



PUTUSAN

Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. RISMAN**, umur 57 tahun, jenis kelamin laki-laki, beragama Islam, beralamat di RT 01/RW 01 Kelurahan Penatoi, Kecamatan Mpunda Kota Bima , selanjutnya disebut sebagai Penggugat I.
- 2. JAENAB**, umur 54 tahun, jenis kelamin perempuan, pekerjaan Wiraswasta, beragama Islam, beralamat di RT 01/RW 01 Kelurahan Penatoi, Kecamatan Mpunda Kota Bima , selanjutnya disebut sebagai Penggugat II.

Dalam hal ini Para Penggugat telah memberikan Kuasa kepada Advokat Muhamad Haekal, S.H., M.H., dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum MUHAMAD HAEKAL, S.H., M.H., berkantor di BTN Sambinae RT 12/RW 06 Jalan Kelisa Blok C3 Nomor 9 Kelurahan Sambinae Kecamatan Mpunda Kota Bima, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 April 2024.

Lawan :

JUHDAR, umur 62 tahun, jenis kelamin laki-laki, beragama Islam, beralamat di Jalan Pemuda Nomor 45 RT 01/RW 01 Kelurahan Penatoi, Kecamatan Mpunda Kota Bima, selanjutnya disebut sebagai Tergugat.

Dalam hal ini Tergugat telah memberikan Kuasa kepada Advokat DEDDY CAHYADI, S.H. dan NURFATANAH, S.H., dari Lembaga Bantuan Hukum FITRAH LAKUY berkantor di Jalan Pembangunan Komplek Taga Nomor 1 Penanae Kota Bima, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2024.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Raba Bima pada tanggal 29 April 2024 dalam Register Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji terhadap perjanjian gadai rumah antar Penggugat I dan Tergugat (yang statusnya saat terjadi perjanjian gadai rumah masih berstatus suami Penggugat II);
2. Bahwa Tergugat telah menggadaikan sebuah rumah beserta Sertifikat Hak Milik Nomor 183 dengan luas 163 M² (seratus enam puluh tiga meter persegi) yang berlokasi di RT.001 RW.001 Kelurahan Penatoi Kecamatan Mpunda Kota Bima dengan batas-batas sebagai berikut :
 - a.....
Sebelah utara berbatasan dengan Jalan/ gang;
 - b.....
Sebelah selatan berbatasan dengan Ishaka Yusuf;
 - c.....
Sebelah Timur berbatasan dengan M. Hasan H.M Nur;
 - d.....
Sebelah barat berbatasan dengan Masjid Adam;
3. Bahwa Tergugat menggadaikan rumahnya pada tanggal 15 Desember 2012 sebesar Rp. 65.000.000; (enam puluh lima juta rupiah);
4. Bahwa dalam perjanjian tertulis gadai rumah tersebut yang telah dibuat bersama di tempat Notaris Syarif Adnan, SH. MKn jangka waktu gadai adalah 3 (tiga) bulan, dan jatuh tempo pada tanggal 15 Maret 2013;
5. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2013 Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji dengan tidak menebus kembali rumah tersebut sesuai perjanjian yang disepakati bersama didepan Notaris Syarif Adnan, SH. MKn dan telah di aktakan, bahkan Tergugat menghilang, tidak ada kabar sama sekali;
6. Bahwa Penggugat I dan II mau membantu Tergugat dengan menerima gadai rumah tersebut karena Tergugat berjanji akan menebusnya kembali dalam waktu 3 (tiga) bulan;

Halaman 2 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa karena perbuatan wanprestasi Tergugat maka Penggugat II mengalami kerugian karena uang yang digunakan untuk menerima gadai rumah tersebut adalah modal usaha milik Penggugat II, yang tidak bisa digunakan selama Tergugat tidak menebus kembali rumah tersebut;
8. Bahwa karena perbuatan wanprestasi Tergugat maka Penggugat II mengalami kerugian yang sangat besar karena jika uang yang digunakan buat menerima gadai tersebut dipakai Penggugat II untuk buat modal usaha sejak 15 Maret 2013 (saat perjanjian gadai rumah jatuh tempo) sampai saat ini, maka 10 (sepuluh) tahun lebih modal usaha tersebut tertahan dan tidak bisa digunakan oleh Penggugat II;
9. Bahwa Penggugat II juga mengalami kerugian lain yang cukup besar karena telah lama menerima gadai rumah Tergugat tersebut yaitu biaya perbaikan dan renovasi rumah;
10. Akibat perbuatan wanprestasi Tergugat yang tidak menebus kembali rumah tersebut selama 10 tahun lebih membebankan biaya perbaikan dan renovasi rumah yang sangat besar kepada Penggugat II.
11. Kondisi rumah yang digadaikan banyak mengalami kerusakan akibat waktu dan bencana alam banjir besar yang memperparah kondisi rumah yang digadaikan tersebut sehingga Penggugat II terpaksa merenovasinya;
12. Penggugat II telah memperbaiki dan merenovasi rumah gadai tersebut pada :

a.....

Tanggal 15 Maret 2015, Penggugat II membayar sejumlah uang sebesar Rp 150.000.000; kepada saudara Mursalim untuk biaya renovasi rumah gadai tersebut;

b.....

Tanggal 12 April 2015, Penggugat II membayar sejumlah uang sebesar Rp 7.080.000; kepada saudara Syahrir untuk biaya pembuatan pagar dan pintu gerbang;

c.....

Tanggal 10 Juni 2015, Penggugat II membayar sejumlah uang sebesar Rp 2.400.000; kepada saudara Syahrir untuk biaya pembuatan teralis

Halaman 3 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jendela rumah gadai;

d.....

Tanggal 05 September 2017, Penggugat II membayar sejumlah uang sebesar Rp 19.950.000; kepada saudara Syahrir untuk biaya renovasi atap rumah gadai;

e.....

Tanggal 5 Juni 2023, Penggugat II membayar sejumlah uang sebesar Rp 7.000.000; kepada took bangunan untuk biaya pembuatan pintu rol;

f.....

Tanggal 20 Juni 2023, Penggugat II membayar sejumlah uang sebesar Rp 10.000.000; kepada saudara Gunawan untuk biaya pembuatan kanopi dan pintu besi.

Berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Raba Bima berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Primer :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (Ingkar Janji) kepada Penggugat I dan II;
3. Menghukum Tergugat untuk segera menebus kembali rumah yang digadaikan tersebut sebesar Rp 65.000.000 (enam puluh lima juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk mengganti biaya perbaikan dan renovasi rumah gadai kepada Penggugat II sebesar Rp. 196.430.000 (seratus sembilan puluh enam empat ratus tiga puluh ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar sekaligus semua kerugian Penggugat II;
6. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan, banding dan kasasi;
7. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat.

Subsidier:

Jika pengadilan berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya. Terima kasih,

Halaman 4 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi jo. Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Firdaus, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Raba Bima, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa proses mediasi tidak berhasil oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Penggugat ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangan secara elektronik dan Kuasa Tergugat menyetujuinya persidangan dilakukan secara elektronik (Pasal 20 PERMA Nomor 7 Tahun 2022) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat melalui Kuasanya telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

a. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (EXSEPTIO OBSCUR LIBEL).

➤ Bahwa Penggugat dalam Gugatannya tidak jelas Kualifikasi Hukum sebagai dasar Gugatannya karna disatu sisi Para Penggugat Berbicara tentang ingkar janji(wanprestasi), disisi lain Para Penggugat Bercerita tentang Perbaikan dan Renovasi Rumah, karna ini penting sebagai dasar hukum untuk menguji kebenarannya, demikian pula dalam Gugatan Para Penggugat antara Posita dengan Petitum tidak Konsisten, karna dalam Posita tidak ada satupun poin yang menerangkan adanya Angka kerugian senilai Rp. 196.430.000. sebagaimana yang didalilkan pada Petitum Poin "4".

➤ Bahwa Tergugat Dalam Konvensi berpinsip adanya larangan penggabungan (Komulasi) gugatan Wanprestasi dengan PMH sebagaimana:

- "Mahkamah Agung juga pernah mengeluarkan Yurisprudensi mengenai masalah kumulasi gugatan tersebut yaitu dalam Putusan MA

Halaman 5 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986. Dalam putusan Mahkamah Agung tersebut, disebutkan bahwa: "Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula". Secara tegas Mahkamah Agung telah menggariskan dalam penggabungan gugatan atau kumulasi gugatan subyektif dan objektif sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI No. 1652 K/Sip/1985 tidak dibenarkan penggabungan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum karena tidak mempunyai hubungan erat (innerlijke samenhang).

- Penggabungan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum tidak diatur secara jelas baik dalam HIR, Rbg maupun RV, Pasal 103 RV hanya melarang mengenai gugatan hak milik digabungkan dengan hak menguasai sehingga penggabungan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum bersifat kasuistik.

