



PUTUSAN

Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN Tng

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Nor Salim Alias Nur Salim**, berkedudukan di Dk. Jaban, RT. 002, RW. 004, Desa Kemas, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah. Selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat I**;

2. **Elah Rohaelah**, berkedudukan di Dk. Jaban, RT. 001, RW. 004, Desa Kemas, Kecamatan Polokarto, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Muswito, S.H., Endang Darajat dan Pulung Haryono, S.H.** Advokat dan Penasihat Hukum pada **Kantor Hukum Muswito, S.H. & Rekan**, yang beralamat di Jl. Raya Serang, Km. 18,8, Kp. Cibadak-Bonen, RT. 08/02, Desa Sukanagara, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Oktober 2023;

Selanjutnya disebut sebagai.....Para Penggugat;

Lawan:

1. **Suhartinah**, bertempat tinggal di Kp. Pasirandu, RT. 002, RW. 003, Desa Kadu, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Banten, sebagai **Tergugat** ;

2. **Kantor Kecamatan Curug**, beralamat di Jl. Raya Curug, No. 57, Desa Suka Bakti, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Banten, sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Oktober 2023, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Tangerang pada tanggal 1 November 2023 dalam Register Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN.Tng, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa benar, Penggugat 1 (Nor Salim alias Nur Salim) dengan Penggugat 2 (Elah Rohaelah) adalah sebagai suami isteri yang sah yang mana pernikahannya telah sah tercatat di Kantor Urusan Agama Kecamatan Polokerto, Kab. Sukoharjo, Jawa Tengah, sebagaimana tercatat dalam Buku Nikah No. 159/10/XI/2013. Oleh karenanya dibenarkan mengajukan gugatan ini secara bersama-sama terkait hubungan hukum keperdataan antara Para Penggugat dengan pihak lainnya/Pihak Tergugat;
2. Bahwa benar, Penggugat 1/Nor Salim alias Nur salim, pada tanggal 13 Juni 2022 pernah melakukan perjanjian gadai kontrakan dengan Tergugat/Suhartinah. Perjanjian gadai kontrakan tersebut dibuatkan perjanjian tertulisnya. Uraian perjanjian gadai Penggugat 1 dengan Tergugat dalam perjanjian gadai kontrakan tersebut adalah sebagai berikut:
 - a. Penggugat 1 adalah sebagai pihak penerima gadai atau yang memberikan uang kepada Tergugat. sedangkan Tergugat adalah Pihak pemberi gadai atau pihak yang menerima uang gadai;
 - b. Uang gadai yang diberikan oleh Penggugat 1 dan diterima oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
 - c. Yang digadaikan adalah sebuah bangunan kontrakan dengan 3 kamar/3 pintu;
 - d. Masa berlaku perjanjian gadai tersebut adalah selama 1 (satu) tahun, atau dimulai pada tanggal 13 Juni 2022, sampai dengan tanggal 13 Juni 2023;
 - e. Selama perjanjian gadai tersebut, Tergugat akan memberikan keuntungan dari hasil kontrakannya kepada Penggugat 1, yaitu sebesar Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) perbulannya;
3. Bahwa sedangkan Penggugat 2/Elah Rohaelah, benar, pada tanggal 23 Mei 2022 pernah melakukan perjanjian gadai kontrakan dengan Tergugat/Suhartinah. Perjanjian gadai kontrakan tersebut dibuatkan perjanjian tertulisnya. Uraian perjanjian gadai Penggugat 2 dengan Tergugat dalam perjanjian gadai kontrakan tersebut adalah sebagai berikut :
 - a. Penggugat 2 adalah sebagai pihak penerima gadai atau yang memberikan uang kepada Tergugat. sedangkan Tergugat adalah Pihak pemberi gadai atau pihak yang menerima uang gadai;
 - b. Uang gadai yang diberikan oleh Penggugat 2 dan diterima oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN Tng



- c. Yang digadaikan adalah sebuah bangunan kontrakan dengan 10 kamar/10 pintu;
- d. Masa berlaku perjanjian gadai tersebut adalah selama 1 (satu) tahun, atau dimulai pada tanggal 23 Mei 2022, sampai dengan tanggal 23 Mei 2023;
- e. Selama perjanjian gadai tersebut, Tergugat akan memberikan keuntungan dari hasil kontrakannya kepada Penggugat 2, yaitu sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulannya;
- f. Penggugat 2 menerima barang jaminan dari Tergugat yaitu sebidang tanah dan bangunan di atasnya seluas 100 M2, berdasar Surat Akta Jual Beli (AJB) No. 782/Curug 2021, yang dikeluarkan oleh Kantor Kecamatan Curug, Kab. Tangerang (Turut Tergugat) atas nama Suhartinah/Tergugat, yang terletak di Kp. Pasirandu, RT/RW. 001/003, Ds. Kadu, Kec. Curug, Kab. Tangerang, Banten;

