



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

YANTI KOMALA SARI Tempat / tanggal lahir Bukittinggi/ 18 September 1972, Nomor KTP 1375035809720001, Agama Islam, Pekerjaan Pedagang, Alamat Jl. Prof. M. Yamin, SH, RT 001 RW 002 Kelurahan Aur Kuning Kecamatan Aur Birogo Tigo Baleh Kota Bukittinggi, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **DAFRIYON, S.H.,M.H.**, yang berkantor di LAW WISE Dafriyon, S.H.,M.H., alamat di Jl. Pincuran Gauang Kelurahan Tarok Dipo Kecamatan Guguk Panjang Kota Bukittinggi, Provinsi Sumatera Barat berdasarkan Surat Kuasa tanggal 9 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada hari Senin tanggal 13 Juni 2022 dibawah Register Nomor 81/Pdt.SK/2022/PN-Bkt;

Lawan

Hj. AFNITA Alamat Jl. Kesehatan Nomor 30 RT 002 RW 005 Kelurahan Benteng Pasar Atas, Kecamatan Guguk Panjang Kota Bukittinggi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **MARDI WARDI, S.H.**, Advokat /Pengacara dan Penasihat Hukum pada Kantor Pengacara **MARDI WARDI, S.H. Dan Rekan** yang beralamat di Jl. Panorama Baru, Kelurahan Puhun Pintu Kabun Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi, Provinsi Sumatera Barat berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 009/MWLO-R/SK/VI/2022 tanggal 18 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada hari Selasa tanggal 21 Juni 2022 dibawah Register Nomor 86/Pdt.SK/2022/PN-Bkt, dan memberikan Kuasa Substitusi kepada **RIKA YURISTIKA,S.H.** adalah Advokat yang berkantor di Jalan Soekarno Hatta No 11 / 32 Kelurahan Manggis Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi HP/ WA : 081363034757 berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 10 September 2022;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca;

Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt; tanggal 15 Juni 2022 tentang Penetapan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt tanggal 15 Juni 2022 tentang penetapan hari sidang;
 - Membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
 - Mendengar keterangan-keterangan para pihak yang berperkara;
 - Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatan tanggal 10 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 14 Juni 2022 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut :

Adapun alasan-alasan hukum yang diajukannya perbuatan melawan hukum oleh Penggugat adalah seperti yang diuraikan dibawah ini.

1. Bahwa Penggugat memiliki 2 (dua) buah hak atas tanah milik Penggugat adalah sebagai berikut:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 dengan luas 146 m² yang terletak di Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi.
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1658 dengan luas 97 m² yang terletak di Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi.Kedua tanah tersebut pada point a dan b berbatasan dengan :
 - Sebelah Barat berbatasan dengan RRI Bukittinggi;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya M. Yamin Aur Kuning;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Rukmiati;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan RRI Bukittinggi;
2. Bahwa Penggugat dengan Tergugat pernah berteman dekat seperti bersaudara kandung dan Penggugat sering menolong Tergugat di dalam menjalankan usaha Tergugat dan Penggugatlah yang sering mengantarkan dan menemani kemana saja Tergugat pergi, karena Tergugat sering minta tolong kepada Penggugat.
3. Bahwa dengan kedekatan hubungan pertemanan Penggugat dengan Tergugat sudah seperti Saudara kandung, malahan antara Penggugat dengan Tergugat pernah berniat untuk bekerja sama membuka usaha berdua dan meminjam modal kesalah satu Bank dengan jalan menggadaikan Sertifikat Penggugat ke salah satu Bank, karena nama Penggugat kena blacklist di salah satu Bank,

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Penggugat dengan Tergugat tidak jadi untuk meminjam modal ke salah satu Bank dengan menggadaikan salah satu Sertifikat tanah milik Penggugat;

4. Bahwa Tergugat pernah meminta Surat Kuasa Jual kepada Penggugat malahan Tergugat pernah mendesak Penggugat untuk membaliknamakan 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik Penggugat yaitu :

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 dengan luas 146 m² yang terletak di Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi.

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1658 dengan luas 97 m² yang terletak di Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi.

Menjadikan atas nama Tergugat, akan tetapi Penggugat tidak mau atau menolak tawaran dari Tergugat yaitu membaliknamakan 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik Penggugat tersebut pada point a dan b menjadi atas nama Tergugat;

5. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat pernah berencana bekerja sama mendirikan bangunan ruko 2 buah ruko diatas tanah Penggugat, maka diwaktu itu Tergugat sepakat atas kerjasama tersebut dengan Penggugat malahan Tergugat memberikan panjar (DP atau Dana Awal) dengan istilah uang tapak kepada Penggugat Rp310.000.000,- dengan jangka waktu 1 (satu) tahun akan dibangun dengan kesepakatan Penggugat dan Tergugat sebagai berikut :

- Untuk membangun bangunan 2 (dua) buah Ruko adalah Tergugat;
- Sedangkan menyediakan fasilitas tanah adalah Penggugat yaitu tanah milik Penggugat;

Maka dengan Uang Muka atau Uang Panjar tersebut senilai Rp. 310.000.000,- Penggugat menebus 1 (Satu) buah Sertifikat Hak Milik Penggugat dengan membayar hutang Penggugat senilai Rp. 310.000.000,- ke BRI yang beralamat di Jl. Jenderal Sudirman dengan jaminan Sertifikat yang ditebus tersebut adalah Hak Milk Nomor 1658 dengan luas 97 m² yang terletak di Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi dan pada waktu itu juga Penggugat mengambil kembali Sertifikat Hak Milik Penggugat tersebut yang dijadikan jaminan di BRI Jl. Jenderal Sudirman.

6. Bahwa Penggugat memiliki tunggakan hutang ke BRI senilai Rp. 800.000.000,- dengan menjaminkan Sertifikat 2 (dua) buah Sertifikat sebagai berikut :

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 dengan luas 146 m² yang terletak di Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi.

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1658 dengan luas 97 m² yang terletak di Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi.

Sertifikat pada point b sudah ditebus oleh Penggugat dengan Uang Panjar atau Dana Awal yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat Rp. 310.000.000,-

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa embel-embel pinjaman karena uang Rp. 310.000.000,- tersebut diberikan oleh Tergugat adalah berdasarkan kesepakatan kerjasama membangun Ruko secara lisan dan kepercayaan antara Penggugat dengan Tergugat, karena hubungan pertemanan dekat Penggugat dengan Tergugat.

Maka tinggalah 1 (satu) buah Sertifikat lagi pada point a yang masih tergadai atau terjaminkan ke BRI dengan nilai Rp. 490.000.000,- maka lebih kurang setahun kemudian ada niat dari Tergugat untuk menebus Sertifikat pada point a tersebut dengan jalan atau cara mengangsur-angsur beberapa kali pembayaran sampai lunas untuk menebus Sertifikat pada point a senilai hutang Penggugat Rp. 490.000.000,-.

Setelah Tergugat melunasi hutang Penggugat di BRI maka Sertifikat Jaminan Penggugat pada point a dikembalikan oleh BRI ketangan Penggugat dan Penggugat berjanji kepada Tergugat untuk mengembalikan uang Tergugat yang terpakai menebus Sertifikat Jaminan Penggugat pada point a tersebut senilai Rp. 490.000.000,-.

7. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat memiliki niat untuk modal usaha maka Penggugat dan Tergugat kembali mengajukan pinjaman ke Bank BCA dengan jaminan Sertifikat Tanah Milik Penggugat akan tetapi Permohonan Penggugat dan Tergugat tersebut tidak disetujui oleh Pihak Bank karena nama Penggugat kena blacklist.
8. Bahwa lebih kurang 1 tahun Tergugat akan membangun 2 (Dua) buah Ruko diatas tanah Penggugat dengan jalan kerjasama bagi hasil tidak jadi terlaksana untuk dibangun maka Tergugat mencarikan investor untuk membangun 2 (Dua) buah Ruko diatas tanah Penggugat tersebut dengan sistem bagi hasil dengan komitmen pertama sebagai berikut :
 - a. Untuk Investor Sertifikat Hak Milik Nomor 1658 dengan luas 97 m² yang terletak di Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi.
 - b. Sedangkan untuk Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 dengan luas 146 m² yang terletak di Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi.Akan tetapi Tergugat membuat kesepakatan sendiri dengan Investor tanpa sepengetahuan Penggugat yaitu :
 - a. Untuk Investor Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 dengan luas 146 m² yang terletak di Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi.

Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sedangkan untuk Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 1658 dengan luas 97 m² yang terletak di Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi.

Karena Tergugat membuat keputusan kerjasama dengan Investor diluar sepengetahuan Penggugat, maka Penggugat menolaknya.

9. Bahwa Penggugat berjanji kepada Tergugat jika Ruko tersebut sudah diselesaikan maka Penggugat akan menjual Ruko tersebut dan melunasi hutang Penggugat sebesar Rp. 490.000.000,- kepada Tergugat dan Tergugat pun setuju karena antara Penggugat dan Tergugat akan menerima Uang Muka atau Dana Awal Rp. 300.000.000,- dari Investor. Untuk Penggugat Rp. 150.000.000,- sedangkan untuk Tergugat Rp. 150.000.000,- juga.

Bahwa Penggugat pernah ditelpon oleh Pak KAI yaitu tangan kanan H. ALIM selaku Investor yang akan membangun diatas tanah Penggugat tersebut.

Menanyakan kepada Penggugat

Pak Kai : Baa jadinya tanah tu Yanti ?

Penggugat : Wak paiyoan samo Tergugat gai dulu da. Sebab kalau wak lanjut juo dibelakang Tergugat kanai lo wak beko da.

Pak Kai : Bara hutang ka Tergugat ?

Penggugat : Rp. 800.000.000,- da

Tidak lama kemudian Pak KAI menelepon Penggugat kembali

Pak Kai : Bara pinjaman Yanti ka Tergugat ?

Penggugat : Rp. 800.000.000,- da

Maka ditawarkanlah oleh Pak H. Alim melalui Pak KAI untuk melunasi hutang Penggugat kepada Tergugat Rp. 800.000.000,- dengan jalan 2 tahun pembayaran.

