



PUTUSAN
Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Serang yang mengadili perkara perdata gugatan pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ROMUALDUS SITUMEANG, Pemegang Kartu Tanda Penduduk NIK : 3604011301640115, Tempat Tanggal Lahir : Tapanuli Utara, 13 Pebruari 1964, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Karyawan BUMN, Bertempat tinggal di Komplek Kidemang F2 Nomor 16, RT 003/ RW 010, Kelurahan Untur Kecamatan Serang, Banten, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Sampe Roy L. Sianipar, S.H., M.H. dan kawan-kawan, masing-masing adalah advokat yang berkantor pada Kantor Hukum J.A.W.A.R.A & Associates, beralamat di Jalan Raya Serang - Petir KM.5, Kelurahan Banjar Sari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota serang - Banten 42171, Phone: 081316175534, 087877813080 E-mail: info@kantorkukumjawara.com Website: www.kantorkukumjawara.com., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Oktober 2022 dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dibawah Register Nomor 599/SK.HUK/Pdt/2022/PN.Srg tanggal 12 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- MASRIAH**, Pemegang Kartu Tanda Penduduk NIK: 3672075505610001, Tempat/ Tanggal Lahir : Serang, 15 Mei 1960, Jenis Kelamin : Perempuan, Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil, Alamat : Lingkungan Bebulak Timur, RT. 002 / RW. 006, Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- RENI SIPTIANI**, Pemegang Kartu Tanda Penduduk NIK : 36720762098800006, Tempat/ Tanggal Lahir : Serang, 22 September 1988, Jenis Kelamin : Perempuan, Pekerjaan :
Halaman 1 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN. Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guru, Alamat : Lingkungan Kubang Welengi, RT. 007 / RW. 003, Kelurahan Purwakarta, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. **RINI TRIANI**, Pemegang Kartu Tanda Penduduk NIK : 3672077101950002, Tempat/ Tanggal Lahir : Serang, 31 Januari 1995, Jenis Kelamin : Perempuan, Pekerjaan : Belum Bekerja, Alamat : Lingkungan Bebulak Timur, RT. 002 / RW. 006, Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III; Tergugat II dan Tergugat III dalam hal ini diwakili oleh Tergugat I berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor : 8/Ket.HK/INS/XII/2022/PN.Srg tentang Surat Kuasa Insidentil;
4. **SAINAN**, Pemegang Kartu Tanda Penduduk NIK : 3604331604830002, Tempat/ Tanggal Lahir : Serang, 16 April 1983, Jenis Kelamin : Laki-laki, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Kampung Ciherang Balimbing, RT. 002 / RW. 001, Kelurahan Ciherang, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Serang, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;
5. **IYUS PERMANI**, Pemegang Kartu Tanda Penduduk NIK : 3672071503840007, Tempat/ Tanggal Lahir : Serang, 15 Maret 1984, Jenis Kelamin : Laki-laki, Pekerjaan : Buruh Harian Lepas, Alamat : Lingkungan Bebulak Timur, RT. 002 / RW. 006, Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;
6. **MUNIR SYAWAL PANDAPOTAN, S.H., M.Kn**, Notaris di Kabupaten Serang, beralamat di Ruko Mata Raya A2 No.3, Jalan Raya Cilegon Km. 07, Kramatwatu, Serang, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;
7. **SUPRI KARNO**, Pemegang Kartu Tanda Penduduk NIK : 36721005650003, Tempat/ Tanggal Lahir : Lampung, 10 Mei 1965, Jenis Kelamin : Laki-laki, Pekerjaan : Karyawan BUMN, Alamat : Jalan K.H. Mahmud No. 03, RT. 002 / RW. 005,

Halaman 2 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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)



Kelurahan Kotabumi, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon,
selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

8. KOPERASI SERBA USAHA GRAHA MANDIRI TATASEJATI,
beralamat di Jalan Sultan Ageng Tirtayasa No.17 Cilegon.
Banten. 42411, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;

**9. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR
PERTANAHAN KOTA CILEGON,** beralamat di Jalan Nuri
Blok E Nomor 21 Perumnas Cibeber, Kota Cilegon, Provinsi
Banten, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat IV, dalam
hal ini diwakili oleh Kuasanya Elfidian Iskariza, S.T., M.H.,
C.Med, Jabatan Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon dan
kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :
689/Sku-36.72/XI/2022 tanggal 07 Nopember 2022 dan dan
telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang
dibawah Register Nomor 735/SK.HUK/Pdt/2022/PN.Srg
tanggal 17 Nopember 2022, selanjutnya disebut sebagai
Turut Tergugat IV;

**10. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KEPOLISIAN
RESOR CILEGON,** beralamat di Jalan Jenderal Sudirman
No. 1, Ramanuju, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon -
Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat
V;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar para pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun oleh
Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 10
Oktober 2022 yang di terima dan di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Serang pada tanggal 13 Oktober 2022 dengan Nomor Register
172/Pdt.G/2022/PN.Srg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 3 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada tanggal 06 Maret 2019, bertempat di Cilegon, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pinjaman Uang, yang telah dilakukan *waarmerking* dengan Nomor: 332/2021, oleh TURUT TERGUGAT I, selaku Notaris di Kabupaten Serang;
2. Bahwa PENGGUGAT sebagai Pihak Pertama telah memberikan pinjaman uang kepada TERGUGAT I sebagai Pihak Kedua sebesar Rp. 60.000.000,- (*enam puluh juta rupiah*) dengan jangka waktu 2 (*dua*) bulan lamanya, terhitung sejak tanggal 06 Maret 2019 sampai dengan dan berakhir pada tanggal 06 Mei 2019. Atas pinjaman uang tersebut, TERGUGAT I dikenakan jasa pinjaman sebesar 10% (*sepuluh persen*) perbulan atau sebesar Rp. 6.000.000,- (*enam juta rupiah*) per bulan. Untuk menjamin pinjaman uang TERGUGAT I menyetujui dan sanggup memberikan jaminan atau anggunan berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, terdaftar atas nama SANTONI ISHAK, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal 16 November 2006 Nomor: 00958/Kebon Dalem/2006, seluas 173 m² (*seratus tujuh puluh tiga meter persegi*) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.06.02.03.00958, terletak di Lingkungan Bebulak Timur, RT. 002 / RW. 006, Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten;
3. Bahwa dalam Perjanjian Pinjaman Uang tersebut, TERGUGAT I bertindak untuk dan atas nama serta telah memperoleh persetujuan dari seluruh ahli waris Almarhum SANTONI ISHAK lainnya, yaitu TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V. Dalam Perjanjian Pinjaman Uang tersebut juga turut dihadiri oleh seluruh ahli waris Almarhum SANTONI ISHAK dan ditandatangani oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT V sebagai Pihak Penerima Pinjaman dan Pemberi Jaminan;
4. Bahwa hingga tanggal jatuh waktu yang ditentukan dalam Perjanjian Pinjaman Uang tersebut, TERGUGAT I tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi pinjaman kepada PENGGUGAT. PENGGUGAT juga telah memberikan kesempatan dan keringanan kepada TERGUGAT I berkali-kali untuk melunasi pinjaman, walaupun jangka waktu sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Pinjaman Uang telah lewat selama berbulan-bulan lamanya;