➤ Bahwa pada Posita Gugatan Poin 2 huruf "d" Para Penggugat mendalilkan bahwa "sebelah barat berbatasan dengan MASJID ADAM", dalam hal ini Tergugat Tidak pernah merasa ada Rumahnya yang berbatasan langsung dengan Masjid sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat tersebut.

b. GUGATAN PARA PENGGUGAT Kurang Pihak (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

Bahwa karena menurut Para Penggugat Perjanjian Tertulis Telah dibuat bersama ditempat Notaris Syarif Adnan, SH. Mkn sebagaimana dalam posita poin "4" maka Notaris Syarif Adnan, SH. Mkn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah haruslah ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini, Agar diketahui maksud dan tujuan diterbitkannya 2 (dua) Akta yaitu Akta nomor 41/2012 dan Akta nomor 42 /2012 untuk memperjelas siapa sebenarnya yang tidak melakukan Prestasi.

II. DALAM KONVENSI :

1. Bahwa pada Prinsipnya Tergugat Konvensi menolak dengan Tegas dalil Gugatan Para Penggugat Konvensi Seluruhnya kecuali yang diakui secara sendiri oleh Tergugat Konvensi dalam jawaban ini.

Halaman 6 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa segala uraian dalam Eksepsi diatas mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban Konvensi (Mutatis Mutandis).

3. Bahwa Tidak benar Tergugat Konvensi telah melakukan ingkar janji(wanprestasi) sebagaimana yang telah didalilkan oleh Para Penggugat Konvensi karena pada waktu terjadi peristiwa pinjam meminjam uang antara Tergugat Konvensi dengan Penggugat I Konvensi Justru Tergugat Konvensi dengan itikad baik telah mengantisipasi kemungkinan Tergugat Konvensi tidak dapat mengembalikan pinjaman tepat pada waktu sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akta Notaris/PPAT Nomor 41 tertanggal 15 desember 2012 pada Pasal “ 2 “ , sehingga pada waktu itu Tergugat dengan tulus mengatakan pada Penggugat I Konvensi “ Apabila nanti saya gagal dalam pelelangan /Tender Proyek dan saya tidak dapat mengembalikan uang pinjaman ini tepat pada waktunya, maka Jualkan saja Rumah saya, dan dapat dimaklumi oleh Penggugat I Konvensi. Sehingga pada waktu yang bersamaan Tergugat Konvensi langsung Membuatkan Akta Kuasa Menjual pada Notaris/PPAT yang sama sehingga terbitlah **AKTA KUASA MENJUAL Nomor “ 42 “ Tertanggal 15 Desember 2012** (Vide Bukti Terlampir).

4. Bahwa Tidak benar Tergugat Konvensi telah menggadaikan sebuah rumah beserta sertifikat hak milik nomor 183 dengan luas 163m².(seratus enam puluh tiga meter persegi) yang berlokasi di Rt.001/Rw.001 Kelurahan Penatoi kecamatan Mpunda Kota Bima dengan batas-batas sbb:

- sebelah utara berbatasan dengan jalan/gang
- sebelah Selatan berbatasan dengan Ishaka Yusuf
- sebelah Timur berbatasan dengan M.Hasan H.M Nur.
- sebelah barat berbatasan dengan Masjid Adam.

Karena Tergugat tidak memiliki Rumah yang berbatasan langsung sebagaimana dengan batas-batas Rumah yang disebutkan oleh Para Penggugat Konvensi pada Posita Point “2”. **Bahwa adapun yang menjadi jaminan Tergugat adalah sertifikat hak milik nomor 183**

Halaman 7 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas 163m².(seratus enam puluh tiga meter persegi) yang berlokasi di Rt.001/Rw.001 Kelurahan Penatoi kecamatan Mpunda Kota Bima dengan batas-batas sbb:

- sebelah utara berbatasan dengan Tanah St.Syamsiah dan Tanah Ishaka Yusuf.
 - sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan/Gang
 - sebelah Timur berbatasan dengan M.Hasan H.M Nur.
 - sebelah barat berbatasan dengan Tanah Majid Adam. (Ket: Sebagaimana yang tertuang dalam Sertifikat Nomor 183/Tahun 1982 pada Surat Ukur Nomor 4324 Tahun 1982).
5. Bahwa tindakan/perbuatan Para Penggugat Konvensi bilkhusus Tergugat I Konvensi disatu sisi mendalilkan Gadai dalam Gugatannya akan tetapi tindakannya tidak sesuai dengan ketentuan Sbb:

- **Pasal 1155 KUH Perdata** menerangkan bahwa:

Bila oleh pihak-pihak yang berjanji tidak disepakati lain, maka jika debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajibannya, setelah lampaunya jangka waktu yang ditentukan, atau setelah dilakukan peringatan untuk pemenuhan perjanjian dalam hal tidak ada ketentuan tentang jangka waktu yang pasti, kreditur berhak untuk menjual barang gadainya dihadapan umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dan dengan persyaratan yang lazim berlaku, dengan tujuan agar jumlah utang itu dengan bunga dan biaya dapat dilunasi dengan hasil penjualan itu. Bila gadai itu terdiri dan barang dagangan atau dan efek-efek yang dapat diperdagangkan dalam bursa, maka penjualannya dapat dilakukan di tempat itu juga, asalkan dengan perantaraan dua orang makelar yang ahli dalam bidang itu.

- **Pasal 1238 KUH Perdata**, bahwa debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

- **Pasal 1156 KUH Perdata**, yang selengkapnya berbunyi:

Halaman 8 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

“Terhadap Ketentuan Pasal 1156 KUH Perdata tersebut oleh Pihak Tergugat Konvensi Membuatkan Akta Kuasa Menjual pada Notaris/PPAT yang sama sehingga terbitlah **AKTA KUASA MENJUAL Nomor “ 42 “ Tertanggal 15 Desember 2012**, sebagai bentuk Itikad baik dari Tergugat Konvensi (Vide Bukti Terlampir).

6. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada angka 5,6,7,8,9,10,11,dan 12, adalah **TIDAK BERALASAN, dan karenanya haruslah ditolak atau setidaknya haruslah dikesampingkan;**

Berdasarkan Eksepsi dan Jawaban Dalam Konvensi Mohon Kiranya Ketua Majelis Hakim dan Anggota Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan Sbb:

DALAM EKSEPSI :

1. **Menerima Eksepsi Tergugat Konvensi seluruhnya**
2. **Menyatakan gugatan Para Penggugat Konvensi Tidak dapat diterima.**

DALAM POKOK PERKARA :

1. **Menolak Gugatan Para Penggugat Konvensi Seluruhnya**
2. **Membebankan segala biaya perkara pada Para Penggugat.**

III. DALAM REKONVENSI :

Bahwa Tergugat Konvensi dengan identitas sebagaimana tersebut dalam Jawaban Konvensi pada kesempatan ini hendak mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Para Penggugat Konvensi sebagai Para Tergugat Rekonvensi dengan identitas sebagaimana dalam Gugatan Konvensi (Para Penggugat Konvensi), dengan dasar dan alasan sebagai berikut :

Halaman 9 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Anak Tunggal dari Pasangan Suami istri H.A.GANI SALAM (almarhum) dengan SITI MARYAM YUSUF(almarhumah). Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah seorang Wiraswasta/Kontraktor,yang mana sebelumnya Penggugat Rekonvensi akan mengikuti Tender /Pelelangan Proyek pada salah satu instansi pemerintah di Mataram, namun pada waktu itu Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kekurangan modal, maka pada tanggal 15-12-2012 Penggugat Rekonvensi mendatangi Tergugat I Rekonvensi untuk meminjam uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang disetujui oleh Tergugat Rekonvensi I dengan catatan ada bunga sejumlah Rp.15.000.000,-(lima belas juta rupiah) selama 3 (tiga) bulan dan terjadi kesepakatan. Maka pada saat itu juga Penggugat Rekonvensi bersama dengan Tergugat I Rekonvensi mendatangi Kantor Notaris/PPAT Syarif Adnan SH, M.KN. Untuk membuat Perjanjian tertulis, sehingga Terbitlah Akta Perjanjian yang dibuat oleh Notaris/PPAT Syarif Adnan Nomor 41 tertanggal 15-12-2012.

2. Bahwa dengan itikad baik Penggugat Rekonvensi telah mengantisipasi kemungkinan tidak dapat mengembalikan pinjaman tepat pada waktu sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akta Notaris/PPAT Nomor 41 tertanggal 15 desember 2012 pada Pasal “ 2 “, sehingga pada waktu itu Penggugat Rekonvensi dengan tulus mengatakan pada Tergugat I Rekonvensi “ Apabila nanti saya gagal dalam pelelangan /Tender Proyek dan saya tidak dapat mengembalikan uang pinjaman ini tepat pada waktunya, Maka Kita Jual saja Rumah saya” dan data dimaklumi oleh Tergugat I Rekonvensi. Sehingga pada waktu yang bersamaan Penggugat Rekonvensi langsung meminta pada Notaris agar sekalian dibuatkan Akta Kuasa Menjual maka diterbitkanlah Akta Kuasa Menjual oleh Notaris/PPAT Syarif Adnan Sh.Mkn. dengan Nomor Akta “ 42 “ Tentang Kuasa Menjual Tertanggal 15 Desember 2012 (Vide Bukti Terlampir),dan apa yang ditakutkan oleh Penggugat Rekonvensi sebagaimana yang dimaksud pada poin 3 dalam posita Rekonvensi diatas akhirnya terjadi juga , yang mana Penggugat Rekonvensi Gagal memenangkan Tender Proyek yang diikutinya.