Dengan batas-batas tanah adalah :

- Sebelah utara : Tanah milik Sutrisno;
- Sebelah timur : jalan konblok;
- Sebelah selatan : Tanah milik Suhartinah;
- Sebelah barat : Tanah milik H. Margani;

4. Bahwa berjalannya waktu ternyata Tergugat hanya bisa memberikan keuntungan hasil kontrakan kepada Para Penggugat masing-masing hanya 2 (dua) bulan saja dari hasil kontrakan. Yaitu, kepada Penggugat 1, Tergugat hanya memberikan 2 (dua) bulan hasil kontrakan totalnya sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah). Sedangkan kepada Penggugat 2, Tergugat hanya memberikan 2 (dua) bulan hasil kontrakan totalnya sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

5. Bahwa hanya 2 bulan itu sajalah Tergugat memberikan hasil kontrakan yang dijanjikannya akan diberikan setiap bulan sampai perjanjian gadai selesai kepada Para Penggugat. Dengan demikian perilaku Tergugat tersebut sudah termasuk dalam perbuatan cidera janji/wanprestasi karena tidak melaksanakan isi perjanjian;

6. Bahwa kemudian sampai batas waktu perjanjian gadai kontrakan tersebut selesai, pada tanggal 13 Juni 2023 bagi Penggugat 1 dan pada tanggal 23 Mei 2023 bagi Penggugat 2, ternyata Tergugat tidak juga mengembalikan uang gadai yang pernah diterimanya dan sampai saat ini Tergugat belum juga mengembalikan uang gadai kepada Para Penggugat. dengan demikian, dengan tidak atau belum dikembalikannya uang gadai

Halaman 3 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN Tng



tersbut oleh Tergugat, maka Tergugat sudah nyata-nyata telah cidera janji/wanprestasi karena tidak melaksanakan isi perjanjian;

7. Bahwa atas lainnya atau tidak tepat janjinya Tergugat mengembalikan uang gadai kontrakan kepada Para Penggugat, Para Penggugat sudah melakukan teguran-teguran dan penagihan-penagihan secara lisan. Bahkan Para Penggugat pun sudah melakukan teguran/somasi juga kepada Tergugat secara tertulis, agar Tergugat bisa mengembalikan uang gadai kontrakan kepada masing-masing dari Para Penggugat;

8. Bahwa akan tetapi, sampai saat ini, atau sampai tertanggal surat gugatan ini, Ternyata Tergugat tidak juga mau mengembalikan uang gadai kontrakan kepada Para Penggugat. oleh karenanya, untuk mendapatkan hak-haknya atau uang gadai yang telah diterima oleh Tergugat tersebut, Para Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Tangerang dengan harapan agar Ketua Pengadilan Negeri Tangerang atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dalam putusannya bisa memaksa Tergugat untuk memenuhi kewajibannya membayar atau mengembalikan uang gadai kepada Para Penggugat;

9. Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, uang gadai yang diterima Tergugat dari Para Penggugat dan belum dikembalikan oleh Tergugat kepada masing-masing dari Penggugat adalah: kepada Penggugat 1 sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), dan Kepada Penggugat 2 sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) jumlah keseluruhan uang gadai kontrakan para Penggugat yaitu Penggugat 1 dan Penggugat 2 yang belum dikembalikan oleh Tergugat sebesar Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim bisa menetapkan Tergugat berkewajiban mengembalikan uang gadai kontrakan kepada masing-masing dari Para Penggugat tersebut di atas;

10. Bahwa disamping uang gadai kontrakan tersebut yang belum dikembalikan oleh Tergugat kepada Para Penggugat, Tergugat pun secara hukum harus tetap membayar keuntungan dari hasil kontrakan yang dijanjikan Tergugat kepada Para Penggugat. Yaitu kepada Penggugat 1, Tergugat harus membayar sisa keuntungan/hasil kontrakan yang belum dibayarkannya selama 10 (sepuluh) bulan yaitu ; $Rp. 1.500.000,00 \times 10 = Rp. 15.000.000,00$ (lima belas juta rupiah). Sedangkan kepada Tergugat 2, Tergugat sama harus membayar sisa keuntungan/hasil kontrakan yang belum dibayarkannya selama 10 (sepuluh) bulan yaitu ; $Rp. 5.000.000,00 \times 10 = Rp. 50.000.000,00$ (lima puluh juta rupiah). oleh karenanya Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang atau Majelis