Halaman 4 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

5. Bahwa dikarenakan telah lebih dari 1 (*satu*) tahun TERGUGAT I tidak juga memenuhi kewajibannya untuk melunasi pinjaman kepada PENGGUGAT, maka pada tanggal 18 Mei 2020, TERGUGAT I membuat Surat Pernyataan akan menyerahkan jaminan kepada PENGGUGAT apabila paling lambat pada tanggal 30 Mei 2020 tidak juga melunasi pinjaman kepada PENGGUGAT;
6. Bahwa pada tanggal 30 Mei 2020, TERGUGAT I menyerahkan tanah dan bangunan beserta Sertipikat dan Tanda Terima Pengambilan jaminan, sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Pinjaman Uang tersebut kepada PENGGUGAT, dengan kesepakatan atau ketentuan tambahan yang dibuat secara lisan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, yaitu:
PENGGUGAT akan memberikan sejumlah uang kepada TERGUGAT I sebagai kompensasi harga wajar, yang dinilai dari jumlah utang TERGUGAT I dengan nilai atau harga obyek jaminan berupa tanah dan bangunan;
PENGGUGAT diperkenankan untuk menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain untuk mendapatkan uang sebagai pelunasan utang dan kompensasi kepada TERGUGAT I;
7. Bahwa pada tanggal 28 Juni 2021, TURUT TERGUGAT II berminat untuk membeli tanah dan bangunan yang dijaminan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V atau seluruh ahli waris Almarhum SANTONI ISHAK kepada PENGGUGAT berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, dengan memberikan uang muka kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*);
8. Bahwa diketahui kemudian oleh PENGGUGAT dari Tanda Terima Pengambilan Jaminan dan Sertipikat yang diserahkan oleh TERGUGAT I bahwasanya tanah dan bangunan yang dijadikan sebagai agunan atau jaminan dalam Perjanjian Pinjaman Uang merupakan eks agunan atau jaminan TERGUGAT I pada TURUT TERGUGAT III (KOPERASI SERBA USAHA GRAHA MANDIRI TATASEJATI), untuk menjamin utang sebesar Rp. 137.500.000,- (*seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah*) dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama);
9. Bahwa Tanda Terima Pengambilan Jaminan tersebut merupakan bukti pelunasan kredit TERGUGAT I, namun demikian di dalam Sertipikat masih tertera nama TURUT TERGUGAT III sebagai pemegang hak dan/ atau yang

Halaman 5 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

berhak atas tanah dan bangunan. Terhadap Sertipikat tersebut belum diajukan kepada TERGUGAT IV untuk dilakukan roya atau pencoretan terhadap hak tanggungan yang telah hapus;

10. Bahwa dikarenakan adanya permasalahan terkait Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem tersebut, pada tanggal 30 September 2021, TURUT TERGUGAT II memberikan Surat Pernyataan kepada PENGUGAT, yang menyatakan mundur atau menarik diri dari keinginan membeli tanah dan bangunan tersebut;
11. Bahwa pada tanggal 02 Oktober 2021, PENGUGAT mengembalikan uang muka (*down payment*) pembelian tanah dan bangunan sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*) kepada TURUT TERGUGAT II;
12. Bahwa pada tanggal 17 Oktober 2021, setelah TERGUGAT I menyerahkan tanah dan bangunan sebagai kewajiban berdasarkan Perjanjian Pinjaman Uang, TERGUGAT II justeru membuat laporan di Kepolisian Resor Cilegon. Laporan tersebut telah ditindaklanjuti oleh TURUT TERGUGAT V, dengan TURUT TERGUGAT II pihak yang berminat membeli tanah dan bangunan atau jaminan dalam perjanjian tersebut sebagai Terlapor, berdasarkan Laporan Polisi Nomor: B/106/Res.1.10/2022/Reskrim, 17 Oktober 2021 atas dugaan pidana berupa "*Pengerusakan dan/ atau Pemakaian Tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya*" sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 406 Kitab Undang-undang Hukum Pidana dan/ atau Pasal 6 ayat (1) Perpu No. 51 tahun 1960;
13. Bahwa atas Laporan Polisi tersebut telah dilakukan penyelidikan dan juga panggilan kepada PENGUGAT oleh TURUT TERGUGAT V, berdasarkan Surat Perintah Penyelidikan Nomor: Sp.Lidik/528.a/I/Res.1.10/2022/Reskrim, tanggal 04 Januari 2022 dan Surat Undangan Permintaan Keterangan Nomor: B/106/I/Res.1.10/2022Reskrim, tanggal 17 Januari 2022;
14. Bahwa perbuatan TERGUGAT I sebagai pihak yang bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V atau para ahli waris SANTONI ISHAK telah berlawanan atau bertentangan dengan kewajibannya, diantaranya: 1). tidak membayar dan melunasi pinjaman yang telah jatuh waktu kepada PENGUGAT, 2). tidak dapat memberikan jaminan atau anggunan secara sempurna sebagaimana yang dijanjikan, berupa pemberian bidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik

Halaman 6 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

Nomor 881/ Kebon Dalem yang belum dilakukannya roya atau pencoretan pada Sertipikat karena hak tanggungan telah hapus, yang seluruhnya telah dapat dikualifikasikan merupakan perbuatan ingkar janji atau *wanprestasi*;

15. Bahwa istilah *wanprestasi* sendiri berasal dari istilah dalam Bahasa Belanda, yakni *wanprestatie*. *Wanprestatie* merupakan frase yang terdiri atas kata *wan* dan *prestatie*. *Wan* berarti jelek. Secara leksikal, *wanprestatie* berarti prestasi yang buruk. Jadi, *wanprestasi* dapat diberikan makna adalah prestasi yang buruk atau jelek. Secara umum artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan. (Dr. Suhendro, S.H., M.Hum., 2014, Tumpang Tindih Pemahaman Wanprestasi & Perbuatan Melawan Hukum, FH UII Press, Yogyakarta. Hal. 89)

Selanjutnya menurut Prof. Subekti, S.H., dalam buku "Hukum Perjanjian", penerbit intermasa menyatakan:

"Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

- *Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
- *Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- *Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;*
- *Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan."*

16. Bahwa dikarenakan perjanjian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I telah melampaui batas waktu yang telah disepakati dan ditetapkan, serta uang yang telah dikeluarkan oleh PENGUGAT, maka seyogianya TERGUGAT I masih dapat melaksanakan kewajibannya berupa penyerahan tanah dan bangunan sebagai jaminan kepada PENGUGAT sebagaimana yang diperjanjikan secara sempurna, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal 16 November 2006 Nomor: 00958/Kebon Dalem/2006, seluas 173 m² (*seratus tujuh puluh tiga meter persegi*) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.06.02.03.00958, terletak di Lingkungan Bebulak Timur, RT. 002 / RW. 006, Kelurahan Kebon Dalam, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten;
17. Bahwa berdasarkan Pasal 1239 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menyatakan:

Halaman 7 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

"Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian, dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya."

Selanjutnya dalam Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menyatakan:

"Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih: memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga."

18. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji atau *wanprestasi* yang dilakukan oleh TERGUGAT I, PENGGUGAT menanggung kerugian materiil berupa biaya yang dikeluarkan terhadap penanganan perkara ini, yang dapat diakumulasikan sebesar Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*);
19. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji atau *wanprestasi* yang dilakukan oleh TERGUGAT I, PENGGUGAT menanggung kerugian immateriil, berupa rasa malu dan takut, waktu yang tersita, tenaga, dan pikiran, yang dapat diakumulasikan sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);
20. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan maka PENGGUGAT memohon agar TERGUGAT I dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000,- (*dua juta rupiah*) setiap harinya apabila TERGUGAT I lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 18 September 2021 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I sah dan mengikat demi hukum;
3. Menyatakan TERGUGAT I sebagai pihak yang bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V atau para ahli waris SANTONI ISHAK telah melakukan ingkar janji atau *wanprestasi*;

Halaman 8 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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. Memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V untuk menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan sebagaimana yang diperjanjikan secara sempurna, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal 16 November 2006 Nomor: 00958/Kebon Dalem/2006, seluas 173 m² (*seratus tujuh puluh tiga meter persegi*) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.06.02.03.00958, terletak di Lingkungan Bebulak Timur, RT. 002 / RW. 006, Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten;
5. Memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT IV untuk melakukan roya dan melakukan pendaftaran peralihan hak kepada PENGGUGAT atas Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem;
6. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar penggantian kerugian materiil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*);
7. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar penggantian kerugian immateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);
8. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000,- (*dua juta rupiah*) setiap harinya apabila TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
9. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT V untuk tunduk dan taat pada putusan;
10. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar seluruh biaya perkara; atau

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap kuasanya tersebut, untuk Tergugat I menghadap ianya sendiri, sekaligus Tergugat I mewakili Tergugat II dan Tergugat III, Turut Tergugat II menghadap ianya sendiri, Turut Tergugat IV menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan untuk:

Halaman 9 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tergugat IV tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 10 Nopember 2022, tanggal 24 Nopember 2022, tanggal 27 Oktober 2022 dan tanggal 31 Oktober 2022 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat IV;
2. Tergugat V berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 10 Nopember 2022 dan 24 Nopember 2022 dan tanggal 28 oktober 2022 telah meninggal dunia dan untuk itu Penasehat Hukum Penggugat meminta agar panggilan diteruskan kepada ahli warisnya berdasarkan Pasal 390 HIR, dan ahli waris Tergugat V tidak lain ternyata adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, akan tetapi ternyata Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan tegas menyatakan kehadirannya dipersidangan tidak mewakili Tergugat V, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat V;
3. Turut Tergugat I tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 8 Nopember 2022, tanggal 24 Nopember 2022, tanggal 20 Oktober 2022 dan tanggal 31 Oktober 2022 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat I;
4. Turut Tergugat III tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 8 Nopember 2022, tanggal 24 Nopember 2022, tanggal 24 Oktober 2022 dan juga risalah panggilan sidang umum melalui Koran Harian Rakyat Merdeka tanggal 7 Desember 2022 dan Risalah panggilan siding Umum melalui RRI Banten tanggal 17 Januari 2023 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat III;
5. Turut Tergugat V tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 8 Nopember 2022, tanggal 24 Nopember 2022 dan tanggal 20 Oktober 2022 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak

Halaman 10 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat V;

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 Ikha Tina, S.H.,M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Serang, sebagai Mediator;

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

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT sebagaimana yang tertuang dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT;
2. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak terkait Surat Perjanjian Pinjaman Uang tanggal 06 Maret 2019 yang telah di Waarmarking dengan Nomor : 332/2021 oleh Notaris MUNIR SYAWAL PANDAPOTAN SINAGA,S.H.,M.Kn. yang diajukan sebagai dasar gugatan oleh PENGGUGAT karena dianggap telah cacat dan diduga adanya pemalsuan tandatangan anak TERGUGAT I Sdra. IYUS PERMANI sebagai TERGUGAT V;
3. Bahwa TERGUGAT membantah terkait adanya Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 18 September 2021 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I;
4. Bahwa TERGUGAT memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa, mengadili dan memberikan keputusan terhadap perkara dengan tetap berpegang teguh terhadap prinsip-prinsip dan nilai-nilai keadilan, kebenarannya dan rasa kemanusiaan, Hal ini menurut TERGUGAT tidak sah karena yang digunakan sebagai dasar gugatan adalah : Surat Perjanjian Pinjaman Uang yang diakuinya dibuat di Notaris JON EDWIN SAMOSIR dan sudah di Waarmarking dengan Nomor : 332/2021 oleh Notaris MUNIR SYAWAL PANDAPOTAN SINAGA,S.H.,M.Kn. sedangkan yang sebenarnya surat yang dibuat adalah didepan orang yang mengaku sebagai Notaris

Halaman 11 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ELISABETH di Cilegon dengan disaksikan tanpa ada anak TERGUGAT bernama Sdra. IYUS PARMANI sebagai TERGUGAT V;

5. Bahwa dalam gugatan ini seharusnya PENGGUGAT melibatkan juga pihak lain sebagai TURUT TERGUGAT diantaranya :

- Istrinya PENGGUGAT yaitu Sdri. UPIYATI / YEYEN yang awalnya menawarkan pinjaman uang kepada PENGGUGAT dan orang yang menerima uang titipan pembayaran utang dari TERGUGAT;
- Orang yang mengaku sebagai Notaris ELISABETH yang saat itu membuat Surat Perjanjian Pinjaman Uang antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang saat itu disaksikan oleh Sdri. UPIYATI / YEYEN, Sdra. SAINAN sebagai TERGUGAT IV, Sdri. RENI SIPTIANI sebagai TERGUGAT II, Sdri. RINI TRIANI sebagai TERGUGAT III;
- Notaris JON EDWIN SAMOSIR yang menurut PENGGUGAT Surat Perjanjian Pinjaman Uang tersebut dirinya yang telah membuatnya yang saat ini dijadikan dasar untuk melakukan gugatan yang diketahui ada penggantian saksi Sdra. SAINAN sebagai TERGUGAT IV telah dicoret dalam surat tersebut dan digantikan oleh anak TERGUGAT I Bernama Sdra. IYUS PERMANI sebagai TERGUGAT V yang mana Sdra. IYUS PERMANI sebagai TERGUGAT V tidak pernah tahu terkait surat perjanjian dan pinjaman uang tersebut;
- Notaris MUNIR SYAWAL PANDAPOTAN SINAGA,S.H.,M.Kn. yang telah meWaarmmerking dengan Nomor : 332/2021 atas surat pinjaman uang tanggal 06 Maret 2019 tanpa sepengetahuan TERGUGAT sebagai salah satu pihak didalam perjanjian tersebut;
- Sdra. SAINAN yang menjadi saksi pada saat dibuatkan Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 06 Maret 2019 didepan Notaris ELISABETH;
- Sdra. IJAM anak dari PENGGUGAT yang telah disuruh oleh Sdri. UPIYATI / YEYEN untuk menemui TERGUGAT I dirumahnya untuk mengambil uang titipan pembayaran pinjaman dan telah menerima uang titipan dari TERGUGAT I sebesar Rp. 19,000,000,- (Sembilan belas juta rupiah);

6. PENGGUGAT salah alamat apabila melibatkan pihak Kepolisian Polres Cilegon sebagai TURUT TERGUGAT V karena dianggap TERGUGAT II telah melaporkan PENGGUGAT ke pihak Polres Cilegon.