Halaman 10 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada waktu pembuatan Akta Perjanjian tersebut oleh Penggugat Rekonvensi Telah Menyerahkan Jaminan satu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183/Thn.1982 atas nama SITI MARYAM YUSUF luas 163m².(seratus enam puluh tiga meter persegi) yang berlokasi di Rt.001/Rw.001 Kelurahan Penatoi kecamatan Mpunda Kota Bima dengan batas-batas sbb;

- sebelah utara berbatasan dengan Tanah St.Syamsiah dan Tanah Ishaka Yusuf.
- sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan/Gang
- sebelah Timur berbatasan dengan M.Hasan H.M Nur.
- sebelah barat berbatasan dengan Tanah Majid Adam.

4. Bahwa antara Penggugat Rekonvensi Tergugat I Rekonvensi dihadapan Notaris /PPAT Syarif Adnan SH.Mkn. menjadikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183/Thn.1982 atas nama SITI MARYAM YUSUF luas 163m².(seratus enam puluh tiga meter persegi) sebagai jaminan atas pinjaman sejumlah uang sebagaimana yang telah diperjanjikan dengan Akta Perjanjian Nomor 41/2012 sekaligus agar Pihak Tergugat I Rekonvensi dapat melaksanakan isi Akta Kuasa Menjual Nomor 42/2012.pada waktunya..

5. Bahwa pada sekitar pertengahan bulan pebruari 2013 Penggugat Rekonvensi berangkat ke Jakarta dalam rangka mencari uang guna menutupi tagihan utang,dan sebelum berangkat Penggugat Rekonvensi sempat membersihkan dan merapikan isi Rumah terlebih dahulu dan mengamankan semua Dokumen penting yaitu berupa: 1. Document Asli Perusahaan CV. DARMAGANIS SAKTI, 2. Dokument Asli Perusahaan CV. HAJI ABDUL SALAM, 3. IJASAH ASLI MILIK PENGGUGAT REKONVENSI dari Ijasah SD, SMP, SMA dan ijasah S1 Universitas Lambung Mangkurat Banjar Masin, Satu Lembar Ijazah Sekolah Dasar (SD), satu lembar ijasah Sekolah Menengah Pertama (SMP)atas Nama DZIKRINA DARMAGANIS(Ijasah Asli)yang disimpan dalam Lemari Buku yang berada diruangan Tamu, dan pada saat akan berangkat Penggugat Rekonvensi juga sempat mengunci semua pintu Rumah dan Kunci dibawa sendiri oleh Penggugat Rekonvensi.

Halaman 11 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa pada saat Penggugat Rekonvensi akan berangkat ke Jakarta sebelum kebandara Penggugat Rekonvensi sempat mampir terlebih dahulu ke Rumah Para Tergugat Rekonvensi untuk memberitahukan tentang keberangkatannya, sekaligus ingin memesan apabila nanti rumah dijual agar sisa haraganya diberikan kepada Penggugat Rekonvensi, namun tidak menemukan Para Tergugat Rekonvensi, lalu Penggugat Rekonvensi juga sempat mampir di tempat usaha/berjualan Para Tergugat Rekonvensi dipasar Bima, namun juga tidak menemukan Para Tergugat Rekonvensi, sehingga Penggugat Rekonvensi Langsung menuju bandara untuk pergi ke Jakarta.

7. Bahwa pada sekitar Bulan Mei 2013 Penggugat Rekonvensi mendapat kabar dari keluarga di Bima, bahwa oleh Tergugat II Rekonvensi bersama anaknya masuk menguasai Rumah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183/Thn.1982 atas nama SITI MARYAM YUSUF luas 163m². (seratus enam puluh tiga meter persegi) yang berlokasi di Rt.001/Rw.001 Kelurahan Penatoi kecamatan Mpunda Kota Bima dengan batas-batas sbb:

- sebelah utara berbatasan dengan Tanah St.Syamsiah dan Tanah Ishaka Yusuf.
- sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan/Gang
- sebelah Timur berbatasan dengan M.Hasan H.M Nur.
- sebelah barat berbatasan dengan Tanah Majid Adam.

Selanjutnya Menjadi Obyek Sengketa dan ditaksir seharga Rp.800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah) .

8. Bahwa pada sekitar pertengahan Tahun 2013 s/d Tahun 2015 Rumah sengketa aquo menurut kabar yang diperoleh Penggugat Rekonvensi telah dikontrakkan oleh Tergugat II Rekonvensi kepada orang lain. Mendengar hal itu Penggugat Rekonvensi menjadi kaget karena seharusnya Rumah Obyek Sengketa aquo dijualkan atau dibayar dengan benar menurut ketentuan hukum yang berlaku Tidak secara sepihak dengan secara semena mena Para Tergugat Rekonvensi/Tergugat II Rekonvensi masuk menguasai dan menguasai barang-barang yang ada dalam Rumah sengketa a quo secara sepihak dan/atau menyewakan

Halaman 12 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat Rekonvensi. Dengan demikian sangat jelas dan terang Para Tergugat Rekonvensi/Tergugat II Rekonvensi Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

9. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Tergugat II Rekonvensi tersebut jelas dan nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi baik kerugian Materil maupun kerugian imateril yaitu :

a. **KERUGIAN MATERIL :**

Bahwa Kerugian yang nyata yaitu:Apabila Rumah disewakan pada orang lain dengan harga sewa Rp. 1.000.000,-/Bulan (satu juta rupiah per bulan), kalau dihitung sejak bulan Mei 2013 s/d Mei 2024 = 133 X Rp. 1.000.000,- = **Rp.133.000.000,-(Seratus Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah).**

b. **KERUGIAN IMATERIIL :**

- Bahwa selain Kerugian yang nyata (Kerugian Materil) yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi juga mengalami Kerugian Imateriil sebagai keuntungan yang akan diperoleh Penggugat Rekonvensi di kemudian hari (*Immateril*).

- Bahwa akibat Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Tergugat II Rekonvensi dengan secar semena-mena/secara sepihak masuk menguasai Rumah Sengketa aquo beserta barang-barang dalam rumah sengketa aquo selain barang tidak bergerak juga terdapat surat-surat berharga sebagaimana tersebut diatas, sehingga sangat memberikan rasa kekecewaan, rasa malu/terhina yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi beserta keluarga Penggugat Rekonvensi ditengah kehidupan bermasyarakat dan juga rekan bisnis Penggugat Rekonvensi. Selain dari pada hal tersebut juga kerugian bagi masa depan anak-anak Penggugat Rekonvensi yang berkaitan dengan Ijazah anak-anak Penggugat Rekonvensi untuk usaha masa depannya menjadi terhalang akibat ulah/arogansi/semena-mena yang dilakukan oleh Para Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi tersebut.

- Walaupun Kerugian Imateriil bernilai tak terukur namun untuk menjadi patokan dalam Putusan Pengadilan maka sesuai Nilai status social

Halaman 13 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi dan masa depan anak-anak Penggugat Rekonvensi, maka nilai kerugiannya dihitung sebesar Rp. 1.500.000.000,-(Satu Miliar Lima Ratus Juta Rupiah).

10. Bahwa mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Raba Bima Cq. Majelis Hakim menetapkan/memutuskan dengan memerintahkan/ menghukum kepada Para Tergugat Rekonvensi/Tergugat II Rekonvensi atau barang siapa saja untuk mengembalikan/menyerahkan secara bebas tanpa beban apapun atas Rumah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183/Thn.1982 atas nama SITI MARYAM YUSUF beserta barang-barang perabotan isi rumah serta 1. Document Asli Perusahaan CV. DARMAGANIS SAKTI, 2. Dokument Asli Perusahaan CV. HAJI ABDUL SALAM, 3. IJASAH ASLI MILIK PENGGUGAT REKONVENSI yaitu satu lembar Ijazah Asli Sekolah Dasar (SD),satu lembar ijazah Asli Sekolah Menengah Pertama (SMP), satu lembar ijazah Asli Sekolah Menengah Atas (SMA) dan satu lembar ijazah Asli Strata satu (S1) dari Universitas Lambung Mangkurat Banjar Masin, dan juga Satu Ijazah SD, satu Ijazah SMP atas nama DZIKRINA DARMAGANIS dikembalikan kepada Penggugat Rekonvensi. Jika dipandang Perlu dilakukan eksekusi secara Paksa dengan bantuan alat Negara/Polisi.

11. Bahwa apabila Putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht), maka atas keterlambatan dari **Para Tergugat Rekonvensi** untuk menyerahkan kembali Rumah sengketa a quo kepada Penggugat Rekonvensi, mohon dihukum pula para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) untuk setiap hari keterlambatannya sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah).