Halaman 4 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN Tng



Hakim yang memeriksa perkara ini, bisa menetapkan Tergugat harus tetap membayar keuntungan dari hasil kontrakan kepada masing-masing Para Penggugat dengan perhitungan seperti tersebut di atas;

11. Bahwa karena sampai saat ini ternyata Tergugat belum bisa mengembalikan uang gadai kontrakan yang pernah diterimanya, dan juga belum memberikan uang hasil kontrakan seutuhnya kepada Para Penggugat, dan oleh karena dalam perjanjian gadai Tergugat dengan Penggugat 2 ada diletakan jaminan yaitu sebuah tanah dan bangunan seluas 100 M2, berdsar AJB No. 782/Curug 2021, atas nama Suhartinah/Tergugat sendiri, yang terletak di Kp. Pasirandu, RT/RW. 001/003, Ds. Kadu, Kec. Curug, Kab. Tangerang, Banten, dengan batas-batas tanahnya adalah :

- Sebelah utara : Tanah milik Sutrisno;
- Sebelah timur : jalan konblok;
- Sebelah selatan : Tanah milik Suhartinah;
- Sebelah barat : Tanah milik H. Margani;

maka bersama gugatan ini Para Penggugat sebagai sepasang suami-isteri mohon diberi izin untuk menjual barang jaminan tersebut untuk menutupi pembayaran uang gadai dan uang hasil kontrakan Tergugat kepada Para Penggugat. jika dari hasil jual barang jaminan tersebut terdapat sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada Tergugat seluruhnya;

12. Bahwa sedangkan terhadap Turut Tergugat yaitu Kantor Kecamatan Curug, karena atas objek tanah jaminan tersebut di atas Turut Tergugat lah yang telah membuat dan atau menerbitkan Akta Jual Belinya, yaitu akta Jual Beli (AJB) No. 782/Curug 2021, atas nama Suhartinah, maka bersama gugatan ini, Para Penggugat mengharapkan agar Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, menetapkan Turut Tergugat harus membantu dan memfasilitasi Para Penggugat untuk membuat surat-surat terkait peralihan, balik nama, dan atau jual-beli atas objek tanah jaminan tersebut di atas kepada pihak lainnya nantinya, dan mengharuskan/mewajibkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas semua putusan perkara ini;

13. Bahwa untuk menjamin, bahwa hak-hak Para Penggugat dapat dipenuhi oleh Tergugat seutuhnya, dan juga agar gugatan ini tidak menjadi kesia-siaan karena tidak adanya barang asset milik Tergugat, maka bersama gugatan ini, Para Penggugat memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk dapat meletakkan sita jaminan dan memerintahkan Tergugat atau siapapun pihak lainnya agar

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN Tng



tidak mengalihkan hak atas sebidang tanah dan bangunan seluas 100 M2, berdasar AJB No. 782/Curug 2021, atas nama Suhartinah/Tergugat sendiri, yang terletak di Kp. Pasirandu, RT/RW. 001/003, Ds. Kadu, Kec. Curug, Kab. Tangerang, Banten, dengan batas-batas tanahnya adalah :

- Sebelah utara : Tanah milik Sutrisno;
- Sebelah timur : jalan konblok;
- Sebelah selatan : Tanah milik Suhartinah;
- Sebelah barat : Tanah milik H. Margani;