Halaman 12 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

7. Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat layak dinyatakan tidak dapat diterima (ditolak)

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa benar pada tanggal 06 maret 2019 saya telah melakukan pinjaman uang kepada PENGGUGAT sebesar Rp.60,000,000,- (enam puluh juta rupiah) sebagaimana Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 06 Maret 2019 yang kami buat dihadapan seseorang yang saya tidak kenal dan sudah dipersiapkan oleh Sdri. UPIYATI / YEYEN dan dirinya mengaku sebagai Notaris bernama Sdri. ELISABETH yang saat itu surat perjanjian dibuat dikantor Notaris yang saya ingat berada di Perumnas Cibeber Kota Cilegon;
2. Bahwa yang saya ketahui pada saat saya membuat Perjanjian Pinjaman Uang kepada PENGGUGAT tersebut disaksikan dan ditandatangani oleh istri PENGGUGAT yaitu Sdri. UPIYATI atau yang saya kenal bernama Sdri. YEYEN, juga disaksikan oleh kedua anak saya bernama Sdri. RENI SIPTIANI dan Sdri. RINI TRIANI, juga disaksikan oleh saksi yang saat itu telah disiapkan oleh Sdri. UPIYATI/ YEYEN yaitu bernama Sdra. SAINAN;
3. Bahwa diketahui didalam Surat Perjanjian Utang yang PENGGUGAT ajukan baik dihadapan pihak Kepolisian maupun didalam dasar gugatan saat ini, PENGGUGAT mengajukan dasar gugatan berdasarkan Surat Perjanjian Utang, tanggal 06 Maret 2019 yang mana diakuinya adalah dibuat dihadapan Notaris JON EDWIN SAMOSIR dan telah di Waarmerking dengan Nomor : 332/2021 oleh Notaris MUNIR SYAWAL PANDAPOTAN SINAGA,S.H.,M.Kn. terdapat fakta pada halaman pertama surat perjanjian tersebut tertulis nama saksi Sdra. SAINAN dan dilakukan pencoretan, kemudian pada halaman kedua bagian tandatangan ditulis Sdra. IYUS PESRMANI (anak saya yang sudah meninggal dunia) dengan pembubuhan tandatangan menimpa dan double, secara tegas bahwa tandatangan tersebut bukan tanda tangan anak saya, saat itu saya tidak melibatkan Sdra. IYUS PERMANI hanya melibatkan kedua anak saya yaitu Sdri. RENI SIPTIANI dan Sdri. RINI TRIANI.
4. Bahwa benar saya telah meminjam uang kepada PENGGUGAT melalui istrinya Sdri. UPIYATI / YEYEN sebesar Rp. 60,000,000,- (enam puluh juta rupiah) selama 2 (dua) bulan dengan perjanjian bunga yang ditawarkan oleh PENGGUGAT dan istrinya yaitu sebesar 10% / bulan atau sebesar Rp. 6,000,000,- (enam juta rupiah) / bulan, Adapun uang yang saya terima

Halaman 13 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

sebesar Rp. 60,000,000,- (enam puluh juta rupiah) tidak saya terima sepenuhnya melainkan saat itu juga berdasarkan aturan pinjaman yang ditawarkan oleh PENGGUGAT dan istrinya yaitu :

- Uang sebesar Rp. 60,000,000,- (enam puluh juta rupiah) dipotong langsung untuk membayar bunga 10 % untuk 2 (dua) bulan yaitu sebesar Rp. 12,000,000,- (dua belas juta rupiah);
- Dipotong biaya Jasa / mediator untuk Sdri. UPIYATI / YEYEN yang saat itu belum menjadi istri sah PENGGUGAT sebesar Rp. 8,000,000,- (delapan juta rupiah);
- Atas permintaan Sdri. UPIYATI/YEYEN uang pinjaman tersebut dipotong lagi sebesar Rp. 1,000,000,- (satu juta rupiah) untuk biaya jasa Sdra. SAINAN yang telah menjadi saksi didalam pinjaman tersebut.

Jadi Total bersih sisa dari uang pinjaman sebesar Rp. 60,000,000,- (enam puluh juta rupiah) yang saya terima saat itu adalah sebesar Rp. 39,000,000,- (tiga puluh sembilan juta rupiah).

Kemudian karena kondisi keuangan dan keadaan saya yaitu sebagai Pensiunan dan telah ditinggal oleh suami saya (meninggal dunia), saya tidak bisa melunasi utang pokok tersebut secara langsung, akhirnya saya cicil utang tersebut dengan cara yaitu :

- Saya pernah membayar uang cicilan kepada Sdri. UPIYATI / YEYEN di Mall Cilegon pada tanggal 13 Mei 2019 sebesar Rp. 2,000,000,- (dua juta rupiah);
- Kemudian pada tanggal 16 Agustus 2019 Sdri. UPIYATI / YEYEN memerintahkan anaknya bernama Sdra. IJAM untuk datang kerumah anak saya Bernama Sdra. RENI SIPTIANI untuk menemui saya dan mengambil uang cicilan sebesar Rp. 19,000,000,- (Sembilan belas juta rupiah).

Kemudian karena saya tidak mampu lagi untuk membayar utang tersebut akhirnya atas inisiatif dan itikad baik, saya bersama dengan PENGGUGAT membuat kesepakatan baru secara lisan diluar daripada surat perjanjian yang pernah dibuat yaitu dengan cara menjual bersama-sama rumah peninggalan suami saya tersebut untuk membayar utang dimana dari hasil penjualan rumah tersebut saya akan membayar utang saya bersama dengan bunganya dengan kesepakatan total sebesar Rp. 150,000,000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan sisa hasil penjualannya menjadi hak saya.

Halaman 14 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

Kemudian permasalahan ini juga sempat dimediasikan di Polsek Purwakarta Polres Cilegon dengan didampingi oleh Tokoh Masyarakat dan anggota Polsek namun tidak ada titik temu karena yang awalnya kami secara itikad baik akan menjual bidang tanah dan bangunan tersebut yang mana dari hasil penjualan tersebut akan kami serahkan sebesar Rp. 150,000,000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada PENGUGAT dan sisa hasil penjualannya menjadi hak saya, namun PENGUGAT keluar dari kesepakatan tersebut dengan cara memaksa harus menyerahkan tanah dan bangunan dengan hanya diberikan uang kompensasi sebesar Rp. 50,000,000,- (lima puluh juta rupiah).