12. Bahwa oleh karena berkaitan dengan dokumen Perjanjian antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi berdasarkan Akta Otentik yaitu: Akta Perjanjian yang dibuat oleh Notaris/PPAT Syarif Adnan Nomor 41 tertanggal 15-12-2012, maka Penggugat Rekonvensi memohon melalui Ketua Pengadilan Negeri Raba Bima Cq. **Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pemeriksa**

Halaman 14 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara No.51/Pdt.G/2021/PN.Rb, mohon kiranya untuk **menjatuhkan Putusan** serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) tersebut antara lain Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) Rbg dan Pasal 332 Rv. Mengingat Penggugat sangat beritikad baik ingin menyelesaikan Pembayaran Pinjaman uang kepada Para Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) dengan bunga sejumlah Rp.15.000.000,-(lima belas juta rupiah) selama 3 (tiga) bulan dengan Jalan Menjual Rumah Sengketa a quo dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183/Thn.1982 atas nama SITI MARYAM. Meskipun Para Tergugat Rekonvensi melakukan Verzet, Banding ataupun Kasasi.

13. Bahwa mohon pula dihukum **para Tergugat** Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat sekaligus Penggugat Rekonvensi memohon kepada yang mulia Ketua Majelis Hakim dan Anggota Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- 1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi Seluruhnya;**
- 2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik Rumah dengan (SHM) Nomor 183/Thn.1982 atas nama SITI MARYAM YUSUF luas 163m².(seratus enam puluh tiga meter persegi) yang berlokasi di Rt.001/Rw.001 Kelurahan Penatoi kecamatan Mpunda Kota Bima dengan batas-batas sbb;**
 - Sebelah utara berbatasan dengan Tanah St.Syamsiah dan Tanah Ishaka Yusuf.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan/Gang;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan M.Hasan H.M Nur.
 - Sebelah barat berbatasan dengan Tanah Majid Adam.
- 3. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;**
- 4. Memerintahkan/menghukum kepada Para Tergugat Rekonvensi/ Tergugat II Rekonvensi atau barang siapa saja untuk mengembalikan/menyerahkan secara bebas tanpa beban apapun atas**

Halaman 15 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183/Thn.1982 atas nama SITI MARYAM YUSUF a quo beserta barang-barang perabotan isi rumah serta 1. Document Asli Perusahaan CV. DARMAGANIS SAKTI, 2. Dokument Asli Perusahaan CV. HAJI ABDUL SALAM, 3. IJASAH ASLI MILIK PENGUGAT REKONVENSİ yaitu satu lembar Ijasah Asli Sekolah Dasar (SD), satu lembar ijasah Asli Sekolah Menengah Pertama (SMP), satu lembar ijasah Asli Sekolah Menengah Atas (SMA) dan satu lembar ijasah Asli Strata satu (S1) dari Universitas Lambung Mangkurat Banjar Masin, dalam keadaan Utuh; dikembalikan kepada Penggugat Rekonvensi. Jika dipandang Perlu dilakukan eksekusi secara Paksa dengan bantuan alat Negara/Polisi.

5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi Untuk Membayar Kerugian Materiil dari Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp. 169.500.000,- (Seratus Enam Puluh Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan Kerugian Imateriil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu Miliar Lima Ratus Juta Rupiah).
6. Menyatakan **Putusan dalam Gugatan Rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu**/serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) ; Mengingat Penggugat sangat beritikad baik ingin menyelesaikan Pembayaran Pinjaman uang kepada Para Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan bunga sejumlah Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) selama 3 (tiga) bulan dengan Jalan Menjual Rumah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183/Thn.1982 atas nama SITI MARYAM. Meskipun Para Tergugat Rekonvensi melakukan Verzet, Banding ataupun Kasasi.
7. Menghukum atas keterlambatan dari **Para Tergugat Rekonvensi** menyerahkan kembali Rumah sengketa a quo kepada Penggugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) untuk setiap hari keterlambatannya sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah).
8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DANI/ATAU: Menjatuhkan putusan lain yang dianggap adil menurut hukum oleh Majelis Hakim yang mulia (**Ex Aequo Et Bono**);

Halaman 16 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Kuasa Tergugat tersebut , Kuasa Penggugat telah mananggapinya dalam Replik tanggal 26 Juni 2024 dan selanjutnya Kuasa Tergugat telah menaggapinya dalam Duplik tanggal 3 Juli 2024 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.2 berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Jaenab, yang telah dinazegelen dan tidak tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Risman, yang telah dinazegelen dan tidak tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi Salinan Perjanjian Gadai Rumah No.41 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.M.Kn., antara Juhdar dengan Risman, yang telah dinazegelen dan dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi Salinan Kuasa Menjual No.42 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.MK.n., antara Juhdar dengan Risman, yang telah dinazegelen dan dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.183 atas nama Siti Maryam Yusuf, yang telah dinazegelen dan dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-5 ;
6. Fotokopi Kwitansi tentang borongan rehab total rumah jasa dan bangunan tanggal 15 Maret 2015 oleh Mursalim, yang telah dinazegelen dan dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-6 ;
7. Fotokopi Kwitansi tentang pembuatan pagar dan pintu gerbang atas nama ST Jaenab, tanggal 12 April 2015, yang telah dinazegelen dan dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Kwitansi pembuatan 8 (delapan) unit teralis jendela oleh ST Jaenab, tanggal 10 Juni 2015, yang telah dinazegelen dan dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-8 ;

Halaman 17 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Kwitansi tentang pembuatan atap baja ringan oleh ST Jenap, tanggal 05 September 2015, yang telah dinazegelen dan dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-9 ;

10. Fotokopi Kwitansi atas nama ibu Zainab, tanggal 5 Juni 2023, yang telah dinazegelen dan dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-10 ;

11. Fotokopi Kwitansi tentang borongan pembuatan kanopi dan pintu besi 2 lembar, tanggal 20 Juni 2023, yang telah dinazegelen dan dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-11 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi sebagai berikut :

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

- Bahwa Saksi mengetahui masalah sengketa gadai rumah antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat ;
- Bahwa setahu Saksi hubungan Risman dan Jaenab adalah pasangan suami istri ;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat ada menggadaikan rumah tersebut kepada Risman namun saksi tidak mengetahui kapan itu dilakukan ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah rumah tersebut telah bersertifikat dan Saksi juga tidak tahu berapa luas tanah yang disengketakan ;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut yaitu sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Ishaka.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Hasan.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan gang.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Majid Adam.
- Bahwa Saksi mendengar rumah tersebut digadaikan sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) namun saksi tidak tahu sejak kapan transaksi itu dilakukan dan saksi juga dengar telah ada Akta Jual Beli dari Notaris ;

Halaman 18 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi Risman dan Jaenab menempati rumah itu sejak tahun 2011 atau 2012 ;
- Bahwa Risman dan Jaenab sudah lama berpisah sekitar 7 (tujuh) atau 8 (delapan) tahun yang lalu ;
- Bahwa rumah tersebut masih ditempati oleh Jaenab sampai dengan sekarang ;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang status rumah itu sampai dengan sekarang;
- Bahwa rumah tersebut sudah dilakukan renovasi sebanyak 5 (lima) kali oleh Jaenab dan saat ini rumah tersebut telah berubah menjadi toko di depannya ;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa keinginan dari Penggugat mengajukan surat gugatan terhadap Tergugat ;
- Bahwa menurut Saksi harga rumah itu ditaksir sekitar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) atau Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) ;
- Bahwa Saksi mendengar adanya upaya perdamaian antara penggugat dan tergugat namun saksi tidak tahu apa hasil dari perdamaian itu.
- Bahwa benar rumah itu ada dilakukan perubahan secara bertahap sekitar 5 (lima) kali ;
- Bahwa walaupun tidak dilakukan renovasi, rumah itu masih layak untuk di tempati, namun oleh karena adanya pasca banjir sehingga itulah alasannya rumah itu diperbaiki ;

2. **SYAHRIR**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengetahui masalah sengketa gadai rumah antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat ;
- Bahwa Saksi mendengar rumah tersebut digadaikan sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan saksi sempat membaca Surat gadai tersebut yang dibuat di Notaris yang isinya rumah tersebut dapat dipinjam tangankan ;

Halaman 19 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat ada menggadaikan rumah tersebut kepada Risman namun saksi tidak mengetahui kapan itu dilakukan dan jangka waktu pengembalian gadai rumah tersebut ;
- Bahwa saat dibuat perjanjian gadai rumah kondisi rumah tersebut belum di rehab ;
- Bahwa saat pertama masuk ke rumah tersebut pihak Penggugat melakukan rehab terhadap garasi, pagar dan teralis jendela dengan jumlah biaya sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) ;
- Bahwa yang yang membiayai dan merehab rumah tersebut adalah Jaenab tanpa diketahui oleh Juhdar (Tergugat) dan rehab tersebut telah dilakukan sebanyak 5 (lima) kali ;
- Bahwa setahu Saksi Risman dan Jaenab menempati rumah itu sejak tahun 2011 atau 2012 ;
- Bahwa Risman dan Jaenab sudah lama berpisah sekitar 7 (tujuh) atau 8 (delapan) tahun yang lalu ;
- Bahwa rumah tersebut masih ditempati oleh Jaenab sampai dengan sekarang ;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang status rumah itu sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa keinginan dari Penggugat mengajukan surat gugatan terhadap Tergugat ;
- Bahwa menurut Saksi harga rumah itu ditaksir sekitar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) atau Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) ;
- Bahwa Saksi mendengar adanya upaya perdamaian antara penggugat dan tergugat namun saksi tidak tahu apa hasil dari perdamaian itu.
- Bahahwa benar rumah itu ada dilakukan perubahan secara bertahap sekitar 5 (lima) kali ;
- Bahwa walaupun tidak dilakukan renovasi, rumah itu masih layak untuk di tempati, namun oleh karena adanya pasca banjir sehingga itulah alasannya rumah itu diperbaiki ;