10. Bahwa tidak lama kemudian menelepon lah kembali Pak KAI yang menyampaikan kepada Penggugat bahwa Pak H. Alim selaku Investor membatalkan pinjaman Rp. 800.000.000,- untuk melunasi hutang Penggugat kepada Tergugat dan juga membatalkan kerjasama bagi hasil membangun 2 (dua) buah ruko sebab karena Tergugat telah menyampaikan kepada Pak H. Alim dengan melarang Pak H. Alim meminjamkan uang kepada Penggugat dan melarang Kerjasama Bagi Hasil membangun 2 (dua) buah Ruko diatas tanah milik Penggugat untuk tidak dilanjutkan karena Tergugat berniat akan menempuh dan melanjutkan ke jalur hukum.

11. Bahwa tidak sesuaiya kesepakatan atau komitmen kerjasama Penggugat dengan Tergugat maka Tergugat marah-marah dan memaksa Penggugat untuk membalik namakan 2 (dua) buah Sertifikat Milik Penggugat kepada nama

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dan Penggugat pun tidak bersedia sehingga Penggugat dipermalukan oleh Tergugat dan Penggugat dituduh sebagai penipu oleh Tergugat, Tergugat juga mengutus 4 orang wartawan ke rumah Penggugat untuk meminta hutang Penggugat kepada Tergugat dan bahwa Tergugat selalu mendesak-desak Penggugat untuk membalik namakan Sertifikat milik Penggugat keatas nama Tergugat.

12. Bahwa Penggugat merasa diakal-akali dan Tergugat memiliki niat yang tidak baik kepada Penggugat dengan alasan-alasan yang tidak jelas dan masuk akal oleh Tergugat, dan malahan Penggugat diakal-akali dengan hutang Penggugat kepada Tergugat menjadi Rp. 1.500.000.000,- (1,5 milyar rupiah) dengan alasan membayar bunga Bank Tergugat padahal Penggugat tidak tahu sama sekali dengan bunga Bank Tergugat tersebut yang anehnya Penggugat harusnya berhutang kepada Tergugat cuma Rp. 490.000.000,-. Kalau masalah uang yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 310.000.000,- tersebut tidak ada sangkut pautnya dengan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat karena uang tersebut adalah Uang Panjar (Uang Tapak) kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat untuk membangun Ruko 2 buah Ruko diatas tanah milik Tergugat. Jika lebih kurang 1 tahun Tergugat tidak jadi membangun 2 buah Ruko diatas tanah Penggugat berarti perjanjian sudah batal. Nah berarti Penggugat hanya mengakui hutang Penggugat kepada Tergugat hanya Rp. 450.000.000,- yaitu penebusan Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 dengan luas 146 m² yang terletak di Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi. Padahal Tergugat berjanji kepada Penggugat untuk membangun 2 buah Ruko dalam jangka waktu lebih kurang 1 tahun berjalan. Setelah lebih kurang 1 tahun berjalan Tergugat tidak juga membangun 2 buah Ruko diatas tanah milik Penggugat maka Tergugat membatalkannya dan Tergugat mencarikan Investor untuk membangun 2 buah Ruko tersebut. Setelah itu Tergugat pulalah yang membatalkannya kepada Investor H. Alim tersebut.

13. Bahwa Penggugat berkeinginan sekali menjual tanah Penggugat tersebut dengan :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 dengan luas 146 m² yang terletak di Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi.
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1658 dengan luas 97 m² yang terletak di Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi.

Senilai Rp. 2.800.000.000 (dua milyar delapan ratus juta rupiah) kepada orang lain demi untuk melunasi hutang Penggugat kepada Tergugat akan tetapi 2

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

buah Sertifikat pada point a dan b milik Penggugat yang aslinya dipegang oleh Tergugat dan tidak mau menyerahkan kepada Penggugat. Padahal tiap-tiap orang yang akan membeli tanah Penggugat tersebut orang yang akan membeli menanyakan 2 buah Sertifikat Asli kepada Penggugat, karena Sertifikat Asli dipegang oleh Tergugat maka orang yang akan membeli tanah Tergugat tersebut mundur atau tidak jadi.

14. Bahwa sampai saat sekarang ini Penggugat sangat kesulitan sekali menjual tanah Penggugat tersebut karena sampai saat sekarang ini 2 buah Sertifikat Asli dipegang oleh Tergugat dan Tergugat bersikeras tidak mau mengembalikan sertifikat tersebut kepada Penggugat karena keinginan picik (jahat) Penggugat yang ingin membalik namakan 2 buah Sertifikat milik Penggugat tersebut keatas nama Tergugat padahal keinginan Penggugat setelah tanah Penggugat terjual Rp. 2.800.000.000 (dua milyar delapan ratus juta rupiah) Penggugat ingin mengembalikan hutang Penggugat kepada Tergugat dengan jumlah Rp. 490.000.000,-.

Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan yang telah Penggugat kemukakan diatas maka Penggugat memohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi yang memeriksa perkara ini menetapkan suatu hari di persidangan yang ditentukan untuk itu, dengan memanggil Para Pihak yang berperkara untuk hadir dalam Majelis Persidangan dan selanjutnya memeriksa dan mengadili serta memberikan putusan hukum yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Primer

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untukkeseluruhannya;
- 2) Menyatakan hutang Penggugat kepada Tergugat Rp. 490.000.000,-;
- 3) Menyatakan Penggugat wanprestasi;
- 4) Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum memegang Sertifikat Hak Milik Penggugat sebagai berikut :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 dengan luas 146 m² yang terletak di Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi.
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1658 dengan luas 97 m² yang terletak di Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi.
- Yang sampai saat sekarang ini Tergugat tidak mau menyerahkan kepada Penggugat
- 5) Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat milik Penggugat sebagai berikut :

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 dengan luas 146 m² yang terletak di Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi.
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1658 dengan luas 97 m² yang terletak di Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi.
- Kepada Penggugat.
- 6) Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang baik (good opositan);
 - 7) Menyatakan gugatan Penggugat adalah balasan hukum yang sah serta berharga;
 - 8) Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat menyatakan banding, verzet, maupun kasasi (*uitvoerbaarbijvoorraad*);
 - 9) Menghukum Tergugat untuk membayar semua ongkos yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar

Apabila Pengadilan atau Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing hadir Kuasanya di persidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Juli 2022 upaya perdamaian tersebut namun tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat dan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat mengajukan jawaban (Eksepsi) pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Gugatan Penggugat Kabur dan mengada-ngada;

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*), serta dalil-dalil yang di tujukan terhadap Tergugat terlalu mengada-ada seperti pada Poin 2 halaman 3, Penggugat mengatakan bahwa dengan kedekatan Hubungan pertemanan Penggugat dengan Tergugat sudah seperti saudara kandung, Dapat Tergugat jelaskan bahwa, Hubungan Tergugat dengan Penggugat hanya sebatas pertemanan biasa saja,

Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pada Poin 3 halaman 3 mengatakan antara Penggugat dan Tergugat pernah berniat untuk bekerja sama membuka usaha bersama dengan meminjamkan modal pada salah satu Bank dengan cara mengadaikan Sertifikat Penggugat, karena nama Penggugat telah kena blacklist di salah satu Bank, di sini dapat Dapat Tergugat jelaskan bahwa :

2.1 Bahwa Penggugat sebelumnya telah terlilit hutang di Bank BRI Cabang Bukittinggi, dan telah mendapat surat peringatan dari pihak Bank BRI Cabang Bukittinggi atas keterlambatan pembayaran Ansuran Pinjaman tersebut, maka Penggugat bersama temannya bernama Lili berusaha menghubungi Tergugat untuk bisa membantu melunasi hutang Penggugat pada Bank BRI Cabang Bukittinggi supaya Objek sengketa (jaminan tidak di lelang oleh pihak bank;

2.2 Bahwa dengan adanya surat peringatan tersebut, maka antara Penggugat dengan Tergugat membuat kesepakatan, bahwa Tergugat hanya mau membeli tanah SHM 1658 dengan luas 97M2 yang terletak di kelurahan Aur Kuning, kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh Kota Bukittinggi, yang berbatasan dengan :

Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah Rukmiati;

Sebelah selatan Berbatasan dengan Tanah Yanti Komal Sari SHM 1657;

Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah RRI;

Sebelah Timur Berbatasan dengan Trotoar Jln M Yamin Bukittinggi;

Dengan kesepakatan harga Rp 310.000.000,00 (Tiga Ratus Sepuluh Juta Rupiah);

2.3 Bahwa atas kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat, maka pada tanggal 26 Maret 2020, Tergugat membayar panjar jual beli sebesar RP 100.000.000,00 (seratus Juta Rupiah) Bukti T.1;

2.4 Bahwa atas kesepakatan jual beli tersebut, antara Penggugat dengan Tergugat dibuatkan surat Bukti tanda terima yang di tanda tangani kedua belah pihak antara Pengggugat dengan Tergugat, tertanggal 26 Maret 2020 (Bukti T.2);

2.5 Bahwa pada tanggal 02 Juni 2020 Tergugat melakukan pembayaran kedua sebesar Rp 210.000.000,00 (Dua Ratus Sepuluh Juta Rupiah) sebagai pelunasan atas jual beli sebidang tanah Dengan SHM 1658 dengan luas 97M2 yang terletak di kelurahan Aur Kuning, kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh Kota Bukittinggi (Bukit T.3);

Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.6 Bahwa sekitar bulan Februari 2021, Penggugat kembali mendapat surat peringatan dari pihak Bank BRI cabang Bukittinggi atas keterlambatan pembayaran Pinjaman, dengan jaminan Sertifikat SHM Nomor 1657 dengan luas 146M2 yang terletak di kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh Kota Bukittinggi yang berbatasan dengan :

Sebelah Utara	Berbatasan dengan	Tanah Yanti Komal Sari SHM 1658
Sebelah selatan	Berbatasan dengan	Tanah RRI;
Sebelah Barat	Berbatasan dengan	Tanah RRI;
Sebelah Timur	Berbatasan dengan	Trotoar Jln M Yamin Bukittinggi;

