



PUTUSAN

Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ROSY EFRINA, beralamat di Jorong Kandang Limo, Nagari Sarilamak, Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota Provinsi Sumatera Barat, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

YUDISTIRA, beralamat di Jorong Kandang Limo, Nagari Sarilamak, Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota Provinsi Sumatera Barat, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hafis Alfariysi, S.H. dan Rizki Despariandi, S.H., advokat/pengacara pada Kantor UNITY LAW OFFICE yang beralamat di Hotel Shago Bungsu Lantai 2 Jalan Raya Negara Km.7 Tanjung Pati, Kecamatan Harau, Kabupaten Lima Puluh Kota, Provinsi Sumatera Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Payakumbuh tanggal 31 Agustus 2023 dengan Register Nomor 126/SK/PDT/VIII/2023/PN Pyh, dan secara bersama sama disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

M. NURJONI, bertempat tinggal di Jalan Balai Polam RT 001 / RW 003, Kelurahan Tanjung Gadang, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh Provinsi Sumatera Barat, sebagai **Tergugat I**;

RESTUTI, bertempat tinggal di Jalan Balai Polam No. 12, Kelurahan Tanjung Gadang, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh Provinsi Sumatera Barat, sebagai **Tergugat II**;

Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ir. Suryadi, S.H., dan Hendra Warman, S.H., keduanya advokat/pengacara pada Kantor Hukum "SURYADI & PARTNERS", beralamat di Jalan Kecamatan Nomor 62 RT 005/RW 016, Kelurahan Cibabat, Kecamatan

Halaman 1 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



Cimahi Utara, Kota Cimahi 40513, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Payakumbuh tanggal 15 Agustus 2023 dengan Register Nomor 120/SK/PDT/VIII/2023/PN Pyh;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Payakumbuh pada tanggal 2 Agustus 2023 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. Dalam Posita

Adapun Gugatan ini Penggugat ajukan berdasarkan kepada hal-hal sebagai berikut:

Tentang Duduk Perkara:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pasangan Suami Istri yang telah menikah di Kota Padang tanggal 3 Pebruari 1989 yang dicatat dalam kutipan Akta Nikah No 308/09-II/89 dengan ditanda -tangani oleh Pegawai Pencatat Nikah Kantor Urusan Agama (KUA) Padang Utara; (*vide* Bukti P-3).
2. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II memiliki Sebidang Tanah yang terletak di Kelurahan Koto Kociak Kubu Tapak Rajo Kecamatan Payakumbuh Utara Kota Payakumbuh Provinsi Sumatera Barat, kemudian sebidang tanah tersebut , telah didaftarkan Pada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh dan tercatat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00014 / Surat Ukur Nomor 00019/2016 dengan Luas 682 M2 (Enam Ratus Delapan Puluh Dua Meter Persegi) Tercatat Atas Nama Penggugat I (ROSY EFRINA).
3. Bahwa Terhadap Surat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00014 / Surat Ukur Nomor 00019/2016 dengan Luas 682 M2 (Enam Ratus Delapan Puluh Dua Meter Persegi) Tercatat Atas Nama Penggugat I (ROSY EFRINA), yang telah diuraikan ini selanjutnya Mohon untuk disebut sebagai **Objek Perkara** , Bahwa Objek Perkara / Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00014 saat ini aslinya Penggugat ketahui berada Pada Tergugat II.
4. Bahwa diatas bidang tanah Milik Para Penggugat yang telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00014 (Objek Perkara) berupa sebidang

Halaman 2 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah beserta bangunan, dimana sampai pada saat ini seluruh Bidang Tanah dan Bangunan diatasnya dalam Penguasaan Para Penggugat; Dan secara geografis letak tanah milik Para Penggugat tersebut terletak di Kelurahan Koto Kociak Kubu Tapak Rajo Kecamatan Payakumbuh Utara Kota Payakumbuh Provinsi Sumatera Barat berbatas dengan:

- Utara : GS, No. 63/1994;
- Barat : SU, No. 11/1999;
- Selatan : SS, No. 11/1987;
- Timur : Jalan Jambu;

2. Bahwa Hubungan hukum antara Para Penggugat dan Para Tergugat berawal dari suatu Perjanjian yang dibuat dan ditanda-tangani di Payakumbuh tanggal 2 Januari 2018 Tergugat II menandatangani Surat Pinjaman Sertifikat Untuk Usaha, Dimana Tergugat II telah menandatangani sebuah surat yang ditulis tangan oleh Tergugat II yang isinya " Dengan Perjanjian ini telah diterima satu buah sertifikat tanah yang beralamat di Pasar I buh Seluas (680m²) yang tercatat atas nama ibu ROSY EFRINA sebagai jaminan Kerjasama usaha yang telah kami sepakati kedua belah pihak sampai bulan April tahun dua ribu Sembilan belas " ; (vide Bukti P-1);

3. Bahwa pada tanggal 17 April 2018 Para Penggugat dengan Tergugat I menandatangani Kesepakatan Peminjaman Sertifikat kemudian Surat Kesepakatan tersebut di Legalisasi oleh Notaris ZULHERIYANTO.SH, M.Kn. Dengan Nomor Legalisasi : 122/L/IV/2018, dimana Para Penggugat sebagai Pihak Pertama dan Tergugat I sebagai Pihak Kedua; (vide Bukti P-2);

4. Bahwa pada surat Kesepakatan Peminjaman Sertifikat (vide Bukti P-2) Para Penggugat dan Tergugat I menandatangani kesepakatan isinya sebagai berikut:

Pihak Pertama:

- 1) Bahwa Pihak Pertama mempunyai sebidang tanah yaitu sertifikat hak milik Nomor : 00014/Kelurahan Koto Kociak Kubu Tapak Rajo, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat Ukur Nomor : 00019/2016. Tanggal 28 Nopember 2016 Seluas 682 M² (enam ratus delapan puluh dua meter persegi) dengan nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 03.06.02.33.00030, Tercatat atas nama ROSY EFRINA.
- 2) Bahwa Pihak Pertama ROSY EFRINA dan YUDISTIRA mengizinkan pihak kedua untuk membalik nama Sertifikat ke atas Pihak Kedua selama 15 bulan, Mulai dari Bulan April 2018 sampai dengan bulan Agustus 2019, Guna untuk kepentingan Usaha yang telah kami sepakati bersama,

Halaman 3 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah 15 Bulan kemudian pihak Kedua bersedia untuk membalik nama Kembali Sertifikat SHM Nomor : 00014/ Kelurahan Koto Kociak Kubu Tapak Rajo keatas nama Pihak Pertama . Seluruh Biaya yang dikeluarkan ditanggung Kembali oleh Pihak Kedua;

3) Apabila Pihak Kedua Ingkar Janji maka pihak kedua bersedia dituntut secara hukum berlaku ;”

5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sampai saat ini telah Wanprestasi, dimana pada (*vide* Bukti P-1) dan (*vide* Bukti P-2) sampai pada saat Para Penggugat mengajukan Gugatan ini melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Payakumbuh Para Tergugat tidak menunaikan kewajibannya , atau tidak beritikad baik untuk melaksanakan isi (*vide* Bukti P-1) dan isi Kesepakatan Peminjaman Sertifikat (*vide* Bukti P-2).

6. Bahwa Para Tergugat telah diingatkan berkali kali oleh Para Penggugat, baik diajak bicara secara kekeluargaan atau musyawarah, dan Para Penggugat juga pernah meminta bantuan dari orang terdekat, dengan tujuan untuk mengingatkan Para Tergugat terhadap kewajiban Para Tergugat yang harus dilaksanakannya sebagaimana isi Perjanjian pada (*vide* Bukti P-1) disepakati “*sampai Bulan April tahun 2019* “ dan (*vide* Bukti P-2) disepakati “ *selama 15 Bulan , mulai dari Bulan April 2018 sampai dengan bulan Agustus 2019* “;

7. Bahwa perbuatan Wanprestasi Para Tergugat telah nyata dimana Para Tergugat tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan. dan Berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata Para Tergugat seharusnya berbuat sesuatu untuk membalik nama Kembali Objek Perkara Keatas Nama Penggugat I sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh Tergugat I sebagaimana (*vide* Bukti P-2) poin ke 2;

8. Bahwa Para Penggugat sebelumnya memiliki rasa percaya kepada Para Tergugat, karena Para Tergugat diketahui adalah Pasangan Suami Istri yang harmonis, dan Tergugat II adalah berprofesi sebagai Notaris yang terkenal di kota Payakumbuh dan Kabupaten Lima Puluh Kota , dan juga memiliki alamat kantor yang jelas di Tanjung Pati, selain berprofesi sebagai Notaris Tergugat II juga dikenal sebagai orang yang punya pergaulan luas, dan Begitu Juga dengan Tergugat I, Para Penggugat dengar juga sebagai seorang tokoh yang berkiprah dalam dunia wiraswasta , namun faktanya dengan kepercayaan yang Para Penggugat berikan kepada Para Tergugat, Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuatnya dengan Para Penggugat;

Halaman 4 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



9. Bahwa setelah menandatangani (*vide* Bukti P-2) di kantor Notaris Para Tergugat membujuk untuk mendatangi kantor notaris supaya Para Penggugat menandatangani Akta Jual Beli, dimana Para Penggugat menandatangani Akta Jual Beli dengan maksud supaya Para Tergugat mendapatkan pinjaman dari Pihak Ketiga ataupun dari Lembaga Keuangan, dan segala beban dan akibat dari itu adalah tanggung jawab dari Para Tergugat, dengan menjelaskan Ketika itu Para Tergugat perlu sebuah surat berharga untuk dijamin kepada Pabrik Buku di Bandung untuk Proyek Pengadaan Buku pada Dinas Pendidikan atau sekolah dibawah naungan Dinas Pendidikan baik dikota dan kabupaten;
10. Bahwa sampai saat Para Penggugat mendaftarkan Gugatan Pada Pengadilan Negeri Payakumbuh / selama dalam waktu semenjak Para Penggugat mempercayakan untuk meminjamkan sertifikat hak milik pada Para Tergugat, antara Para Penggugat tidak pernah melakukan suatu kegiatan kerjasama usaha, dengan Para Tergugat, namun Ketika Para Penggugat mengingatkan kepada Tergugat I ataupun Tergugat II, bahwa perjanjian (*vide* Bukti P-1) dan (*vide* Bukti P-2) telah jatuh tempo, Para Tergugat menghindar dan tidak lagi dapat Para Penggugat hubungi lagi, Panggilan Telvon dari Para Penggugat tidak diangkat, dan setiap Para Penggugat datangi para Tergugat tidak dapat untuk ditemui, dan Para Tergugat juga menutup akses pembicaraan dengan Para Penggugat, sehingga segala itikad tidak baik / *Wanprestasi* dari Para Tergugat mohon supaya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat untuk menyatakan Perbuatan Para Tergugat adalah *Wanprestasi*;
11. Bahwa, untuk mencegah makin bertambahnya kerugian yang dialami Para Penggugat karena kemungkinan Para Tergugat mengalihkan Objek Perkara milik Penggugat I tersebut kepada pihak lain, baik karena Jual Beli, Hibah, Gadai, Sewa, Kontrak maupun perbuatan Hukum lainnya yang dapat berakibat beralih Hak milik Para Penggugat dimaksud kepada pihak lain sebelum Para Tergugat memenuhi kewajiban Hukumnya untuk membalik nama Kembali Objek Perkara Pada Penggugat I sebagaimana isi Kesepakatan Peminjaman Sertifikat (*vide* Bukti P-2) mohon Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Payakumbuh Cq Majelis Hakim berkenan meletakkan Sita Jaminan atas Objek Perkara;
12. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya Gugatan Para Penggugat atas perbuatan *Wanprestasi* oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat, mohon Pengadilan untuk membebani Para Tergugat membayar Uang Paksa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari Para Tergugat Lalai dalam memenuhi Isi Putusan Pengadilan dalam Perkara ini;