Halaman 20 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-2 yang telah diberi meterai cukup, yaitu berupa :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.183 atas nama Siti Maryam Yusuf, yang telah dinazegelen dan tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-1 ;
2. Fotokopi Salinan Kuasa Menjual No.42 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.MK.n., antara Juhdar dengan Risman, yang telah dinazegelen dan tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-2 ;
3. Fotokopi Salinan Perjanjian Gadai Rumah No.41 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.M.Kn., antara Juhdar dengan Risman, yang telah dinazegelen dan tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-3 ;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Juhdar, yang telah dinazegelen dan tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-4 ;
5. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Juhdar, yang telah dinazegelen dan tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-5 ;
6. Fotokopi Surat Keterangan Kematian atas nama Siti Maryam Yusuf dari Kelurahan Penatoi, yang telah dinazegelen dan dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-6 ;
7. Fotokopi Surat Keterangan Kepemilikan Tanah dan Bangunan atas nama Siti Maryam Yusuf dari Kelurahan Penatoi, yang telah dinazegelen dan dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-7 ;
8. Fotokopi Surat Keterangan dari SMP Negeri 1 Kota Bima menerangkan Dzikrina Darmaganis adalah siswa sekolah tersebut tahun pelajaran 2005/2006, yang telah dinazegelen dan dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-8 ;
9. Fotokopi Surat Keterangan Kehilangan dari SD Negeri 10 Penatoi Kota Bima menerangkan Dzikrina Darmaganis adalah siswa sekolah tersebut tahun pelajaran 2002/2003 dengan STTB Nomor 0085437, yang

Halaman 21 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dinazegelen dan dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-9 ;

10. Foto keadaan barang berupa Lemari, Kursi dan Tempat Tidur yang terletak di luar rumah, yang telah dinazegelen dan dapat disesuaikan dengan foto aslinya, selanjutnya diberi tanda T-10 ;

11. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris dari Kelurahan Penatoj, yang telah dinazegelen dan dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-11 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Kuasa Tergugat telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi sebagai berikut :

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

- Bahwa Saksi mengetahui masalah pinjaman uang antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat dengan gadai rumah ;
- Bahwa saksi pernah melihat rumah milik Tergugat yang didalamnya terdapat 4 kamar dan salah satunya pavilion yang tidak terbuka pada tahun 2018 dan kondisi rumah sekarang sudah di rehab ;
- Bahwa setahu saksi Zaenab melakukan renovasi terhadap rumah itu sebanyak 1 kali saja dan Saksi tidak tahu apakah ada yang keberatan atau tidak terkait dengan Zaenab yang merehab rumah tersebut ;
- Bahwa pada saat kejadian rehab tersebut saat itu Tergugat tinggal di Jakarta dan itu saksi tahu dari cerita tetangga akan tetapi saksi tidak mengetahui sejak kapan Tergugat tinggal di Jakarta ;
- Bahwa setahu Saksi rumah yang sudah direhab dikontrakan kepada anak sekolah dan Saksi tidak tahu berapa kamar rumah itu dikontrakan;
- Bahwa yang mengontrakan rumah tersebut sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2018 pada orang lain adalah Zaenab dan saksi mengetahuinya karena diceritakan oleh orang lain ;
- Bahwa tujuan saksi menanyakan pada Zaenab terkait dengan penempatan rumah tersebut karena setahu saksi itu adalah rumah tergugat ;
- Bahwa sejak ditempati oleh Zaenab setahu Saksi Tergugat tidak pernah mendatangi rumahnya tersebut ;

Halaman 22 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar ada dilakukan upaya perdamaian yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat di kantor lurah namun saksi tidak mengetahui bagaimana hasilnya.

- Bahwa Saksi melihat barang-barang milik Tergugat ada dikeluarkan setelah rumah direhab oleh Zainab dan barang-barang tersebut berada diluar rumah selama 3 hari lamanya ;

2. **HASMIN**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui masalah pinjaman uang antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat dengan gadai rumah ;

- Bahwa letak rumah yang digadaikan tersebut terletak di Jalan Pemuda Gang II Kelurahan Penatoi Kota Bima dengan luasnya $\pm 163 \text{ m}^2$ (seratus enam puluh tiga meter persegi) ;

- Bahwa Tergugat pernah tinggal dirumah yang digadaikan tersebut pada tahun 2012 ;

- Baksi Saksi tidak tahu apa dasarnya Zaenab menempati rumah tersebut ;

- Bahwa Zaenab menguasai rumah itu sejak tahun 2013, namun baru ia menempatnya pada tahun 2018 ;

- Bahwa rumah itu dikontrakan oleh Zaenab pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2014 kepada anak sekolah ;

- Bahwa dahulunya Zaenab menguasai rumah itu bersama dengan Risman dan sekarang mereka sudah berpisah (cerai) ;

- Bahwa masalah muncul karena Tergugat ada meminjam uang sehingga ia menggadaikan rumah tersebut namun saksi tidak tahu kepada siapa digadaikan ;

- Bahwa Saksi mendapatkan cerita dari orang bahwa tergugat itu menggadaikan rumah tersebut sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ;

- Bahwa rumah yang ditempati oleh Zaenab telah diperbaiki oleh Zaenab dibagian kamar tidur lalu tembok di bobol untuk dijadikan toko pada tahun 2023 ;

Halaman 23 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah melihat didalam rumah itu ada isinya berupa pakaian, lemari dokumen kulkas dan lain-lain yang posisinya ada di dalam satu kamar ;
- Bahwa Saksi berada didalam rumah itu pada tahun 2018 karena diperintahkan oleh Zaenab untuk mengeluarkan barang-barang yang ada didalam rumah tersebut dan barang-barang yang ada sebagian diluar rumah ditiptkan dirumah milik Saksi ;
- Bahwa tujuan Zaenab menyuruh saksi untuk keluaran barang-barang yang ada didalam rumah tersebut karena ingin membongkar kamar tersebut untuk dijadikan Toko ;
- Bahwa barang-barang yang ditiptkan oleh Zaenab pada saksi sebelumnya telah dikembalikan kepadanya ;
- Bahwa pada tahun 2018 pembongkaran kamar rumah oleh Zaenab saat itu ia telah berpisah dengan Risman (cerai) dan saat ini rumah tersebut masih dikuasai oleh Zaenab sampai dengan sekarang ;
- Bahwa setahu saksi selama Zaenab melakukan pembongkaran terhadap rumah itu tidak ada Tergugat melakukan keberatan namun baru-baru kemarin saksi dengar antara Penggugat dan Tergugat ada melakukan damai di Kantor Lurah akan tetapi tidak ada hasilnya yang mana Zaenab meminta pada Juhdar uang sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan disanggupi oleh tergugat sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ;
- Bahwa selain Saksi melihat isi perabot rumah tersebut yang dipindahkan oleh Zaenab, saksi juga melihat ada beberapa dokumen bersama barang lainnya ikut dipindahkan ;
- Bahwa setelah barang-barang itu ada diluar rumah beberapa hari kemudian barang-barang tersebut dimasukan kembali oleh Zaenab kedalam rumah tersebut dan sebagian ada yang dibuang dengan menggunakan kendaraan 3 roda ;
- Bahwa kamar yang dibongkar untuk dijadikan toko oleh Zaenab itu adalah kamar milik Tergugat yang mana sebelumnya kamar itu untuk disimpan barang-barang milik tergugat ;

Halaman 24 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **SYAMSUL RIZAL**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi yang saksi ketahui adalah masalah menggadai rumah oleh Tergugat kepada Risman sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) secara cash tanpa adanya Zaenab ;
- Bahwa Risman dan Zaenab merupakan pasangan suami istri sejak tahun 2012 dan sejak tahun 2018 mereka telah bercerai ;
- Bahwa pada saat serah terima gadai rumah itu di rumahnya Risman dengan Juhdan sudah ada Akta Kuasa untuk Menjual yang dibuat di Notaris ;
- Bahwa jangka waktu untuk gadai rumah itu selama 3 (tiga) bulan senilai Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan dikembalikan sejumlah Rp.65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) dalam isi perjanjian tersebut ;
- Bahwa setahu Saksi terkait dengan gadai rumah itu belum diselesaikan sampai dengan sekarang ;
- Bahwa rumah yang digadaikan tersebut adalah milik Juhdar dan terdapat 4 (empat) kamar di dalam kamar tersebut beserta isinya ;
- Bahwa dokumen yang ada didalam ruang tamu itu tepatnya di dalam buffet berupa ijazah terakhir S1 beserta ijazah anak-anaknya Juhdar dan saksi melihat langsung ;
- Bahwa setelah Tergugat berangkat ke Jakarta saksi tidak tahu atau melihat siapa yang menempati rumah saat itu ;
- Bahwa saat ini saksi melihat yang menempati rumah tersebut adalah Zaenab sejak tahun 2019 samapi dengan sekarang sedangkan Risman telah bertempat tinggal di rumah lain karena Risman dan Zaenab telah berpisah (cerai) ;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut telah berubah bentuk salah satu kamarnya sekarang telah di roboh menjadi Toko.
- Bahwa Tergugat ada keberatan dan disampaikan kepada saya bahwa rumahnya itu telah di bongkar oleh Zaenab ;