Berdasarkan uraian Gugatan tersebut diatas, maka Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang dan atau Mejlis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan Tergugat telah melakukan cidera janji/wanprestasi atas perjanjian gadai kontrakan dengan Para Penggugat;
3. Menetapkan Tergugat harus mengembalikan uang gadai kontrakan kepada Para Penggugat dengan rincian :
 - a. Kepada Penggugat 1, sebesar **Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah)**;
 - b. Kepada Penggugat 2, sebesar **Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah)**.
4. Menetapkan Tergugat harus membayar uang hasil kontrakan kepada Para Penggugat, dengan rincian :
 - a. Kepada Penggugat 1, sebesar Rp. 1.500.000,00 x 10 = **Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah)**;
 - b. Kepada Penggugat 2, sebesar Rp. 5.000.000,00 x 10 = **Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)**.
5. Memberi izin Para Penggugat, dengan tanpa perlu tanda tangan ataupun persetujuan Tergugat, untuk menjual barang jaminan yang berupa tanah dan bangunan seluas 100 M2, berdasar AJB No. 782/Curug 2021, atas nama Suhartinah/Tergugat, yang terletak di Kp. Pasirandu, RT/RW. 001/003, Ds. Kadu, Kec. Curug, Kab. Tangerang, Banten, dengan batas-batas tanahnya adalah :
 - Sebelah utara : Tanah milik Sutrisno;
 - Sebelah timur : jalan konblok;
 - Sebelah selatan : Tanah milik Suhartinah;



- Sebelah barat : Tanah milik H. Margani

6. Menetapkan, hasil jual dari barang jaminan tersebut di atas untuk membayar atau mengembalikan uang gadai dan uang hasil kontrakan kepada Para Penggugat. Jika terdapat sisa dari hasil jual barang jaminan tersebut, maka akan dikembalikan kepada Tergugat hasil sisanya tersebut;

7. Menetapkan Turut Tergugat/Kantor Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, untuk membantu dan memfasilitasi Para Penggugat untuk membuat surat-surat terkait peralihan, balik nama, dan atau jual-beli atas objek tanah jaminan AJB No. 782/Curug 2021, kepada pihak lainnya, dan mengharuskan/mewajibkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas semua putusan perkara ini .

8. Menetapkan sita jaminan terhadap barang jaminan yang berupa tanah dan bangunan seluas 100 M2, berdasar AJB No. 782/Curug 2021, atas nama Suhartinah/Tergugat, yang terletak di Kp. Pasirandu, RT/RW. 001/003, Ds. Kadu, Kec. Curug, Kab. Tangerang, Banten, dengan batas-batas tanahnya adalah :

- Sebelah utara : Tanah milik Sutrisno;
- Sebelah timur : jalan konblok;
- Sebelah selatan : Tanah milik Suhartinah;
- Sebelah barat : Tanah milik H. Margani

9. Membebaskan biaya perkara sesuai aturan hukum yang berlaku;

ATAU apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditentukan, untuk **Penggugat hadir kuasanya**, dan Turut Tergugat hadir kuasanya atas nama **ANHAR QURNI, S.IP., dan MAS YUSUF SUHENDRA**, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya yang sah, meskipun telah dipanggil dengan patut menurut ketentuan undang-undang yang berlaku, sesuai dengan Relas panggilan untuk sidang pertama tanggal 15 November 2023, Relas panggilan untuk sidang Jdua tanggal 22 November 2023, Relas panggilan untuk sidang ketiga tanggal 06 Desember 2023, dan Relas panggilan sidang keempat tanggal 13 Desember 2023, dan Relas panggilan sidang kelima tanggal 21 Februari 2024, sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, sedangkan ketidak hadirannya atau tidak datangnya

Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tersebut, tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, dengan demikian, maka pihak Tergugat tersebut dipandang tidak menggunakan haknya untuk menanggapi gugatan Penggugat dan perkara diperiksa dengan tanpa hadirnya Tergugat tersebut;

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, dan atas permintaan para pihak Majelis Hakim telah menunjuk **Sdr. ALFIN PUTRAWAN, S.H., M.H. Non Hakim (Mediator Bersertifikat)** untuk bertindak sebagai Mediator dalam perkara ini, dengan Penetapan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN.Tng tanggal 20 Desember 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Januari 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan selanjutnya Penggugat menyatakan ia tetap pada gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah diberikan kesempatan untuk mengajukan jawabannya atas gugatan Penggugat, namun Turut Tergugat tidak pernah hadir lagi dipersidangan, meskipun sudah dipanggil secara patut dan sah sehingga Majelis Hakim menganggap Turut Tergugat tidak menggunakan hak lagi dalam perkara ini;

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

1. Fotocopy Surat Perjanjian Gadai Penggugat I dengan Tergugat, tanggal 13 Juni 2022, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Kuitansi gadai antara Penggugat I dengan Tergugat, tanggal 13 Juni 2022, diberi tanda bukti P-2 ;
3. Fotocopy Surat Perjanjian Gadai Penggugat II dengan Tergugat, tanggal 23 Mei 2023, diberi tanda bukti P-3 ;
4. Fotocopy Kutansi gadai antara Penggugat II dengan Tergugat, tanggal 23 Mei 2022, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Akta Jual Beli No. 782/Curug 2021, tanggal 30 November 2021, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Somasi Pertama Penggugat kepada Tergugat, tanggal 22 Agustus 2022, diberi tanda bukti P-6;