2.7 Bahwa atas peringatan dari Pihak Bank tersebut, Penggugat kembali menemui Tergugat minta bantu untuk melunasi hutang Penggugat pada Bank BRI cabang Bukittinggi, dengan nilai sebesar Rp 490.000.000,00 (Empat Ratus Sembilan puluh Juta Rupiah), dan setelah Hutang di lunasi, antara Penggugat dan Tergugat membuat kesepakatan secara lisan untuk kerja sama membangun Ruko diatas tanah objek sengketa, dalam perjanjian tersebut, baik tergugat sendiri yang membangun maupun melalui pihak ke 3(Tiga) pengembang dengan cara bagi hasil maupun jual beli;

2.8 Bahwa karena telah di buat kesepakatan kerja sama dalam pembangunan ruko di atas tanah SHM 1657 tersebut, maka pada tanggal 01 Maret 2021, tergugat yang di temani oleh Penggugat melakukan penyetoran awal Uang sebesar Rp80.000.000,00 (Delapan Puluh Juta Rupiah) melalui Rekening BRI nomor 0015-01-500965-15-7 atas nama Yanti Komala Sari (Bukti T.4);

2.9 Bahwa pada tanggal 09 maret 2021 Tergugat kembali melakukan penyetoran kedua sebesar Rp 20.000.000,00 (Dua Puluh Juta Rupiah) melalui Rekening BRI nomor 0015-01-500965-15-7 atas nama Yanti Komala Sari (Bukti T.5);

2.10 Bahwa pada tanggal 31 Mei 2021 Tergugat kembali melakukan penyetoran sebesar Rp90.000.000,00 (Sembilan Puluh Juta Rupiah) melalui Rekening BRI nomor 0015-01-001383-99-7 titipan SBI nasabah atas nama Yanti Komala Sari (Bukti T.6);

2.11 Bahwa pada tanggal 16 Juli 2021 Tergugat kembali melakukan penyetoran sebesar Rp300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) melalui Rekening BRI nomor 0015-01-001383-99-7 titipan SBI nasabah atas nama Yanti Komala Sari (Bukti T.7);

2.12 Bahwa untuk melakukan pelunasan hutang Penggugat, Penggugat sendiri yang menemani Tergugat untuk menggadaikan emas titipan Milik keluarga

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tergugat pada Bank Mandiri Syariah Cabang Aur Bukittinggi, dan dengan uang hasil gadai emas tersebutlah Tergugat membayarkan untuk melunasi hutang Penggugat melalui rekening Penggugat di bank BRI cabang Bukittinggi;

- 2.13 Bahwa, setelah melunasi hutang Penggugat di bank BRI cabang Bukittinggi, pihak Bank menyerahkan sertifikat SHM Nomor 1657 dengan luas 146 M2 pada Penggugat;
- 2.14 Bahwa, karena Penggugat tidak memiliki uang untuk mengembalikan uang pelunasan hutang Penggugat pada bank BRI, maka Penggugat menyerahkan Sertifikat Tanah SHM no 1657 dengan luas 146 M2 pada Penggugat sebagai jaminan atas uang Tergugat, sampai ada Pihak yang berminat baik dengan cara membeli atau dengan cara bagi hasil dengan Tanah SHM 1657 tersebut;
- 2.15 Bahwa sesuai dengan perjanjian pada (Poin 2.7) maka Tergugat mencari pihak ke 3 yang bisa di ajak kerja sama dalam pembangunan objek sengketa, baik dengan cara jual Beli maupun dengan cara bagi hasil;
- 2.16 Bahwa setelah ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat untuk membangun ruko di atas tanah tersebut, maka Tergugat berusaha menghubungi salah satu sahabat Tergugat yang bernama H. Acin, yang mana, H.Acin selama ini telah dikenal oleh Tergugat dan beliau telah ahli membangun toko maupun ruko di sekitar pasar Aur Kuning Bukittinggi, baik dengan sistem bagi hasil maupun jual beli;
- 2.17 Bahwa setelah Tergugat bertemu dengan H. Acin, maka antara Tergugat dengan H Acin membuat kesepakatan, dari hasil pertemuan tersebut, disepakati antara Tergugat dengan H,Acin dengan sistem bagi hasil;
- 2.18 Bahwa setelah kesepakatan dibuat antara Tergugat dengan H Acin, maka H Acin meninjau lokasi tanah (Objek Sengketa) yang akan di bangun, dan setelah di ukur lebar tanah bagian depan (menghadap arah jalan) ternyata luas bagian depan tanah terlalu kecil dan tidak cocok dengan bangunan 2 (dua) ruko, maka H.Acin meminta kedua tanah (objek sengketa) untuk dibangun, (Objek sengketa SHM Nomor 1657 dan SHM 1658);
- 2.19 Bahwa atas keinginan dari pengembang maka Tergugat sesuai dengan kesepakatan yang telah di buat dengan Penggugat sebelumnya, maka Tergugat menyetujui pembangunan kedua objek sengketa, dan Penggugat maunya membuat kesepakatan dihadapan Notaris;
- 2.20 Bahwa atas kesepakatan Tergugat dan Pengembang, Tergugat segera menghubungi Penggugat untuk membuat kesepakatan dengan

Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengembang, dalam pertemuan antara antara Penggugat, Tergugat dan Pengembang maka tunjuklah Notaris Roza Eka Putri sebagai Pejabat pembuat Akta Perjanjian;

2.21 Bahwa sesampainya Tergugat dengan Pengembang di Kantor kantor Nataris Notaris Roza Eka Putri, SH, M.Kn di jalan Jln Havid Jalil No 143 B Tarok Bungo Bukittinggi, Penggugat langsung membatalkan Perjanjian dengan Pengembang dengan alasan belum membicarakan pada suami Penggugat;

2.22 Bahwa karena kesepakatan dengan pengembang telah dibatalkan oleh Penggugat, maka Tergugat menghubungi Penggugat melalui Handpone Penggugat, namun telepon tidak di jawab oleh Penggugat;

2.23 Bahwa akibat Penggugat tidak bisa dihubungi melalui telpon, maka Tergugat menemui Penggugat ke rumah yang berada jalan Prof M Yamin Aur Kuning, dan menanyakan kelanjutan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, apakah akan di lanjutkan atau di batalkan, kalau di lanjutkan siapa yang pantas menurut penggugat untuk membangun di atas tanah tersebut, tetapi kalau tidak akan di lanjutkan maka Tergugat minta dikembalikan uang yang telah di setorkan oleh Tergugat karena setiap bulan Tergugat selalu di bebani oleh bunga bank atas gadai emas yang di lakukan oleh Tergugat untk membantu Penggugat, namun Penggugat tidak memberi jawaban atas pertanyaan tergugat, dan malahan Penggugat seolah tidak tau menahu dengan beban bunga Bank yang timbul dan menjadi beban Tergugat akibat pelunasan hutang Penggugat pada bank BRI Cabang Bukittinggi;

2.24 Bahwa sekitar Bulan september 2021 Tergugat berusaha kembali menemui Penggugat, dan Tergugat meminta penjelasan tentang uang Tergugat yang telah di pakai untuk melunasi Pinjaman Penggugat, Sebab kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat telah di batalkan oleh Penggugat dan tidak mungkin untuk dilanjutkan, dan semenjak uang pelunasan hutang Penggugat, Tergugat terus dibebani bunga bank setiap bulannya;

2.25 Bahwa setiap Tergugat mempertanyakan tentang pinjaman Penggugat, dan meminta untuk mengembalikan uang Tergugat, Tergugat selalu mengatakan belum punya uang;

2.26 Bahwa sekitar bulan Oktober 2021, Penggugat kembali minta bantuan pada Tergugat, dan menyuruh Tergugat untuk mencari orang yang berminat dengan tanah objek sengketa SHM 1657 tersebut, sebab Penggugat menyatakan sudah tidak punya uang untuk mengembalikan uang Tergugat,

Halaman 12 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka jalan satu- satunya hanya dengan menjual Objek sengketa pada pihak ketiga;

2.27 Bahwa mendapatkan usulan sesuai (poin 2.26) di atas, maka Tergugat menghubungi pihak mediator yang biasa di panggil Mak Naro, untuk mencari pembeli tanah SHM 1657 tersebut;

2.28 Bahwa Setelah Mediator mendapatkan Pembeli?, Penggugat Kembali memperlihatkan Etiket tidak baik, yang mana setiap mediator mendapatkan pembeli dan berminat dengan tanah objek sengketa, maka Penggugat selalu menaikkan harga jual dengan nilai yang tidak sesuai dengan harga Pasaran, sehingga pembeli selalu mengurungkan niatnya untuk membeli tanah tersebut, yang berakibat mediator malas untuk mencari pembeli tanah objek sengketa;

2.28.1 Bahwa semenjak Pelunasan Hutang Penggugat, Tergugat sampai saat ini telah di rugikan dan terbebani dengan Bunga Bank yang di timbulkan atas Pinjaman Tergugat pada Bank BSM (Sekarang bernama BSI Aur Kuning) dengan margin (Bunga Bank) per 4 bulan sebesar dengan rincian sebagai berikut :

1.	2.30	Priode	Bunga Bank	
2.		17 Apr 20- 17 Aug 20	Rp.10.296.000	bukti T.8
3.		17 Dec 20- 26 Mar 21	Rp.10.296.000	bukti T.9
4.		17 Apr 20- 17 Dec 20	Rp.10.296.000	bukti T.10
5.		2 juni 20 - 2 Oct 20	Rp. 9.000.000	bukti T.11
6.		2 Oct 20 – 2 Feb 21	Rp. 9.000.000	Bukti T.12
7.		2 Feb 21 – 26 Mar 21	Rp. 9.000.000	bukti T.14
8.		2 Feb 21 – 02 Juni 21	Rp. 9.000.000	bukti T.15

Bukti yang bertemu Rp 66.888.000

2.29 Bahwa, karena Tergugat selalu di bebani bunga bank Per 4 bulan, maka Tergugat kembali menemui Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan diatas secara kekeluargaan, dengan pilihan sebagai berikut :

Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.29.1 Penggugat mengembalikan seluruh uang yang telah di keluarkan oleh Tergugat untuk melunasi hutang Penggugat sebesar Rp 490.000.000,00(empat ratus sembilan Puluh Juta Rupiah) termasuk uang jual beli tanah objek sengketa dengan SHM 1658, sebesar Rp 310.000.000.00 (Tiga Ratus Sepuluh Juta Rupiah dengan total keduanya sebesar Rp 800.000.000,00 (delapan ratus Juta Rupiah) , beserta bunga bank yang telah di tanggung oleh Tergugat selama proses kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat, dan Tergugat mengembalikan Sertifikat SHM 1658 dan sertifikat SHM 1657 pada penggugat
- 2.29.2 Atau penggugat membalik namakan kedua sertifikat masing-masing SHM 1657 dan sertifikat SHM 1658 atas nama Tergugat;
- 2.29.3 Bahwa dari dua poin di atas, tidak satupun yang disanggupi oleh Penggugat;
3. Bahwa benar Tergugat pernah meminta surat kuasa kepada Penggugat, untuk membalik namakan 2(dua) sertifikat hak milik masing-masing SHM No 1657 dan 1658 pada Penggugat, di sini dapat Tergugat jelaskan bahwa:
 - 3.1 Bahwa benar Tergugat pernah mengusulkan beberap alternatif pada Penggugat, pertama seandainya Penggugat tidak bisa mengembalikan uang Tergugat beserta bunga yang sedang berjalan, Tergugat minta pada Penggugat untuk membalik nama sertifikat atas nama Tergugat, maka segala hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat di anggap lunas;
 - 3.2 Bahwa alternatis ke dua, seandainya Penggugat keberatan membalik namakan sertifikat atas nama Tergugat, Penggugat bisa memakai nama orang lain, sehingga Penggugat bisa meminjam uang pada Bank dengan nama orang lain,dengan demikian Penggugat bisa mengembalikan uang Tergugat kembali;
 - 3.3 Namun seandainya kedua alternatif tersebut Penggugat tidak menyanggupi, maka penggugat boleh menjual objek sengketa pada pihak lain, maka Penggugat harus mengembalikan seluruh uang tergugat termasuk bunga berjalan, namun sampai saat sekarang, Penggugat selalu tidak punya itikat untuk menyelesaikan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Bahwa pada tanggal 18 Oktober 2021, penggugat kembali meminjam uang Tergugat sebesar Rp28.000.000,00 (Dua Puluh Delapan Juta Rupiah)

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan alasan untuk memperbaiki bengkel Las tempat Usaha Penggugat, namun setelah bengkel las beroperasi, Penggugat kembali Ingkar janji;

5. Bahwa akibat di desak oleh Tergugat, uang yang dipinjamkan Penggugat sebesar Rp28.000.000,00 (Dua Puluh Delapan Juta Rupiah), pada tanggal 20 November 2021 Penggugat membayar sebesar Rp7.000.000 (Tujuh Juta Rupiah) dan sisanya sampai saat ini sebesar Rp21.000.000 (Dua Puluh Satu Juta Rupiah) juga belum dikembalikan oleh Penggugat;

6. Bahwa Tergugat menguasai Kedua Sertifikat Penggugat dapat tergugat jelaskan bahwa:

4.1 Sertifikat dengan SHM 1658 dengan luas 97M 2 yang berbatasan dengan:

Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah Rukmiati;

Sebelah selatan Berbatasan dengan Tanah Yanti Komal Sari SHM 1657;

Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah RRI;

Sebelah Timur Berbatasan dengan Trotoar Jln M Yamin Bukittingi;

adalah sesuai dengan kesepakatan jual beli antara penggugat dengan Tergugat, yang di buktikan dengan surat tanda jadi (DP) yang di buat oleh kedua belah pihak pada tanggal 26 Bulan Maret tahun Dua Ribu Dua Puluh, dan Tergugat telah melunasi seluruh kewajiban Tergugat, namun setelah Tergugat melunasi uang pembelian tanah objek SHM 1658, Penggugat hanya menyerahkan sertifikat namun tidak mau membuat akta Jual beli (AJB) di hadapan Notaris, maka sampai saat ini sertifikat masih atas nama Penggugat dan dikuasai oleh Tergugat,

4.2 Bahwa Sertifikat SHM 1657 dengan Luas tanah 146 M2

Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah Yanti Komal Sari SHM 1658;

Sebelah selatan Berbatasan dengan Tanah RRI;

Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah RRI;

Sebelah Timur Berbatasan dengan Trotoar Jln M Yamin Bukittingi;

adalah sebagai jaminan atas uang dan bunga bank berjalan yang telah di pgunakan oleh Penggugat untuk melunasi hutang Penggugat pada Bank BRI cabang Bukittingi dan Penggugat juga membuat surat penyerahan Sertifikat pada Tergugat;

7. Bahwa pada halaman 6 poin 11, Pengugat pengatakan mengutus 4 orang wartawan kerumah Penggugat untuk meminta hutang pada Penggugat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendesak Penggugat membalik namakan Sertifikat pada Tergugat, dapat tergugat jelaskan bahwa;

5.1 Tergugat selama ini tidak pernah melibatkan orang lain dalam hal urusan pribadi Tergugat termasuk keluarga Tergugat;

5.2 Bahwa untuk memastikan hal tersebut, Tergugat minta pada Penggugat untuk bisa menghadirkan 4 orang wartawan sesuai dengan bunyi gugatan penggugat, guna memastikan keterangan 4 Orang wartawan tersebut dihadapan persidangan, seandainya penggugat tidak bisa menghadirkan wartawan tersebut, maka Gugagtan Penggugat mangada-ngada;

Berdasarkan uraian di atas, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan di tolak dan atau tidak dapat diterima. *Niet Ontvankelijk* (N.O);

Dalam Pokok perkara :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat benar sampai saat ini Tergugat menguasai Sertifikat SHM Nomor 1658, karena telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah seluas 97 M2 dengan Sertifikat SHM Nomor 1658, antara Penggugat dengan Tergugat;
3. Bahwa Tergugat benar sampai saat ini memegang Serifikat SHM Nomor 1657 yang mana sertifikat tersebut diserahkan oleh Penggugat sebagi jaminan atas uang yang telah Penggugat pergunakan untuk melunasi hutang Penggugat pada bank BRI Cabang Bukittinggi;
4. Bahwa sampai saat ini, Penggugat tidak mempunyai etikat baik untuk menyelesaikan pinjaman uang yang telah di keluarkan oleh Tergugat atas permohonan Penggugat untuk melunasi hutang Penggugat pada Bank BRI cabang Bukittinggi;
5. Bahwa Tergugat sudah berupaya menyelesaikan persoalan hutang piutang antara tergugat dengan Penggugat, secara kekeluargaan namun tidak nemukan kata sepakat, dan Penggugat selalu mengelak dan mencari alasan yang tidak masuk di akal;
6. Bahwa pada halaman 6 poin 10 alinea pertama dan halaman 8 alinea pertama sudah jelas pernyataan penggugat sendiri bertentangan,pada halam 6 jelas dalam percakapan Pengugat dengan fasilitator menjelaskan bahwa Penggugat mempunyai hutang sebesar Rp800.000.000,00 (Delapan Ratus Juta Rupiah) pada Tergugat, namun pada halaman 8 alinea pertaman Penggugat akan membayarkan hutang pada Tergugat hanya sebesar Rp490.000.000,00 (Empat Ratus Sembilan Ratus Juta Rupiah)di sini Tergugat dapat jelaskan bahwa

Halaman 16 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, sedari awal Penggugat telah mempunyai etiket tidak baik untuk menyelesaikan kewajibannya pada Tergugat;

7. bahwa menyatakan Penggugat Juga mempunyai Hutang tambahan pada Tergugat sisa Pinjaman Pada Bulan 18 Oktober 2021 sebesar Rp 21.000.000(Dua Puluh satu Juta Rupiah);

Berdasarkan uraian di atas sudi kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi berkenan memutuskan:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat tidak ingkar janji / wanprestasi.
3. Menghukum Penggugat untuk membalik namakan Sertifikat SHM 1658 dengan luas 97 M2 dengan batas-batas

Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah Rukmiati;

Sebelah selatan Berbatasan dengan Tanah Yanti Komal Sari SHM 1657;

Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah RRI;

Sebelah Timur Berbatasan dengan Trotoar Jln M Yamin Bukittinggi; atas nama Tergugat;

4. Menghukum Penggugat untuk mengembalikan seluruh uang yang telah di serahkan oleh tergugat dalam pelunasan hutang Penggugat sebesar Rp 490.000.000,00 (empat ratus sembilan ratus juta rupiah);

5. Menghukum Penggugat untuk mengembalikan sisa pinjaman pribadi Penggugat pada Tergugat yang dipergunakan untuk memperbaiki bengkel Las milik Penggugat di jalan Pro M Yamin Bukittinggi, sebesar Rp 21.000.000(Dua Puluh satu Juta Rupiah);

6. Menghukum penggugat untuk membayar biaya yang ditimbulkan atau bunga bank selama gadai emas yang dilakukan oleh Tergugat untuk Pelunasan hutang Penggugat pada Bank BRI, sejumlah Rp 66.888.000 (Enam Puluh Enam Juta Delapan ratus Delapan Puluh delapan Ribu Rupiah);

7. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini.

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun timbul verzet atau banding.

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon diputuskan seadil-adilnya.