Halaman 25 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar dulu ada dilakukan mediasi atas peristiwa itu antara Zaenab dengan Juhdar namun Saksi tidak tahu tahun kapan dilakukan dan apa hasilnya ;
- Bahwa terkait dengan serah terima gadai saksi mengetahui secara langsung karena saksi ada ditempat tersebut ;
- Bahwa setelah gadai selesai Juhdar harus mengembalikan uang sejumlah Rp.65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) yang merupakan tambahan dari nilai gadai rumah sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa pada saat serah terima gadai yang dilakukan oleh Juhdar pada Risman yang mana Juhdar menyampaikan jika rumah itu dijadikan jaminan selama 3 (tiga) bulan dan jika tidak bisa diselesaikan maka Juhdar (Tergugat) akan memberikan surat kuasa izin menjual kepada Zaenab ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada dibicarakan tentang berapa harga rumah itu akan dijual ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 20 Agustus 2024 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI :

TENTANG EKSEPSI :

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

1. PENGUGAT DALAM GUGATANNYA TIDAK JELAS KUALIFIKASI HUKUM SEBAGAI DASAR GUGATANNYA.

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan gugatan Para Penggugat tidak jelas kualifikasi hukum dasar gugatannya disatu sisi Para Penggugat

Halaman 26 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbicara tentang ingkar janji (wanprestasi) dan disisi lain Para Penggugat bercerita tentang perbaikan dan renovasi rumah ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Konvensi berprinsip adanya larangan penggabungan (Komulasi) gugatan Wanprestasi dengan PMH sebagaimana sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 sehingga gugatan Para Penggugat tidak jelas ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Kuasa Para Penggugat menjelaskan maksud gugatan Para Penggugat adalah gugatan wanprestasi (ingkar janji) terhadap kesepakatan perjanjian bersama yang telah tertuang dalam akta perjanjian gadai rumah tertuang dalam perjanjian sesuai Akta Notaris No.41 tertanggal 15 Desember 2012;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat apakah perbaikan dan renovasi rumah termasuk hal yang diperjanjikan sesuai Akta Notaris No.41 tertanggal 15 Desember 2012 dan hal tersebut sudah masuk pada materi pembuktian dan akan dipertimbangkan dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Para Penggugat antara posita dengan petitum tidak konsisten karna dalam posita tidak ada satupun poin yang menerangkan adanya angka kerugian senilai Rp.196.430.000,00 sebagaimana yang didalilkan pada petitum poin ke-4 ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat apa yang diuraikan dalam posita telah terperinci dan jelas sehingga nilai kerugian senilai Rp.196.430.000,00 dalam petitum ke-4 merupakan akumulasi kerugian dari perbaikan dan renovasi rumah yang digadaikan oleh karena itu Eksepsi dari Tergugat haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa pada posita Gugatan Poin 2 huruf “d” Para Penggugat mendalilkan bahwa “sebelah barat berbatasan dengan MASJID ADAM“, dalam hal ini Tergugat tidak pernah merasa ada rumahnya yang berbatasan langsung dengan Masjid sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi tersebut Kuasa Penggugat menjelaskan dalam posita gugatan point 2 huruf d adalah

Halaman 27 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesalahan tipografi atau salah ketik yang sebenarnya adalah sebelah barat berbatasan dengan saudara Majid Adam ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat Kuasa Penggugat telah mengakui terdapat kesalahan ketik (clerical error) pada saat pengetikan dan menurut Majelis Hakim kesalahan ketik (clerical error) tidak merubah substansi atau materi gugatan dan masih dapat diterima alasan Kuasa Penggugat sehingga posita gugatan point 2 huruf d yang benar adalah sebelah barat berbatasan dengan saudara Majid Adam;

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

Menimbang, bahwa perjanjian tertulis yang telah dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.M.Kn. sebagaimana dalam posita poin ke-4 maka Notaris Syarif Adnan, S.H.M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, agar diketahui maksud dan tujuan diterbitkannya 2 (dua) Akta yaitu Akta Nomor 41/2012 dan Akta Nomor 42 /2012 untuk memperjelas siapa sebenarnya yang tidak melakukan prestasi;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah menanggapi dengan menerangkan gugatan wanprestasi artinya tidak perlu menarik Notaris sebagai pejabat pembuat Akta Notaris kesepakatan bersama karena ini bukan “Gugatan Melawan Hukum” hanya pihak yang membuat kesepakatan perjanjian gadai rumah saja yang di tarik dalam para pihak ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat Notaris dalam hal ini bertindak selaku Pejabat Umum yang berwenang membuat Akta Notariat pada umumnya sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat yang berwenang membuat Akta perjanjian kekhususan dalam hal peralihan hak atas tanah yang diikuti dengan pendaftaran peralihan hak di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) ditempat dilokasi objek tanah berada ;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo tidak ada peralihan hak atas tanah dari Tergugat kepada Penggugat atau sebaliknya yang ada adalah

Halaman 28 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian gadai atas tanah dan surat kuasa untuk menjual sehingga dalil eksepsti Tergugat tidak beralasan dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas patut menurut hukum untuk menolak seluruh Eksepsti Tergugat ;

DALAM KONVENSI :

TENTANG POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan pokok Para Penggugat adalah tentang perbuatan wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Perjanjian Gadai Rumah No.41 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.M.Kn. antara Juhdar (i.c. Tergugat) dengan Risman (i.c Penggugat I) ;

Menimbang, bahwa Tergugat membantah telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana yang telah didalilkan oleh Para Penggugat karena pada waktu terjadi peristiwa pinjam meminjam uang antara Tergugat dengan Penggugat I justru Tergugat dengan itikad baik telah mengantisipasi kemungkinan Tergugat tidak dapat mengembalikan pinjaman tepat pada waktu sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akta Notaris/PPAT Nomor 41 tertanggal 15 Desember 2012 pada Pasal 2 sehingga pada waktu itu Tergugat dengan tulus mengatakan pada Penggugat I “Apabila nanti saya gagal dalam pelelangan/Tender Proyek dan saya tidak dapat mengembalikan uang pinjaman ini tepat pada waktunya, maka Jualkan saja Rumah saya” sehingga dapat dimaklumi oleh Penggugat I dengan waktu bersamaan Tergugat langsung Membuatkan Akta Kuasa Menjual pada Notaris/PPAT yang sama sehingga terbitlah AKta Kuasa Menjual Nomor 42 tanggal 15 Desember 2012 ;

Menimbang, bahwa terhadap persoalan tersebut harus diatas maka Majelis Hakim akan menilai terlebih dahulu terhadap Perjanjian Gadai Rumah No.41 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.M.Kn. antara Juhdar (i.c. Tergugat) dengan Risman (i.c Penggugat I) sebagaimana bukti P-3 berkesesuaian dengan dengan bukti T-3 ;

Halaman 29 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Perjanjian Gadai Rumah No.41 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.M.Kn. antara Juhdar (i.c. Tergugat) dengan Risman (i.c Penggugat I) adalah merupakan perjanjian pokok sedangkan Akta Kuasa Menjual Nomor 42 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.M.Kn., antara Juhdar dengan Risman merupakan perjanjian pelengkap yang melekat dalam perjanjian pokok ;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Gadai Rumah No.41 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.M.Kn. antara Juhdar (i.c. Tergugat) dengan Risman (i.c Penggugat I) maupun Kuasa Menjual No.42 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.MK.n., antara Juhdar dengan Risman dan faktanya tidak terlibat ataupun tidak tersebut nama JAENAB (i.c. Penggugat II) meskipun JAENAB saat perjanjian dibuat masih berstatus isteri dari RISMAN (i.c Penggugat I) oleh karena itu perjanjian tersebut hanya mengikat bagi yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPdata) sehingga JAENAB tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat (legal standing) ;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Gadai Rumah No.41 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.M.Kn. antara Juhdar (i.c. Tergugat) dengan Risman (i.c Penggugat I) yaitu kesepakatan antara antara Pemberi gadai dalam hal ini Tergugat dan Penerima gadai dalam hal ini Penggugat I terhadap sebidang tanah dan bangunan diatasnya seluas 163 M2 (seratus enam puluh tiga meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 183/Penatoi atas nama Siti Maryam Yusuf (bukti P-5 berkesesuaian dengan bukti T-1) dan pihak Pemberi gadai (i.c. Tergugat) menerima uang gadai sebesar Rp.65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) dari pihak Penerima gadai (I.c. Penggugat I) ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bunyi Perjanjian Gadai Rumah No.41 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.M.Kn. dalam Pasal 2 menyebutkan "Bahwa jangka waktu gadai ini selama 3 (tiga) bulan dihitung sejak ditandatanganinya akta ini sampai dengan 15 Maret 2013" ;