Halaman 8 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN Tng



7. Fotocopy Surat Somasi Kedua Penggugat kepada Tergugat, tanggal 30 Agustus 2022, diberi tanda bukti P-7;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-6 dan P-7 berupa fotokopi dari fotokopi karena asli ada ditangan Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Penggugat mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang dibawah sumpah menerangkan menurut cara agamanya, telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. SAKSI MUHAMAD ASNA.

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi hadir pada saat dibuat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa Perjanjian itu dilakukan di Rumah ibu Suhartinah (Tergugat);
- Bahwa perjanjian yang dilakukan Penggugat dan Tergugat adalah perjanjian gadai kontrakan;
- Bahwa Perjanjiannya tanggal 13 Juni 2022;
- Bahwa dalam perjanjian Tergugat kepada Nor Salim (Penggugat I) Tergugat akan memberikan hasil kontrakannya kepada Penggugat Nor Salim sebesar Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk sebulannya, sedangkan dengan Elah Rohaelah (Penggugat II), akan memberikan keuntungan dari hasil kontrakannya kepada Penggugat II sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulannya;
- Bahwa Penggugat I telah memberikan uang gadai kepada Tergugat sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) sedangkan Penggugat II telah memberikan uang gadai kepada Tergugat sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tergugat dan sudah diterima oleh Tergugat ;
- Bahwa Tergugat baru dua kalai memberikan keuntungan kepada Penggugat I dan Penggugat II, kepada Penggugat I baru diberikan dua bulan sebesar Rp.3.000.000,00 (tiga juta rupiah) sedangkan kepada Penggugat II baru diberikan Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setelah itu Tergugat sudah tidak melaksanakan isi perjanjiannya;

Halaman 9 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN Tng



- Bahwa Penggugat menerima jaminan dari Tergugat yaitu Akta Jual Beli No.782/Curug 2021 sebidang tanah yang terletak di Kp.Pasirandu, RT.001/003 Ds.Kadu Kec. Curug Kab.Tangerang;
- Bahwa batas perjanjian gadai kontrak selesai pada tanggal 13 Juni 2023 untuk Penggugat I dan untuk Penggugat II batas kontraknya tanggal 23 Mei 2023;
- Bahwa Penggugat I dan Penggugat II hubungannya adalah suami isteri;
- Bahwa Akte Jual Beli yang menjadi jaminan Penjual atas nama Mariam dan Muhammad Syahrul Anwar sebagai penjual dan sebagai pembelinya Suhartinah (Tergugat);
- Bahwa Saksi mengetahui Perjanjian itu karena Saksi ada menandatangani isi perjanjian itu;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Sartinah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang mengusai kontrakan itu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun kontrakan itu ;

2. SAKSI NINING ROSMIATI.

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi hadir pada saat dibuat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa Perjanjian itu dilakukan di Rumah ibu Suhartinah (Tergugat);
- Bahwa perjanjian yang dilakukan Penggugat dan Tergugat adalah perjanjian gadai kontrakan;
- Bahwa Perjanjiannya tanggal 13 Juni 2022;
- Bahwa dalam perjanjian Tergugat kepada Nor Salim (Penggugat I) Tergugat akan memberikan hasil kontrakannya kepada Penggugat Nor Salim sebesar Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk sebulannya, sedangkan dengan Elah Rohaelah (Penggugat II), akan memberikan keuntungan dari hasil kontrakannya kepada Penggugat II sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulannya;
- Bahwa Penggugat I telah memberikan uang gadai kepada Tergugat sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) sedangkan Penggugat II telah memberikan uang gadai kepada Tergugat sebesar

Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tergugat dan sudah diterima oleh Tergugat ;