13. Bahwa Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara Bersama-sama untuk membalik nama Kembali dan menyerahkan (Objek Perkara) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00014 / Surat Ukur Nomor 00019/2016 dengan Luas 682 M2 (Enam Ratus Delapan Puluh Dua Meter Persegi) Tercatat Atas Nama Penggugat I (ROSY EFRINA) Kepada Para Penggugat dengan keadaan utuh dan bebas dari segala beban jaminan /hak tanggungan baik yang diakibatkan karena perjanjian dengan suatu Lembaga Keuangan ataupun orang lain dan membalik nama Kembali keatas nama Penggugat II dengan menanggung seluruh biaya yang diakibatkan untuk itu , dan apabila Para Tergugat ingkar untuk melakukannya dapat dimintakan bantuan aparat negara yang sah untuk itu (Polisi dan TNI) dan Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang ditimbulkan dalam Perkara Ini;
14. Bahwa, karena Gugatan Para Penggugat ini di dasarkan pada Bukti-Bukti dan Fakta-Fakta Hukum yang tidak dapat di sangkal kebenarannya, Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan memerintahkan Putusan dalam Perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) sekalipun ada Upaya Hukum Banding, Kasasi, Perlawanan maupun Upaya Hukum lainnya dari Para Tergugat atau Orang Lain;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Payakumbuh , Majelis Hakim Yang Mulia dalam perkara ini untuk berkenan menerima, memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut:

B. Dalam Petitum

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Kesepakatan **Surat Pinjaman Sertifikat Untuk Usaha** (*vide* Bukti P-1) Yang ditanda tangani oleh Tergugat II di Payakumbuh Tanggal 2 Januari 2018;
3. Menyatakan sah dan mengikat **Kesepakatan Peminjaman Sertifikat** (*vide* Bukti P-2) yang ditandatangani Oleh Para Penggugat dengan Tergugat I di Payakumbuh tanggal 17 April 2018 yang dilegalisasi oleh Notaris Zulheriyanto S.H dengan Nomor Legalisasi : 122/L/IV/2018;

Halaman 6 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh

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

4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji (wanprestasi).
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara Bersama-sama untuk membalik nama Kembali dan menyerahkan (Objek Perkara) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00014 / Surat Ukur Nomor 00019/2016 dengan Luas 682 M2 (Enam Ratus Delapan Puluh Dua Meter Persegi) Tercatat Atas Nama Penggugat I (ROSY EFRINA) Kepada Para Penggugat dengan keadaan utuh dan bebas dari segala beban jaminan /hak tanggungan baik yang diakibatkan karena perjanjian dengan suatu Lembaga Keuangan ataupun orang lain dan membalik nama Kembali keatas nama Penggugat I dengan menanggung seluruh biaya yang diakibatkan untuk itu , dan apabila Para Tergugat ingkar untuk melakukannya dapat dimintakan bantuan aparat negara yang sah untuk itu (Polisi dan TNI);
6. Menghukum Para Tergugat secara bersama - sama membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari Para Tergugat Lalai memenuhi Isi Putusan Pengadilan dalam Perkara ini;
7. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) sekalipun ada Upaya Hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali maupun Upaya Hukum lainnya;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida

Bila majelis Hakim yang bijaksana berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya *ex aquo et bono*;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat hadir di persidangan diwakili Kuasanya, dan Para Tergugat hadir dipersidangan di wakili Kuasanya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 September 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 7 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh

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

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Kuasa Para Tergugat telah dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik dan Para Tergugat setuju melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatannya, Para Penggugat tidak ada perubahan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

1. **ERROR IN PERSONA / *exceptio in persona*;**

a. **Diskualifikasi in Person;**

Bahwa Para Penggugat tidak memiliki kedudukan dan kapasitas sebagai Penggugat atau Penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena objek perkara yang digugat oleh Para Penggugat yaitu berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00014 nyata-nyata tercatat atas nama Tergugat I dan bukan atas nama Penggugat I seperti dalil Para Penggugat pada posita 2 dan 3, sehingga mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, dengan demikian Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

b. **Salah Sasaran Pihak Yang Digugat;**

Bahwa yang dijadikan dasar Gugatan Wanprestasi Para Penggugat adalah "Kesepakatan Peminjaman Sertifikat" antara Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) dengan Tergugat I, tanggal 17 April 2018, dimana faktanya Tergugat II tidak ikut sebagai pihak atau tidak ikut menandatangani Kesepakatan tersebut sehingga **orang** yang ditarik sebagai Tergugat II oleh Para Penggugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*), dengan demikian Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

c. **Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);**

Bahwa pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat adalah tidak lengkap, masih ada orang lain yang mesti ditarik sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat;

Halaman 8 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



Bahwa yang dijadikan dasar Gugatan Para Penggugat adalah “Kesepakatan Peminjaman Sertifikat” antara Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) dengan Tergugat I, tanggal 17 April 2018, padahal setelah itu Penggugat I, Penggugat II, dan Tergugat I secara bersama-sama telah melakukan perbuatan hukum baru terhadap objek yang sama, yaitu secara bersama-sama menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Nomor 66/2018 pada tanggal 25 April 2018 yang dibuat di hadapan PPAT Zulheriyanto, S.H, M.Kn, yang kemudian berdasarkan AJB tersebut barulah dilakukanlah proses balik nama sertifikat dari atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat I oleh PPAT Zulheriyanto, S.H, M.Kn ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Payakumbuh; Bahwa selanjutnya Sertifikat Hak Milik Nomor 00014 atas nama Tergugat I tersebut juga telah dilekatkan Hak Tanggungan Nomor 00500/2018 atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., tanggal 19 Juli 2018, yang Aktanya juga dibuat di hadapan PPAT Zulheriyanto, S.H, M.Kn, sehingga berdasarkan penjelasan tersebut diatas maka sudah seharusnya pihak PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., tdk ditarik sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai pihak Turut Tergugat sebagai pihak yang paling berhak saat ini terhadap objek perkara;

2. *Ne Bis In Idem (Exceptio Res Judicata)*;

- Bahwa ***Ne Bis In Idem*** adalah perkara dengan obyek perkara, para pihak, dan materi pokok perkara yang sama telah diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya atau perkara yang sama tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali;
- Bahwa dasar dan objek perkara Gugatan Wanprestasi ini telah pernah diajukan oleh Para Penggugat sebelumnya dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang didaftarkan di kapaniteraan PN Payakumbuh pada tanggal 11 Desember 2020 dalam register perkara Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Pyh, dan perkara tersebut telah diputus oleh

Halaman 9 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 1 September 2021, dan pada hari Selasa, tanggal 25 Nopember 2021, Putusan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Pyh, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

Menyatakan eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 1.975.000.00,- (satu juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)
- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Pyh tersebut juga telah dikuatkan oleh Putusan Banding Pengadilan Tinggi Padang Nomor 207/PDT/2021/PT PDG, tanggal 1 Desember 2021 serta Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 334 K/Pdt/2023, tanggal 10 April 2023, dengan demikian Putusan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
 - Bahwa unsur asas *ne bis in idem* melekat pada putusan, dimana syarat-syarat yang ditentukan Pasal 1917 KUH Perdata, yang bersifat kumulatif sudah terpenuhi, , yaitu sebagai berikut:
 - Soal /apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya atau objek gugatan sama;
 - Tuntutan didasarkan atas alasan yang sama;
 - Diajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan hukum yang sama;
 - Telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*)
 - Bahwa dalam Yurisprudensi MA RI tentang *ne bis in idem* Nomor 1226 K/Pdt/2001, tanggal 20 Mei 2002, menyebutkan meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan bekekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *Ne bis In Idem*. Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 tahun 2002, tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Azas *Ne bis In Idem*, agar diperhatikan diterapkan dengan baik untuk

Halaman 10 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



menjaga kepastian hukum bagi pencari keadilan dengan menghindari putusan yang berbeda;

- Bahwa Gugatan Wanprestasi dalam perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN.Pyh, tanggal 2 Agustus 2023 yang diajukan Para Penggugat sudah memenuhi seluruh unsur/syarat *ne bis in idem* yang ditentukan Pasal 1917 KUH Perdata, sehingga untuk unsur keadilan, unsur kemamfaatan, dan unsur kepastian hukum, Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Para Tergugat menolak semua dalil Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Para Tergugat dalam jawaban ini;
2. Bahwa tidak benar Para Penggugat memiliki sebidang tanah seperti didalilkan pada posita 2 gugatan, karena bidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 00014 Surat Ukur 00019/2016 dengan luas tanah 682 m² (Objek Perkara) yang didalilkan para Penggugat pada posita 2 s/d posita 4, saat ini nyata-nyata tercatat atas nama Tergugat I (M. Nurjoni);
3. Bahwa tidak benar dalil pada posita 3 yang menyatakan, "*saat ini aslinya (objek perkara) Penggugat ketahui berada pada Tergugat II*"; atau dalil tersebut merupakan dalil bohong, karena aslinya sudah diserahkan oleh Para Penggugat ketika Para Penggugat dan Tergugat I menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 66/2018, 25 April 2018 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zulheriyanto, SH, M.Kn, serta Penggugat I juga sudah mengetahui bahwa terhadap objek perkara tersebut oleh Tergugat I telah dilekatkan Hak Tanggungan **Nomor 00500/2018 atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., tanggal 19 Juli 2018, yang Aktanya juga dibuat di hadapan PPAT Zulheriyanto, S.H, M.Kn, Penggugat I mengetahui ketika mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang didaftarkan di kapaniteraan PN Payakumbuh pada tanggal 11 Desember 2020 dalam register perkara Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Pyh yang saat ini terhapap perkara tersebut telah keluar Putusan yang berkekuatan hukum tetap, yaitu Putusan PN Payakumbuh Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Pyh jo Putusan Banding Pengadilan Tinggi Padang Nomor 207/PDT/2021/PT PDG jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor 334 K/Pdt/2023;**

Halaman 11 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



4. Bahwa tidak benar yang ditandatangani Tergugat II adalah suatu Perjanjian seperti dalil Para Penggugat pada posita 5, akan tetapi hanya surat tanda terima sertifikat yang ditulis tangan dan ditandatangani hanya sendiri oleh Tergugat II dengan redaksi yang didiktekan oleh Penggugat I, dan kemudian secara bersama-sama Para Penggugat dengan ditemani Tergugat II menyerahkan langsung sertifikat tersebut ke PPAT Zulheriyanto, S.H, M.Kn di kantornya;
5. Bahwa surat tanda terima sertifikat itu dibuat atas permintaan Para Penggugat dan persetujuan Tergugat I, dikarenakan pada saat itu Tergugat I yang telah membuat kesepakatan dengan Para Penggugat sedang berada di luar Kota Payakumbuh;
6. Bahwa tidak benar seluruh bidang tanah dan bangunan dalam penguasaan Para Penggugat akan tetapi secara hukum dikuasai oleh pihak Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk selaku pemegang Hak Tanggungan Nomor 00500/2018, tanggal 19 Juli 2018 sampai saat ini;
7. Bahwa benar pada tanggal 17 April 2018 Para Penggugat dengan Tergugat I menandatangani "Kesepakatan Peminjaman Sertifikat" yang pada tanggal yang sama telah dilegalisasi Nomor : 122/L/IV/2018 di Notaris Zulheriyanto, S.H, M.Kn, seperti dalil Para Penggugat pada posita 6 dan posita 7, akan tetapi Para Penggugat menyembunyikan fakta bahwa terhadap objek yang sama yaitu sebidang tanah Hak Milik Nomor 00014, Surat Ukur Nomor 00019/2016, seluas 682 m2, pada tanggal 25 April 2018, Para Penggugat dan Tergugat I telah sepakat melakukan perbuatan hukum baru yaitu melakukan dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Nomor 66/2018 yang dibuat di hadapan PPAT Zulheriyanto, S.H, M.Kn serta ditanda tangani oleh Para Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli;
8. Bahwa dengan ditandatangani AJB tersebut diatas oleh Para Penggugat dan Tergugat I setelah menandatangani "Kesepakatan Peminjaman Sertifikat", maka Kesepakatan sebelumnya terkait objek yang sama secara logis atau dengan sendirinya tentu sudah tidak berlaku lagi;
9. Bahwa tidak benar Para Tergugat telah wanprestasi seperti didalilkan oleh Para Penggugat pada posita 8 s/d posita 10 karena "Kesepakatan Peminjaman Sertifikat" tanggal 17 April 2018 dengan sendirinya sudah tidak berlaku lagi dengan telah sepakat Para Penggugat dan Tergugat I melakukan perbuatan hukum baru yaitu membuat dan menandatangani



