat Hak Milik No. 6870, Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bekasi, Kecamatan Bekasi Utara, Kelurahan Harapan Jaya, selanjutnya disebut bukti T-8;
9. Fotocopy dari copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 08168/2022, selanjutnya disebut bukti T-9;
10. Fotocopy dari copy SPPT PBB Nomor : 00669576, Tanggal 19 Juli 2022, selanjutnya disebut bukti T-10;
11. Fotocopy dari copy Salinan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor :12/2022, tanggal 28 Juli 2022, selanjutnya disebut bukti T-11;

Halaman 11 dari 17 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotocopy dari copy Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor 50/2022, tanggal 01 Agustus 2022, selanjutnya disebut bukti T-12;
13. Fotocopy dari copy Salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, Nomor : 100, tanggal 29 Desember 2023, selanjutnya disebut bukti T-13;
14. Fotocopy dari copy Salinan Perjanjian Pengosongan, Nomor : 101, tanggal 29 Desember 2023, selanjutnya disebut bukti T-14;
15. Fotocopy dari copy Salinan Kuasa Menjual, Nomor : 102, tanggal 29 Desember 2023, selanjutnya disebut bukti T-15;
16. Fotocopy dari copy Surat Nomor : 245/001/EX/KSP-SIU/II/2024, Jakarta tanggal 16 Februari 2024, selanjutnya disebut bukti T-16;
17. Fotocopy dari copy Salinan Berita Acara Notulen Rapat Anggota Luar Biasa Perubahan Susunan Pengawas dan Pengurus Koperasi Simpan Pinjam Sada Indo Utama, Nomor : 03, tanggal 16 Juli 2021, selanjutnya disebut bukti T-17;
18. Fotocopy dari copy Surat Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia, Nomor: AHU0004004.AH.01.28. Tahun 2021, Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Koperasi Simpan Pinjam Sada Indo Utama, selanjutnya disebut bukti T-18;
19. Fotocopy dari copy Salinan Pernyataan Keputusan Rapat Koperasi Simpan Pinjam Sada Indo Utama, Nomor : 11, tanggal 28 November 2019, selanjutnya disebut bukti T-19;

Surat bukti tersebut sudah dibubuhi materai cukup, dan dipersidangan bukti surat T-1 sampai dengan T-19 telah dicocokkan sesuai dengan fotocopy yang ditunjukkan;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi atau ahli untuk menguatkan dalilnya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 16 Oktober 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tanggal 29 Oktober 2024, sedangkan Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

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

Halaman 12 dari 17 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2024/PN Bks



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum dalam penjualan jaminan/agunan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang bahwa Tergugat tidak mengajukan Jawaban;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam poin 6 posita gugatan Penggugat mengatakan *"terhadap tagihan tersebut Penggugat akan membayar lunas kepada Tergugat dan meminta agar Sertipikat Hak Milik (SHM) yang menjadi jaminan/agunan diserahkan kembali kepada Penggugat, Namun pada faktanya Tergugat telah dengan sengaja menjual jaminan/agunan milik Penggugat kepada pihak ketiga dengan tanpa pemberitahuan dan persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat"*;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam poin 7 posita gugatan Penggugat memberikan penjelasan *"Tergugat berdasarkan suratnya No:245/001/EX/KSP-SIU/III/2024 bertanggal 16 Februari 2024 pada angka 7 (tujuh) telah mengakui dan menyatakan "pada tanggal 31 Januari 2024 kami melakukan pertemuan kembali dengan Klien Saudara untuk memastikan kembali apakah Klien Saudara dapat segera melakukan penyelesaian atas kewajibannya dan sekaligus mengingatkan batas waktu yang telah diberikan, namun Klien Saudara tidak dapat memberikan kepastian untuk dilakukan penyelesaian atas kewajibannya sehingga KSP Sada Indo Utama menjual asset tersebut kepada pihak Ketiga sesuai dengan kesepakatan awal"*;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 100 tanggal 29 Desember 2024 (bukti vide T-13) dihadapan Jonni Hotman, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Tangerang yang mana Penggugat sebagai Penjual atau Pihak Pertama;