- Bahwa Tergugat baru dua kali memberikan keuntungan kepada Penggugat I dan Penggugat II, kepada Penggugat I baru diberikan dua bulan sebesar Rp.3.000.000,00 (tiga juta rupiah) sedangkan kepada Penggugat II baru diberikan Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setelah itu Tergugat sudah tidak melaksanakan isi perjanjiannya;
- Bahwa Penggugat menerima jaminan dari Tergugat yaitu Akta Jual Beli No.782/Curug 2021 sebidang tanah yang terletak di Kp.Pasirandu, RT.001/003 Ds.Kadu Kec. Curug Kab.Tangerang;
- Bahwa batas perjanjian gadai kontrak selesai pada tanggal 13 Juni 2023 untuk Penggugat I dan untuk Penggugat II batas kontraknya tanggal 23 Mei 2023;
- Bahwa Penggugat I dan Penggugat II hubungannya adalah suami isteri;
- Bahwa Akte Jual Beli yang menjadi jaminan Penjual atas nama Mariam dan Muhammad Syahrul Anwar sebagai penjual dan sebagai pembelinya Suhartinah (Tergugat);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai kontrakan itu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun kontrakan itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim pada tanggal 15 Maret 2024 telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) atas obyek gadai berupa rumah kontrakan/kos dengan 7 (tujuh) pintu yang terletak di Kp. Pasirandu RT/RW 001/003 Ds.Kadu Kec. Curug Kab.Tangerang, Banten. Dengan batas-batas tanah :

- Sebelah Utara, tanah milik Sutrisno;
- Sebelah Timur, Jalan Konblok;
- Sebelah Selatan, Tanah milik Suhartinah (Tergugat);
- Sebelah Barat, Tanah milik H. Madgani;

Dan pada saat ini rumah kontrakan dengan pintu kontrakan 7 (tujuh) pintu tersebut dikelola dan dikuasai oleh orang tua (Ayah Kandung) dari Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 20 Maret 2024;

Halaman 11 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa ternyata yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan wanprestasi dimana Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sampai batas waktu Perjanjian Gadai Kontrak tertanggal 13 Juni 2023 bagi Penggugat I dan pada tanggal 23 Mei 2023 bagi Penggugat II, dan Tergugat tidak juga mengembalikan uang gadai yang pernah diterimanya dan sampai saat ini Tergugat belum juga mengembalikan uang gadai kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dengan Penggugat I telah membuat Surat Perjanjian (dibawah tangan) dimana Tergugat telah menggadaikan 3 pintu kontrakan kepada pihak Kedua (Penggugat I) dengan harga Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dalam kurun waktu satu tahun dari tanggal 13 Juni 2022 sampai dengan tanggal 13 Juni 2023. Adapun Hasil kontrakan selama masa perjanjian diambil oleh pihak Kedua (Penggugat I) sebesar satu juta lima ratus ribu rupiah perbulan; Sedangkan Tergugat dengan Penggugat II telah membuat Surat Perjanjian Gadai (dibawah tangan) dimana Tergugat telah menggadaikan 10 pintu kontrakan kepada pihak Kedua (Penggugat II) dengan nominal Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dalam kurun waktu satu tahun tanggal 23 Mei 2023 sampai dengan tanggal 23 Mei 2023. Adapun hasil kontrakan selama masa perjanjian diambil oleh pihak Kedua sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan \pm 2 hari dari tanggal Perjanjian;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan dengan berjalannya waktu ternyata Tergugat hanya bisa memberikan keuntungan hasil kontrakan kepada Para Penggugat masing-masing hanya 2 (dua) bulan saja dari hasil kontrakan, yaitu kepada Penggugat I, Tergugat hanya memberikan 2 (dua) bulan hasil kontrakan totalnya sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah).

Halaman 12 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan kepada Penggugat II, Tergugat hanya memberikan 2 (dua) bulan hasil kontrakan total sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa setelah batas waktu Perjanjian Gadai Kontrakan tersebut selesai, pada tanggal 13 Juni 2023 bagi Penggugat I dan pada tanggal 23 Mei 2023 bagi Penggugat II, ternyata Tergugat tidak mengembalikan uang gadai yang pernah diterimanya. Bahwa atas lalainya atau tidak tepat janjinya Tergugat untuk mengembalikan uang gadai kontrakan kepada Para Penggugat sampai saat ini, dengan tidak atau belum dikembalikannya uang gadai tersebut oleh Tergugat, maka Tergugat sudah nyata-nyata telah cidera janji/wanprestasi karena tidak melaksanakan isi perjanjian;

Menimbang, bahwa Para Penggugat sudah melakukan teguran-teguran dan penagihan-penagihan secara lisan, dan Para Penggugat telah mengirimkan Surat Teguran/Somasi Pertama tanggal 22 Agustus 2023 dan Surat Teguran/Somasi Kedua tanggal 30 Agustus 2023 kepada Tergugat, namun Tergugat tetap tidak mau melaksanakan kewajibannya atas Perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa sebagai akibat dari perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Tergugat maka Para Penggugat telah menderita kerugian yaitu

