



PUTUSAN

Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Cbd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibadak yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Chang Kiem Lien Linda, bertempat tinggal di Kampung Cidahon Rt.003

Rw.007 Kelurahan Citepus Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Indra Arief H Tampubolon., S.H., Mth.,Cla Dkk Para Advokat pada Kantor Indra Tampubolon & Partners yang berkantor di Annex Building (menara Bidakara 2/Bina Sentra) Lt. 4, Jl. Gatot Subroto Kav. 73 Kelurahan Menteng Kecamatan Tebet Jakarta Selatan 12870 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Mei 2024, sebagai **Penggugat**

Lawan

Deni Sasmedi, bertempat tinggal di Kampung Pajagan Rt 01 Rw.01 Desa

Cikiray Kecamatan Cikidang Kabupaten Sukabumi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rano Suhendra S, S.H dan Fadil Muhammad A, S.H, Advoat dan Konsultan Hukum pada Lembaga Bantuan Hukum Sukabumi Raya yang berdomisili di Perumahan Pridnanda Jl Jendral Sudirman Rt 04 Rw 018, Desa Citepus, Kecamatan Palabuhanratu, Kabupaten Sukabumi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 020/SKK/Pdt/LBH-SR/VI/2024 tanggal 19 Juli 2024, sebagai **Tergugat**

Nirma Meina, bertempat tinggal di Kampung Pajagan Rt 01 Rw 01 Desa

Cikiray Kecamatan Cikidang Kabupaten Sukabumi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa

Halaman 1 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Cbd



kepada Rano Suhendra S, S.H dan Fadil Muhammad A, S.H, Advokat dan Konsultan Hukum pada Lembaga Bantuan Hukum Sukabumi Raya yang berdomisili di Perumahan Pridnanda Jl Jendral Sudirman Rt 04 Rw 018, Desa Citepus, Kecamatan Palabuhanratu, Kabupaten Sukabumi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 020/SKK/Pdt/LBH-SR/VI/2024 tanggal 19 Juli 2024, sebagai **Turut Tergugat I**

Notaris Deddy Saptono.,S.H, tempat kedudukan Jalan Bhayangkara No.38 Kelurahan Palabuhanratu Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat II**

Muhammad Tahsin Roy .,S.H, bertempat tinggal di Jalan Raya Cisaat Km.6 Desa Citarik Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat III**;

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 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak pada tanggal 27 Mei 2024 dalam Register Nomor: 20/Pdt.G/2024/PN.Cbd. telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat, pada tanggal 9 November 2021, telah memberikan pinjaman uang sejumlah Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta Rupiah) kepada Tergugat sebagaimana dituangkan dalam Nota tanggal 9 November 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat. Kemudian, Tergugat dan Penggugat, menindaklanjuti Nota tanggal 9 November 2021 tersebut, membuat Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 9

Halaman 2 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Cbd



November 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat dengan persetujuan Turut Tergugat I selaku isteri, dan Penggugat selaku pihak yang mengetahui. Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2021 tersebut telah di-warmeking dibawah Nomor: 65/Daftar/2021 (enam puluh lima/Daftar/duaribu duapuluh satu) tanggal 9 November 2021 oleh Turut Tergugat II selaku Notaris Kabupaten Sukabumi.

2. Tergugat, pada angka 2 Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2021, telah berjanji bahwa Tergugat akan mengembalikan uang yang dipinjamkan oleh Penggugat dalam waktu 3 (tiga) bulan atau paling lambat tanggal 9 Februari 2022. Pernyataan pada angka 2 Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2021 tersebut sebagaimana kami kutipkan di bawah ini:

"2. SAYA dengan ini menyatakan dan berjanji mengembalikan uang pinjaman tersebut dengan tenggang waktu 3 (tiga) bulan terhitung dari sejak ditandatanganinya Surat ini atau paling lambat tanggal 09 Februari 2022 (delapan februari duaribu duapuluh dua);"

3. Juga, Tergugat, pada angka 3 Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2021, dengan sukarela menjaminkan tanah dan kendaraan kepada Penggugat sehubungan dengan pinjaman uang sejumlah Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta Rupiah) dari Penggugat. Pernyataan pada angka 3 Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2021 tersebut sebagaimana kami kutipkan di bawah ini:

"3. SAYA bersedia untuk memberikan jaminan berupa Rumah saya yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Sukabumi, Kecamatan Cikidang, Desa Cikaray, sesuai Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sukabumi Nomor 179/Desa Cikiray seluas 4.375 m² (empat ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi), Surat Ukur tanggal 07-04-2003 (tujuh April duaribu tiga) Nomor 7/Cikiray/2003, berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada tumbuh pada bangunan tersebut setempat dikenal dengan Blok Pajagan tercatat atas nama Deni Sasmedi,

Halaman 3 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Cbd



dan 1 (satu) unit Kendaraan roda empat sesuai BPKB, demikian surat-surat tersebut saya serahkan kepada Ibu Chang Kiem Lien Linda."