Halaman 13 dari 17 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 100 tanggal 29 Desember 2024 (bukti *vide* T-13) Penggugat mengikatkan diri untuk menjual sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 6870/Harapan Jaya serta bangunan sesuai Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.26.04.02.01437, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 32.75.070.005.005-2388.0 kepada seorang Pembeli atau Pihak Kedua yang bernama Nyonya Rini Sri Trisnawati;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan ini telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 100 tanggal 29 Desember 2024 (bukti *vide* T-13) sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerduta: "*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.*" juncto Pasal 1313 KUHPerduta: "*Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*";

Menimbang, bahwa Penggugat mengetahui bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) yang menjadi jaminan/agunan kepada Tergugat telah dijual kepada pembeli Nyonya Rini Sri Trisnawati sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 100 tanggal 29 Desember 2024 (bukti *vide* T-13) yang telah ditandatangani sendiri oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Posita Nomor 6 Penggugat dengan disandingkan dengan Bukti Surat Nomor : 245/001/EX/KSP-SIU/II/2024, Jakarta tanggal 16 Februari 2024 (Bukti *Vide* T-16), yang dapat ditarik kesimpulan bahwa Penggugat mengetahui bahwa adanya upaya penyelesaian hutang antara Penggugat dan Tergugat dengan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 100 tanggal 29 Desember 2024 (bukti *vide* T-13) sebagai bentuk penyelesaian hutang atau pelunasan hutang dengan penyerahan jaminan dengan pihak ketiga selaku pembeli objek jaminan;

Halaman 14 dari 17 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata pada pokoknya mengatakan bahwa apabila timbul sengketa dalam jual-beli, penjual dan pembeli mutlak harus ditarik sebagai pihak sesuai dengan prinsip kontrak partai (*party contract*) yang tertuang dalam Pasal 1340 KUHPerdata: "*perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya*";

Menimbang, bahwa saksi Samsudin dipersidangan menerangkan bahwa pernah bertemu beberapa orang yang datang ke rumah Penggugat berjumlah 4 (empat) orang, yaitu 3 (tiga) orang laki-laki dan 1 (satu) orang Perempuan, kemudian Saksi Samsudin melihat terakhir orang tidak dikenal tersebut datang pada tahun 2023 dengan menggunakan mobil berjumlah 3 (tiga) orang laki-laki dan saksi sempat bertanya alasan mereka datang berhubungan dengan hutang piutang;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menandatangani Perjanjian Pengosongan melalui Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 101 tanggal 29 Desember 2024 (bukti *vide* T-14) antara Penggugat dengan pembeli Nyonya Rini Sri Trisnawati tanah dan bangunan milik Penggugat yang dijaminan/diagunkan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa sudah adanya pembeli Sertipikat Hak Milik (SHM) yang menjadi jaminan/agunan dari Penggugat dan Tergugat yang bernama Nyonya Rini Sri Trisnawati sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 100 tanggal 29 Desember 2024 (bukti *vide* T-13) dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 101 tanggal 29 Desember 2024 (bukti *vide* T-14) sehingga Majelis Hakim berkesimpulan pembeli tersebut seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formal karena pihak pembeli Nyonya Rini Sri Trisnawati tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 15 dari 17 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1313, 1338 dan 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.912.000,00 (Sembilan Ratus Dua Belas Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Senin, tanggal 25 November 2024, oleh kami, Moch. Nur Azizi, S.H., sebagai Hakim Ketua, Fauziah Hanum Harahap, S.H., M.H., dan Suwanto, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 28 Nopember 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Nurussobah, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bekasi pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fauziah Hanum Harahap, S.H., M.H.

Moch. Nur Azizi, S.H.

Suwanto, S.H.

Panitera Pengganti,

Nurussobah, S.H., M.H.

Halaman 16 dari 17 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2024/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya-biaya:

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp 90.000,00
3. Panggilan	Rp 42.000,00
4. PNBP	Rp 20.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp 600.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000,00
7. Biaya Sumpah	Rp 100.000,00
8. Redaksi	Rp 10.000,00
9. Meterai	Rp <u>10.000,00 +</u>

J u m l a h

Rp 912.000,00

(Sembilan Ratus Dua Belas Ribu Rupiah)

Halaman 17 dari 17 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2024/PN Bks

Disclaimer

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