Bukittinggi 10 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa atas jawaban (Eksepsi) Tergugat pada persidangan tanggal 10 Agustus 2022, selanjutnya Penggugat telah mengajukan Repliknya pada persidangan tanggal 18 Agustus 2022, selanjutnya Tergugat telah mengajukan

Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dupliknya pada persidangan tanggal 8 September 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, selanjutnya Replik maupun Duplik tersebut tidak turut dikutip di sini, namun tetap dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil Gugatan Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy dari Foto copy Sertifikat Hak Milik No 1658, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Foto copy dari Foto copy Sertifikat Hak Milik No 1657, selanjutnya diberi tanda P-2;

Menimbang, bahwa P-1, dan P-2, foto copy dari foto copy dan telah bermaterai cukup, maka bukti surat-surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, selanjutnya Penggugat telah mengajukan saksi sebanyak 1 (satu) orang, yaitu sebagai berikut :

1. Yulia Susana,ST, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengetahui kronologis permasalahan Penggugat (Yanti Komala Sari) dan Tergugat (Hj. Afnita) adalah permasalahan jual beli property ruko;
 - Bahwa saksi mengenal Penggugat (Yanti Komala Sari) dan Tergugat (Hj. Afnita);
 - Bahwa sepengetahuan saksi ada perjanjian Penggugat (Yanti Komala Sari) dan Tergugat (Hj. Afnita) mengenai perjanjian pembuatan ruko;
 - Bahwa bentuk perjanjian antara Penggugat (Yanti Komala Sari) dengan Tergugat (Hj. Afnita) yaitu secara lisan bukan tertulis;
 - Bahwa saksi mengetahui mengenai perjanjian tersebut secara lisan antara Penggugat (Yanti Komala Sari) dengan Tergugat (Hj. Afnita) adalah adanya penawaran ruko dari Penggugat (Yanti Komala Sari) kepada Tergugat (Hj. Afnita) melalui saksi;
 - Bahwa cara penawaran property ruko dari Penggugat (Yanti Komala Sari) dan Tergugat (Hj. Afnita) adalah Penggugat (Yanti Komala Sari) menawarkan kepada Tergugat (Hj. Afnita) untuk membeli properti ruko, lalu Tergugat (Hj. Afnita) menjawab ia tidak mempunyai uang, hanya Tergugat (Hj. Afnita) memberikan uang kepada Penggugat (Yanti Komala Sari)

Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namanya uang tapak, apabila property ruko tersebut, apabila sudah ada pembelinya hasil penjualan tersebut bagi hasilnya;

- Bahwa yang dimaksud uang tapak yaitu uang yang diberikan Tergugat (Hj. Afnita) kepada Penggugat (Yanti Komala Sari) untuk pembagunan ruko dan nantinya dibagi hasilnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi, jumlah uang tapak yang diberikan oleh Tergugat (Hj.Afnita) kepada Penggugat (Yanti Komala Sari) sejumlah Rp 310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa setelah Tergugat (Hj. Afnita) kepada Penggugat (Yanti Komala Sari), kemudian Penggugat (Yanti Komala Sari) menyampaikan bahwa ia mempunyai hutang pada Tergugat (Hj. Afnita), dan Tergugat (Hj. Afnita) menjawab terserah kepada Penggugat (Yanti Komala Sari) saja;
- Bahwa yang mempunyai ide uang tapak adalah Tergugat (Hj. Afnita);
- Bahwa rencananya dibangun properti ruko tersebut di tahun 2020 dan paling lambat tahun 2022;
- Bahwa uang tapak tidak tersebut sebagai dana awal dan nanti akan dibayar oleh Penggugat (Yanti Komala Sari);
- Bahwa uang tapak bukan sebagai DP untuk jual beli tanah yang seluas 97 (sembilan puluh tujuh) meter persegi;
- Bahwa yang duluan saksi kenal adalah Penggugat (Yanti Komala Sari);
- Bahwa sepengetahuan saksi, hubungan antara Penggugat (Yanti Komala Sari) dengan Tergugat (Hj. Afnita) sangat baik-baik tidak ada masalah;
- Bahwa setahu saksi, lokasi tanah objek perkara yaitu Kelurahan Aur Kuning Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh Kota Bukittinggi;
- Bahwa saksi tahu dengan bukti surat T-2;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti surat T-2 merupakan DP pembelian tanah atau tidak;
- Bahwa saksi pernah mendengar Tergugat (Hj. Afnita) memberikan uang kepada Penggugat (Yanti Komala Sari) namun bukan DP namanya tetapi uang tapak bagi hasil;
- Bahwa saksi ada mendengar langsung dari Tergugat (Hj. Afnita) mengenai Kerjasama bagi hasil pembangunan ruko tersebut;
- Bahwa pencetus ide uang tapak tersebut bagi hasil adalah Tergugat (Hj. Afnita), uang tapak diserahkan oleh Tergugat (Hj. Afnita) kepada Penggugat (Yanti Komala Sari) sebelum pembagunan ruko;

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak ada mendengar cerita dari Tergugat (Hj. Afnita) bahwa Tergugat (Hj. Afnita) telah disetujui membeli sebidang tanah yang luasnya 97 (sembilan puluh tujuh) meter persegi;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat (Hj. Afnita) sudah 11 (sebelas) tahun;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat (Yanti Komala Sari) di tahun 2017, kurang lebih 5 (lima) tahun;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan Penggugat (Yanti Komala Sari) dengan Tergugat (Hj. Afnita), karena masuk ke Pengadilan, karena saksi mendapatkan cerita langsung dari Penggugat (Yanti Komala Sari) yang dipermasalahkan adalah mengenai property bagi hasil;
- Bahwa property yang ditawarkan waktu itu adalah sebidang tanah dan bangunan;
- Bahwa lokasi tanah dan bangunan tersebut berada di sebelah RRI Bukittinggi Daerah Kelurahan Aur Kuning Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh Kota Bukittinggi;
- Bahwa uang tapak tersebut dipergunakan oleh Penggugat (Yanti Komala Sari) untuk membayar hutangnya Penggugat (Yanti Komala Sari) ke Bank;
- Bahwa Sertifikat objek perkara adalah 2 (dua) Sertifikat atas nama Penggugat (Yanti Komala Sari) serta 2 (dua) bangunan;
- Bahwa luas tanah objek perkara tersebut lebih kurang 220 (dua ratus dua puluh) meter persegi;
- Bahwa saat ini 2 (dua) Sertifikat tersebut berada ditangan Tergugat (Hj. Afnita);
- Bahwa saksi tidak tahu nomor Sertifikat tersebut;
- Bahwa Penggugat (Yanti Komala Sari) mau menjual tetapi Tergugat (Hj. Afnita) tidak ada uang, maka diberikan oleh Tergugat (Hj. Afnita) kepada Penggugat (Yanti Komala Sari) maka uang tapak tersebut nantinya dibagi hasil dari pembagunan ruko tersebut, 1 (satu) bangunan untuk Penggugat (Yanti Komala Sari) dan 1 (satu) bangunan ruko untuk Tergugat (Hj. Afnita);
- Bahwa 1 (satu) Sertifikat ada pada Tergugat (Hj. Afnita), karena Tergugat (Hj. Afnita) setor uang kepada Penggugat (Yanti Komala Sari) kemudian Penggugat (Yanti Komala Sari) memberikan Sertifikat pada Tergugat (Hj. Afnita), awalnya Tergugat (Hj. Afnita) menolak karena takut adiknya tahu, kata Penggugat (Yanti Komala Sari) pegang saja Sertifikat ini dan diserahkan kepada Tergugat (Hj. Afnita) dan 1 (satu) Sertifikat lagi saksi tidak tahu kenapa ada pada Tergugat (Hj. Afnita);

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat (Yanti Komala Sari) ada berhutang pada Bank BRI namun siapa yang membayarnya saksi tidak tahu;
- Bahwa sewaktu Tergugat (Hj. Afnita) ingin balik nama atas Sertifikat tersebut, namun Penggugat (Yanti Komala Sari) tidak setuju untuk itu karena belum ada kesepakatan harganya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sudah berapa lama hutang berapa jumlah Penggugat (Yanti Komala Sari) kepada Tergugat (Hj. Afnita);
- Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat (Hj. Afnita) menggadaikan emas, namun yang saksi ketahui Tergugat (Hj. Afnita) hanya membeli emas;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat (Hj. Afnita) ada kerjasama dengan Bank;
- Bahwa saksi tidak mengenal bernama H. Alim dan bernama H. Acin;
- Bahwa saat ini Sertifikat tersebut ada pada Tergugat (Hj. Afnita);
- Bahwa saat ini keinginan Penggugat (Yanti Komala Sari) hutangnya di cicil, sedangkan Tergugat (Hj. Afnita) hutangnya di lunasi;
- Bahwa sepengetahuan saksi, hutang Penggugat (Yanti Komala Sari) adalah Rp 1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa maunya Tergugat (Hj. Afnita) sekarang adalah balik nama Sertifika, karena ada Tergugat (Hj. Afnita) untuk keperluan adanya untuk pinjaman uang;
- Bahwa setahu saksi, ada bunga dari pinjaman sejumlah Rp 65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi, hutang Penggugat (Yanti Komala Sari) kepada Tergugat (Hj. Afnita) adalah sejumlah Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa maunya Tergugat (Hj. Afnita) sekarang adaalah balik nama Sertifikat, karena adik Tergugat (Hj. Afnita) untuk keperluan adiknya untuk pinjaman uang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai batas-batas tanah sebagaimana yang ada dalam kedua Sertifikat tersebut;
- Bahwa tidak ada jual beli tanah antara Penggugat (Yanti Komala Sari) dan Tergugat (Hj. Afnita), karena Sertifikat tersebut hanya untuk pegangan sebagai jaminan;
- Bahwa untuk pelunasi hutang ke Bank yaitu Sertifikat yang luas tanahnya lebih kurang 97 (sembilan puluh tujuh) meter persegi yang diajukan untuk pelunasan uang ke Bank;

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hubungan keseharian antara Penggugat (Yanti Komala Sari) dengan Tergugat (Hj. Afnita) baik sekali banyak mereka pergi berdua kemana saja;
- Bahwa saksi ikut waktu kesepakatan antara Penggugat (Yanti Komala Sari) dan Tergugat (Hj. Afnita) tapi waktu pembayarannya saksi tidak ikut;
- Bahwa rencananya dibangun ruko tersebut dalam waktu 1 (satu) tahun, dan oleh karena tidak ada kesepakatan mereka ruko tersebut tidak jadi dibangun;
- Bahwa Tergugat (Hj. Afnita) dalam melunasi hutangnya ke Bank dari menjual Toko yang ada di pasar Banto;
- Bahwa yang disetor Tergugat (Hj. Afnita) kepada Penggugat (Yanti Komala Sari) adalah jumlah sebanyak Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), hutang Penggugat (Yanti Komala Sari) yang telah disetor adalah Rp 310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa di objek perkara tidak ada perubahan;
- Bahwa saksi tahu atau kenal dengan bukti surat T-2 (dalam perkara ini diperlihatkan kepada saksi;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat di persidangan ini telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy dari Fotocopy Slip Penyetoran Angsuran Pinjaman atas nama Yanti Komala Sari, slip dari Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk tanggal 26 Maret 2020, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotocopy dari Fotocopy tanda terima uang yang menyerahkan Hj. Afnita dan yang menerima Yanti Komala Sari tanggal 26 Maret 2020, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotocopy dari Fotocopy Slip Penyetoran, Penyetor Yanti, slip dari Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Aur Kuning tanggal 2 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotocopy dari Asli Slip Penyetoran di setor oleh Afnita ke rekening atas nama Yanti Komala Sari, slip dari Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk tanggal 1 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotocopy dari Asli Slip Penyetoran disetor oleh Afnita ke rekening atas nama Yanti Komala Sari, slip dari Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk tanggal 9 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda T-5;