4. Faktanya, Tergugat, sampai dengan tanggal 9 Februari 2022, belum mengembalikan uang sejumlah Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta Rupiah) kepada Penggugat sebagaimana pernyataan Tergugat yang dituangkan pada angka 2 Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2021. Oleh karenanya, kembali Tergugat membuat dengan tulisan tangan dan menandatangani Surat Pernyataan tertanggal 7 Februari 2023, yang mengganti dan memperbaharui Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2021, untuk membuat citra dan meyakinkan Penggugat bahwa Tergugat mempunyai itikad baik untuk mengembalikan uang sejumlah Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta Rupiah) kepada Penggugat. Surat Pernyataan tertanggal 7 Februari 2023 tersebut, juga disaksikan dan ditandatangani oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

5. Bahwa Tergugat, pada angka (1), angka (2), dan angka (3) Surat Pernyataan tertanggal 7 Februari 2023, memberikan janji kepada Penggugat dengan menyatakan hal-hal sebagaimana kami kutipkan di bawah ini:

- (1) *Saya akan melakukan penyelesaian pembayaran selambat-lambatnya tanggal 1 Juni 2023 kepada Ibu Linda;*
- (2) *Apabila sampai tanggal yang disepakati saya belum juga menyelesaikan pembayaran tersebut sampai sejumlah Rp 396 jt maka Rumah dan Tanah saya sesuai SHM No. 179/Desa Cikiray seluas 4.375 m² menjadi milik ibu Linda (Chang Kiem Liem Linda) dan saya serahkan dalam keadaan kosong tidak berpenghuni;*
- (3) *Adapun perhitungan pembayaran adalah per bulan penalty dan jasa Rp. 18.000.000 per bulan.*

Halaman 4 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Cbd



6. Bahwa Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut **KUHPerdata**) telah dengan tegas mengatur mengenai sahnya suatu perjanjian sebagai berikut:

*“Untuk **SAHNYA SUATU PERJANJIAN** diperlukan empat syarat:*

1. *sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *suatu hal tertentu;*
4. *suatu sebab yang halal.”*

7. Bahwa akibat hukum yang timbul dari sahnya suatu perjanjian adalah perjanjian tersebut berlaku layaknya undang-undang bagi para pihak yang harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana diatur pada Pasal 1338 KUHPerdata yaitu:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

8. Bahwa Nota tanggal 9 November 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat, dan Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2021 yang diganti dan diperbarui menjadi Surat Pernyataan tertanggal 7 Februari 2023 telah memenuhi unsur-unsur syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur pada Pasal 1320 KUHPerdata. Oleh karenanya, Penggugat dan Tergugat wajib untuk melaksanakan isi Nota tanggal 9 November 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat, Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2021, dan Surat Pernyataan tertanggal 7 Februari 2023 dengan itikad baik sebagaimana perintah Pasal 1338 KUHPerdata.

9. Dengan demikian, berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata jo. Pasal 1338 KUHPerdata, maka Nota tanggal 9 November 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat, dan Pernyataan Pengakuan Hutang

Halaman 5 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/IPN Cbd



tertanggal 9 November 2021 yang diganti dan diperbarui menjadi Surat Pernyataan tertanggal 7 Februari 2023 sah, berlaku dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat

TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN CIDERA/INGKAR JANJI (WANPRESTASI) KEPADA PENGGUGAT

10. Faktanya, Tergugat tidak melaksanakan kewajiban untuk mengembalikan uang sejumlah Rp396.000.000,- (tiga ratus Sembilan puluh enam juta Rupiah), sebagaimana dinyatakan oleh Tergugat pada angka (2) Surat Pernyataan tertanggal 7 Februari 2023, kepada Penggugat sampai dengan gugatan *a quo* didaftarkan di Pengadilan Negeri Cibadak.

11. Bahwa Penggugat, secara lisan, telah mengingatkan Tergugat untuk mengembalikan uang sejumlah Rp396.000.000,- (tiga ratus Sembilan puluh enam juta Rupiah), sebagaimana dijanjikan oleh Tergugat pada angka (2) Surat Pernyataan tertanggal 7 Februari 2023, karena seharusnya jatuh tempo pembayaran adalah tanggal 1 Juni 2023. Namun, Tergugat hanya menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat akan melunasinya segera. Tergugat sama sekali tidak mempunyai itikad baik dan berusaha menghindar untuk memenuhi kewajiban kepada Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan tertanggal 7 Februari 2023.

12. Bahwa janji-janji Tergugat sebagaimana diuraikan di atas telah berlebihan dan tidak patut. Oleh karena itu, Penggugat, dengan itikad baik, memberikan teguran/peringatan kepada Tergugat melalui Surat No.: 0.167/SMS-ITP/V/2024 tertanggal 7 Mei 2024, Perihal: SURAT SOMASI PERTAMA (Teguran) (selanjutnya disebut **Surat Somasi I**). Namun, **Tergugat tidak memberikan tanggapan baik lisan maupun tertulis** terkait Surat Somasi I dimaksud.

13. Kemudian, Penggugat memberikan teguran/peringatan terakhir kepada Tergugat melalui Surat No.: 0.169/SMS-ITP/V/2024 tertanggal 13

Halaman 6 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Cbd



Mei 2024, Perihal: SURAT SOMASI TERAKHIR (Teguran Hukum) (selanjutnya disebut **Surat Somasi Terakhir**). Namun, Tergugat juga tidak memberikan tanggapan apapun ataupun berinisiatif untuk menghubungi Penggugat.

14. Bahwa Tergugat, meskipun telah diberikan teguran/peringatan oleh Penggugat melalui Surat Somasi I dan Surat Somasi Terakhir, terbukti telah lalai untuk memenuhi kewajiban sebagaimana dinyatakan pada angka (1), dan angka (2) Surat Pernyataan tertanggal 7 Februari 2023. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara sebagaimana kami kutipkan di bawah ini:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Dengan demikian perbuatan Tergugat yang telah melanggar angka (1), dan angka (2) Surat Pernyataan tertanggal 7 Februari 2023, demi hukum, dikualifikasikan sebagai perbuatan Cidera/Ingkar Janji (*Wanprestasi*).