- Sisa keuntungan/hasil kontrakan yang belum dibayar selama 10 (sepuluh) bulan Rp. 1.500.000,00 x 10 = Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kepada Penggugat I ;
- Sisa keuntungan/hasil kontrakan yang belum dibayar selama 10 (sepuluh) bulan Rp. 5.000.000,00 x 10 = Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat II ;
- Uang gadai kontrakan kepada Penggugat I sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Uang gadai kontrakan kepada Penggugat II sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan, walaupun sudah dipanggil secara patut dan sah oleh Pengadilan Negeri Tangerang, sedangkan ketidak hadiran atau tidak datangnya Tergugat tersebut, tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, dengan demikian, maka pihak Tergugat tersebut dipandang tidak menggunakan haknya untuk menanggapi gugatan Para Penggugat. Demikian juga pihak Turut Tergugat tidak pernah hadir lagi dipersidangan, sehingga juga dianggap menggunakan hak untuk menanggapi gugatan dari Para Penggugat tersebut;

Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kendati pemeriksaan dilakukan dengan di luar hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat, namun Majelis Hakim tidak serta merta mengabulkan gugatan Para Penggugat tanpa memeriksa pokok perkaranya, apakah gugatan Penggugat mempunyai dasar hukum atau beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1865 KUH Perdata “Setiap orang yang mendalilkan ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat wajib membuktikan peristiwa yang diajukan, sedangkan Tergugat berkewajiban membuktikan kebenaran bantahannya. Penggugat tidak diwajibkan membuktikan kebenaran bantahan Tergugat demikian pula sebaliknya Tergugat diwajibkan untuk membuktikan kebenaran peristiwa yang diajukan;

Menimbang, bahwa meskipun dalam perkara aquo tidak ada Jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat atas Gugatan Penggugat, maka hal-hal yang harus dipertimbangkan adalah, Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap pembayaran pinjaman uang atas perjanjian gadai kontrakan dengan jaminan berupa tanah dan bangunan seluas 100 M2, berdasarkan AJB NO. 782/Curug 2021 atas nama Suhartinah/Tergugat kepada Para Penggugat ? Dan apakah benar dengan adanya ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan Tergugat mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat tersebut ?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebanyak 7 (tujuh) buah, yang diberi tanda P-1 sampai P-7, dan Para Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat dari Penggugat Penggugat yang diajukan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-01 yakni berupa Surat Perjanjian “Gadai Penggugat I dengan Tergugat, dan bukti P-2 berupa Kuitansi Gadai Kontrakan 3 pintu dari Tergugat kepada Penggugat I dengan harga gadai sebanyak Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), dan bukti P-3 berupa Surat Perjanjian “Gadai Penggugat II dengan Tergugat”, dan bukti P-4 berupa Kuitansi Gadai antara Penggugat II dengan Tergugat, dimana Tergugat menggadaikan

Halaman 14 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN Tng



kontrakan sebanyak 10 pintu kepada Penggugat II dengan harga gadai sebanyak Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 dan P-3 tersebut, meskipun Surat Perjanjian dan Surat Perjanjian Gadai antara Para Penggugat dan Tergugat dibuat dibawah tangan, dan Tergugat telah menerima uang pinjaman dari Para Tergugat berdasarkan kuitansi gadai yakni dari Penggugat I sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) pada tanggal 13 Juni 2022 (vide bukti P-2), kemudian dari Penggugat II sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pada tanggal 23 Mei 2022 (vide bukti P-4), oleh karena Tergugat tidak hadir dipersidangan maka Tergugat dianggap telah membenarkan atas bukti-bukti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 tersebut, dimana Tergugat telah menggadaikan kontrakan sebanyak 10 pintu kepada Penggugat II dengan harga gadai sebanyak Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan berdasarkan bukti P-3 tersebut, dimana Tergugat telah menggadaikan kontrakan sebanyak 3 pintu kepada Penggugat I dengan harga sebanyak Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), dengan jaminan gadai kontrak-kontrakan tersebut, dan Tergugat memberikan Surat Tanah yang berupa AJB No. 782/Curug 2021 (vide bukti P-5);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat atas **obyek gadai dalam perkara aquo**, dimana obyek gadai berupa rumah kontrakan/kos dengan 7 (tujuh) pintu yang terletak di Kp. Pasirandu RT/RW 001/003 Desa Kadu Kecamatan Curug Kabupaten Tangerang, Banten. Dengan batas-batas tanah : Sebelah Utara : tanah milik Sutrisno; Sebelah Timur : Jalan Konblok; Sebelah Selatan : Tanah milik Suhartinah (Tergugat); Sebelah Barat : Tanah milik H. Madgani; Dimana pada saat ini **rumah kontrakan atau obyek gadai dengan pintu kontrakan 7 (tujuh) pintu, dan obyek gadai saat ini** dikelola dan dikuasai oleh orang tua Tergugat (Ayah Kandung Tergugat), dan **menurut salah satu Penghuni kontrakan pada waktu dilakukan Pemeriksaan Setempat, mengakui setiap bulannya membayar biaya kontrakan kepada Ayah Kandung Tergugat dan bukan kepada Tergugat, dan menurut Ayah kandung Tergugat** mengakui kalau rumah kontrakan atas obyek gadai tersebut adalah miliknya, sedangkan rumah kontrakan milik Tergugat ada ditempat lain;