Halaman 22 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy dari Asli tanda bukti penyetoran angsuran pinjaman atas nama Yanti, PH Yanti, slip dari Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk tanggal 31 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Fotocopy dari Asli Slip Penyetoran penyetor atas titipan SBI Nasabah ke rekening atas nama Yanti Komala Sari, slip dari Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk tanggal 16 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Fotocopy dari Fotocopy perhitungan pelunasan gadai dari Bank Syariah Mandiri KCP Bukittinggi Pasar Aur, atas nama Afnita tanggal 17 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Fotocopy dari Fotocopy perhitungan pelunasan gadai dari Bank Syariah Mandiri KCP Bukittinggi Pasar Aur atas nama Afnita tanggal 26 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda T-9;
10. Fotocopy dari Fotocopy perhitungan pelunasan gadai dari Bank Syariah Mandiri KCP Bukittinggi Pasar Aur, atas nama Afnita tanggal 17 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda T-10;
11. Fotocopy dari Fotocopy perhitungan pelunasan gadai dari Bank Syariah Mandiri KCP Bukittinggi Pasar Aur, atas nama Afnita tanggal 2 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda T-11;
12. Fotocopy dari Fotocopy perhitungan pelunasan gadai dari Bank Syariah Mandiri KCP Bukittinggi Pasar Aur, atas nama Afnita tanggal 2 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda T-12;
13. Fotocopy dari Fotocopy perhitungan pelunasan gadai dari Bank Syariah Mandiri KCP Bukittinggi Pasar Aur, atas nama Afnita tanggal 26 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda T-13;
14. Fotocopy dari Fotocopy perhitungan pelunasan gadai dari Bank Syariah Mandiri KCP Bukittinggi Pasar Aur, atas nama Afnita tanggal 26 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda T-14;
15. Fotocopy dari Fotocopy KC Pasar Aur Bukittinggi atas nama Afnita, selanjutnya diberi tanda T-15;
16. Fotocopy dari Fotocopy NJOP penghitungan PBB tanggal 1 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda T-16;
17. Fotocopy dari Asli Kwitansi diterima dari Hj. Afnita tanggal 18 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda T-17;
18. Fotocopy dari Asli Surat Pernyataan dari Yanti Komala Sari kepada Hj. Afnita tanggal 18 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda T-18;
19. Fotocopy dari Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1657, selanjutnya diberi tanda T-19;

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotocopy dari Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1658, selanjutnya diberi tanda T-20;

Menimbang, bahwa bukti surat T-4,T-5,T-6,T-7,T-17,T-18,T-19 dan T-20 telah disesuaikan dengan aslinya di depan persidangan dan ternyata sesuai dan telah bermaterai cukup, maka bukti surat-surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah dalam perkara ini, sedangkan bukti surat T-1,T-2,T-3,T-8,T-9,T-10,T-11,T-12,T-13,T-14,T-15 dan T-16 telah fotocopy dari fotocopy, bermaterai cukup, maka bukti surat-surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat mengajukan saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang, yaitu sebagai berikut :

1. Karnelis, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat (Yanti Komala Sari) dan Tergugat (Hj. Afnita);
- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini tentang ada permasalahan jual beli properti ruko antara Penggugat (Yanti Komala Sari) dan Tergugat (Hj. Afnita);
- Bahwa saksi mengenal Penggugat (Yanti Komala Sari) yang mengenalkan adalah Tergugat (Hj. Afnita);
- Bahwa saksi diperkenalkan dengan Penggugat (Yanti Komala Sari) adalah tentang menjual tanah yang terletak disebelah RRI Bukittinggi;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat (Hj. Afnita) di Aur dan saksi bekerja disana;
- Bahwa saksi disuruh Tergugat (Hj. Afnita) mencari pembeli tanah, dikarenakan saksi orang lapangan;
- Bahwa saksi berhasil mencari orang pembeli tanah yang akan dijualkan sebanyak 7 (tujuh) orang;
- Bahwa ada orang yang ingin membeli tanah tersebut namun tidak berhasil, setelah dilihat tanah tersebut dan ternyata gagal kemungkinan tidak cocok;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batasnya tanah yang akan dijual tersebut;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah yang tanah tersebut;
- Bahwa kata Tergugat (Hj. Afnita) dimaksud bagi hasil dengan Maisir, yang 2 (dua) ruko, 1 (satu) ruko untuk pembeli dan 1 (satu) ruko untuk Tergugat (Hj. Afnita) dan saat itu cocok harganya lalu pergi ke Notaris;
- Bahwa saat itu saksi tidak ikut ke Notaris, dan saat itu saksi tidak tahu bagaimana selanjutnya terhadap bagi hasil tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai bagi hasil tersebut ide dari Tergugat (Hj. Afnita);
- Bahwa jumlah uang tapak setahu saksi adalah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang tapak itu dari Tergugat (Hj. Afnita) kepada Penggugat (Yanti Komala Sari);
 - Bahwa saksi tidak tahu ide siapa uang tapak tersebut;
 - Bahwa saksi tidak ada menghubungi Penggugat (Yanti Komala Sari) untuk membatalkan kerjasama tersebut;
 - Bahwa yang mengenalkan orang yang bekerjasama kepada Penggugat (Yanti Komala Sari) adalah Tergugat (Hj. Afnita) batal;
 - Bahwa saksi tidak tahu kenapa Kerjasama antara Penggugat (Yanti Komala Sari) dan Tergugat (Hj. Afnita);
 - Bahwa saksi tahu mengenai kerjasama waktunya selama 1 (satu) tahun membangun ruko tersebut;
 - Bahwa saksi benar dimintakan tolong oleh Tergugat (Hj. Afnita) mencari investor untuk kerjasama;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat surat perjanjian antara Penggugat (Yanti Komala Sari) dan Tergugat (Hj. Afnita) tersebut;
 - Bahwa setahu saksi rencananya dibangun 2 (dua) ruko;
 - Bahwa saksi mengetahuinya mendapatkan cerita dari Tergugat (Hj. Afnita), saksi tidak tahu kenapa Tergugat (Hj. Afnita);
 - Bahwa selain uang sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), saksi tidak tahu apakah ada uang selain itu;
 - Bahwa tanah akan dibangun ruko tersebut dan cerita Tergugat (Hj. Afnita) sudah ada Sertifikatnya, saksi mendapatkan cerita dari Tergugat (Hj. Afnita) nama di Sertifikat adalah Penggugat (Yanti Komala Sari), namun Sertifikat tersebut dipegang oleh Tergugat (Hj. Afnita), saksi tidak tahu kenapa Tergugat (Hj. Afnita) mengagalkan kesepakatan tersebut;
 - Bahwa saat ini yang menguasai tanah yang akan dibangun ruko adalah Penggugat (Yanti Komala Sari);
 - Bahwa saksi tidak mengetahui berapa jumlah Sertifikat tersebut;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, uang tapak tersebut di berikan Tergugat (Hj. Afnita) kepada Penggugat (Yanti Komala Sari) sebagai pemilik tanah;
 - Bahwa uang tapak itu adalah uang hilang;
 - Bahwa uang tapak diserahkan pada Penggugat (Yanti Komala Sari) sebelum ruko dibangun;
 - Bahwa antara Tergugat (Hj. Afnita) dengan Penggugat (Yanti Komala Sari) ada melakukan perjanjian namun secara lisan;
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan.

Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Maisir, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat (Yanti Komala Sari) dan Tergugat (Hj. Afnita);
- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini tentang ada permasalahan jual beli properti ruko antara Penggugat (Yanti Komala Sari) dan Tergugat (Hj. Afnita);
- Bahwa terlebih dahulu saksi mengenal Tergugat (Hj. Afnita) dari pada Penggugat (Yanti Komala Sari);
- Bahwa saksi mengenal saksi Karnelis;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat (Hj. Afnita) karena ada pembicaraan dengan saksi Karnelis mengenai pembagunan ruko di Aur persisnya berada di samping RRI Bukittinggi;
- Bahwa saksi Karnelis disuruh/ dipercaya untuk mencari investor untuk pembagunan ruko oleh Tergugat (Hj. Afnita);
- Bahwa setelah pembicaraan tersebut, saksi langsung pergi lokasi tanah yang akan dibangun ruko untuk memastikan tanah tersebut apakah ada yang luasnya sesuai dengan Sertifikat;
- Bahwa saksi ke lokasi tanah yang akan dibangun itu bersama karyawan saksi dan Penggugat (Yanti Komala Sari);
- Bahwa ruko tersebut tidak jadi dibangun karena saat itu saksi memilih tanah yang kearah RRI Bukittinggi yang cocok dan saksi berani memberikan uang tapak sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan membangun 2 (dua) bangunan ruko, 1 (satu) untuk saksi, 1 (satu) lagi untuk Penggugat (Yanti Komala Sari);
- Bahwa uang tapak itu adalah kesepakatan kedua belah pihak;
- Bahwa uang sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) rencana saksi bayar setelah urusan dari Notaris selesai, dan baru dibayar lagi sisanya setelah pembangunan ruko tersebut;
- Bahwa yang membatalkan kerjasama antara saksi dengan Penggugat (Yanti Komala Sari) adalah Penggugat (Yanti Komala Sari) tidak setuju saat saksi mengatakan bahwa bagian tanah di dekat RRI Bukittinggi untuk saksi yang luas 146 (seratus empat puluh enam) meter persegi dan oleh karena Penggugat (Yanti Komala Sari) tidak setuju saat itu lalu pembicaraan selanjutnya tidak ada lagi;
- Bahwa saksi tidak pernah berniat dalam kerjasama untuk membayar hutang Penggugat (Yanti Komala Sari) kepada Tergugat (Hj. Afnita);
- Bahwa tidak ada yang menggagas pembatalan kerjasama saksi dan Penggugat (Yanti Komala Sari), hanya saat itu tidak ada kesepakatan maka tidak ada pembicaraan kerjasama lagi;

Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang mempunyai ide kerjasama saksi dengan Tergugat (Hj. Afnita) adalah saksi Karnelis mencarikan tanah untuk membangun ruko dan ditawarkan tanah Penggugat (Yanti Komala Sari);
- Bahwa saksi tidak ada mendengar Tergugat (Hj. Afnita) memberi uang tapak pada Penggugat (Yanti Komala Sari);
- Bahwa saksi ada mendengar dari Tergugat (Hj. Afnita) bahwa kerjasama batal dan dilanjutkan ke proses hukum;
- Bahwa saksi tidak ada lagi melakukan komunikasi mengenai pembangunan ruko tersebut setelah kesepakatan tidak tercapai;
- Bahwa saksi mendapatkan informasi dari saksi Karnelis adanya masalah mengenai tanah tersebut;
- Bahwa Sertifikat tanah yang akan dibangun ruko tersebut sebanyak 2 (dua) Sertifikat dibangun 2 (dua) ruko;
- Bahwa kedua Sertifikat tersebut sama Tergugat (Hj. Afnita) karena ada hutang piutang antara Tergugat (Hj. Afnita) dengan Penggugat (Yanti Komala Sari);
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat (Yanti Komala Sari) menyuruh pegang Sertifikat oleh Tergugat (Hj. Afnita);
- Bahwa setahu saksi, letak tanah tersebut berada di Aur Atas persisnya di samping RRI Bukittinggi;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu yang menguasai tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak ada mendengar dari Tergugat (Hj. Afnita) bahwa tanah yang seluas 97 (sembilan puluh tujuh) mater persegi tersebut punya Penggugat (Yanti Komala Sari) dan Tergugat (Hj. Afnita);

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa di samping itu, sebagai peradilan yang baik serta agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai dengan yang dituntut oleh ketentuan Pasal 189 Ayat (2) R.Bg, dan dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 180 Ayat (1) dan (2) R.Bg., SEMA Nomor 7 Tahun 2001 jo SEMA Nomor 5 Tahun 1999, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah yang diperkarakan, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat pada hari Rabu tanggal 5 Oktober 2022 dan hasil pemeriksaan tersebut sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan, yang untuk singkatnya putusan ini dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan, walaupun telah diberikan kesempatan, sedangkan Tergugat mengajukan kesimpulannya pada tanggal 19 November 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, selain pokok perkara, Tergugat mengajukan tentang Eksepsi;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat adalah Gugatan Penggugat kabur dan mengada-ngada karena Hubungan Tergugat dengan Penggugat hanya sebatas pertemanan biasa saja tidak seperti saudara kandung sebagaimana dalil Penggugat selanjutnya Tergugat menguraikan tentang tentang kerjasama usaha Penggugat dan Tergugat, Tergugat pernah meminta Surat Kuasa kepada Penggugat untuk membalik nama sertifikat, Penggugat meminjam uang kepada Tergugat, Tentang Tergugat menguasai Sertifikat Penggugat, dan Tergugat tidak pernah melibatkan pihak lain untuk menagih utang kepada Penggugat sehingga Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan atau tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat yang demikian menurut Majelis Hakim oleh karena pada pokoknya adalah mengenai bantahan terhadap dalil Gugatan Penggugat dan bukan menyangkut formalitas gugatan disamping itu terhadap dalil yang mengada-ada menurut hemat Majelis harus dibuktikan lebih lanjut dengan serangkaian pembuktian sehingga sudah masuk materi pokok perkara sehingga eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan diatas maka eksepsi Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang dimaksud dalam Gugatannya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat pada intinya mendalilkan bahwa tindakan Tergugat yang memegang Sertifikat Hak Milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);

Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat pada pokoknya menyangkal dalil Gugatan Penggugat dengan mengemukakan alasan bahwa 2 (dua) Sertifikat Hak Milik Penggugat ditangan Tergugat adalah Jaminan Hutang Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa karena gugatan dibantah oleh Tergugat, maka berdasarkan asas proporsional yang diatur dalam Pasal 1865 KUHPerdara (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) dan Pasal 232 RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*), maka Penggugat dan Tergugat dibebani kewajiban-kewajiban untuk membuktikan gugatannya dan jawaban-jawabannya.

Menimbang, bahwa kunci ditolak atau dikabulkannya gugatan harus berdasarkan pembuktian yang bersumber dari fakta-fakta yang diajukan para pihak, dan pembuktian hanya dapat ditegakkan berdasarkan dukungan fakta-fakta, sehingga pembuktian tidak dapat ditegakkan tanpa adanya fakta-fakta yang mendukungnya;

Menimbang, bahwa barang siapa atau pihak yang menurut hukum dibebani pembuktian, berarti mendapat alokasi untuk membuktikan hal itu. Apabila yang bersangkutan tidak mampu membuktikan apa yang dialokasikan kepadanya, maka pihak itu menanggung resiko kehilangan hak atau kedudukan atas kegagalan memberi bukti yang relevan atas hal tersebut.

Menimbang, bahwa sebagaimana pedoman atau aturan umum yang digariskan dalam pasal 283 RBG atau pasal 1865 KUH Perdata yang secara teknis Yustisial dapat diringkas menjadi :

- Siapa yang mendalil sesuatu hak, kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan hak yang didalilkannya ;
- Siapa yang mengajukan dalil bantahan dalam rangka melumpuhkan hak yang didalilkan pihak lain,kepadanya dipikulkan beban pembuktian untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut ;

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

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1658 atas nama Penggugat berada ditangan Tergugat;
- Bahwa terdapat uang Tergugat sejumlah Rp490.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh juta rupiah) yang dipergunakan untuk menebus Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah :

1. Apakah benar jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp490.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh juta rupiah)?

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Apakah Penggugat telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat?

3. Apakah tindakan Tergugat yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1658 atas nama Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-2 dan 1 (satu) orang saksi yaitu Saksi Yulia Susana, ST;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya (Eksepsi), Tergugat telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan bukti surat T-20 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Karnelis dan Saksi Maisir;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan Penggugat tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 dan bukti surat P-2 adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1658 atas nama Penggugat berada ditangan Tergugat sedangkan saksi Yulia Susana ST menerangkan pada pokoknya tentang Perjanjian kerjasama secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat melalui Saksi serta telah ada penyerahan uang tapak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diberi T-1 tentang Setoran Angsuran Pinjaman atas nama Yanti Komala Sari sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), bukti surat T-2 adalah mengenai Tanda terima Tanda Jadi (DP) Pembayaran Pembelian sebidang tanah SHM Nomor 1658/Aur Kuning dari Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), bukti surat T-3 adalah tentang Setoran atas nama Yanti Komala Sari sejumlah Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah), bukti surat T-4 adalah tentang Setoran Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), bukti surat T-5 adalah tentang Setoran Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), bukti surat T-6 adalah tentang Setoran Angsuran Pinjaman an. Yanti Komala Sari sejumlah Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah), bukti surat T-7 adalah tentang Setoran Angsuran Pinjaman atas nama Yanti Komala Sari sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), bukti surat T-8 sampai dengan bukti surat T-14 adalah tentang Perhitungan Pelunasan Gadai atas nama Tergugat, bukti surat T-15 adalah tentang Biaya Pemeliharaan sejumlah Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah), bukti surat T-16 adalah tentang pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, bukti surat T-17 adalah tentang pinjaman uang tunai dari Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah), bukti surat T-18 adalah tentang Surat Pernyataan Penggugat tentang Penyerahan 2 (sertifikat) kepada Tergugat,

Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat T-19 dan bukti surat T-20 adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1658 atas nama Penggugat, saksi Karnelis pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi adalah orang yang mencarikan pembeli untuk tanah serta adanya uang tapak sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sedangkan saksi Maisir pada pokoknya menerangkan tentang pada awalnya saksi akan melakukan kerjasama pembangunan Ruko namun pada saat ke Notaris, Penggugat keberatan dan saksi mundur;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Petitum poin kesatu meminta kepada Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum poin kesatu gugatan Penggugat ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum gugatan Penggugat selebihnya;

Menimbang, bahwa petitum angka 2 Penggugat adalah agar Majelis Hakim menyatakan hutang Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp490.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap petitum dan dalil Penggugat, Tergugat membantahnya bahwa selain hutang sejumlah Rp490.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh juta rupiah) terdapat pula pinjaman pribadi Penggugat kepada Tergugat yang dipergunakan untuk memperbaiki bengkel las sejumlah Rp28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) yang sudah dibayar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) sehingga tersisa Rp21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) serta adanya biaya yang ditimbulkan atau bunga selama gadai emas yang dilakukan Tergugat untuk pelunasan hutang Penggugat pada Bank BRI sejumlah Rp66.888.000,00 (enam puluh enam juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 803 K/Sip/1970 tanggal 8 Mei 1971 dengan kaidah Hal-hal yang diajukan oleh Penggugat yang tidak disangkal oleh Tergugat dapat dianggap sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi sebagaimana tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa hutang yang diakui oleh Penggugat adalah sejumlah Rp490.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh juta rupiah) sedangkan pinjaman pribadi Penggugat kepada Tergugat yang dipergunakan untuk memperbaiki bengkel las sejumlah Rp28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) serta adanya biaya yang ditimbulkan atau bunga selama gadai emas yang dilakukan Tergugat untuk pelunasan hutang Penggugat pada Bank BRI sejumlah