Kemudian tanpa sepengetahuan dan tanpa izin kepada saya dan anak-anak saya sebagai pemilik sah atas bidang tanah dan bangunan tersebut, PENGUGAT telah menjual bidang tanah dan rumah tersebut kepada Sdra. SUPRI KARNO sebagai TURUT TERGUGAT II sebesar Rp. 350,000,000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) tanpa sepengetahuan saya dan keluarga dan diketahui Sdri. SUPRI KARNO baru membayar kepada PENGUGAT sebesar Rp. 200,000,000,- (dua ratus juta rupiah) namun sudah berani membongkar bangunan rumah hasil peninggalan suami saya, serta saat ini tanpa ada rasa kemanusiaan sedikitpun PENGUGAT mau mengambil hak sepenuhnya tanpa ada kompensasi sedikitpun kepada saya, dan hal itulah sehingga kami melalui Sdri. RENI SEPTIANI sebagai TERGUGAT II melaporkan peristiwa pengrusakan tersebut kepada pihak Kepolisian Resor Cilegon.

5. Bahwa saya tidak pernah merasa membuat Surat Pernyataan akan menyerahkan jaminan kepada PENGUGAT yang dibuat pada tanggal 18 Mei 2020 untuk menyerahkan tanah dan bangunan beserta sertifikat melainkan saya hanya menjaminkan sertifikat atas pinjaman utang saya dan selanjutnya dengan kesepakatan bersama rumah saya akan dijual dimana uang hasil penjualan rumah tersebut akan saya bayarkan sebesar Rp. 150,000,000,- (seratus lima puluh juta rupiah) untuk pelunasan atas utang saya dan sisa daripada penjualan tersebut sebagai hak saya;
6. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT sebagaimana yang tertuang dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

Halaman 15 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

7. Bahwa saya sebagai orang yang beragama dengan sadar dan mengerti yang namanya utang adalah utang yang harus dipertanggung jawabkan baik di dunia maupun di akhirat, oleh karena itu saya sebagai orang yang beragama dan mengerti arti hukum maka saya telah berupaya semaksimal mungkin untuk melakukan pembayaran meski harus saya cicil/ angsur sampai akhirnya saya memutuskan untuk bersama-sama dengan PENGGUGAT menjual rumah yang menjadi satu-satunya harta peninggalan almarhum suami saya guna untuk menyelesaikan kewajiban utang saya kepada PENGGUGAT, namun ternyata tanpa sepengetahuan saya justru PENGGUGAT telah menjual rumah peninggalan almarhum suami saya kepada orang yang saya tidak kenal dan baru diketahui pada saat dilokasi rumah yaitu bernama Sdra. SUPRI KARNO, yang selanjutnya rumah peninggalan suami saya telah dihancurkan oleh Sdra. SUPRI KARNO;
Namun meski demikian sampai dengan saat ini saya masih tetap memiliki niat dan itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan cara membayarkan utang yang pernah saya pinjam dari PENGGUGAT.
8. Bahwa saya menyadari telah melakukan Wanprestasi atas pinjaman uang yang telah saya pinjam dari PENGGUGAT namun didalam pinjaman tersebut saya tidak dengan niat sengaja untuk tidak membayar utang tersebut melainkan karena kondisi dan keadaan saya, namun demikian sebagai itikad baik saya pernah juga melakukan pembayaran atas utang tersebut.
Tetapi yang harus jadi pertimbangan adalah saya telah meminjam uang sebesar Rp. 60,000,000,- (enam puluh juta rupiah) namun uang tersebut hanya diterima oleh saya sisa dari potongan yaitu sebesar Rp. 39,000,000,- (tiga puluh Sembilan juta rupiah), kemudian saya juga pernah melakukan pembayaran cicilan sebesar Rp. 2,000,000,- (dua juta rupiah) kepada Sdri. UPIYATI / YEYEN dan sebesar Rp. 19,000,000,- (Sembilan belas juta rupiah) yang titipkan kepada Sdra. IJAM atas perintah Sdri. UPIYATI / YEYEN, namun saat ini apakah adil atas kesalahan saya harus dibayar dengan hilangnya harta peninggalan suami saya satu-satunya yang mana apabila ditaksir dengan harga senilai Rp. 700,000,000,- (tujuh ratus juta rupiah), pertanyaannya apakah itu adil sebagai hukuman bagi saya yang beritikad baik, mohon kiranya keadilan seadil-adilnya.

Halaman 16 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Penggugat telah salah alamat apabila melibatkan pihak Kepolisian Resor Cilegon sebagai TURUT TERGUGAT V melainkan seharusnya Penggugat melibatkan Notaris JON EDWIN SAMOSIR, Notaris MUNIR SYAWAL PANDAPOTAN SINAGA,S.H.,M.Kn., Notaris ELISABETH, Sdra. SUPRI KARNO dan istrinya Penggugat yaitu Sdri. LUPIYATI / YEYEN serta anaknya bernama Sdra. IJAM guna lebih terang benderang terkait keabsahan surat perjanjian dan pembayaran yang sudah saya bayarkan melalui Sdri. LUPIYATI / YEYEN dan Sdra. IJAM.

Yang Mulia Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan Wanprestasi Nomor : 172/Pdt.G/2022/PN.Srg, tanggal 13 Oktober 2022, berdasarkan uraian dalil tersebut diatas, maka saya sebagai TERGUGAT I yang mewakili / bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III, memohon kepada Yang Mulia Hakim untuk memberikan keadilan bagi saya yang seadil-adilnya mengingat saya seorang perempuan yang sudah usia lanjut dengan hanya memiliki pendapatan dari seorang Pensiunan guru sekolah dasar namun tentunya sampai dengan saat ini saya akan tetap berupaya untuk bisa membayar utang saya.

Selanjutnya saya memohon kepada Yang Mulia Hakim untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dalil-dalil dari jawaban TERGUGAT;
2. Menolak terkait adanya Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 06 Maret 2019 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang telah di Waarmarking oleh Notaris MUNIR SYAWAL PANDAPOTAN SINAGA,S.H.,M.Kn.
3. Menolak terkait adanya Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 18 September 2021 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT
4. Menyatakan Gugatan oleh PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

Atau apabila yang Mulia Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 17 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa memang benar pada tanggal 28 Juni 2021, TURUT TERGUGAT II berminat untuk membeli tanah dan bangunan yang dijaminan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V atau seluruh ahli waris Almarhum SANTONI ISHAK kepada PENGGUGAT berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, dengan memberikan uang muka kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
2. Bahwa dikarenakan adanya permasalahan dan gangguan dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V atau seluruh ahli waris Almarhum SANTONI ISHAK atas tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem tersebut, pada tanggal 30 September 2021, TURUT TERGUGAT II memberikan Surat Pernyataan kepada PENGGUGAT, yang menyatakan mundur atau menarik diri dari keinginan membeli tanah dan bangunan tersebut;
3. Bahwa pada tanggal 02 Oktober 2021, PENGGUGAT telah mengembalikan uang muka (down payment) pembelian tanah dan bangunan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada TURUT TERGUGAT II;
5. Bahwa pada tanggal 17 Oktober 2021, setelah TERGUGAT I menyerahkan tanah dan bangunan sebagai kewajiban berdasarkan Perjanjian Pinjaman Uang, TERGUGAT II justeru membuat laporan di Kepolisian Resor Cilegon. Laporan tersebut telah ditindaklanjuti oleh TURUT TERGUGAT V, dengan TURUT TERGUGAT II pihak yang berminat membeli tanah dan bangunan atau jaminan dalam perjanjian tersebut sebagai Terlapor, berdasarkan Laporan Polisi Nomor: B/106/Res.1.10/2022/Reskrim, 17 Oktober 2021 atas dugaan pidana berupa "Pengerusakan dan/atau Pemakaian Tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya" sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 406 Kitab Undang-undang Hukum Pidana dan/ atau Pasal 6 ayat (1) Perpu No. 51 tahun 1960;
6. Bahwa atas Laporan Polisi tersebut telah dilakukan penyelidikan berdasarkan Surat Perintah Penyelidikan Nomor: Sp.Lidik/528.a/I/Res.1.10/2022/Reskrim, tanggal 04 Januari 2022 dan Surat Undangan Permintaan Keterangan Nomor: B/106/I/Res.1.10/2022Reskrim, tanggal 17 Januari 2022;