Menimbang, bahwa oleh karena rumah kontrakan atau obyek gadai, meskipun surat kepemilikan atas obyek tanah gadai berdasarkan AJB No.

Halaman 15 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

782/Curug 2021 atas nama Suhartinah/Tergugat, namun menurut pengakuan Ayah Tergugat sewaktu dilakukan Pemeriksaan Setempat bahwa tanah/rumah kontrakan/obyek gadai tersebut adalah miliknya (bukan milik Tergugat);

Menimbang, bahwa pengertian Gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis Consortium), artinya gugatan mengandung error in persona dimana pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat;

Menimbang, bahwa gugatan kurang pihak (**plurium litis Consortium**) merupakan salah satu klasifikasi gugatan error in persona. Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil, Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium). Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat :

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti 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 untuk **menyelesaikan perkara a quo antara Penggugat dengan Tergugat dimana sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh**, maka seharusnya Penggugat haruslah mengikutsertakan Ayah Kandung Tergugat untuk ditarik sebagai **Tergugat atau Turut Tergugat**, yang mana Ayah Kandung Tergugat pada saat ini **yang menguasai, mengelola, dan menerima pembayaran kontrakan setiap bulannya atas rumah kontrakan yang dijadikan jamin obyek gadai oleh Tergugat kepada Para Penggugat dalam perkara aquo;**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo yang diajukan oleh Para Penggugat error in persona atau kurang pihak, dimana Penggugat tidak menarik orang tua Tergugat/Ayah kandung Tergugat sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara aquo selain **Sdri. Suhartinah (Tergugat) dalam perkara ini**, maka sudah sepatutnya gugatan

Halaman 16 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima atau Niet Ontvenkelijk Verklaard;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima atau Niet Ontvenkelijk Verklaard maka bukti-bukti surat dari Penggugat selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka segala tuntutan Penggugat yang berhubungan dengan gugatan pokok tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dipihak yang kalah maka biaya yang timbul dalam perkara ini harus dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat dan memperhatikan Pasal-Pasal HIR, Pasal-Pasal KUHPerdata dan ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvenkelijk Verklaard) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga putusan diucapkan sebesar Rp.2.665.000.,(Dua juta enam ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, pada hari Rabu tanggal 03 April 2024, oleh kami, **Wadji Pramono, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Beslin Sihombing, S.H., M.H.** dan **Nanik Handayani, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 01 November 2023, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 24 April 2024, diucapkan dalam persidangan secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Tangerang oleh Hakim Ketua di damping oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **Yetti S.H.,MH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang, dan telah dikirim secara Elektronik melalui System Informasi Pengadilan Negeri Tangerang pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN Tng



Beslin Sihombing, S.H., M.H.

Wadji Pramono, S.H., M.H.

Nanik Handayani, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Yetti, S.H., M.H.

Rincian biaya-biaya :

1. Biaya Pendaftaran/PNBP	: Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp.	150.000,00
3. Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,00
4. Biaya Meterai	: Rp.	10.000,00
5. Biaya PNBP Relas	: Rp .	20.000,00
6. Biaya Panggilan Sidang	: Rp.	416. 000,00
7. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.954.000,00
8. <u>Biaya Sumpah</u>	: Rp	<u>75.000,00</u>
Jumlah	: Rp	2. 665.000,00

(Dua juta enam ratus enam puluh lima ribu rupiah)