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp66.888.000,00 (enam puluh enam juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) tidak diakui oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-17 bahwa benar terdapat pinjaman uang tunai dari Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) pada tanggal 18 Oktober 2021 dan diakui Tergugat telah dibayar Penggugat sejumlah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap biaya yang ditimbulkan atau bunga selama gadai emas yang dilakukan Tergugat untuk pelunasan hutang Penggugat pada Bank BRI sejumlah Rp66.888.000,00 (enam puluh enam juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) yang berdasarkan bukti surat T-8 sampai dengan bukti surat T-14 tentang Perhitungan Pelunasan Gadai atas nama Tergugat pada Bank Syariah Mandiri KCP Bukitinggi Pasar Aur Kuning dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Gadai Emas dilaksanakan antara Tergugat dengan Bank Syariah Mandiri KCP Bukitinggi Pasar Aur Kuning maka terdapat perikatan antara Tergugat dengan Bank Syariah Mandiri KCP Bukitinggi Pasar Aur Kuning yang menimbulkan prestasi pada masing-masing pihak dalam perikatan sedangkan awalnya Penggugat berencana melakukan kerjasama dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1340 KUH Perdata, bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya dan suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 maka dengan demikian kewajiban Penggugat terhadap Tergugat hanya sebatas yang diperjanjikan/diberi hutang antara Penggugat dengan Tergugat saja sedangkan kewajiban Tergugat kepada penerima gadai tidak boleh merugikan pihak ketiga karena antara Penggugat dan Tergugat serta Tergugat dengan Bank Syariah Mandiri KCP Bukitinggi Pasar Aur Kuning terikat perjanjian yang masing-masing terpisah dan berdiri sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diatas hutang Penggugat kepada Tergugat bukan sejumlah Rp490.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh juta rupiah) semata melainkan ditambah dengan sejumlah Rp21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah Penggugat telah melakukan Wanprestasi sebagaimana berikut :

Menimbang, bahwa suatu prestasi timbul dari adanya suatu perikatan atau perjanjian. Bahwa yang dimaksud perjanjian adalah suatu peristiwa dengan mana dua orang atau lebih, saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan. Selanjutnya adanya suatu perjanjian dapat

Halaman 32 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diwujudkan dalam dua bentuk yaitu perjanjian yang dilakukan dengan tertulis, dan perjanjian yang dilakukan secara lisan. Untuk kedua bentuk tersebut sama kekuatannya, dalam arti sama kedudukannya untuk dilaksanakan oleh para pihak. Hanya saja bila perjanjian dibuat secara tertulis, dapat dengan mudah dipakai sebagai alat bukti bila sampai terjadi persengketaan. Bila dibuat secara lisan dan kemudian terjadi perselisihan, maka akan lebih sulit pembuktiannya, karena disamping harus dapat menunjukkan saksi-saksi, juga diharapkan ada itikad baik dari pihak-pihak;

Menimbang, bahwa menurut pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

- Adanya kesepakatan;
- Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Adanya suatu hal tertentu;
- Adanya suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 1335 KUHPerdara dinyatakan suatu perjanjian tanpa sebab atau telah dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Kemudian Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum;

Menimbang, bahwa mengenai akibat adanya perjanjian dinyatakan dalam Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUHPerdara yaitu semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan yang dinyatakan cukup oleh undang-undang, dan setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjiannya, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada posita angka 6 alinea 4 bahwa Penggugat berjanji kepada Tergugat untuk mengembalikan uang Tergugat yang terpakai untuk menebus Sertifikat Jaminan Penggugat sedangkan Tergugat dalam Eksepsinya angka 2.6 sampai 2.7 bahwa yang benar adalah uang sejumlah Rp490.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh juta rupiah) adalah untuk menutupi keterlambatan pinjaman Penggugat yang sudah diberi peringatan oleh Bank;

Menimbang, bahwa penebusan sertifikat Jaminan Penggugat tersebut adalah bagian dari kesepakatan kerjasama pembangunan ruko antara Penggugat dan

Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat diatas tanah bersertifikat yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dibuat secara lisan/tidak secara tertulis namun Tergugat telah menyetorkan/membayarkan sejumlah uang untuk pelunasan hutang Penggugat masing-masing berdasarkan bukti surat T-4 sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), bukti surat T-5 sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), bukti surat T-6 sejumlah Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah), dan bukti surat T-7 sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan diakui pula oleh Penggugat bahwa Tergugat telah membayarkan uang panjar (uang tapak) sejumlah Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) berdasarkan bukti surat T-1 berupa Setoran Angsuran Pinjaman atas nama Yanti Komala Sari sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kemudian dibuatkan Tanda terima (vide bukti T-2);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan dalam positanya angka 12 bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat telah batal karena telah lewat waktu 1 (satu) tahun Tergugat tidak juga membangun ruko diatas tanah Penggugat sehingga uang panjar (uang tapak) sejumlah Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) tidak terkait dengan Hutang Piutang Penggugat kepada Tergugat maka dengan demikian Perjanjian dimaksud dilaksanakan berdasarkan kesepakatan, pihak yang cakap, adanya hal tertentu dan sebab yang halal;

Menimbang, bahwa terhadap adanya perjanjian/perikatan sebagaimana diatas kedua belah pihak sama-sama mengakuinya dan tidak diketemukan Kehendak yang terbentuk secara tidak sempurna tersebut dapat terjadi karena adanya: Ancaman/paksaan (*bedreiging, dwang*) kekeliruan/ kesesatan/ kekhilafan (*dwaling*), penipuan (*bedrog*);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wan prestasi adalah

1. Tidak memenuhi pretasinya sama sekali;
2. Memenuhi Prestasi namun tidak lengkap;
3. Memenuhi pretasi namun terlambat;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak membuktikan lebih lanjut mengenai prestasi apa yang tidak dipenuhi oleh Tergugat dan Penggugat telah pula menyatakan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat telah Batal karena telah lewat masa 1 (satu) tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1946 KUHPerdara menentukan bahwa Daluwarsa atau lewat waktu adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan

Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Jika dalam perjanjian telah dipenuhi salah satu unsur dari hapusnya perjanjian yang diantaranya adalah lewat batas waktu, maka perjanjian tersebut berakhir sehingga dengan berakhirnya perjanjian tersebut para pihak lepas dari hak dan kewajiban masing-masing sehingga baik Penggugat maupun Tergugat tidak lagi memiliki Prestasi satu sama lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah tindakan Tergugat yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1658 atas nama Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak mau mengembalikan 2 (dua) buah Sertifikat atas nama Penggugat sehingga Penggugat sangat kesulitan menjual tanah Penggugat karena sertifikat asli ada pada Tergugat yang dibantah oleh Tergugat bahwa Penggugatlah yang menyerahkan Sertifikat tersebut sebagai jaminan atas uang Tergugat sampai ada pihak yang berminat untuk membeli atau bagi hasil atas tanah Sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-18 berupa Surat Pernyataan bahwa Penggugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 (bukti surat P-1/ bukti surat T-19) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1658 (bukti P-2/T-20) atas nama Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus* dalam perjanjian timbal balik menyatakan bahwa salah satu pihak tidak dapat melaksanakan perjanjian seperti yang seharusnya, disebabkan karena pihak yang lain terlebih dulu tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-18 bahwa Penggugat sendirilah yang menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 (bukti surat P-1/ bukti surat T-19) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1658 (bukti surat P-2/ bukti surat T-20) atas nama Penggugat kepada Tergugat dan Penggugatlah yang belum membayar hutangnya Tergugat sehingga tindakan Tergugat yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1658 atas nama Penggugat bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan diatas maka Penggugat tidak dapat membuktikan hutangnya kepada Tergugat hanya sejumlah Rp490.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh juta rupiah) melainkan lebih dari jumlah tersebut sehingga petitum angka 2 Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 3 Penggugat oleh karena telah dipertimbangkan perjanjian antara Pengugat dan Tergugat telah

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berakhir sehingga dengan berakhirnya perjanjian tersebut para pihak lepas dari hak dan kewajiban masing-masing sehingga baik Penggugat maupun Tergugat tidak lagi memiliki Prestasi satu sama lain maka petitum angka 3 Penggugat agar Penggugat dinyatakan wanprestasi haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa tindakan Tergugat yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1658 atas nama Penggugat bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum maka Petitum angka 4 Penggugat yang meminta agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 Gugatan Penggugat oleh karena telah dinyatakan dalam pertimbangan petitum angka 4 bahwa tindakan Tergugat yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1658 atas nama Penggugat bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum maka petitum untuk menghukum Tergugat menyerahkan sertifikat tidak beralasan hukum kecuali Penggugat menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 dan angka 7 Gugatan Penggugat oleh karena Gugatan Penggugat tidak beralasan menurut hukum, maka Petitum angka 7 dan angka 6 yang meminta dinyatakan Penggugat adalah Penggugat yang baik dan gugatan Penggugat adalah balasan hukum yang sah serta berharga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 Gugatan Penggugat tentang putusan serta merta (*uit voerbar bij vooraad*) oleh karena petitum pokok sengketa dalam perkara ini telah dinyatakan ditolak maka petitum ini tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan maka sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, terhadap bukti surat T-16 berupa SPT pajak yang menurut Tergugat menunjukkan nilai NJOP tanah Penggugat menurut Majelis Hakim tidak relevan dengan pokok sengketa oleh karenanya haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat ditolak, sehingga Penggugat berada pada pihak yang kalah, maka sudah sepatutnya Penggugat dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan Kitab Undang Undang Hukum Perdata Rbg serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.276.000,00 (satu juta dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi, pada hari Senin, tanggal 2 Januari 2023 oleh Rinaldi, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Melky Salahudin, S.H., dan Lola Oktavia, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt tanggal 15 Juni 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 4 Januari 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Meiyenti, S.H. Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat di Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua

Melky Salahudin, S.H.

Rinaldi, S.H., M.H.

Lola Oktavia, S.H.

Panitera Pengganti,

Meiyenti, S.H.

Perincian biaya:

- Pendaftaran.....	Rp	30.000,00
- Pemberkasan/ATK	Rp	121.000,00
- Panggilan	Rp	300.000,00
- PNBP Panggilan.....	Rp	20.000,00
- Pemeriksaan Setempat.....	Rp	750.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat.....	Rp	10.000,00
- Sumpah.....	Rp	25.000,00
- Materai	Rp	10.000,00
- Redaksi	Rp	10.000,00
Jumlah	Rp	1.276.000,00

(satu juta dua ratus tujuh puluh

Halaman 37 dari 37 Putusan Perdata Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bkt

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

enam ribu rupiah).