15. Oleh karena itu, amatlah bijaksana dan telah sesuai dengan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menyatakan Tergugat, demi hukum, terbukti telah melakukan perbuatan Cidera/Ingkar Janji (*Wanprestasi*).

AKIBAT HUKUM PERBUATAN CIDERA/INGKAR JANJI (WANPRESTASI) YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT KEPADA PENGGUGAT

16. Bahwa Pasal 1267 KUHPerdara telah dengan tegas mengatur akibat hukum apabila salah satu pihak, dalam suatu perikatan, tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana telah disepakati. Akibat hukum tersebut sebagaimana kami kutipkan di bawah ini:

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain

Halaman 7 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Cbd



untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga."

17. Berdasarkan uraian tersebut diatas, terbukti bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Nota tanggal 9 November 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat, Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2021, dan Surat Pernyataan tertanggal 7 Februari 2023. Oleh karena itu, **Penggugat** selaku pihak yang dirugikan akibat perbuatan wanprestasi oleh Tergugat, **menuntut agar Tergugat melaksanakan kewajiban** sebagaimana Nota tanggal 9 November 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat, Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2021, dan Surat Pernyataan tertanggal 7 Februari 2023.

18. Bahwa merujuk pada Pasal 1267 KUHPerdara jo. angka (2) Surat Pernyataan tertanggal 7 Februari 2023, Tergugat patut dihukum untuk mengembalikan uang sejumlah Rp396.000.000,- (tiga ratus Sembilan puluh enam juta Rupiah) kepada Penggugat.

19. Selain Tergugat harus dihukum untuk mengembalikan uang sejumlah Rp396.000.000,- (tiga ratus Sembilan puluh enam juta Rupiah) kepada Penggugat, merujuk pada angka (3) Surat Pernyataan tertanggal 7 Februari 2023, Tergugat juga patut dihukum untuk membayar *penalty* (denda) kepada Penggugat sejumlah Rp198.000.000,- (seratus Sembilan puluh delapan juta Rupiah) terkait keterlambatan pengembalian uang sejumlah Rp396.000.000,- (tiga ratus Sembilan puluh enam juta Rupiah) selama 11 (sebelas) bulan terhitung sejak tanggal 1 Juni 2023 (sesuai angka (1) Surat Pernyataan tertanggal 7 Februari 2023) sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Cibadak.

20. Dengan demikian, patut demi hukum Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menghukum Tergugat untuk:

Halaman 8 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Cbd



- mengembalikan uang sejumlah Rp396.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh enam juta Rupiah) kepada Penggugat; dan
- membayar *penalty* (denda) kepada Penggugat sejumlah Rp198.000.000,- (seratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) terkait keterlambatan pengembalian uang sejumlah Rp396.000.000,- (tiga ratus Sembilan puluh enam juta Rupiah) selama 11 (sebelas) bulan terhitung sejak tanggal 1 Juni 2023 (sesuai angka (1) Surat Pernyataan tertanggal 7 Februari 2023) sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Cibadak, dengan perincian sebagai berikut:

$$\text{Lama keterlambatan} \times \text{Rp18.000.000,-} = 11 \text{ bulan} \times \text{Rp18.000.000,-} = \text{Rp198.000.000,-}$$

21. Bahwa untuk menghindari gugatan *a quo* tidak sia-sia (*illusoir*) dan/atau Tergugat tidak bersedia melaksanakan putusan terhadap gugatan *a quo* secara sukarela, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 179 a.n. Deni Sasmedi yang terletak di Desa Cikaray, Kecamatan Cikidang, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, seluas 4.375 m² (empat ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi), Surat Ukur Nomor: 7/Cikaray/2003 tanggal 07-04-2003 (tujuh April duaribu tiga).

22. Juga, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan milik Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 179 a.n. Deni Sasmedi yang terletak di Desa Cikaray, Kecamatan Cikidang, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, seluas 4.375 m² (empat ribu tiga ratus tujuh puluh



lima meter persegi), Surat Ukur Nomor: 7/Cikiray/2003 tanggal 07-04-2003 (tujuh April duaribu tiga).

**TERGUGAT PATUT DIHUKUM UNTUK MEMBAYAR UANG PAKSA
(DWANGSOM) DAN MEMBAYAR BIAYA PERKARA**

23. Oleh karena Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan Cidera/Ingkar Janji (Wanprestasi), Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan Gugatan ini untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sejumlah Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atas pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) terkait Gugatan ini.

24. Kemudian, oleh karena Gugatan ini adalah gugatan yang berdasarkan fakta dan hukum, maka pantas apabila Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam dan sebagai akibat dari Gugatan *a quo*.

**PENARIKAN TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, DAN TURUT
TERGUGAT III SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO
DIMAKSUDKAN AGAR MEREKA TUNDUK DAN PATUH TERHADAP
PUTUSAN PERKARA A QUO**

25. Mengingat bahwa tindakan Tergugat yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan supaya tidak ada lagi pihak-pihak yang keberatan terkait pengajuan gugatan *a quo*, maka sangat tepat apabila Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan terkait gugatan *a quo*.