Halaman 18 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa atas hal-hal tersebut di atas TURUT TERGUGAT II mengalami kerugian berupa waktu, tenaga, dan biaya yang dikeluarkan atas Laporan Polisi Nomor: B/106/Res.1.10/2022/Reskrim, 17 Oktober 2021.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menyatakan TURUT TERGUGAT II merupakan pembeli yang beritikad baik.
2. Memerintahkan kepada TERGUGAT II mencabut Laporan Polisi Nomor: B/106/Res.1.10/2022/Reskrim, 17 Oktober 2021 atas dugaan pidana berupa "Pengerusakan dan/ atau Pemakaian Tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya" sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 406 Kitab Undang-undang Hukum Pidana dan/ atau Pasal 6 ayat (1) Perpu No. 51 tahun 1960;
3. Memerintahkan TURUT TERGUGAT V menghentikan penyelidikan dan penyidikan atas Laporan Polisi Nomor: B/106/Res.1.10/2022/Reskrim, 17 Oktober 2021 atas dugaan pidana berupa "Pengerusakan dan/ atau Pemakaian Tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya" sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 406 Kitab Undang-undang Hukum Pidana dan/ atau Pasal 6 ayat (1) Perpu No. 51 tahun 1960;
4. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar seluruh biaya perkara; atau

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat IV memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Penggugat, yang menjadi objek dalam Perkara Perdata Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg., di Pengadilan Negeri Serang, yaitu:

Sertipikat Hak Milik Nomor 881/Kebon Dalem tercatat atas nama Santoni Ishak dengan Surat Ukur tanggal 16-01-2006 Nomor 00958/Kebon Dalem/2006 seluas 173 M2 (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten;

DALAM EKSEPSI:

Halaman 19 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

A. ERROR IN PERSONA

1. Bahwa pada persidangan dalam Register Perkara Nomor : 172/Pdt.G/2022/PN.SRG, tanggal 23 Februari 2023 di Pengadilan Negeri Serang, dengan agenda Pembacaan Surat Gugatan oleh Penggugat, dimana Penggugat tetap pada Surat Gugatannya dan tidak ada perubahan;
2. Bahwa di dalam Surat Gugatan Penggugat tertanggal 10 Oktober 2022 terdaftar dalam Register Perkara Nomor : 172/Pdt.G/2022/PN.SRG, tanggal 13-10-2022 , yang menjadi salah 1 (satu) pihak yaitu Iyus Permani sebagai Tergugat V;
3. Bahwa terdapat fakta baru, dimana Iyus Permani/Tergugat V sudah meninggal dunia, hal tersebut telah diketahui oleh Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, dikarenakan telah berkurangnya pihak, dimana Iyus Permani/Tergugat V telah meninggal dunia, sehingga dapat dikategorikan Error In Persona, maka Gugatan Penggugat haruslah ditolak;

B. GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Penggugat, sangat patut dinyatakan Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), sebab yang menjadi objek dalam Perkara Perdata Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg., di Pengadilan Negeri Serang, yaitu:
Sertipikat Hak Milik Nomor 881/Kebon Dalem tercatat atas nama Santoni Ishak dengan Surat Ukur tanggal 16-01-2006 Nomor 00958/Kebon Dalem/2006 seluas 173 M2 (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten;
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Cilegon, terhadap Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 881/Kebon Dalem tercatat atas nama Santoni Ishak dengan Surat Ukur tanggal 16-01-2006 Nomor 00958/Kebon Dalem/2006 seluas 173 M2 (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang terletak di Bebulak Timur RT.02/06, Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten;

Halaman 20 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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)



3. Bahwa terhadap objek perkara tersebut di atas, yang terletak di Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, dimana objek perkara tersebut masuk ke dalam wilayah Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, akan tetapi Penggugat tidak menarik Kepala Kelurahan Kebon Dalem dan Kepala Kecamatan Purwakarta sebagai pihak dalam Perkara Perdata Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg., di Pengadilan Negeri Serang, karena untuk mengetahui bahwa di wilayah Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta terdapat tanah dan bangunan yang menjadi objek dalam perkara tersebut di atas, sehingga Gugatan Penggugat haruslah ditolak dan dapat dikategorikan Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

C. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

1. Bahwa berdasarkan dalil dalam Surat Gugatan Penggugat, sangat patut dinyatakan tidak jelas, karena berdasarkan dalil yang disampaikan Penggugat yang menjadi jaminan atau anggunan dalam Perjanjian Pinjaman Uang berupa tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 881/Kebon Dalem, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal 16 November 2006 Nomor 00958/Kebon Dalem/2006 seluas 173 M2 (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.06.02.03.00958, yang terletak di Lingkungan Bebulak Timur, RT.002 RW.006, Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten;
2. Bahwa berdasarkan dalil dalam Surat Gugatan Penggugat, yang menjadi objek yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 881/Kebon Dalem, Surat Ukur tanggal 16 November 2006 Nomor 00958/Kebon Dalem/2006 seluas 173 M2 (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.06.02.03.00958, yang terletak di Lingkungan Bebulak Timur, RT.002 RW.006, Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten, tidak disebutkan dengan pasti batas-batas letak tanahnya sehingga Gugatan Penggugat haruslah ditolak dan dinyatakan tidak jelas (*Obscuur Liber*);

Halaman 21 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



3. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Penggugat (posita) pada point 1 (satu) yang menyatakan “bahwa pada tanggal 06 Maret 2019, bertempat di Cilegon, antara Penggugat dengan Tergugat I telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pinjaman Uang, yang telah dilakukan *waarmerking* dengan Nomor 332/2021, oleh Turut Tergugat I, selaku Notaris di Kabupaten Serang”;
4. Bahwa dimana dalam petitum Penggugat pada point 2 (dua) yang “Menyatakan Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 18 September 2021 antara Penggugat dan Tergugat I sah dan mengikat demi hukum”;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sangat patut Gugatan Penggugat dinyatakan tidak jelas karena tanggal Perjanjian Pinjaman Uang didalam posita dan petitum Penggugat sangat berbeda, sehingga dapat dikategorikan Gugatan tidak jelas (*Obscur Liber*);