Akta Jual Beli (AJB) Nomor 66/2018 yang dibuat di hadapan PPAT Zulheriyanto, S.H, M.Kn terhadap objek yang sama sehingga dalil-dalil Para Penggugat pada posita 8 s/d posita 10 tidak berdasar hukum dan fakta serta tidak relevan mengaitkan dengan ketentuan pasal 1234 KUH Perdata sehingga Para Tergugat tidak akan menanggapi lebih jauh;

10. Bahwa Tergugat II menolak dan merasa sangat berkeberatan atas dalil Para Penggugat pada posita 11 yang mengaitkan permasalahan Para Penggugat dengan Tergugat I dengan profesi Tergugat II sebagai Notaris karena selain Tergugat II tidak pernah menggunakan profesi Notaris Tergugat II terkait kerjasama antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II nyata-nyata tidak terlibat sebagai pihak baik dalam "Kesepakatan Peminjaman Sertifikat" tanggal 17 April 2018 maupun dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 66/2018 walaupun Para Penggugat berusaha terus mengait-ngaitkan Tergugat II dengan permasalahan tersebut;
11. Bahwa tidak benar dan tidak pernah Para Tergugat membujuk Para Penggugat yang notabene sebagai intelektual (ASN dan Akademisi) menandatangani Akta Jual Beli seperti dalil Para Penggugat pada posita 11 akan tetapi justeru atas kemauan sendirilah Para Penggugat menandatangani AJB apalagi penandatanganan AJB berjarak selama 1 Minggu (8 hari) dari penandatanganan Kesepakatan Peminjaman Sertifikat sehingga ada jeda yang cukup untuk secara sadar Para Penggugat yang merupakan para intelektual untuk memutuskan;
12. Bahwa dalil Para Penggugat pada posita 12 yang menyatakan, "*Para Tergugat membujuk untuk mendatangi kantor Notaris supaya Para Penggugat menandatangani Akta Jual Beli ...dst*", bertentangan atau tidak saling bersesuaian dengan dalil Penggugat I yang bertindak sebagai Penggugat dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) perkara Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Pyh antara lain sebagai berikut;
 - a. "... Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut, Penggugat hanya 1 kali datang ke kantor Tergugat III (Notaris dan PPAT Zulheriyanto, S.H, M.Kn), yaitu untuk menandatangani surat Kesepakatan Pinjaman Sertifikat antara Penggugat dan suami Penggugat dengan Tergugat I";(posita 15 Gugatan PMH);



- b. "... Penggugat (Penggugat I) tidak pernah melakukan jual beli dengan Tergugat I" (posita 16 Gugatan PMH);
13. Bahwa Para Tergugat menolak dalil yang disampaikan Para Penggugat pada posita 13 karena tidak berdasar dan tidak ada landasan faktanya justeru Para Penggugat lah yang memutuskan komunikasi dengan Para Tergugat dan Para Penggugat khususnya Penggugat I menempuh upaya hukum, sebagai berikut:
- 1) Pada bulan Juli 2019, Melaporkan Tergugat II ke Majelis Pengawas Daerah Notaris Bukittinggi, dan Tergugat II telah diperiksa dan hasilnya Tergugat II tidak pernah menggunakan profesi Notarisnya dalam kerjasama Para Penggugat dengan Tergugat I;
 - 2) Pada tanggal 22 Juni 2020, Penggugat I membuat Laporan Polisi Nomor STTLP/195a/VI/2020/RES di Polres Payakumbuh;
 - 3) Pada tanggal 11 Desember 2020, Penggugat I, mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Para Tergugat yang didaftarkan di kapaniteraan PN Payakumbuh dalam register perkara Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Pyh;
 - 4) tanggal 2 Agustus 2023, Para Penggugat kembali mengajukan Gugatan Wanprestasi dalam perkara ini, Nomor 23/Pdt.G/2023/PN.Pyh, yang didaftarkan di kapaniteraan PN Payakumbuh Nomor 23/Pdt.G/2023/PN.Pyh;
14. Bahwa terhadap objek perkara telah dilekatkan Hak Tanggungan Nomor 00500/2018 atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., tanggal 19 Juli 2018, yang Aktanya juga dibuat di hadapan PPAT Zulheriyanto, S.H, M.Kn, sehingga tidak mungkin dialihkan oleh Para Tergugat dan objek perkara tersebut bukanlah milik Penggugat I sebagaimana dalil Para Penggugat pada posita 14 akan tetapi tercatat atas nama Tergugat I sehingga tidak berdasar diletakkan sita jaminan atas objek perkara;
15. Bahwa para Tergugat menolak seluruh biaya perkara dibebankan kepada Para Tergugat akan tetapi meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim biaya yang timbul akibat perkara ini dibebankan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
16. Bahwa Kesepakatan Peminjaman Sertifikat yang dijadikan dasar Gugatan Wanprestasi Para Penggugat sudah tidak berlaku lagi karena sudah ada perbuatan hukum yang baru setelah Kesepakatan terhadap



objek yang sama dan oleh Para Pihak yang sama dengan Kesepakatan, yaitu Akta Jual Beli (AJB) Nomor 66/2018 sehingga Para Tergugat menolak membayar Uang Paksa (dwangsom) karena tidak beralasan hukum sama sekali;

17. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak didasarkan oleh fakta-fakta hukum yang sebenarnya, ada beberapa fakta sengaja tidak dijelaskan, diantaranya terkait AJB dan Hak Tanggungan, serta pernahnya Penggugat I mengajukan Gugatan PMH dengan dasar dan objek yang sama, dengan demikian tidak sepatutnya mengajukan permohonan Putusan dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraat) atau Para Tergugat tidak sependapat dengan Para Penggugat dalam hal ini;

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan di atas, Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh Perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN.Pyh untuk berkenan memutus sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
3. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
2. Membebaskan biaya perkara menurut hukum yang berlaku;

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Payakumbuh cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 4 Oktober 2023 dan Para Tergugat telah mengajukan duplik tertanggal 17 Oktober 2023 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

- Fotokopi Surat Pinjaman Sertifikat untuk Usaha tertanggal 2 Januari 2018, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Kesepakatan Peminjaman Sertifikat tanggal 17 April 2018, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
- Fotokopi Kutipan Akta Nikah atas nama Ir. Yudistira dan Rosy Efrina tanggal 3 Februari 1989, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
- Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 00014, Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo, Kecamatan Payakumbuh Utara, Kota Payakumbuh atas nama Rosy Efrina, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa terhadap Fotokopi bukti surat yang diajukan oleh Penggugat telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti bertanda P-4 yang merupakan fotokopi dari fotokopi, sehingga bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan dan digunakan sebagai alat bukti sesuai dengan Pasal 301 Rechtreglement Voor de Buitengewesten (RBG), terhadap bukti surat tersebut sepanjang berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lainnya, maka dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 4 (empat) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi Misdi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengenal Penggugat I sejak September 2020, karena saksi mengontrak di tanah milik Penggugat I;
 - Bahwa saksi mengetahui yang menjadi objek perkara dalam perkara ini adalah tanah milik Penggugat yang letaknya didekat Pasar Ibh, samping mie pedas;
 - Bahwa saksi mengontrak di objek perkara berupa tanah seluas 4x16 seharga Rp3.000.000 (tiga juta rupiah) pertahun, dan membayarnya kepada Penggugat I
 - Bahwa saksi mengontrak sejak 1 September 2020 sampai dengan 1 September 2025;
 - Bahwa saksi masih mengontrak sampai dengan saat ini, yang tinggal disitu adalah kakak saksi yang membuka usaha sarapan pagi;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti kepemilikan atau sertifikat dari tanah tersebut, dan saksi juga tidak tahu jika objek tersebut akan dilelang oleh bank;
 - Bahwa saksi mengetahui diatas tanah tersebut, terdapat ruko 2 pintu, yang sebelahnya kosong, sebelahnya lagi ada orang;

Halaman 16 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



- Bahwa sampai saat ini tidak ada pihak lain yang menghalang-halangi saksi untuk mengontrak di tanah tersebut;
 - Bahwa warung sarapan pagi adalah milik saksi, yang membangun adalah saksi;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat ada orang Bank datang ke objek perkara;
 - Bahwa saat saksi akan mengontrak, perjanjian kontrak dibuat secara tertulis, dengan dihadiri Penggugat I dan suaminya yaitu Penggugat II;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas Para Tergugat menyatakan akan menanggapi didalam kesimpulan;

2. **Saksi Donny Bachtar**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat I dan Penggugat II sudah lama, karena orang tua saksi dulu satu kantor dengan Penggugat I;
- Bahwa saksi juga mengenal Tergugat I dan Tergugat II karena saksi juga merupakan korban dari pasangan suami istri ini;
- Bahwa saksi mengetahui cerita permasalahan Para Penggugat dan Para Tergugat pada awalnya ada pertemuan di Toko Sepatu Muda Mudi untuk membicarakan bahwa kami pihak korban dari Para Tergugat bermaksud untuk melaporkan perbuatan Para Tergugat ke Polres Payakumbuh, disana juga Penggugat I menceritakan bahwa tanahnya ada masalah dengan Para Tergugat;
- Bahwa tidak lama setelah itu saksi ada melihat papan pengumuman di Kantor BRI Payakumbuh bahwa tanah milik Penggugat I tersebut akan dilelang namun disana tercantum sebagai pemilik adalah M. Nurjoni;
- Bahwa selanjutnya saksi menelpon Penggugat I lalu menceritakan apa yang saksi lihat, dan Penggugat I kaget, setelah itu saksi tidak tahu lagi;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi objek perkara adalah yang letaknya di timur Pasar Ibh, saksi lupa nama kelurahannya, namun objek perkara tersebut hanya berjarak kurang lebih 200 meter dari rumah saksi;
- Bahwa saksi sering lihat dan lewat didepan objek perkara;
- Bahwa saksi mengetahui persis objek perkara yang diceritakan oleh Penggugat I dan objek yang saksi lihat di papan pengumuman kantor BRI Cabang Payakumbuh;
- Bahwa saksi dan para korban dari Para Tergugat ada melapor kepada Polisi yaitu pada tahun 2018 dan 2019, namun sampai saat ini belum ditindaklanjuti;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi yang dilaporkan oleh Penggugat I adalah tanah yang akan dilelang oleh BRI tersebut dan ada tanah yang lain;
- Bahwa setahu saksi, antara Penggugat dengan Para Tergugat tidak ada jual beli, dan menurut keterangan Penggugat I kepada saksi bahwa Penggugat I meminjamkan Serifikat kepada Para Tergugat;
- Bahwa setahu saksi, pekerjaan Tergugat II sekarang adalah Notaris dan Tergugat I sebagai Pengadaan Barang ATK ke Sekolah Sekolah;
- Bahwa saksi tidak kenal, tapi saksi pernah dengar nama Notaris Zul Heriyanto;
- Bahwa menurut saksi Sertifikat tersebut dipinjamkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat, namun tidak ada bukti pinjaman secara tertulis;
- Bahwa menurut saksi sekarang Sertifikat tersebut an. M. NURJONI;
- Bahwa saat ini yang menguasai objek perkara masih Para Penggugat, dan tanah yang ada bangunan kayu dikontrakan kepada Ustad Habib;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah saat ini objek perkara sudah dilelang apa belum;
- bahwa sudah banyak korban dari perbuatan Para Tergugat dengan cara dan modus yang sama dan para korban juga untuk sepakat untuk memperjuangkan haknya baik melalui pihak kepolisian atau jalan perdata;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Sertifikat Hak Milik dari objek perkara tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada bukti peminjaman sertifikat secara tertulis dari Para Penggugat kepada Para Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui yang dibahas pada pertemuan di Toko Sepatu Muda Mudi, yaitu membahas masalah perjanjian kerja sama antara Para Korban dengan Para Tergugat;
- Bahwa perjanjian kerjasama tersebut dalam bentuk peminjaman modal untuk kerja Para Tergugat berupa pinjam meminjam uang;
- Bahwa belum ada yang masuk gugatan ke Pengadilan, baru sampai di kepolisian saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bentuk perjanjian antara Para Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa setahu saksi dari cerita Penggugat I yang diberikan Para Penggugat kepada Para Tergugat adalah peminjaman uang dan peminjaman sertifikat tanah milik Penggugat I;
- Bahwa saat melihat pengumuma lelang di kantor BRI Payakumbuh, pemilik tanah yang akan dilelang atas nama Nurjoni;