Berdasarkan uraian dalil-dalil dan fakta-fakta hukum diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibadak melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak yang memeriksa, mengadili dan memutus Gugatan *a quo* untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 10 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Cbd



1. Menyatakan secara hukum menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Nota tanggal 9 November 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat, dan Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2021 yang diganti dan diperbarui menjadi Surat Pernyataan tertanggal 7 Februari 2023 sah, berlaku dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat;
3. Menyatakan Tergugat, demi hukum, terbukti telah melakukan perbuatan Cidera/Ingkar Janji (*Wanprestasi*);
4. Menghukum Tergugat untuk:
 - mengembalikan uang sejumlah Rp396.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh enam juta Rupiah) kepada Penggugat; dan
 - membayar *penalty* (denda) kepada Penggugat sejumlah Rp198.000.000,- (seratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) terkait keterlambatan pengembalian uang sejumlah Rp396.000.000,- (tiga ratus Sembilan puluh enam juta Rupiah) selama 11 (sebelas) bulan terhitung sejak tanggal 1 Juni 2023 (sesuai angka (1) Surat Pernyataan tertanggal 7 Februari 2023) sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Cibadak, dengan perincian sebagai berikut:
$$\text{Lama keterlambatan} \times \text{Rp18.000.000,-} = 11 \text{ bulan} \times \text{Rp18.000.000,-} = \text{Rp198.000.000,-}$$
5. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 179 a.n. Deni Sasmedi yang terletak di Desa Cikaray, Kecamatan Cikidang, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, seluas 4.375 m² (empat ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi), Surat Ukur Nomor: 7/Cikiray/2003 tanggal 07-04-2003 (tujuh April duaribu tiga);

Halaman 11 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Cbd



6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan milik Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 179 a.n. Deni Sasmedi yang terletak di Desa Cikaray, Kecamatan Cikidang, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, seluas 4.375 m² (empat ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi), Surat Ukur Nomor: 7/Cikiray/2003 tanggal 07-04-2003 (tujuh April duaribu tiga);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sejumlah Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atas pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) terkait Gugatan ini;
8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini; dan
9. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam dan sebagai akibat dari perkara *a quo*.

ATAU

Apabila Yang Mulia Hakim pada Pengadilan Negeri Cibadak yang memeriksa, mengadili, dan memutus Gugatan *a quo* mempunyai pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, untuk Tergugat dan Turut Tergugat I hadir Kuasanya dipersidangan, untuk Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III hadir sendiri dipersidangan;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Indra Lesmana.SH.,MH. Mediator pada Pengadilan Negeri Cibadak, sebagai Mediator;

Halaman 12 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/IPN Cbd



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang mana atas gugatan tersebut, Penggugat menyatakan tidak perubahan atas gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat mengajukan surat jawaban tertanggal 9 Juli 2024 sebagai berikut :

1. Bahwa tergugat menolak membantah secara tegas seluruh dalil-dalil penggugat di dalam gugatannya mengenai denda-denda dan bunga-bunga yang masing-masing ditetapkan sebesar 5% dan di tambah dengan biaya pinalty setiap bulan 5%, kecuali yang secara tertulis diakui dengan tegas kebenarannya oleh tergugat, yang mana penggugat dan juga tergugat mengadakan sebuah perjanjian atau kesepakatan pinjaman meminjam uang yang disertai dengan bunga yang sudah ditentukan oleh penggugat dalam pembentukan kesepakatan melalui pernyataan kehendak ini, Tergugat dalam kondisi terdesak dan sangat membutuhkan uang menempati posisi tawar yang lemah sementara penggugat yang memiliki uang (keunggulan secara ekonomi) dengan posisi tawar yang lebih kuat menentukan bunga yang cukup besar. Dalam kondisi demikian pembentukan kata sepakat melalui perjumpaan kehendak penggugat maupun tergugat menjadi cacat;
2. Bahwa cacat kehendak atau cacat kesepakatan dapat terjadi karena kehilangan atau kesesatan paksaan penipuan dan penyalahgunaan keadaan (Vide: Fani martiawan Kumara Putra "paksaan ekonomi dan penyalahgunaan keadaan sebagai bentuk cacat kehendak dalam perkembangan hukum kontrak", jurnal yuridika vol. 30 nomor 2, Mei-Agustus 2015, hlm. 238) Tiga cacat kehendak Yang pertama diatur dalam KUHPerdata sedangkan cacat kehendak Yang Terakhir (penyalahgunaan keadaan) tidak diatur dalam KUHPerdata namun lahir Kemudian dari yurisprudensi. Penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan kondisi yang ada pada saat kesepakatan terjadi yang membuat tergugat berada dalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan

Halaman 13 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/IPN Cbd



kehendaknya, Penggugat dalam posisinya yang memiliki dana (keunggulan ekonomi) memanfaatkan kondisi dirinya untuk memberi pinjaman dengan bunga sesukanya dan dalam jangka waktu sesukanya juga bahkan tidak masuk akal, dan di posisi yang lemah tergugat dengan kondisinya yang mendesak karena tidak ada pilihan lain;

3. Bahwa keabsahan suatu perjanjian merupakan hal terpenting dalam mencapai kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak, oleh karena itu perjanjian yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat haruslah memenuhi beberapa syarat yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta;

- 1)** Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2)** Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3)** Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.**