Halaman 30 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kenyataannya Tergugat belum menebus terhadap gadai tersebut dari Penggugat I sejak tanggal 15 Maret 2013 hingga sekarang dan meskipun Penggugat I diberikan Kuasa Menjual (bukti P-4 berkesesuaian dengan bukti T-2) terhadap objek tanah dan rumah yang digadaikan tersebut akan tetapi Sertifikat Hak Milik Nomor 183/Penatoi atas nama Siti Maryam Yusuf belum berpindah haknya kepada siapapun juga karena Siti Maryam Yusuf merupakan isteri Tergugat yang saat ini telah meninggal dunia tanggal 18 Januari 2012 (bukti T-6) sehingga memerlukan persetujuan dari seluruh ahli waris Siti Maryam Yusuf (bukti T-11) lagi pula perjanjian Kuasa Menjual merupakan perjanjian pelengkap saja (asesoir) sehingga tidak terlaksana perjanjian pelengkap (asesoir) bukanlah merupakan suatu perbuatan wanprestasi ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat belum menebus hutang gadai tersebut sampai batas waktu yang diperjanjikan tanggal 15 Maret 2013 dari Penggugat I dalam perjanjian pokok maka Tergugat patut menurut hukum dinyatakan dalam keadaan ingkan janji (wanprestasi) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat ingkan janji (wanprestasi) maka Tergugat harus dihukum mengembalikan hutang gadai sebesar Rp.65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat I dan selanjutnya ada kewajiban timbal balik Pengembalian Sertifikat Hak Milik Nomor 183/Penatoi atas nama Siti Maryam Yusuf kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah terhadap biaya perbaikan dan renovasi rumah yang digadaikan tersebut dapat dibebankan kepada Tergugat, maka terhadap hal tersebut Majelis Hakim akan melihat isi Perjanjian Gadai Rumah No.41 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.M.Kn. antara Juhdar (i.c. Tergugat) dengan Risman (i.c Penggugat I) ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 5 dari Perjanjian Gadai Rumah No.41 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.M.Kn. antara Juhdar (i.c. Tergugat) dengan Risman (i.c Penggugat I) berbunyi “.....Pihak Pertama diwajibkan membayar kembali sejumlah uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua seperti

Halaman 31 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diuraikan diatas ditambah dengan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Pihak Kedua berkenaan dengan tanah tersebut.....” ;

Menimbang, bahwa pengertian dari Pasal 5 dari Perjanjian Gadai Rumah No.41 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.M.Kn. dapat ditafsirkan oleh Hakim tentang pengertian biaya-biaya yang yang dikeluarkan oleh Pihak Kedua berkenaan dengan tanah tersebut dan Tergugat menolak pengertian biaya-biaya tersebut dikaitkan dengan biaya perbaikan rumah atau biaya renovasi rumah karena perbaikan rumah dan renovasi rumah yang digadai tersebut yang dilakukan oleh Penggugat II tidak ada persetujuan dari Tergugat dan Majelis Hakim berpendapat Penggugat II bukanlah yang mengikatkan diri dalam Perjanjian Gadai Rumah No.41 tanggal 15 Desember 2012 tersebut lagi pula tersurat dalam perjanjian tentang biaya-biaya berkenaan dengan tanah berbeda pengertiannya jika tersurat dalam perjanjian tentang biaya-biaya berkenaan dengan rumah maka hal tersebut dapat diselaraskan dengan biaya perbaikan rumah dan faktanya tidak ada biaya perbaikan tanah dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa faktanya selama rumah tersebut belum ditebus gadainya oleh Tergugat ternyata Penggugat I dan atau isterinya Penggugat II mendapat manfaat untuk menempati rumah tersebut termasuk menyewakannya kepada pihak ketiga Anak Sekolah yang mengekos sebagaimana diterangkan oleh Saksi-saksi Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan gadai menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 menyebutkan hak gadai yang telah berlangsung selama 7 (tujuh) tahun dan pemberi gadai atau pemilik tanah dapat mengambil tanahnya kembali tanpa mengembalikan uang gadai akan tetapi hal itu lazimnya terhadap tanah pertanian akan tetapi dalam perkara ini yang digadikan adalah tanah yang diatasnya ada bangunan rumah sehingga Majelis Hakim tidak menggunakan ketentuan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim menafsirkannya berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1345 KUH Perdata mengatur tentang jika kata-kata dapat diberikan 2 macam pengertian, maka harus dipilih pengertian yang paling selaras atau sesuai dengan sifat perjanjian yaitu

Halaman 32 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian harus ditafsirkan sedemikian rupa, sehingga artinya paling selaras dengan sifat kontrak dan dalam hal ini sifat kontrak merupakan pinjam meminjam uang maka yang selaras menurut Majelis Hakim pengertian biaya-biaya adalah bunga ;

Menimbang, bahwa oleh karena besarnya bunga tidak ditentukan dalam Perjanjian Gadai Rumah No.41 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.M.Kn., maka Majelis Hakim menentukan besarnya bunga berdasarkan besaran bunga moratoir yaitu 6% (enam persen) pertahun mengacu pada ketentuan Staatblad tahun 1848 No. 22 atas keterlambatan Tergugat menebus kembali gadai tersebut dari Penggugat I oleh karena itu patut menurut hukum untuk menghukum Tergugat membayar bunga 6% (enam prosen) pertahun atas keterlambatan penebusan gadai dari Penggugat I ;

Menimbang, bahwa penghitungan bunga 6% (enam prosen) pertahun atau 0,5 % (nol koma lima persen) perbulan yang dihitung sejak Tergugat jatuh tempo melakukan pelunasan hutang gadai sejak tanggal 15 Maret 2013 sampai putusan ini diucapkan yaitu selama 138 (seratus tiga puluh delapan bulan) sehingga didapat bunga keterlambatan menjadi $138 \times 0,5 = 69$ % (enam puluh sembilan persen) dikali Rp.65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) = Rp.44.850.000,00 (empat puluh empat juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Penggugat I dapat membuktikan dalil pokok gugatannya sedangkan Penggugat II tidak mempunyai kapasitas (legal standing) untuk menggugat Tergugat menuntut biaya-biaya perbaikan atau renovasi rumah karena hal tersebut dilakukan tanpa ada persetujuan dari Tergugat oleh karena itu Penggugat II harus mengembalikan objek tanah dan rumah yang digadaikan kepada Tergugat dalam keadaan baik ;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam rekonvensi (dr)/Tergugat dalam konvensi (dk) adalah tentang pemilik Rumah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183/Penatoi atas nama Siti

Halaman 33 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maryam Yusuf seluas 163m².(seratus enam puluh tiga meter persegi) yang berlokasi di RT 01/RW 01 Kelurahan Penatoi Kecamatan Mpunda Kota Bima dengan batas-batas :

- Sebelah utara berbatasan dengan Tanah St.Syamsiah dan Tanah Ishaka Yusuf.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan/Gang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan M.Hasan H.M Nur.
- Sebelah barat berbatasan dengan Tanah Majid Adam ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk dalam dalil-dalil gugatan konvensi maupun dalam jawaban rekonvensi telah mengakui jawabannya menjelaskan bahwa objek tanah pemilik Rumah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183/Penatoi atas nama Siti Maryam Yusuf seluas 163m².(seratus enam puluh tiga meter persegi) yang berlokasi di RT 01/RW 01 Kelurahan Penatoi Kecamatan Mpunda Kota Bima dengan batas-batas :

- Sebelah utara berbatasan dengan Tanah St.Syamsiah dan Tanah Ishaka Yusuf.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan/Gang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan M.Hasan H.M Nur.
- Sebelah barat berbatasan dengan Tanah Majid Adam ;

Adalah milik Penggugat dr/Tergugat dk yang digadaikan kepada Penggugat I berdasarkan Perjanjian Gadai Rumah No.41 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.M.Kn. antara Juhdar dengan Risman maupun Kuasa Menjual No.42 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.M.Kn. dari Pemberi Kuasa Juhdar kepada Penerima Kuasa Risman ;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183/Penatoi atas nama Siti Maryam Yusuf seluas 163m².(seratus enam puluh tiga meter persegi) sedangkan Penggugat dr/Tergugat dk adalah anak kandung dari Siti Maryam Yusuf sebagaimana bukti T-11 sedangkan Siti Maryam Yusuf sudah meninggal dunia sebagaimana bukti T-6 maka patut menurut hukum objek tanah dan rumah yang digadaikan tersebut dinyatakan milik dari Ahli Waris Siti Maryam Yusuf ;

Halaman 34 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat II dr/Penggugat II dk yang merehab dan merenovasi rumah milik Penggugat pertimbangan-pertimbangan dalam bagian konvensi diambil alih secara mutatis mutandis sehingga tidak perlu diulangi lagi dalam bagian rekonvensi ini ;