Halaman 18 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



- Bahwa yang meminjam sertifikat kepada Penggugat I adalah ibu Restuti yaitu Tergugat 2;
- Bahwa setahu saksi objek perkara saat ini di sedang dikontrakkan kepada orang lain oleh Penggugat I;
- Bahwa setahu saksi salah satu yang menyewa objek perkara kepada Penggugat I adalah namanya Bu Celok;
- Bahwa Tergugat I tidak ada cerita kepada saksi tentang masalahnya dengan Para Penggugat;
- Bahwa Penggugat I hanya cerita bahwa Para Tergugat pernah dating kerumahnya untuk meminjam uang dan kemudian berkelanjutan dengan meminjam uang kepada anak Para Penggugat juga;
- Bahwa berdasarkan cerita dari Penggugat I yang membeli tanah objek perkara tersebut awalnya adalah Penggugat I, namun saksi tidak tahu sejak kapan Penggugat I memiliki tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas Para Tergugat menyatakan akan menanggapi didalam kesimpulan;

3. **Saksi Irianis**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi merupakan teman sekantor dari Penggugat I, namun saat ini saksi sudah lebih dahulu pensiun;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan tanah dan ruko Penggugat I yang letaknya di dekat Pasar Ibh;
- Bahwa Penggugat memiliki tanah tersebut dari jual beli dengan Bu Ernita;
- Bahwa kepemilikannya itu berupa tanah dan bangunan;
- Bahwa dulunya Penggugat I membeli tanah tersebut seharga Rp 1,2 M;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat I membeli tanah tersebut pada tahun 2017;
- Bahwa saksi mengetahui karena saksi ikut membantu Penggugat I dalam mencari tanah sekitar tahun 2016-2017;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari cerita Penggugat I, Tergugat II meminjam sertipikat tanah selama 15 bulan untuk dipergunakan sebagai jaminan Kerjasama Usaha oleh Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi sertifikat tersebut dipinjam dan sampai saat ini belum ada dikembalikan, dan informasinya akan dilelang bank karena dijadikan jaminan oleh Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan cerita dari Penggugat I, Penggugat I mau meminjamkan sertifikat tersebut karena hubungan baik yang mana Tergugat II sudah dianggap seperti keluarga oleh Penggugat I;
- Bahwa setahu saksi usaha dari Tergugat I adalah pengadaan barang seperti mobil, laptop, dan computer;
- Bahwa pekerjaan Tergugat II adalah Notaris, yang mana saksi pernah melihat plang kantornya di Kabupaten Lima Puluh Kota;
- Bahwa saksi mengetahui peran Notaris Zulherianto adalah notaris yang digunakan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat untuk membuat Perjanjian Kesepakatan Peminjaman Sertifikat;
- Bahwa saksi tidak pernah datang ke objek perkara, hanya pernah lewat saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada AJB;
- Bahwa saksi mengetahui SHM tersebut awalnya atas nama Ernita, lalu dibaliknama menjadi nama Penggugat I;
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian antara Para Penggugat dan Para Tergugat dibuat secara tertulis, lalu dikuatkan di Notaris Zulheriyanto. Namun untuk isi pernjaniannya saksi tidak pernah baca, hanya diceritakan oleh Penggugat I bahwa perjanjian peminjaman sertifikat selama 15 bulan;
- Bahwa saat ini saksi tidak mengetahui siapa yang menempati objek perkara;
- Bahwa saksi tidak ada mendapat cerita dari Penggugat I apakah Penggugat I adala meminta Kembali sertifikatnya;
- Bahwa setahu saksi dari cerita Penggugat I ada lapor polisi, tapi tidak tahu kapan;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada jual beli di antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas Para Tergugat menyatakan akan menanggapi didalam kesimpulan;

4. **Saksi Sarah Afrianti**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal Para Penggugat sejak tahun 2017, karena saksi mengontrak ruko milik Para Pengugat;
- Bahwa ruko tersebut terletak di Jalan Jambu, dekat Pasar Ibu;

Halaman 20 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengontrak ruko milik Penggugat untuk membuka usaha salon;
- Bahwa saksi mengontrak ruko selama 4 tahun, yaitu sejak Februari 2017 sampai dengan akhir 2021;
- Bahwa saksi membayar sewa kontrak sebesar Rp12.000.000 (dua belas juta rupiah) dan membayarnya kepada Penggugat I;
- Bahwa saksi tidak mengenal Para Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui selama saksi mengontrak ruko tersebut, tidak pernah ada gangguan dari pihak luar, hanya saja akhir tahun 2021 ada orang Bank yang datang mengukur tanah;
- Bahwa selanjutnya saksi tanyakan kepada Penggugat I kenapa ada orang Bank datang, barulah diceritakan kalau ruko ini ada masalah dengan temannya yang bernama Tuti;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari cerita Penggugat I, ruko ini dipinjam sertifikatnya oleh temannya yang bernama Tuti, tapi malah dijaminkan ke Bank dan tidak membayar ke Bank tersebut;
- Bahwa selain saksi, ada penghuni lain yang mengontrak tanah disebelah ruko yaitu Bu Celok;
- Bahwa saksi terakhir kali datang ke lokasi objek perkara yaitu pada saat pesta anak bu celok, masih dalam tahun 2023 ini;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada jual beli diantara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas Para Tergugat menyatakan akan menanggapi didalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Para Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

- Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 00014, Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo, Kecamatan Payakumbuh Utara, Kota Payakumbuh atas nama M. Nurjoni, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
- Fotokopi Kesepakatan Peminjaman Sertifikat tanggal 17 April 2018, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
- Fotokopi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tanggal 16 November 2020, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
- Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Pyh tanggal 7 September 2021, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-4;

Halaman 21 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 207/PDT/2021/PT PDG tanggal 1 Desember 2021, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
- Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor 334K/Pdt/2023 tanggal 10 April 2023, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
- Fotokopi, Akta Jual Beli Nomor 66/2018 tanggal 25 April 2018 untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-7;

Menimbang, bahwa terhadap Fotokopi bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda T-2 dan T-3 yang merupakan fotokopi dari Fotokopi, sehingga alat bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan dan digunakan sebagai alat bukti sesuai dengan pasal 301 Rechtreglement Voor de Buitengewesten (RBG), dan terhadap bukti surat tersebut sepanjang berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lainnya, maka dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Para Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi Rafika Yulianti**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi merupakan pegawai di kantor notaris Zul Heriyanto, SH. Yang mana saksi juga merupakan saksi yang bertandatangan pada minuta Akta Jual Beli;
 - Bahwa saksi mengetahui Para Penggugat yaitu Pak Yudhistira dan istrinya Bu Rosy karena Para Penggugat ada datang ke kantor, bersama dengan Para Tergugat yaitu Pak Nurjoni dan istrinya Ibu Restuti;
 - Bahwa saksi mengetahui Para Penggugat dan Para Tergugat ada datang ke kantor sebanyak 4 (empat) kali, yang pertama adalah datang untuk mengurus proses legalisasi surat perjanjian kesepakatan yang telah mereka bawa, yang kedua datang untuk melengkapi surat-surat untuk kelengkapan jual beli, yang ketiga adalah untuk menandatangani Akta Jual Beli, yang terakhir saksi tidak tahu Para Penggugat dan Para Tergugat datang untuk apa;
 - Bahwa saksi mengetahui para pihak datang untuk melakukan legalisasi surat perjanjian kesepakatan peminjaman sertifikat karena apabila ada ada klien masuk harus melalui saksi terlebih dahulu;
 - Bahwa saksi mengetahui legalisasi dilakukan pada April 2018;

Halaman 22 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah itu para pihak ada diminta untuk melengkapi berkas berkas, kurang lebih beberapa hari saja, berkas tersebut adalah yang akan dipergunakan untuk balik nama sertifikat;
- Bahwa lalu pada saat penandatanganan akta jual beli antara Penggugat sebagai penjual, dan Tergugat sebagai pembeli datang bersamaan ke kantor;
- Bahwa setahu saksi objeknya adalah berupa tanah di Tanjung Gadang;
- Bahwa yang menandatangani akta jual beli adalah Pak Yudhistira, Bu Rosy, Pak Nurjoni pada tanggal 25 April 2018;
- Bahwa saksi mengetahui SOP pembuatan akta jual beli adalah baik penjual maupun pembeli datang ke kantor, lalu melengkapi persyaratannya, lalu datang lagi ke kantor, lalu membayar pajak, lalu cek SHM diperiksa baru setelahnya didaftarkan;
- Bahwa dasar yang dipergunakan untuk balik nama sertifikat adalah akta jual beli lalu diurus ke BPN;
- Bahwa saksi mengetahui saat ini sertifikatnya atas nama Nurjoni;
- Bahwa saksi pernah juga bersaksi diperkara sebelumnya;
- Bahwa saat ini SHM nya dibebani hak tanggungan oleh Bank BRI;
- Bahwa saksi mengetahui karena pada saat itu Notaris Zul Heriyanto ditunjuk menjadi notarisnya Bank BRI untuk hak tanggungan;
- Bahwa yang memasang Hak Tanggungan adalah Notaris Zul Heriyanto, lalu di daftarkan ke BPN;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa lama Hak Tanggungannya;
- Bahwa saksi telah bekerja di kantor notaris Zul Heriyanto sejak tahun 2017 sampai dengan sekarang, namun saksi pernah cuti pada tahun 2023;
- Bahwa pada saat ditunjukkan bukti P-1 saksi tidak pernah melihatnya, selanjutnya saksi ditunjukkan bukti P-2 dan Bukti T-2 saksi mengetahui surat legalisasi tersebut, pada Bukti P-2 tidak ada coretan namun pada Bukti T-2 terdapat coretan;
- Bahwa saksi ikut mengurus Akta Jual Beli;
- Bahwa saksi mengetahui bayar pajaknya ke Bank Nagari, dan biasanya yang bayar pajak adalah Nasabah namun pada perkara ini yang bayarkan adalah Notaris;
- Bahwa mengurus Akta Jual beli adalah pada April 2018;

Halaman 23 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui jarak antara legalisasi surat perjanjian kesepakatan peminjaman sertifikat jaraknya hanya 1 minggu lalu setelahnya dibuatkan Akta Jual Beli;
- Bahwa lebih dahulu Para Penggugat dan Para Tergugat datang untuk legalisasi surat perjanjian kesepakatan peminjaman sertifikat dari pada jual beli;
- Bahwa yang melakukan pengurusan Balik Nama sertifikat dilakukan oleh Notaris Zul Heriyanto;
- Bahwa dari membayar pajak sampai dengan sertifikat keluar dari BPN adalah dibantu dengan Notaris Zul Heriyanto;
- Bahwa terkait pembayarannya saksi tidak mengetahui saksi juga tidak melihat penyerahan uangnya, para pihak membuat sendiri kuitansinya seharga Rp800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) lalu dibuatkan nominal Rp800.000.000 (delapan ratus juta tersebut) pada akta jual beli. Jadi hanya merujuk pada kuitansi yang dibawa oleh para pihak;
- Bahwa pajak jual tergantung kesepakatan dari para pihak;
- Bahwa saksi memang tidak diminta oleh para pihak untuk menjadi saksi dalam akta jual beli, namun peraturan dari kantor notaris Zul Heriyanto yang mewajibkan untuk setiap akta jual beli saksinya adalah orang dalam dari kantor;
- Bahwa jual beli tersebut merupakan jual beli lepas, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 akta jual beli;
- Bahwa akta jual beli sebelum ditandatangani oleh para pihak telah dibacakan oleh notaris;
- Bahwa dalam akta jual beli tidak ada ditentukan syarat batal apakah legalisasi surat perjanjian kesepakatan peminjaman sertifikat batal karena ada akta jual beli;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas baik Para Penggugat menyatakan akan menanggapi didalam kesimpulan;