4. Bahwa dalam kesepakatan sebuah perjanjian menjadi sangat penting karena hal ini merupakan ruh dari perjanjian, oleh karenanya dalam mewujudkan pembentukan kata sepakat diperlukan tindakan hukum dari kedua belah pihak yaitu dengan pernyataan kehendak. Namun Dalam praktiknya, seringkali kesepakatan itu merupakan hasil dari paksaan, penipuan, kekeliruan, dan penyalahgunaan keadaan. Kesepakatan yang terjadi karena adanya salah satu unsur tersebut disebut dengan kesepakatan yang mengandung cacat kehendak; (Vide: Ridwan kharandi, hukum kontrak Indonesia dalam perspektif perbandingan (Bagian pertama), FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 217) Cacat kehendak dalam (Wilsgebreke) dalam kesepakatan terjadi jika terdapat keadaan yang tidak normal, dalam arti terdapat unsur-unsur kekeliruan/kesesatan (dwaling), kekerasan/paksaan (berdreiging, dwang), dan penipuan (bedrog), dalam proses terjadinya kesepakatan yang dilakukan oleh satu atau lebih pihak yang membuat perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1322 sampai dengan pasal 1328 KUHPerduta selain itu juga terdapat unsur penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) yang belum diatur secara normatif dalam

Halaman 14 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/IPN Cbd



KUHPerdata tetapi berkembang dalam doktrin hukum dan yurisprudensi (Vide: putusan pengadilan negeri Jakarta Pusat nomor 425/Pdt.G/2011/PN.JKT.PST jo. Putusan Mahkamah Agung Kasus Nomor 2054 K/Pdt/2014).

5. Bahwa, terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian ini dapat dilihat dari dua unsur, yaitu pertama: pihak yang kuat dapat memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lemah, sehingga pihak yang lemah mengikuti saja syarat-syarat kontrak yang diajukan kepadanya, kedua: kekuasaan tersebut digunakan untuk memaksakan kehendak sehingga membawa keuntungan kepadanya. Akibatnya, kontrak tersebut menjadi tidak masuk akal dan bertentangan dengan aturan-aturan yang adil. (Vide: Sutan Remy Sjahdeini, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 207). Dua unsur ini terdapat pada perjanjian pinjam meminjam uang atau utang piutang yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat yang di buat dihadapan Notaris Deddy Saptono, S.H. atau yang telah menerbitkan Akta Perjanjian Utang Piutang No. 65/daftar/2021 tanggal 9 November 2021, yaitu Penggugat yang memiliki posisi yang kuat ekonominya memaksakan kehendaknya kepada Tergugat yang berada pada posisi ekonomi lemah, dan kemudian Tergugat secara terpaksa juga harus mengikutinya. Begitu juga dalam hal keuntungan yang didapat oleh Penggugat dalam jumlah besar yang bahkan dalam pandangan akal sehat sangat tidak patut seperti yang terjadi pada kasus putusan pada point 4 (**suatu sebab yang halal**) diatas;

6. Bahwa, penyalahgunaan dikategorikan sebagai kehendak yang cacat karena lebih sesuai dengan isi dan hakikat penyalahgunaan keadaan itu sendiri, ia tidak berhubungan dengan syarat-syarat objektif perjanjian, melainkan mempengaruhi syarat-syarat subjektif. (Vide: Ridwan Kharandy, Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama), Op. Cit., hlm 231). Apabila syarat subjektif tidak

Halaman 15 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Cbd



terpenuhi maka akibatnya perjanjian tersebut dapat dibatalkan (vernietigbaar/voidable), sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (nietigbaar/null and void);

7. Bahwa tergugat, MENOLAK / MEMBANTAH secara tegas mengenai dalil penggugat didalam gugatannya pada point 1 yang berbunyi bahwa penggugat telah memberikan pinjaman uang kepada tergugat sejumlah Rp. 180.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah) bahwa yang sebenarnya tergugat menerima uang pinjaman dari penggugat sejumlah Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) namun pada saat itu tergugat mempunyai hutang kepada pihak lain sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

8. Bahwa oleh karena dalil penggugat pada point 4 dan 5 mengenai surat pernyataan tertanggal 7 februari 2023 tergugat memberikan janji kepada penggugat;

Bertepatan pada waktu itu tertanggal 7 februari 2023 tergugat menawarkan akan melakukan pembayaran senilai Rp.250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada penggugat dengan hitungan tergugat sebagai berikut:

- Hutang Pokok sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) sudah disepakati dengan penggugat
- Bunga 5% per bulan dari Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) = Rp 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah) /per bulan;
- 6.500.000,- x 15 Bulan (sampai dengan 7 februari 2023 dari tertanggal 9 Nopember 2021) = Rp. 97.500.000,-(sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- Hutang pokok Rp. 130.000.000,- ditambah bunga 5% per bulan selama 15 bulan Rp. 97.500.000,- = Rp. 227.500.000,- (dua ratus dua puluh tujuh lima ratus ribu rupiah);

Halaman 16 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Cbd



pada saat itu tertanggal 7 februari 2023 tergugat menyanggupi untuk membayar hutang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) termasuk untuk pembayaran hutang kepada pihak lain, yang sesungguhnya pihak lain tersebut juga sudah siap menerima pembayaran hutang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanpa harus di bayar bunga dan denda, namun saat itu penggugat menolak dan meminta tergugat agar melakukan penyelesaian pembayaran sebesar Rp. 396.000.000,- (Tiga Ratus Sembilang Puluh Enam Juta Rupiah) selambat lambatnya tanggal 1 Juni 2023 kepada Ibu Linda sebagai Penggugat. untuk pegangan penggugat maka penggugat meminta tergugat menandatangani surat pernyataan yang bukan dibuat/ditulis oleh tulisan tangan tergugat yang disaksikan oleh Notaris Deddy Saptono, S.H (turut tergugat II dalam persidangan saat ini) dan Muhammad Tahsin Roy, S.H pada saat itu sebagai Kuasa Hukum Penggugat (turut tergugat III dalam persidangan saat ini). dalam situasi tersebut tergugat terpaksa untuk menandatangani pernyataan tersebut. yang bunyinya pernyataan tersebut tertuang dalam point 5 nomor 1,2 dan 3 dalam Gugatan Penggugat;