D. PENGUGAT TIDAK ADA ITIKAD BAIK

1. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Penggugat (posita) pada point 2 (dua) yang menyatakan bahwa Penggugat sebagai Pihak Pertama telah memberikan pinjaman uang kepada Tergugat I sebagai Pihak Kedua sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 2 (dua) bulan lamanya, terhitung sejak tanggal 06 Maret 2019 sampai dengan dan berakhir pada tanggal 06 Mei 2019. Atas pinjaman uang tersebut, Tergugat I dikenakan jasa pinjaman sebesar 10% (sepuluh persen) perbulan atau sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) per bulan;
2. Bahwa berdasarkan buku Sawitri, Peni, dan Wicaksono, Ananto. 2009. Faktor-Faktor Base Lending Rate PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Tahun 2002-2006. Proceeding PESAT (Psikologi, Ekonomi, Sastra, Arsitektur & Sipil), Vol 3, yang menerangkan:
“Penetapan tingkat suku bunga kredit (*base lending rate*), bank harus menghitung biaya dana (*cost of fund*) dan biaya-biaya lain terkait dengan perhitungan *base lending rate*. Perhitungan *cost of funds* dihitung berdasarkan pendekatan biaya dana rata-rata tertimbang/pendekatan *Weighted Average Cost of Fund*. Untuk menentukan tingkat suku bunga kredit (*base lending rate*) maka kreditur

Halaman 22 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



harus memperhitungkan *cost of loanable funds* ditambah dengan komponen lainnya seperti *overheadcost*, *risk factor*, *spread*, dan *tax*";

3. Bahwa Suku bunga kredit yang diberikan kepada debitur memiliki dasar suku bunga atau suku bunga minimum yang sebelumnya juga telah ditetapkan oleh bank/kreditur dan disebut SBDK (Suku Bunga Dasar Kredit). Dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/5/DPNP tanggal 8 Februari 2011 perihal Transparansi Informasi Suku Bunga Dasar Kredit, SBDK adalah bunga terendah yang digunakan sebagai dasar bagi bank dalam menentukan bunga kredit yang dikenakan kepada nasabah bank;
4. Bahwa Penggugat selaku Kreditur dalam Perjanjian Pinjaman Uang, yang telah dilakukan waarmeding dengan Nomor 332/2021, harus mengacu atau berpedoman pada Edaran Bank Indonesia Nomor 13/5/DPNP tanggal 8 Februari 2011 perihal Transparansi Informasi Suku Bunga Dasar Kredit dalam menetapkan Suku Bunga Dasar Kreditnya, tidak mengada-ada dalam menetapkan suku bunga pinjaman terhadap Tergugat I;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sangat patut Gugatan Penggugat dinyatakan tidak ada itikad baik karena tidak memiliki dasar dalam menetapkan bunga 10% tiap bulannya kepada Tergugat I, sehingga gugatan penggugat haruslah ditolak.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dari segala yang telah diuraikan dalam Tanggapan pada bagian Eksepsi tersebut diatas, agar diatur secara mutatis-mutandis, sehingga dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini, oleh karena itu tidak perlu diulang kembali;
2. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa apa yang telah terurai dalam eksepsi tersebut diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara, dan mohon dianggap pula telah termuat dalam pokok perkara ini;
4. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Penggugat, sebab dari inti permasalahan berdasarkan dalil gugatan Penggugat berawal dari Perjanjian

Halaman 23 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pinjaman Uang antara Sdr. Romualdus Situmeang (Penggugat) dengan Sdri. Masriah (Tergugat I) dan jaminan atau anggunan dari Perjanjian Pinjaman Uang tersebut berupa tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 881/Kebon Dalem, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal 16 November 2006 Nomor 00958/Kebon Dalem/2006 seluas 173 M2 (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.06.02.03.00958, yang terletak di Lingkungan Bebulak Timur, RT.002 RW.006, Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten;

5. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Cilegon, terhadap Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 881/Kebon Dalem tercatat atas nama Santoni Ishak dengan Surat Ukur tanggal 16-01-2006 Nomor 00958/Kebon Dalem/2006 seluas 173 M2 (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang terletak di Bebulak Timur RT.02/06, Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten;
6. Bahwa di dalam Surat Gugatan Penggugat tertanggal 10 Oktober 2022 terdaftar dalam Register Perkara Nomor : 172/Pdt.G/2022/PN.SRG, tanggal 13-10-2022 , yang menjadi salah 1 (satu) pihak yaitu Iyus Permani sebagai Tergugat V;
7. Bahwa terdapat fakta baru, dimana Iyus Permani/Tergugat V sudah meninggal dunia, hal tersebut telah diketahui oleh Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
8. Bahwa dikarenakan telah berkurangnya pihak, dimana Iyus Permani/Tergugat V telah meninggal dunia, sehingga dapat dikategorikan Error In Persona, maka Gugatan Penggugat haruslah ditolak;
9. Bahwa terhadap objek perkara tersebut di atas, yang terletak di Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, dimana objek perkara tersebut masuk ke dalam wilayah Kelurahan Kebon Dalam, Kecamatan Purwakarta, akan tetapi Penggugat tidak menarik Kepala Kelurahan Kebon Dalem dan Kepala Kecamatan Purwakarta sebagai pihak dalam Perkara Perdata Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg., di Pengadilan Negeri Serang, karena untuk mengetahui bahwa di wilayah Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta terdapat tanah dan bangunan yang menjadi objek

Halaman 24 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

dalam perkara tersebut di atas, sehingga Gugatan Penggugat haruslah ditolak dan dapat dikategorikan Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

10. Bahwa berdasarkan dalil dalam Surat Gugatan Penggugat, yang menjadi objek yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 881/Kebon Dalem, Surat Ukur tanggal 16 November 2006 Nomor 00958/Kebon Dalem/2006 seluas 173 M2 (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.06.02.03.00958, yang terletak di Lingkungan Bebulak Timur, RT.002 RW.006, Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten, tidak disebutkan dengan pasti batas-batas letak tanahnya sehingga Gugatan Penggugat haruslah ditolak dan dinyatakan tidak jelas (*Obscuur Liber*);
11. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Penggugat (posita) pada point 1 (satu) yang menyatakan "bahwa pada tanggal 06 Maret 2019, bertempat di Cilegon, antara Penggugat dengan Tergugat I telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pinjaman Uang, yang telah dilakukan *waarmerking* dengan Nomor 332/2021, oleh Turut Tergugat I, selaku Notaris di Kabupaten Serang";
12. Bahwa dimana dalam petitum Penggugat pada point 2 (dua) yang "Menyatakan Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 18 September 2021 antara Penggugat dan Tergugat I sah dan mengikat demi hukum";
13. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sangat patut Gugatan Penggugat dinyatakan tidak jelas karena tanggal Perjanjian Pinjaman Uang didalam posita dan petitum Penggugat sangat berbeda, sehingga dapat dikategorikan Gugatan tidak jelas (*Obscuur Liber*);
14. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Penggugat (posita) pada point 2 (dua) yang menyatakan bahwa Penggugat sebagai Pihak Pertama telah memberikan pinjaman uang kepada Tergugat I sebagai Pihak Kedua sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 2 (dua) bulan lamanya, terhitung sejak tanggal 06 Maret 2019 sampai dengan dan berakhir pada tanggal 06 Mei 2019. Atas pinjaman uang tersebut, Tergugat I dikenakan jasa pinjaman sebesar 10% (sepuluh persen) perbulan atau sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) per bulan;
15. Bahwa berdasarkan buku Sawitri, Peni, dan Wicaksono, Ananto. 2009. Faktor-Faktor Base Lending Rate PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Tahun