2. **Saksi Regita Anwar**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Para Penggugat dan Para Tergugat karena pernah datang menjadi klien di kantor tempat saksi bekerja;
- Bahwa saksi merupakan pegawai di kantor notaris Zul Heriyanto, SH;
- Bahwa ada 6 (enam) orang staff di kantor notaris Zul Heriyanto, SH;

Halaman 24 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



- Bahwa saksi pernah membaca ada akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa setahu saksi tidak ada hubungannya lagi objek perkara dengan Penggugat setelah dilakukannya AJB;
 - Bahwa saksi ada melihat pada saat legalisasi surat perjanjian kesepakatan peminjaman sertifikat itu, karena saksi sudah bekerja disitu;
 - Bahwa tandatangan legalisasi adalah tanggal 18 April 2018;
 - Bahwa selanjutnya tandatangan Akta Jual Beli adalah tanggal 25 April 2018, hanya sekitar seminggu jaraknya;
 - Bahwa saksi tidak membaca isi surat perjanjian kesepakatan peminjaman sertifikat yang dilegalisasi, baru setelah munculnya perkara ini saksi membacanya;
 - Bahwa harga yang dicantumkan dalam akta jual beli adalah Rp800.000.000 (delapan ratus juta rupiah), yang mana harga tersebut adalah harga yang telah disetujui oleh Pemda;
 - Bahwa setahu saksi tidak boleh akta jual beli dibuat dengan harga dibawah harga pemda yang mana harus sesuai aturan dari pemda;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas baik Para Penggugat menyatakan akan menanggapi didalam kesimpulan;

3. **Saksi Pratiwi Khadriana**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi merupakan pegawai dari kantor Notaris Zul Heriyanto, SH;
- Bahwa saksi mengetahui perkara ini adalah masalah jual beli tanah;
- Bahwa pada saat jual beli tanah, Akta sudah dibacakan didepan penjual yaitu Ibu Rosy dan suaminya Pak Yudhistira;
- Bahwa yang tandatangan jual beli hanya Pak Nurjoni, tidak ada ibu Restuti ikut menandatangani Akta Jual Beli;
- Bahwa jual beli tersebut merupakan jual beli lepas, yang mana maksudnya adalah tidak ada kaitannya Jual Beli dengan yang lain;
- Bahwa telah diperlihatkan bukti T-7 saksi mengetahui tidak ada nama saksi, karena saksi menandatangani di minuta akta, sedangkan yang menjadi bukti adalah berupa salinan akta;
- Bahwa setahu saksi jual beli tersebut tidak ada kaitannya dengan perjanjian lain sebelumnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah dengar dan melihat ada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat pada saat siding sebelumnya;
- Bahwa saksi telah bekerja di Kantor Notaris Zul Heriyanto, SH. Sejak tahun 2017 sampai dengan bulan Maret tahun 2022;
- Bahwa saksi mengetahui Akta Jual Beli ditandatangani pada tanggal 25 April 2018;
- Bahwa saksi mengetahui legalisasi surat perjanjian kesepakatan peminjaman sertifikat dilakukan pada tanggal 17 April 2018;
- Bahwa setahu saksi legalisasi tersebut tidak pernah dicabut;
- Bahwa saksi mengetahui harga penjualan adalah Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) yang mana harga tersebut didapat dari kesepakatan para pihak;
- Bahwa buktinya berupa kuitansi yang mana kuitansi tersebut dilampirkan diberkas;
- Bahwa pada saat diperlihatkan Bukti P-2 saksi menyatakan pernah melihat tentang surat perjanjian kesepakatan peminjaman sertifikat karena saksi melihat fotokopinya di kantor;
- Bahwa saksi baru melihat surat perjanjian kesepakatan peminjaman sertifikat setelah dilakukan akta jual beli;
- Bahwa sekitar berjarak kurang lebih 1 bulan terbitlah SHM baru, yang dibaliknama dari nama Rosy Efrina menjadi M. Nurjoni;
- Bahwa setahu saksi untuk membalik nama sertifikat harus melalui akta jual beli, jika tidak ada akta jual belinya BPN tidak mau melakukan balik nama;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas baik Para Penggugat menyatakan akan menanggapi didalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 31 Oktober 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya, masing-masing tertanggal 2 Januari 2024;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Halaman 26 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh

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)



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa makna atau hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Para Tergugat terhadap gugatan Para Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Kuasa Tergugat mengajukan eksepsi yaitu mengenai;

1. Eksepsi Error In Persona;

- Bahwa Para Penggugat tidak memiliki kedudukan dan Kapasitas sebagai Penggugat karena objek yang digugat oleh Para Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 00014 yang tercatat atas nama Tergugat I bukan atas nama Penggugat I, sehingga gugatan tersebut terdapat cacat formil;
- Bahwa yang dijadikan dasar Gugatan Wanprestasi Para Penggugat adalah "Kesepakatan Peminjaman Sertifikat" antara Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) dengan Tergugat I, tanggal 17 April 2018, yang mana Tergugat II tidak ikut sebagai pihak dan tidak menandatangani Kesepakatan tersebut sehingga orang yang ditarik sebagai Tergugat II adalah keliru atau salah orangnya;
- Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) Bahwa masih ada orang yang harus ditarik sebagai Pihak, yaitu PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) dikarenakan Sertifikat Hak Milik Nomor 00014 atas nama Tergugat I tersebut juga telah dilekatkan Hak Tanggungan Nomor 00500/2018 atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., tanggal 19 Juli 2018 yang mana sebagai pihak paling berhak saat ini terhadap objek perkara;

2. Eksepsi Nebis In Idem;

Bahwa dasar dan objek perkara Gugatan Wanprestasi ini telah pernah diajukan oleh Para Penggugat sebelumnya dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang didaftarkan di kepaniteraan PN Payakumbuh pada tanggal 11 Desember 2020 dalam register perkara Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Pyh, dan perkara tersebut telah diputus oleh Majelis

Halaman 27 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim pada hari Rabu, tanggal 1 September 2021, dan pada hari Selasa, tanggal 25 November 2021, Putusan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Pyh, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi :

Menyatakan eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V tidak dapat diterima

Dalam Pokok Perkara :

- 1) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 1.975.000.00,- (satu juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh Nomor 36/Pdt.G/2020/PN.Pyh tersebut juga telah dikuatkan oleh Putusan Banding Pengadilan Tinggi Padang Nomor 207/PDT/2021/PT PDG, tanggal 1 Desember 2021 serta Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 334 K/Pdt/2023, tanggal 10 April 2023 dan sudah berkekuatan hukum tetap yang mana Gugatan Wanprestasi dalam perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN.Pyh, tanggal 2 Agustus 2023 yang diajukan Para Penggugat sudah memenuhi seluruh unsur/syarat *ne bis in idem* yang ditentukan Pasal 1917 KUH Perdata, sehingga gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi sebagaimana disebutkan diatas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi mengenai *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa Putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Pyh tanggal 7 September 2021 (*Vide* Bukti T-4), Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 207/PDT/2021/PT PDG tanggal 1 Desember 2021 (*Vide* Bukti T-5) dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 334K/Pdt/2023 tanggal 10 April 2023 (*Vide* Bukti T-6) sehingga Majelis Hakim akan menilai terlebih dahulu apakah gugatan Penggugat memiliki kesamaan Para Pihak, Objek dan Materi Pokok Perkara yang sama dalam perkara yang telah diputus tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Pyh tanggal 7 September 2021 disebutkan bahwa pihak yang mengajukan gugatan adalah Rosy Efrina dan melakukan gugatan

Halaman 28 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada M. Nurjoni, Restuti NS, S.H., MKn, Notaris dan PPAT Zulheriyanto, S.H., M.Kn, Bank BRI Cabang Payakumbuh dan KPKNL Bukittinggi dan terhadap objek yang disengketakan adalah Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No 00014, Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo, Kecamatan Payakumbuh Utara, Kota Payakumbuh serta yang menjadi Materi Pokok Perkara adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Nurjoni, Restuti NS, S.H., MKn, Notaris dan PPAT Zulheriyanto, S.H., M.Kn yaitu Perbuatan pembuatan Akta Jual Beli Tanah Nomor 66/2018 yang dibuat dan dilakukan secara tanpa hak, tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin dari Rosy Efrina, selanjutnya Majelis Hakim memutuskan dengan amar:

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.975.000,00 (satu juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam putusan tingkat Banding yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 207/PDT/2021/PT PDG tanggal 1 Desember 2021, telah diputus dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari Pemanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Payumbuh Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Pyh tanggal 7 September 2021 yang dimohon banding tersebut;
3. Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam putusan tingkat kasasi yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 334K/Pdt/2023 tanggal 10 April 2023, telah diputus dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Rosy Efrina tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dalam gugatannya dalam perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh pihak yang menjadi Penggugat adalah Rosy

Halaman 29 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Efrina dan Yudistira dan yang menjadi Tergugat adalah M.Nurjoni dan Restuti dan yang menjadi materi gugatan adalah Wanprestasi yang dilakukan oleh M.Nurjoni dan Restuti terhadap Surat Pinjaman Sertifikat untuk Usaha tertanggal 2 Januari 2018 dan Kesepakatan Peminjaman Sertifikat tanggal 17 April 2018;

Menimbang, bahwa atas dasar tersebut Majelis Hakim kemudian akan memberikan pertimbangan apakah perkara ini merupakan perkara yang dapat diklasifikasikan sebagai perkara yang sama (*ne bis in idem*) atau tidak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat kasasi dalam pertimbangannya yang termuat Putusan Mahkamah Agung Nomor 334K/Pdt/2023 tanggal 10 April 2023 haruslah dimaknai bahwa gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya hanyalah terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Nurjoni, Restuti NS, S.H., MKn, Notaris dan PPAT Zulheriyanto, S.H., M.Kn, Bank BRI Cabang Payakumbuh dan KPKNL Bukittinggi berkaitan dengan Perbuatan Jual Beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 66/2018 tanggal 25 April 2018 dan bukanlah terhadap Gugatan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dalam gugatannya dalam perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh adalah Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh M.Nurjoni dan Restuti terhadap Surat Pinjaman Sertifikat untuk Usaha tertanggal 2 Januari 2018 dan Kesepakatan Peminjaman Sertifikat tanggal 17 April 2018, sehingga perkara ini tidaklah memiliki kesamaan dengan perkara sebelumnya yaitu perkara Pengadilan Negeri Payakumbuh Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Pyh tanggal 7 September 2021 jo Pengadilan Tinggi Padang Nomor 207/PDT/2021/PT PDG tanggal 1 Desember 2021 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 334K/Pdt/2023 tanggal 10 April 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap eksepsi gugatan *nebis in idem* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkann mengenai Eksepsi *Error In Persona*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai Para Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat dan eksepsi mengenai apakah Tergugat II sebagai Pihak yang keliru ditarik sebagai pihak yang mana menyebabkan gugatan tidak dapat diterima adalah sudah menyangkut substansi atau materi pokok perkara yang harus dibuktikan terlebih dahulu dengan memeriksa bukti-bukti sehingga terhadap eksepsi tersebut diatas haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 30 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan bahwa yang dijadikan dasar gugatan Para Penggugat adalah “Kesepakatan Peminjaman Sertifikat” antara Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) dengan Tergugat I, tanggal 17 April 2018, padahal setelah itu Penggugat I, Penggugat II, dan Tergugat I secara bersama-sama telah melakukan perbuatan hukum baru terhadap objek yang sama, yaitu secara bersama-sama menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Nomor 66/2018 pada tanggal 25 April 2018 yang dibuat di hadapan PPAT Zulheriyanto, S.H, M.Kn, yang kemudian berdasarkan AJB tersebut barulah dilakukanlah proses balik nama sertifikat dari atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat I oleh PPAT Zulheriyanto, S.H, M.Kn ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Payakumbuh, selanjutnya Sertifikat Hak Milik Nomor 00014 atas nama Tergugat I tersebut juga telah dilekatkan Hak Tanggungan Nomor 00500/2018 atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., tanggal 19 Juli 2018, yang Aktanya juga dibuat di hadapan PPAT Zulheriyanto, S.H, M.Kn, sehingga berdasarkan penjelasan tersebut diatas maka sudah seharusnya pihak PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk ditarik sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai pihak Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, halaman 112 menyebutkan kurang pihak (*plurium litis consortium*) adalah salah satu bentuk dari cacat formilnya suatu gugatan dalam bentuk *error in persona*. Bahwa *plurium litis consortium* adalah pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang seharusnya ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat. Oleh karena itu gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya;