9. Bahwa tergugat, merasa keberatan dengan surat somasi pertama dan surat somasi terakhir atas dalil dalilnya untuk dapat mengembalikan pinjaman uang kepada ibu Chang Kiem Lien Linda sebesar Rp. 594.000.000,- (lima ratus sembilan puluh empat juta rupiah) dalam waktu 3 x 24 jam terhitung dari diterimanya surat somasi tersebut, karena jumlahnya tidak sesuai dengan kronologis yang sebenarnya, sementara dalam sidang gugatan perdata ini sebelumnya sudah ada penolakan dengan putusan Nomor : 11/Pdt.G/2023/PN.Cbd;

Bahwa berdasarkan seluruh hal yang telah terurai di atas, Tergugat mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut ;

1) Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 17 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Cbd



- 2) Menyatakan akta perjanjian hutang yang dibuat dan di tandatangani oleh notaris Deddy Saptono, S.H. No.65/daftar/2021 tertanggal 9 Nopember 2021 tidak sah dan batal demi hukum;
- 3) Menghukum penggugat untuk menyerahkan 1 (satu) buah sertifikat nomor 179/desa cikiray atas tanah seluas 4375 m2 dan 1 (satu) buah BPKB mobil tipe Jimny 729/800 cc/LJ 80 nomor K-03219165;
- 4) Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau.

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat I tidak mengajukan surat jawaban meskipun sudah diberi waktu yang cukup;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat II tidak mengajukan surat jawaban meskipun sudah diberi waktu yang cukup;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat III tidak mengajukan surat jawaban meskipun sudah diberi waktu yang cukup;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan replik tertanggal 15 Juli 2024 yang pada intinya tetap pada Surat Gugatannya

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan duplik tertanggal 24 Juli 2024 yang pada pokoknya tetap pada surat jawabannya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak mengajukan Duplik meskipun sudah diberi waktu yang cukup;

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

1. Fotokopi surat pernyataan hutang tertanggal 9 November 2021, selanjutnya diberi tanda P-1a;
2. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 179 atas nama pemegang hak Deni Sasmedi, selanjutnya diberikan tanda P-1b ;

Halaman 18 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/IPN Cbd



3. Fotokopi surat BPKB nomor 032190165 dengan identitas pemilik atas nama Sansan dengan type mobil jimny, selanjutnya diberi tanda P-1c ;
4. Fotokopi surat pernyataan tertanggal 7 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda P-2a;
5. Fotokopi kwitansi tertanggal 9 November 2021, selanjutnya diberi tanda P-2b;
6. Fotokopi surat somasi pertama (Teguran), selanjutnya diberikan tanda P-3a ;
7. Fotokopi surat somasi terakhir (Teguran Hukum), selanjutnya diberi tanda P-3b ;
8. Fotokopi surat pernyataan tertanggal 19 April 2022, selanjutnya diberi tanda P-3c ;
9. Foto tanda terima dan foto penerima, selanjutnya diberi tanda P-3d ;
10. Fotokopi kartu tanda penduduk atas nama Chang Kiem Lien Linda dengan nomor induk kependudukan 3276025501490005, selanjutnya diberi tanda P-4

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3a, P-3b, P-3d, berupa fotokopi dari fotokopi ataupun hasil printout tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain surat, Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. DANIEL SAULEKA, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan ini dikarenakan adanya permasalahan mengenai hutang piutang;
 - Bahwa Penggugat telah memberikan pinjaman kepada Tergugat
 - Bahwa Penggugat pernah memperlihatkan surat perjanjian atas nama Deni Sasmedi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Surat perjanjian itu mengenai perjanjian hutang piutang dan saksi melihatnya nominalnya Rp396.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh enam juta rupiah) dan apabila tidak terlunasi maka sebidang tanah akan disita ;
- Bahwa saksi mengetahui surat perjanjian tersebut pada akhir tahun 2021;
- Bahwa saksi tidak mengetahui penyerahan uang antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa jaminan atas pinjaman tersebut adalah sebuah rumah yang ada di Kecamatan Cikidang;
- Bahwa sampai saat ini Tergugat belum mengembalikan hutangnya kepada Penggugat;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak masing – masing akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dilain pihak untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut :

1. Fotokopi surat pernyataan tertanggal 7 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda T-1 ;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ternyata fotokopi dari fotokopi, tanpa diperlihatkan aslinya

Menimbang, bahwa selain surat, Tergugat dan Tergugat I juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. UUS SURYADI, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan ini dikarenakan adanya permasalahan mengenai hutang piutang;
 - Bahwa saksi mengetahui objek tanah yang pada persidangan lalu dilakukan pemeriksaan setempat;

Halaman 20 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/IPN Cbd

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 Lokasi objek tanah pada saat dilakukan pemeriksaan setempat di blok pajagan cikidang, Kabupaten Sukabumi;
- Bahwa batas-batas objek tanah pada saat dilakukan pemeriksaan setempat yaitu sebelah timur berbatasan dengan tanah milik bapak marca, sebelah barat berbatasan dengan tanah milik bapak H.Sutisman, sebelah utara berbatasan dengan tanah milik bapak H.Sutisman dan sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai citarik dan Luas tanahnya 4.375 M2;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa objek tanah pada saat dilakukan pemeriksaan setempat apakah sudah bersertipikat atau belum, saksi tidak mengetahuinya