Menimbang, bahwa pada sekitar bulan Mei 2013 Penggugat dr/Tergugat dk memperoleh informasi jika Tergugat II dr/Penggugat II dk bersama anaknya masuk menguasai rumah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183/Thn.1982 atas nama SITI MARYAM YUSUF luas 163m². (seratus enam puluh tiga meter persegi) yang berlokasi di Rt.001/Rw.001 Kelurahan Penatoi kecamatan Mpunda Kota Bima tersebut ;

Menimbang, bahwa pada sekitar pertengahan Tahun 2013 s/d Tahun 2015 rumah sengketa aquo dikontrakkan oleh Tergugat II dr/Penggugat dk kepada orang lain padahal seharusnya sesuai dengan maksud perjanjian Perjanjian Gadai Rumah No.41 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.M.Kn Tergugat I dr/Penggugat I dk hanya diberikan Kusa Menjual sesuai dengan Akta Kuasa Menjual Nomor 42 tanggal 15 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Syarif Adnan, S.H.M.Kn ;

Menimbang, bahwa faktanya sesuai dengan keterangan Saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dr/Tergugat dk objek rumah dan tanah yang disengketakan tersebut saat ini dikuasai dan ditempati oleh Tergugat II dr/Tergugat II dk dan sebagaimana pengakuan dari Tergugat II dr/Penggugat II dk telah melakukan perbaikan dan renovasi terhadap objek rumah dan tanah yang disengketakan dalam surat gugatan konvensi padahal Tergugat II dr/Penggugat II dk tidak memiliki hubungan hukum apapun dalam suatu perjanjian atau Tergugat II dr/Penggugat II dk yang menempati dan memperbaiki rumah yang disengketakan tersebut tidak mendapatkan izin dari Penggugat dr/Tergugat dk ;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat II dr/Penggugat II dk yang menempati dan memperbaiki rumah yang disengketakan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Penggugat dr/Tergugat dk dapat membuktikan dalil pokok gugatan

Halaman 35 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekonsensinya sebagaimana disyarat dalam ketentuan Hukum Acara Perdata ;

Menimbang, bahwa apabila Penggugat dr/Tergugat dk telah membayar dengan sukarela terhadap pengembalian uang gadai sebesar Rp.65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I dr/Penggugat I dk ditambah bunga keterlambatan 6 % (enam persen) pertahun terhitung sejak tanggal 15 Maret 2013, maka Tergugat I dr/Penggugat I dk harus dengan sukarela menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183/Penatoi atas nama Siti Maryam Yusuf tanah dan rumah yang diatasnya kepada Penggugat dr/Tergugat dk dalam keadaan baik ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tergugat II dr/Penggugat II dk tidak mempunyai hak untuk menempati rumah Penggugat dr/Tergugat dk oleh karena itu Tergugat II dr/Penggugat II dk harus mengosongkan rumah yang digadaikan kepada Penggugat dr/Tergugat dk dalam keadaan baik dalam keadaan baik tanpa pengurangan atau pengrusakan terhadap segala sesuatu yang melekat pada rumah tersebut harus mengembalikan kepada Penggugat dr/Tergugat dk dalam keadaan baik ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang yang sudah terpasang pada rumah yang digadaikan tersebut harus tetap terjaga dengan baik tanpa ada pengrusakan apapun terlebih lagi Tergugat II dr/Penggugat II dk yang merupakan mantan isteri Tergugat I dr/Penggugat I dk yang mendiami atau menempati rumah yang digadaikan tersebut ;

Menimbang, bahwa apabila Penggugat dr/Tergugat dk telah mengembalikan hutang gadai sebesar Rp.65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat I, maka ada kewajiban timbal balik yaitu Tergugat I dr/Penggugat I dk berkewajiban mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 183/Penatoi atas nama Siti Maryam Yusuf kepada Penggugat dr/Tergugat dk ;

Menimbang, bahwa apabila Tergugat I dr/Penggugat I dk lalai untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183/Penatoi atas nama Siti Maryam Yusuf kepada Penggugat dr/Tergugat dk maupun Tergugat II dr/Penggugat II dk lalai untuk mengosongkan objek tanah dan rumah yang digadaikan tersebut, maka patut dan adil menurut hukum supaya Tergugat I

Halaman 36 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari secara tanggung renteng ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat dr/Tergugat dk tentang kehilangan surat atau dokumen penting berupa 1. Document Asli Perusahaan CV. Darmaganis Saksti, 2. Dokument Asli Perusahaan CV. Haji Abdul Salam, 3. Ijazah Asli Milik Penggugat dr/Tergugat dk yaitu satu lembar Ijasah Asli Sekolah Dasar (SD), satu lembar ijasah Asli Sekolah Menengah Pertama (SMP), satu lembar ijasah Asli Sekolah Menengah Atas (SMA) dan satu lembar ijasah Asli Strata satu (S1) dari Universitas Lambung Mangkurat Banjar Masin, maka Majelis Hakim berpendapat hal tersebut merupakan ranah hukum pidana dan harus diselesaikan terlebih melalui proses pidana ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan rekonsensi dikabulkan sebagian dan menolak gugatan rekonsensi selain dan selebihnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi Penggugat I dk/Tergugat I dr dikabulkan sebagian dan dalam gugatan rekonsensi Penggugat dr/Tergugat dk dikabulkan sebagian sedangkan dalam gugatan konvensi dari Penggugat II dk/Tergugat II dr ditolak maka sudah sepatunya kepada Penggugat II dk/Tergugat II dr untuk dihukum membayar ongkos perkara yang timbul dalam konvensi maupun dalam rekonsensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena ongkos perkara yang timbul dalam konvensi sebesar Rp.288.750,00 (Dua ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dan ongkos yang timbul dalam gugatan rekonsensi sebesar nihil, maka Penggugat II dk/Tergugat II dr (i.c. JAENAB) dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar sebesar Rp.288.750,00 (Dua ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) ;

Memperhatikan ketentuan dalam Hukum Acara Perdata (Rbg) dan ketentuan- ketentuan hukum lain yang bersangkutan.

MENGADILI :

DALAM KONVENSI :

Halaman 37 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya ;

TENTANG POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanpretasi) kepada Penggugat I ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar hutang gadai tersebut sebesar Rp.65.000.000 (enam puluh lima juta rupiah) secara kontan dan sekaligus;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga keterlambatan sebesar 6 % (enam persen) pertahun terhitung sejak tanggal 15 Maret 2013 sampai dengan sekarang sebesar Rp.44.850.000,00 (empat puluh empat juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) secara kontan dan sekaligus ;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dr/Tergugat dk untuk sebagian ;
2. Menyatakan tanah dan rumah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183/Penatoi atas nama Siti Maryam Yusuf dengan luas 163m². (seratus enam puluh tiga meter persegi) yang berlokasi di Rt.001/Rw.001 Kelurahan Penatoi kecamatan Mpunda Kota Bima dengan batas-batas :
 - Sebelah utara berbatasan dengan Tanah St.Syamsiah dan Tanah Ishaka Yusuf.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan/Gang;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan M.Hasan H.M Nur.
 - Sebelah barat berbatasan dengan Tanah Majid Adam.

Adalah rumah milik dari ahli waris Siti Maryam Yusuf ;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat II dr/Penggugat II dk yang menempati dan melakukan perbaikan atau renovasi rumah yang digadaikan merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I dr/Penggugat I dk untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183/Penatoi atas nama Siti Maryam Yusuf dan menghukum dan Tergugat II dr/Penggugat II dk untuk mengosongkan rumah diatasnya dan mengembalikan kepada Penggugat dr/Tergugat dk dalam keadaan baik ;

Halaman 38 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari secara tanggung renteng atas keterlambatan pengembalian Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183/Penatoi atas nama Siti Maryam Yusuf dan mengosongkan tanah dan rumah yang digadaikan kepada Penggugat dr/Tergugat dk setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap ;
6. Menolak gugatan Penggugat rekonsvansi selain dan selebihnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat II dk/Tergugat II dr untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.288.750,00 (Dua ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raba Bima, pada hari Rabu, tanggal 25 September 2024, oleh kami, Ni Kadek Susantiani, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Rifai, S.H. dan Sahriman Jayadi,S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi tanggal 29 April 2024, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari Kamis, tanggal 3 Oktober 2024, dengan dihadiri oleh Ruslin, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektonik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rifai, S.H.

Ni Kadek Susantiani, S.H.,M.H.

Sahriman Jayadi,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ruslin, S.H.

Halaman 39 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim



Perincian biaya perkara :

1.	Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2.	ATK	: Rp.	100.000,00
3.	Pengandaan Berkas	: Rp.	8.750,00
4.	Panggilan	: Rp.	120.000,00
5.	PNBP	: Rp.	10.000,00
6.	Materai	: Rp.	10.000,00
7.	<u>Redaksi</u>	: Rp.	<u>10.000,00</u>

Jumlah..... : Rp. 288.750,00

(Dua ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah).

Halaman 40 dari 40 Putusan Nomor 14/Pdt G/2024/PN Rbi

paraf

Hakim