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata apabila seseorang atau lebih merasa bahwa haknya telah dilanggar, akan tetapi orang yang dirasa melanggar haknya tidak mau secara sukarela melakukan sesuatu yang dimintakan, maka seseorang atau lebih yang merasa haknya dilanggar tersebut dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk diperiksa dan diputus oleh pengadilan;

Halaman 31 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



Menimbang, bahwa merupakan hak dari Para Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang ditarik dalam gugatan Para Penggugat yang menurutnya telah melakukan perbuatan melawan hukum asalkan posita dan petitumnya tidak berdampak baik langsung maupun tidak langsung kepada hak-hak orang lain yang tidak diikutsertakan dalam gugatan tersebut yang ternyata memiliki hubungan hukum terkait penguasaan objek perkara, adapun menurut Majelis Hakim diperlukan adanya pembuktian terkait Sertifikat Hak Milik Nomor 00014 atas nama Tergugat I apakah benar telah dilekatkan Hak Tanggungan Nomor 00500/2018 atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, dengan demikian eksepsi Turut Tergugat haruslah dinyatakan **tidak dapat diterima**;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat atas perjanjian yang dibuat dan ditandatangani di Payakumbuh tanggal 2 Januari 2018 dan perjanjian tanggal 17 April 2018 yaitu tentang Kesepakatan Peminjaman Sertifikat terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 00014 / Surat Ukur Nomor 00019/2016 yang berdasarkan dalilnya adalah sertifikat milik Para Penggugat dipinjamkan kepada Tergugat dengan cara membalik namakan ke nama Tergugat, dimana Para Tergugat tidak menunaikan kewajibannya atau tidak beritikad baik untuk melaksanakan isi perjanjian yaitu membalik nama kembali objek perkara ke atas nama Penggugat I;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menyatakan tidak benar dalil Para Penggugat karena bidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00014 Surat Ukur 00019/2016 dengan luas tanah 682 m2 yang didalilkan para Penggugat saat ini nyata-nyata tercatat atas nama Tergugat I yang sudah diserahkan oleh Para Penggugat dengan sepakat melakukan perbuatan hukum baru yaitu melakukan dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 66/2018 tanggal 25 April 2018 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zulheriyanto, S.H., M.Kn serta ditanda tangani oleh Para Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli dan terhadap objek perkara tersebut telah dilekatkan Hak Tanggungan Nomor 00500/2018 atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk tanggal 19 Juli 2018 sampai dengan saat ini yang mana Penggugat I telah mengetahui hal tersebut, sehingga karena Kesepakatan Peminjaman Sertifikat tanggal 17 April 2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan sendirinya sudah tidak berlaku lagi dengan telah sepakatnya Para Penggugat dan Tergugat I melakukan perbuatan hukum baru yaitu membuat dan menandatangani Akta Jual Beli sehingga tidak benar Para Tergugat telah wanprestasi seperti didalilkan oleh Para Penggugat;

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

- Bahwa objek perkara yang diperjanjikan adalah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00014 berupa sebidang tanah beserta bangunan terletak di Kelurahan Koto Kociak Kubu Tapak Rajo, Kecamatan Payakumbuh Utara, Kota Payakumbuh, Provinsi Sumatera barat;
- Bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah menandatangani Surat Kesepakatan Peminjaman Sertifikat terhadap objek perkara tanggal 17 April 2018 Legalisasi oleh Notaris Zulheriyanto.SH, M.Kn. Dengan Nomor Legalisasi : 122/L/IV/2018;
- Bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 66/2018 yang dibuat di hadapan PPAT Zulheriyanto, S.H, M.Kn;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan terkait wanprestasi yang menjadi hal pokok persengketaan antara kedua belah pihak, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan terkait formalitas gugatan dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Para Penggugat pada angka 5, angka 6, angka 7, angka 8 yang pada pokoknya menyatakan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat mempunyai hubungan hukum yang awalnya dari suatu Surat Pinjaman Sertifikat Untuk Usaha yang ditanda tangani di Payakumbuh tanggal 2 Januari 2018 sebagaimana bukti surat bertanda P-1 lalu pada tanggal 17 April 2018 Para Penggugat dengan Tergugat I menandatangani Kesepakatan Peminjaman Sertifikat yang dilegalisasi oleh Notaris ZULHERIYANTO.SH,M.Kn. Dengan Nomor Legalisasi : 122/L/IV/2018 sebagaimana bukti surat P-2, dan atas hal tersebut Para Penggugat meminta pada petitumnya angka 4, menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji (wanprestasi) lalu pada petitum angka 5 menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama untuk membalik nama kembali dan menyerahkan (objek perkara) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00014/Surat Ukur Nomor 00019/2016 dengan Luas 682 M2 (enam ratus delapan puluh dua meter persegi) tercatat atas nama Penggugat I (Rosy Efrina) kepada Para

Halaman 33 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh

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

Penggugat dengan keadaan utuh dan bebas dari segala beban jaminan /hak tanggungan baik yang diakibatkan karena perjanjian dengan suatu Lembaga Keuangan ataupun orang lain dan membalik nama kembali ke atas nama Penggugat I dengan menanggung seluruh biaya yang diakibatkan untuk itu , dan apabila Para Tergugat ingkar untuk melakukannya dapat dimintakan bantuan aparat negara yang sah untuk itu (Polisi dan TNI);

Menimbang, bahwa namun demikian pada posita angka 12, Para Penggugat menyatakan pada pokoknya setelah menandatangani bukti P-2, Para Tergugat membujuk untuk mendatangi kantor notaris supaya Para Penggugat menandatangani Akta Jual Beli dimana Para Penggugat menandatangani Akta Jual Beli dengan maksud supaya Para Tergugat mendapatkan pinjaman dari Pihak Ketiga ataupun dari Lembaga Keuangan. Hal tersebut juga telah diakui oleh Para Tergugat dalam jawabannya pada angka 2, angka 3, angka 7 dan angka 8 yang mana pada pokoknya menyatakan bidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00014 Surat Ukur 00019/2016 dengan luas tanah 682 m2 yang didalilkan para Penggugat saat ini nyata-nyata tercatat atas nama Tergugat I yang sudah diserahkan oleh Para Penggugat dengan sepakat melakukan perbuatan hukum baru yaitu melakukan dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 66/2018 tanggal 25 April 2018 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zulheriyanto, S.H., M.Kn serta ditanda tangani oleh Para Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli dan terhadap objek perkara tersebut telah dilekatkan Hak Tanggungan Nomor 00500/2018 atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk tanggal 19 Juli 2018 sampai dengan saat ini yang mana Penggugat I telah mengetahui hal tersebut, sehingga karena Kesepakatan Peminjaman Sertifikat tanggal 17 April 2018 dengan sendirinya sudah tidak berlaku lagi dengan telah sepakatnya Para Penggugat dan Tergugat I melakukan perbuatan hukum baru yaitu membuat dan menandatangani Akta Jual Beli sehingga tidak benar Para Tergugat telah wanprestasi seperti didalilkan oleh Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka diketahui ada 3 (tiga) perbuatan hukum antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, yang mana telah dibuktikan berdasarkan bukti surat P-1 yaitu Surat Pinjaman Sertifikat Untuk Usaha yang ditandatangani oleh Restuti. NS yang menyatakan dengan perjanjian ini telah diterima satu buah sertifikat tanah yang beralamat di Pasar Ibh seluas (680m2) yang tercatat atas Nama Ibu Rosy Efrina sebagai jaminan Kerjasama Usaha yang telah kami sepakati Kedua belah pihak sampai

Halaman 34 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



dengan bulan April tahun dua ribu Sembilan belas, ditandatangani di Payakumbuh tanggal 2 Januari 2018. Perbuatan hukum kedua yaitu berdasarkan bukti surat P-2 yaitu Kesepakatan Peminjaman Sertifikat yang ditandatangani oleh Rosy Efrina dan Yudistira sebagai pihak Pertama dan M. Nurjoni sebagai pihak Kedua, yang pada pokoknya menyatakan Pihak Pertama mempunyai sebidang tanah yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 00014/Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo tercatat atas nama Rosy Efrina dan pihak pertama mengizinkan pihak kedua untuk membalik nama Sertifikat ke atas pihak kedua selama 15 (lima belas) bulan mulai dari bulan April 2018 sampai dengan bulan Agustus 2019 guna untuk kepentingan usaha yang kami sepakati bersama, setelah 15 (lima belas) bulan kemudian pihak kedua bersedia untuk membalik nama kembali sertifikat SHM Nomor: 00014/ Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo ke atas nama pihak pertama;

Menimbang, bahwa perbuatan hukum ketiga dibuktikan berdasarkan bukti surat T-7 yaitu Akta Jual Beli Nomor 66/2018 yang menyatakan pada pokoknya didapatkan kesimpulan pada hari Rabu tanggal 25 (dua puluh lima) bulan April tahun 2018, Rosy Efrina selaku Penjual atau Pihak Pertama dengan ini menjual kepada M. Nurjoni selaku Pembeli atau Pihak Kedua atas Hak Milik Nomor: 00014/Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 November 2016, Nomor 00019/2016 seluas 682 M² (enam ratus delapan puluh dua meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 03.06.02.33.00030 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Obyek Pajak (NOP): 13.76.030.011.001-0033.0, yang meliputi pula segala sesuatu yang berada, berdiri dan tertanam di atasnya dengan harga Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dengan dihadiri saksi-saksi yaitu Yudistira, Pratiwi Khadriana dan Rafika Yuliyanti, hal tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Tergugat yaitu Saksi Rafika Yuliyanti dan saksi Pratiwi Kahdriana;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat telah terbukti adanya 1 (satu) perbuatan hukum lagi dimana Para Penggugat dan Tergugat I telah melaksanakan jual beli atas tanah objek perkara, namun dalam gugatan Para Penggugat tidak terdapat petitum yang mengutarakan atau membahas terkait status Akta Jual Beli tersebut, dimana dalam gugatan perkara *a quo* Para Penggugat hanya memintakan terkait wanprestasi pada Kesepakatan Peminjaman Sertifikat sebagaimana bukti P-2, sementara Akta Jual Beli terhadap objek perkara mempunyai keterkaitan



langsung dalam proses peralihan hak atas objek perkara dari Para Penggugat menjadi atas nama Tergugat I. Dalam petitum angka 5 (lima) Para Penggugat juga meminta untuk menghukum Para Tergugat untuk membalik nama kembali dan menyerahkan objek perkara, sehingga jikapun terbukti Para Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian sebagaimana bukti P-2, sebelum dapat dibalik namakan kembali harus ditentukan terlebih dahulu status dari Akta Jual Beli yang menjadi alas hak proses peralihan hak atas tanah tersebut dan hal tersebut haruslah dimintakan oleh Para Penggugat dalam gugatan;

Menimbang, bahwa selain itu menurut Majelis Hakim perjanjian peminjaman sertifikat sebagaimana bukti P-2 bukanlah perjanjian yang sama atau perjanjian yang saling terkait satu sama lainnya dengan Akta Jual Beli sebagaimana bukti T-7, karena pada dasarnya perjanjian pinjam meminjam dengan perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian atau perbuatan hukum yang berbeda dimana perolehan status hak yang didapat terhadap objek perkara juga akan berbeda, selain itu di dalam perjanjian sebagaimana bukti P-2 maupun Akta Jual Beli sebagaimana bukti T-7 tidak terdapat satupun klausul yang berkaitan satu sama lainnya dan dalam Akta Jual Beli juga tidak terdapat klausul yang mengisyaratkan adalah Perjanjian Jual Beli dengan opsi Membeli Kembali, sehingga dapat dikatakan dua perjanjian tersebut adalah **dua perjanjian yang berbeda** ataupun bukan sebagai perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*, yang mana perjanjian *accessoir* merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya seperti perjanjian tambahan sebagai jaminan dari perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang sebagai perjanjian pokoknya, terdapat suatu keterkaitan dalam suatu perbuatan hukum pokoknya yaitu pinjam meminjam, sedangkan perjanjian sebagaimana bukti P-2 dan T-7 merupakan perbuatan hukum yang sama sekali berbeda yaitu **peminjaman** sertifikat atas tanah dan **jual beli** atas tanah, dimana perolehan status hak atas tanahnya juga akan berbeda;