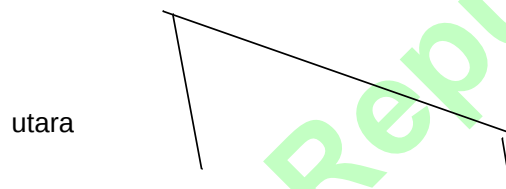
Terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak masing – masing akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa, Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat maupun saksi dipersidangan meskipun sudah diberi waktu yang cukup ;

Menimbang, bahwa, Turut Tergugat III tidak mengajukan bukti surat maupun saksi dipersidangan meskipun sudah diberi waktu yang cukup ;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas keberadaan objek sengketa, Majelis telah melakukan **Pemeriksaan Setempat** pada hari Kamis, tanggal 12 Oktober 2024, hasil Pemeriksaan Setempat sebagai berikut :

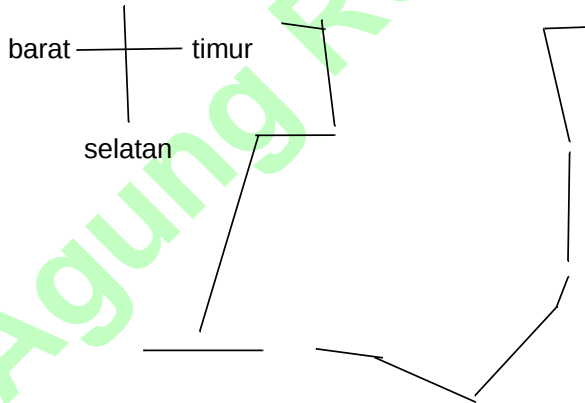
Menurut Kuasa Penggugat menunjuk dan menjelaskan objek Lokasi tersebut dan Kuasa Penggugat menjelaskan bahwa objek tersebut sesuai dengan bukti surat P-1b yaitu sertifikat hak milik nomor 179 yang diatasnya terdapat bangunan rumah dengan gambar sebagai berikut :



Halaman 21 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/IPN Cbd

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)



Adapun batas-batasnya sebagai berikut :

Sebalah Utara berbatasan dengan Sungai citarik ;

Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan desa ;

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik H.Acep Sutisna ;

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Madsah ;

Dan Kuasa Penggugat menunjukan bahwa titik kordinatnya mulai dari pintu gerbang sampai kedalam rumah tersebut ;

Menurut Kuasa Para Tergugat untuk menjelaskan atas kesempatan yang diberikan Kuasa Tergugat menjelaskan bahwa luas tanah tersebut keseluruhannya kurang lebih 4000 M2 dan menunjukan titik kordinat dari ujung berbatasan dengan Sungai sampai dengan kedalam rumah tersebut dan saat ini yang menguasai tanah tersebut adalah Para Tergugat beserta keluarganya

Menimbang, bahwa kemudian Para Pihak masing-masing mengajukan kesimpulan mereka secara e-litigasi;

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

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan yang diajukan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat, pada tanggal 9 November 2021, telah memberikan pinjaman uang sejumlah Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta Rupiah) kepada Tergugat sebagaimana dituangkan dalam Nota tanggal 9 November 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat. Kemudian, Tergugat dan Penggugat, menindaklanjuti Nota tanggal 9 November 2021 tersebut, membuat Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat dengan persetujuan Turut Tergugat I selaku isteri, dan Penggugat selaku pihak yang mengetahui. Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2021 tersebut telah di-warmeking dibawah Nomor: 65/Daftar/2021 (enam puluh lima/Daftar/duaribu duapuluh satu) tanggal 9 November 2021 oleh Turut Tergugat II selaku Notaris Kabupaten Sukabumi. Bahwa Tergugat, pada angka 2 Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2021, telah berjanji bahwa Tergugat akan mengembalikan uang yang dipinjamkan oleh Penggugat dalam waktu 3 (tiga) bulan atau paling lambat tanggal 9 Februari 2022.

Menimbang, bahwa Tergugat, juga dengan sukarela menjaminkan tanah dan kendaraan kepada Penggugat sehubungan dengan pinjaman uang sejumlah Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta Rupiah) berupa Rumah yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Sukabumi, Kecamatan Cikidang, Desa Cikaray, sesuai Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sukabumi Nomor 179/Desa Cikaray seluas 4.375 m² (empat ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi), Surat Ukur tanggal 07-04-2003 (tujuh April duaribu tiga) Nomor 7/Cikaray/2003;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat membantah yang pada pokoknya mengenai denda-denda dan bunga-bunga yang masing-masing ditetapkan sebesar 5% dan di tambah dengan biaya pinalty setiap bulan 5%, kecuali yang secara tertulis diakui

Halaman 23 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/IPN Cbd



dengan tegas kebenarannya oleh tergugat, yang mana penggugat dan juga tergugat mengadakan sebuah perjanjian atau kesepakatan pinjaman meminjam uang yang disertai dengan bunga yang sudah ditentukan oleh penggugat dalam pembentukan kesepakatan melalui pernyataan kehendak ini, Tergugat dalam kondisi terdesak dan sangat membutuhkan uang menempati posisi tawar yang lemah sementara penggugat yang memiliki uang (keunggulan secara ekonomi) dengan posisi tawar yang lebih kuat menentukan bunga yang cukup besar. Dalam kondisi demikian pembentukan kata sepakat melalui perjumpaan kehendak penggugat maupun tergugat menjadi cacat. Bahwa cacat kehendak atau cacat kesepakatan dapat terjadi karena kehilapan atau kesesatan paksaan penipuan dan penyalahgunaan keadaan (Vide: Fani martiawan Kumara Putra "paksaan ekonomi dan penyalahgunaan keadaan sebagai bentuk cacat kehendak dalam perkembangan hukum kontrak", jurnal yuridika vol. 30 nomor 2, Mei-Agustus 2015, hlm. 238) Tiga cacat kehendak Yang pertama diatur dalam KUHPerdara sedangkan cacat kehendak Yang Terakhir (penyalahgunaan keadaan) tidak diatur dalam KUHPerdara namun lahir Kemudian dari yurisprudensi. Penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan kondisi yang ada pada saat kesepakatan terjadi yang membuat tergugat berada dalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya, Penggugat dalam posisinya yang memiliki dana (keunggulan ekonomi) memanfaatkan kondisi dirinya untuk memberi pinjaman dengan bunga sesukanya dan dalam jangka waktu sesukanya juga bahkan tidak masuk akal, dan di posisi yang lemah tergugat dengan kondisinya yang mendesak karena tidak ada pilihan lain;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Bahwa Penggugat telah mendalilkan bila Tergugat melakukan suatu wanprestasi dan Tergugat tidak memenuhi kewajiban / wanprestasi / ingkar janji, karena tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan sebagaimana telah disepakati;

Menimbang, bahwa pada dasarnya suatu perbuatan Wanprestasi tidak akan timbul apabila sebelumnya tidak pernah terjadi perjanjian antara

Halaman 24 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/IPN Cbd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para pihak atau dengan kata lain Wanprestasi lahir dari perbuatan pihak lain dalam perjanjian yang tidak melaksanakan isi perjanjian, atau terlambat dalam melaksanakan isi perjanjian atau tidak berbuat sesuai dengan perjanjian, sehingga Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu keabsahan menurut hukum Perjanjian tersebut di atas dengan berpedoman pada pasal 1320 KUH Perdata ;

Menimbang, bahwa dalam Ilmu Pengetahuan Hukum Perdata perjanjian memiliki pengertian sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana 2 (dua) orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Suatu Perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu dan adanya suatu sebab yang halal (pasal 1320 KUH Perdata) ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan Pokok Perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat, pada tanggal 9 November 2021, telah memberikan pinjaman uang sejumlah Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta Rupiah) kepada Tergugat sebagaimana dituangkan dalam Nota tanggal 9 November 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat. Kemudian, Tergugat dan Penggugat, menindaklanjuti Nota tanggal 9 November 2021 tersebut, membuat Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2021 yang ditandatangani oleh Tergugat dengan persetujuan Turut Tergugat I selaku isteri dan Tergugat juga menjaminkan tanah dan kendaraan kepada Penggugat sehubungan dengan pinjaman uang sejumlah Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta Rupiah) berupa Rumah yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Sukabumi, Kecamatan Cikidang, Desa Cikaray, sesuai Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sukabumi Nomor 179/Desa Cikiray seluas 4.375 m² (empat ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi), Surat Ukur tanggal 07-04-2003

Halaman 25 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/IPN Cbd

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

(tujuh April duaribu tiga) Nomor 7/Cikiray/2003 sesuai dengan bukti surat (P-1b) berupa sertifikat hak milik nomor 179 atas nama pemegang hak Deni Sasmedi (Tergugat I);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menilai mengenai kedudukan Turut Tergugat III yang tidak terkait dengan objek sengketa dan di dalam Posita maupun Petitum Surat Gugatan Penggugat, tidak diuraikan peran dari Turut Tergugat III, sehingga dengan tidak adanya keterkaitan Turut Tergugat III dengan perkara ini, maka Turut Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum dengan perkara Aquo, meskipun Penggugat memiliki kebebasan untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugatnya, maka sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan: "bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan opyek objek perkara, perkara. Maka Maka gugatan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, maka Majelis Hakim tanpa mempertimbangkan lebih lanjut baik bukti surat maupun saksi yang diajukan Penggugat, dan yang diajukan oleh Tergugat, maka gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat telah dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka sebagaimana ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 181 *Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.) juncto* Pasal 58 *Reglement op de Rechtsvordering (RV)*, Penggugat dibebankan untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar Putusan perkara *a quo*.

Memperhatikan, ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

Halaman 26 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Cbd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet on Vankelijke Verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala bentuk biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.948.000,- (satu juta Sembilan ratus empat puluh delapan ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak pada hari Rabu tanggal 20 November 2024 oleh Andy Wiliam Permata, S.H.M.H. sebagai Hakim Ketua, Yahya Wahyudi, S.H.M.H. dan Alif Yunan Noviari, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan elektronik yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 21 November 2024, dengan dibantu oleh Dwi Djauhartono, S.H.M.H sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat Secara elektronik dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota I ,

Hakim Ketua,

Yahya Wahyudi, S.H.M.H.

Andy Wiliam Permata, S.H.M.H.

Hakim Anggota II,

Alif Yunan Noviari, S.H.,

Panitera Pengganti,

Dwi Djauhartono, S.H.M.H

Perincian Biaya Perkara:

Pendaftaran	: Rp30.000,00
Biaya Proses	: Rp50.000,00
Biaya Panggilan	: Rp63.000,00

Halaman 27 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Cbd

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

PNBP : Rp50.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat : Rp1.735.000
Materai Putusan : Rp10.000,00
Redaksi : Rp10.000,00 +
J U M L A H

Rp1.948.000,00

(satu juta sembilan ratus empat puluh delapan ribu rupiah.)

Halaman 28 dari 28 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Cbd

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)