Menimbang, bahwa meskipun formulasi dari gugatan Para Penggugat adalah wanprestasi dari perjanjian sebagaimana bukti P-2, akan tetapi dalam posita nya Para Penggugat mendalilkan adanya bujuk rayu dari Para Tergugat sehingga Para Penggugat menandatangani Akta Jual Beli sebagaimana bukti T-7, dikarenakan perjanjian sebagaimana bukti P-2 dengan Akta Jual beli sebagaimana bukti T-7 tersebut menurut Majelis Hakim merupakan perbuatan hukum yang berbeda yang tidak terikat satu sama lainnya meskipun terhadap objek perkara yang sama, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu terkait



keabsahan dari kedua perjanjian tersebut, yang mana hal ini tidak dimintakan dalam gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan telah ternyata adanya Akta Jual Beli terhadap objek perkara sedangkan Akta Jual Beli tersebut mempunyai keterkaitan langsung dengan peralihan hak atas objek perkara sementara itu Para Penggugat dalam guggatannya tidak memintakan penentuan atas status/kedudukan Akta Jual Beli tersebut, akan tetapi dalam posita nya Para Penggugat mendalilkan adanya bujuk rayu dari Para Tergugat sehingga Para Penggugat menandatangani Akta Jual Beli tersebut, maka menurut Majelis Hakim menyebabkan gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas karena telah ternyata terdapat perbuatan hukum lainnya selain perjanjian yang dimaksud dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah mendalilkan dalam jawabannya pada angka 3 yang pada pokoknya menyatakan bahwa terhadap objek perkara tersebut telah dilekatkan Hak Tanggungan Nomor 00500/2018 atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., tanggal 19 Juli 2018, yang Aktanya juga dibuat di hadapan PPAT Zulheriyanto, S.H, M.Kn dan jawabannya pada angka 4 yang pada pokoknya menyatakan tidak benar seluruh bidang tanah dan bangunan dalam penguasaan Para Penggugat akan tetapi secara hukum dikuasai oleh pihak Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk selaku pemegang Hak Tanggungan Nomor 00500/2018, tanggal 19 Juli 2018 sampai saat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-4 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00014/Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 November 2016, Nomor 00019/2016 seluas 682 M2 (enam ratus delapan puluh dua meter persegi) yang merupakan bukti yang sama dengan bukti surat bertanda T-1 yang mana menurut Majelis Hakim setelah mencermati bukti surat tersebut bukti surat bertanda T-1 merupakan kondisi sertifikat yang terbaru yang dari bukti surat tersebut didapatkan kesimpulan bahwa telah terdaftar atas nama M. Nurjoni berdasarkan Akta Jual Beli No. 66/2018 tanggal 25 April 2018 yang telah dilekatkan Hak Tanggungan tanggal 25 Juni 2018 atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu Saksi Donny Bachtar yang menyatakan pada pokoknya saksi melihat papan pengumuman di Kantor BRI Payakumbuh bahwa tanah milik Penggugat I akan dilelang namun disana yang tercantum sebagai pemilik



adalah M. Nurjoni, saksi mengetahui persis objek perkara yang diceritakan oleh Penggugat I dan objek yang saksi lihat di papan pengumuman kantor BRI Cabang Payakumbuh, dan setahu saksi yang dilaporkan oleh Penggugat I adalah tanah yang akan dilelang oleh BRI tersebut. Berdasarkan keterangan dari Saksi Irianis yang menyatakan setahu saksi sertifikat tersebut dipinjam dan sampai saat ini belum ada dikembalikan dan informasinya akan dilelang bank karena dijadikan jaminan oleh Tergugat I. Berdasarkan keterangan saksi Sarah Afrianti juga menyatakan bahwa selama saksi mengontrak ruko tersebut tidak pernah ada gangguan dari pihak luar, hanya saja akhir tahun 2021 ada orang Bank yang datang mengukur tanah dan selanjutnya saksi menanyakan kepada Penggugat I kenapa ada orang Bank datang, barulah diceritakan kalau ruko ini ada masalah dengan temannya yang bernama Tuti yang mana ruko ini dipinjam sertifikatnya oleh Tuti tapi ternyata dijamin ke Bank dan tidak membayar ke Bank tersebut. Hal tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi yang diajukan oleh Para Tergugat yaitu saksi Rafika Yulianti yang menyatakan saat ini Sertifikat Hak Milik objek perkara dibebani Hak Tanggungan oleh Bank BRI;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan terkait alat bukti tersebut Majelis Hakim berkesimpulan bahwa status tanah objek perkara sampai dengan saat ini sedang dibebankan Hak Tanggungan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, dimana berdasarkan hal tersebut PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk merupakan pihak yang saat ini mempunyai kepentingan hukum yang juga harus dilindungi sebagaimana Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, khususnya pada Pasal 6 yang menyatakan apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena **objek perkara telah dibebankan Hak Tanggungan**, dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai pemegang Hak Tanggungan, maka gugatan terhadap objek perkara haruslah melibatkan atau mengikutsertakan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai pihak dalam perkara *a quo* baik sebagai Tergugat ataupun sebagai Turut Tergugat, meskipun gugatan Para Penggugat hanyalah membahas terkait perjanjian kesepakatan peminjaman sertifikat antara Para Penggugat dan Para Tergugat sebagaimana bukti P-2, namun demikian kesepakatan tersebut mempunyai keterkaitan dengan objek perkara ditambah dengan permintaan Para



Penggugat dalam petitum angka 5 (lima) yang pada pokoknya meminta untuk mengembalikan objek perkara kepada Para Penggugat, sementara itu objek perkara *a quo* nyata-nyata saat ini sedang dibebankan Hak Tanggungan dan oleh karena sebagai pihak yang memegang Hak Tanggungan, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk mempunyai hak untuk membela ataupun membuktikan di persidangan bahwa objek perkara masih merupakan hak nya, hal tersebut untuk melindungi kepentingannya secara hukum yang berkaitan dengan perjanjian utang piutang dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa hal tersebut dikuatkan berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012** tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam Sub Kamar Perdata Umum poin VIII yang menyatakan "*Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak*". Sehingga berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat pemegang Hak Tanggungan juga mempunyai hak untuk membuktikan bahwa ia merupakan pemegang hak tanggungan yang beritikad baik di dalam persidangan;

Menimbang, bahwa sehingga dengan tidak diikutsertakannya PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai pemegang Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* baik sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat, maka gugatan para Penggugat haruslah dinyatakan gugatan yang kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, gugatan Para Penggugat telah termasuk dalam kategori gugatan yang kabur dan gugatan yang kurang pihak maka gugatan perkara *a quo* merupakan gugatan yang cacat formil dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan yang jumlahnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam sidang permusyawaratan, tidak dicapai mufakat bulat karena Ketua Majelis Hakim Nurlaili Wulan Rahmawati, S.H. berbeda pendapat dengan pertimbangan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa Ketua Majelis sepakat dengan Para Anggota mengenai Eksepsi dari Para Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima dan



mengenai alasan tidak dapat diterimanya Eksepsi dari Para Tergugat Ketua Majelis Hakim juga sependapat dengan Para Anggota kecuali mengenai alasan tidak diterimanya Eksepsi Kurang Pihak dari Para Anggota, Ketua Majelis Hakim tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang sah sebagai Pihak Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut sebagaimana asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdara yaitu persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa pihak ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian tidak dapat bertindak menuntut pembatalan perjanjian atau mengajukan tuntutan wanprestasi ataupun tidak dapat ikut menjadi pihak dalam sengketa wanprestasi (Vide Putusan Mahkamah Agung No 151/K/Sip/1975 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1270/K/Pdt/1991);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yaitu Surat Pinjaman Sertifikat Untuk Usaha yang menyatakan dengan perjanjian ini telah diterima satu buah sertifikat tanah yang beralamat di Pasar Ibuh seluas 680m² (enam ratus delapan puluh meter persegi) yang tercatat atas Nama Ibu Rosy Efrina sebagai jaminan Kerjasama Usaha yang telah kami sepakati kedua belah pihak sampai dengan bulan April tahun Dua Ribu Sembilan Belas, ditandatangani di Payakumbuh tanggal 2 Januari 2018 oleh Restuti. NS yang mana hanya Rosy Efrina dan Restuti. NS yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2/T-2 yaitu Kesepakatan Peminjaman Sertifikat yang ditandatangani oleh Rosy Efrina dan Yudistira sebagai pihak Pertama dan M. Nurjoni sebagai pihak Kedua, yang mana hanya Rosy Efrina, Yudistira dan M. Nurjoni yang menjadi Pihak dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-7 yaitu Akta Jual Beli Nomor 66/2018 tanggal 25 April tahun 2018 bahwa yang menjadi Pihak dalam kesepakatan tersebut adalah Rosy Efrina dan M. Nurjoni;

Menimbang, bahwa terhadap perkara *a quo* yang menjadi pokok permasalahan adalah perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat atas perjanjian yang dibuat dan ditandatangani di Payakumbuh tanggal 2 Januari 2018 dan perjanjian tanggal 17 April 2018 yaitu tentang Kesepakatan Peminjaman Sertifikat terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 00014 / Surat Ukur Nomor 00019/2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Ketua Majelis berpendapat bahwa tidak ada satupun PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Pihak dalam perjanjian-perjanjian diatas yang mana perjanjian-perjanjian diatas merupakan objek dari Perkara *a quo*, sehingga terhadap eksepsi Para Tergugat mengenai kurang pihak haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa sebelum Ketua Majelis mempertimbangkan mengenai substansi pokok perkara, Ketua Majelis juga tidak sependapat mengenai sistematika pertimbangan pokok perkara yang mana Para Hakim Anggota yang mempertimbangkan formalitas gugatan yaitu Kurang Pihak dalam pertimbangan pokok perkara yang mana kurangnya pihak dalam perkara *a quo* karena PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk tidak ditarik sebagai Pihak;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa ada eksepsi mengenai kurang pihak menyatakan bahwa masih ada orang yang harus ditarik sebagai Pihak, yaitu PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) dikarenakan Sertifikat Hak Milik Nomor 00014 atas nama Tergugat I tersebut juga telah dilekatkan Hak Tanggungan Nomor 00500/2018 atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., tanggal 19 Juli 2018 yang mana sebagai pihak paling berhak saat ini terhadap objek perkara;

Menimbang, bahwa Ketua Majelis Hakim berpendapat bahwa Pertimbangan mengenai Eksepsi Kurang Pihak yaitu tidak ditariknya PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) seharusnya dipertimbangkan di didalam pertimbangan Eksepsi bukan di dalam pertimbangan pokok perkara karena Para Tergugat dengan jelas mendalilkan Eksepsi Kurang Pihak karena tidak ditariknya PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) di dalam Jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Ketua Majelis Hakim akan mempertimbangkan Substansi Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah Apakah Para Tergugat telah wanprestasi terhadap Surat Pinjaman Sertifikat untuk usaha tanggal 2 Januari 2018 dan perjanjian Peminjaman Sertifikat tanggal 17 April 2018 yang dibuat antara Para Penggugat dan Para Tergugat?

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1313 KUH Perdata Perjanjian adalah Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya

Halaman 41 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian adalah sumber perikatan.

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1. Sepakat, mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan.
2. Kecakapan, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian.
3. Suatu hal tertentu, hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu obyek tertentu.
4. Suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesucilaan dan ketertiban.

Menimbang, bahwa syarat No. 1 dan No. 2 disebut dengan Syarat Subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat No. 3 dan No. 4 disebut Syarat Obyektif, karena mengenai obyek dari suatu perjanjian.

Menimbang, bahwa apabila syarat subyektif tidak dapat terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu akan terus mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut. Sedangkan apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian itu akan batal demi hukum. Artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat II telah menandatangani Surat Peminjaman Sertifikat untuk usaha pada tanggal 2 Januari 2018 dan Penggugat dalam gugatannya juga mendalilkan bahwa Para Pengggugat dengan Tergugat I telah menandatangani Surat Kesepakatan Peminjaman Sertifikat tanggal 17 April 2018;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat membantah bahwa terhadap Surat Peminjaman Sertifikat untuk usaha



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 2 Januari 2018, bukanlah suatu bentuk perjanjian tetapi hanya sebagai surat tanda terima sertifikat yang ditulis tangan dan ditandatangani oleh Tergugat II dan terhadap Surat Kesepakatan Peminjaman Sertifikat tanggal 17 April 2018 Tergugat I membenarkan telah menandatangani perjanjian tersebut dengan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Ketua Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 berupa Surat Pinjaman Sertifikat Untuk Usaha yang ditandatangani oleh Restuti. NS yang menyatakan dengan perjanjian ini telah diterima satu buah sertifikat tanah yang beralamat di Pasar Ibul seluas (680m²) yang tercatat atas Nama Ibu Rosy Efrina sebagai jaminan Kerjasama Usaha yang telah disepakati Kedua belah pihak sampai dengan bulan April tahun dua ribu Sembilan belas, yang mana tidak dibantah oleh Tergugat II mengenai penandatanganan perjanjian tersebut dan tidak dibantah pula oleh Tergugat II yang mana sudah menerima sertifikat di Pasar Ibul seluas (680m²) yang tercatat atas Nama Ibu Rosy Efrina dan dalam dalil jawabannya juga Tergugat II membenarkan setelah menerima sertifikat tersebut Para Penggugat dan Tergugat II menyerahkan langsung sertifikat tersebut ke PPAT Zulheriyanto, yang mana Ketua Majelis Hakim Menilai dihubungkan dengan pengertian perjanjian serta syarat sahnya suatu perjanjian diuraikan diatas, Maka Surat Pinjaman Sertifikat Untuk Usaha tanggal 2 Januari 2018 yang ditandatangani oleh Tergugat II telah memenuhi semua syarat sah perjanjian sehingga surat perjanjian tersebut harus dipandang sebagai perjanjian yang sah yang tidak bertentangan dengan hukum dan mengikat kedua belah pihak yang membuatnya (Penggugat I dan Tergugat II);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-2/T-2 yaitu Kesepakatan Peminjaman Sertifikat yang ditandatangani oleh Rosy Efrina dan Yudistira sebagai pihak Pertama dan M. Nurjoni sebagai pihak Kedua tanggal 17 April 2018, yang mana setelah Ketua Majelis Hakim mencermati bukti tersebut adalah surat yang sama walaupun pada bukti T-2 terdapat coretan pada point nomor 2 mengenai frasa "guna untuk kepentingan usaha yang telah kami sepakati bersama" dan mengenai isi dan tanda tangannya tidak dibantah sekaligus dibenarkan oleh Tergugat I sehingga Ketua Majelis Hakim Menilai dihubungkan dengan pengertian perjanjian serta syarat sahnya suatu perjanjian diuraikan diatas, Maka Kesepakatan Peminjaman Sertifikat yang ditandatangani Para Penggugat sebagai pihak Pertama dan Tergugat I sebagai pihak Kedua tanggal 17 April 2018 telah memenuhi semua syarat sah perjanjian sehingga

Halaman 43 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



surat perjanjian tersebut harus dipandang sebagai perjanjian yang sah yang tidak bertentangan dengan hukum dan mengikat kedua belah pihak yang membuatnya (Para Penggugat dan Tergugat I);

Menimbang, bahwa selanjutnya Ketua Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok permasalahan Apakah Para Tergugat telah wanprestasi terhadap Surat Pinjaman Sertifikat untuk usaha tanggal 2 Januari 2018 dan perjanjian Peminjaman Sertifikat tanggal 17 April 2018;

Menimbang, bahwa dalam suatu perjanjian, adakalanya salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian tersebut. Dalam hukum, perbuatan semacam ini biasa disebut sebagai wanprestasi (*cidera janji*). Wanprestasi (*cidera janji*) ada beberapa bentuk / macam, yang meliputi :

1. Tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana disanggupinya;
2. Melaksanakan isi perjanjian namun tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melaksanakan isi perjanjian namun terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-2/T-2 yaitu Kesepakatan Peminjaman Sertifikat yang ditandatangani oleh Rosy Efrina dan Yudistira sebagai pihak Pertama dan M. Nurjoni sebagai pihak Kedua tanggal 17 April 2018 yang bersesuaian dengan bukti P-4 dalam point 1 dikatakan "Bahwa Pihak Pertama mempunyai sebidang tanah yaitu sertifikat Nomor 0014/Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo atas sebidang sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00019/2016 tanggal 28 November 2016 dengan luas 682 M² dengan nomor identifikasi tanah 03.02.02.33.00030 tercatat atas nama Rosy Efrina" dan pada point 2 dikatakan "bahwa pihak pertama Rosy Efrina dan Yudistira mengizinkan pihak kedua untuk membalik nama sertifikat atas nama pihak kedua selama 15 bulan mulai April 2018 sampai dengan Agustus 2019 guna kepentingan usaha yang telah kami sepakati bersama, dan setelah 15 bulan kemudian Pihak Kedua bersedia untuk membalik nama kembali SHM Nomor 0014/Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrako kembali atas nama Pihak Pertama"

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda T-7 berupa Akta Jual Beli Nomor 66/2018 yang pada pokoknya telah terjadi jual beli sebidang tanah atas Hak Milik Nomor: 00014/Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo pada tanggal 25 April 2018 antara Para Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00014/Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo telah berubah nama atas



nama Tergugat I yaitu M. Nurjoni;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikatakan bahwa peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya yang mana dapat didaftarkan jika dibuat dengan akta PPAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Ketua Majelis Hakim berpendapat hubungan hukum awal yang dilakukan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat adalah Surat Peminjaman Sertifikat untuk usaha pada tanggal 2 Januari 2018 (*Vide* Bukti P-1) yang mana Penggugat I meminjamkan Sertifikat Hak Milik nomor 0014/Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo kepada Tergugat II guna kepentingan kerjasama usaha selanjutnya Para Penggugat membuat kembali Kesepakatan Peminjaman Sertifikat yang ditandatangani oleh Rosy Efrina dan Yudistira sebagai pihak Pertama dan M. Nurjoni sebagai pihak Kedua tanggal 17 April 2018 (*Vide* Bukti P-2/T-2) yang mana Para Penggugat mengizinkan Tergugat I membalik namakan Sertifikat Hak Milik nomor 0014/Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo, yang mana berdasarkan fakta persidangan bahwa telah terjadi bentuk peralihan kepemilikan (*Vide* bukti T-7) dan sertifikat Hak Milik nomor 0014/Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo atas nama Penggugat I telah berganti nama menjadi atas nama Tergugat I (*Vide* bukti T-1);

Menimbang, bahwa Ketua Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi proses balik nama dari Penggugat I menjadi Tergugat I yang mana didasari dengan Akta Jual Beli Nomor 66/2018 yang mana Ketua Majelis Hakim menilai proses jual beli tersebut adalah salah bentuk dari pelaksanaan dari perjanjian Kesepakatan Peminjaman Sertifikat tanggal 17 April 2018 (*Vide* Bukti P-2/T-2) yang mana dari jual beli tersebut merupakan salah satu cara sebagaimana diatur dalam PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00014/Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo dari nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00014/Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo yang bersesuaian dengan keterangan Saksi Rafika Yulianti Sertifikat Hak Milik Nomor: 00014/Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo telah berubah nama atas nama Tergugat I yaitu M. Nurjoni;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2/T-2 yaitu Kesepakatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peminjaman Sertifikat tanggal 17 April 2018 pada angka 2 bahwa Para Penggugat dan Tergugat I setelah melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 00014/Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo dari nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat I haruslah mengembalikan kembali nama Sertifikat tersebut atas nama Penggugat I paling lama bulan Agustus tahun 2019 dan berdasarkan Fakta persidangan bahwa sampai dengan perkara *a quo* di ajukan di Pengadilan Negeri Payakumbuh Tergugat I tidak pernah membalik namakan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor: 00014/Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo dari nama Tergugat I kembali ke nama Penggugat I, sehingga Ketua Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat I yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk membalik namakan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor: 00014/Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo dari nama Tergugat I kembali menjadi nama Penggugat I sebagai mana Kesepakatan Peminjaman Sertifikat tanggal 17 April 2018 yang sudah melewati waktu yang diatur di kesepakatan tersebut diatas yaitu Bulan Agustus tahun 2019, sudah dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan cidera janji (*wanprestasi*);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Surat Pinjaman Sertifikat Untuk Usaha tanggal 2 Januari 2018 bahwa berdasarkan fakta persidangan bahwa Tergugat II telah menerima Sertifikat Hak Milik Nomor: 00014/Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo yang mana perbuatan tersebut tidak dibantah oleh Tergugat II dan sampai dengan perkara *a quo* di ajukan di Pengadilan Negeri Payakumbuh Tergugat II tidak pernah mengembalikan Sertifikat yang terletak di Pasar Ibulh sebagaimana dalam Surat Pinjaman Sertifikat tanggal 2 Januari 2018 yang mana mengacu pada Sertifikat Hak Milik Nomor: 00014/Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo walaupun telah melewati waktu bulan April tahun 2019 kembali kepada Penggugat I, sehingga Ketua Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat II yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00014/Kelurahan Kotokociak Kubu Tapakrajo kembali kepada Penggugat I sebagai mana Surat Pinjaman Sertifikat Untuk Usaha tanggal 2 Januari 2018, yang sudah melewati waktu yang diatur di kesepakatan tersebut diatas yaitu bulan April tahun 2019 sudah dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan cidera janji (*wanprestasi*);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Donny Bachtar yang menyatakan dirinya juga merupakan korban dari Para Tergugat, bahwa sudah banyak korban dari perbuatan Para Tergugat dengan cara dan modus yang sama dan para korban juga untuk sepakat untuk memperjuangkan haknya baik

Halaman 46 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh

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

melalui pihak kepolisian atau jalan perdata;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat telah dinyatakan wanprestasi, Ketua Majelis Hakim berpendapat demi asas keadilan dan asas kemanfaatan untuk mencegah terjadinya hal yang serupa kedepannya bahwa sudah patut dan beralasan Petitum angka 5 dikabulkan dengan perubahan redaksi yaitu "Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama untuk melaksanakan Kesepakatan Peminjaman Sertifikat tanggal 17 April 2018 yang yang dilegalisasi oleh Notaris Zulheriyanto S.H dengan Nomor Legalisasi: 122/L/IV/2018 dan Kesepakatan Surat Pinjam Sertifikat Usaha tertanggal 2 Januari 2018 dengan cara membalikkan nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 00014, Kelurahan Kotokociak Kubu Tapak Rajo, Kecamatan Payakumbuh Utara dengan luas 682 M² (enam ratus delapan puluh dua meter persegi) atas nama Tergugat I kembali ke atas nama Penggugat I dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00014, Kelurahan Kotokociak Kubu Tapak Rajo, Kecamatan Payakumbuh Utara dengan luas 682 M² (enam ratus delapan puluh dua meter persegi) tersebut kepada Penggugat I";

Memperhatikan, Pasal 1313 dan 1320 KUHPerdata, Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 serta peraturan-peraturan lain yang berkenaan dengan perkara ini:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp986.000,00 (sembilan ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh, pada hari Selasa, tanggal 9 Januari 2024, oleh kami, Nurlaili Wulan Rahmawati, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rahimulhuda Rizki Alwi, S.H., M.H. dan Callista Deamira, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 16 Januari 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Hakim Ketua dengan

Halaman 47 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Pyh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Didi Yunaldi, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rahimulhuda Rizki Alwi, S.H., M.H

Nurlaili Wulan Rahmawati, S.H.

Callista Deamira, S.H.

Panitera Pengganti,

Didi Yunaldi

Perincian biaya :

| | | |
|---------------------------|---|----------------------|
| 1. PNBP Pendaftaran | : | Rp30.000,00; |
| 2. ATK | : | Rp80.000,00; |
| 3. Panggilan | : | Rp56.000,00; |
| 4. PS | : | Rp750.000,00; |
| 5. PNBP | : | Rp50.000,00; |
| 6. Materai..... | : | Rp10.000,00; |
| 7. Redaksi..... | : | Rp10.000,00; |
| Jumlah | : | <u>Rp986.000,00;</u> |

(sembilan ratus delapan puluh enam ribu rupiah);