Halaman 25 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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)



2002-2006. Proceeding PESAT (Psikologi, Ekonomi, Sastra, Arsitektur & Sipil), Vol 3, yang menerangkan:

“Penetapan tingkat suku bunga kredit (*base lending rate*), bank harus menghitung biaya dana (*cost of fund*) dan biaya-biaya lain terkait dengan perhitungan *base lending rate*. Perhitungan *cost of funds* dihitung berdasarkan pendekatan biaya dana rata-rata tertimbang/pendekatan *Weighted Average Cost of Fund*. Untuk menentukan tingkat suku bunga kredit (*base lending rate*) maka kreditur harus memperhitungkan *cost of loanable funds* ditambah dengan komponen lainnya seperti *overheadcost*, *risk factor*, *spread*, dan *tax*”;

16. Bahwa Suku bunga kredit yang diberikan kepada debitur memiliki dasar suku bunga atau suku bunga minimum yang sebelumnya juga telah ditetapkan oleh bank/kreditur dan disebut SBDK (Suku Bunga Dasar Kredit). Dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/5/DPNP tanggal 8 Februari 2011 perihal Transparansi Informasi Suku Bunga Dasar Kredit, SBDK adalah bunga terendah yang digunakan sebagai dasar bagi bank dalam menentukan bunga kredit yang dikenakan kepada nasabah bank;
17. Bahwa Penggugat selaku Kreditur dalam Perjanjian Pinjaman Uang, yang telah dilakukan waarmeding dengan Nomor 332/2021, harus mengacu atau berpedoman pada Edaran Bank Indonesia Nomor 13/5/DPNP tanggal 8 Februari 2011 perihal Transparansi Informasi Suku Bunga Dasar Kredit dalam menetapkan Suku Bunga Dasar Kreditnya, tidak mengada-ada dalam menetapkan suku bunga pinjaman terhadap Tergugat I;
18. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, agar berkenan untuk memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat IV seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau :

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Halaman 26 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan repliknya, dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV juga telah mengajukan dupliknya, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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 untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Pinjaman Uang tanggal 6 Maret 2019, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 881/ Kel. Kebon Dalem, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor : 472.12/15/Pem&Tibum, tanggal 21 Maret 2017, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Kuasa Waris tanggal 24 Maret 2017, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Perjanjian tanggal 18 Mei 2020, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kwitansi tanggal 22 April 2020, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Kwitansi tanggal 30 Juni 2021, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor: B/445/VIII/Res.1.10/2021/Reskrim tanggal 31 Agustus 2021, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Halaman 27 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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)



Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah sesuai dengan *print outnya*, selanjutnya diberi tanda P-9;

10. Fotokopi Pesan Suara (Voice Note) Pernyataan Tergugat I tanggal 25 November 2020, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan hasil transkrip, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Kwitansi dari Supri Karno untuk Pembelian Tanah dan Bangunan, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 30 September 2021, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Kwitansi tanggal 2 Oktober 2021, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-13;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. **JOHN EDWIN SAMOSIR, S.H.**, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi akan memberikan keterangan sehubungan antara Penggugat dan Tergugat ada permasalahan mengenai hutang piutang;
 - Bahwa saksi tahu ada permasalahan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat yaitu dari Penggugat;
 - Bahwa Penggugat memberitahu masalah tersebut karena saksi adalah seorang notaris dan saksi diminta oleh Penggugat untuk membuat draf perjanjian masalah hutang piutang antara penggugat dan Tergugat tersebut;
 - Bahwa saksi membenarkan bukti surat P-1 adalah saksi yang membuat drafnya dan sekarang sudah di waarmerking;
 - Bahwa secara faktual saksi bertemu dengan Tergugat I pada saat tandatangan yang bertempat di Jalan Cendrawasih;

Halaman 28 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I tidak ada pada saat saksi membuat draf perjanjian hutang piutang tersebut akan tetapi pada saat dilakukan penandatanganan perjanjian tersebut saksi melihat Tergugat I;
- Bahwa tandatangan perjanjian hutang piutang tersebut dilakukan pada hari Senin, tanggal 6 Maret 2019;
- Bahwa isi perjanjiannya adalah Tergugat I meminjam uang kepada Penggugat dan ada ketentuan apabila dalam jangka waktu 2 (dua) bulan pinjaman tersebut belum lunas maka Tergugat I akan menyerahkan sertifikat yang ada di Kebondalem;
- Bahwa jaminan berupa sertifikat didalam perjanjian tersebut hanyalah asesoris/ tambahan, yang artinya apabila Tergugat I tidak membayar maka dia akan menyerahkan asesorisnya;
- Bahwa setahu saksi belum ada peralihan hak atas tanah tersebut diatas;
- Bahwa oleh karena saksi yang membuat drafnya jadi saksi tahu draf tersebut menjadi sah atau tidak tergantung yang menandatangani;
- Bahwa adanya perubahan pada Perjanjian tersebut karena pada waktu dibuatkan draf perjanjian tersebut dalam Surat Kuasa Waris itu ada nama Sainan akan tetapi pada saat penandatanganan yang datang anaknya yang bernama Iyus lalu surat perjanjian tersebut di renvoi;
- Bahwa setahu saksi sertifikat asli telah diserahkan kepada Penggugat pada saat dilakukan tandatangan surat perjanjian, jadi sebelum terjadi wanprestasi jaminan sudah ada pada Penggugat;
- Bahwa walaupun sertifikat tersebut sudah dikuasai oleh Penggugat akan tetapi Sertifikat tersebut masih atas nama suami Tergugat I dan sekarang suami Tergugat I sudah meninggal dunia sehingga Penggugat mengajukan gugatan agar sertifikat tersebut dibalik nama atas nama Penggugat;
- Bahwa kaitannya dengan BPN Kota Cilegon sehingga BPN Kota Cilegon juga digugat oleh Penggugat adalah karena sertifikat tersebut belum diroya;
- Bahwa saksi tidak tahu kaitannya dengan Turut Tergugat II sehingga Penggugat juga menggugat Turut Tergugat II;
- Bahwa setahu saksi Turut Tergugat II tidak termasuk kedalam pihak yang berhutang;

Halaman 29 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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 kaitannya dengan Turut Tergugat III karena Tergugat I telah meminjam uang kepada Turut Tergugat III dengan jaminannya berupa sertifikat tanah yang juga dipakai sebagai jaminan dalam hutang piutang dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tahu Tergugat I meminjam uang kepada Turut Tergugat III dari sertifikat yang akan dijamin kepada Penggugat ternyata ada di Turut Tergugat III kemudian pinjaman Tergugat I tersebut dilunasi oleh Penggugat akan tetapi surat pelunasan hutangnya belum ada karena pada waktu itu pimpinannya sedang tidak ada sehingga sertifikat yang dikuasai oleh Penggugat belum bisa di roya;
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa Kepolisian Resor Cilegon juga ikut digugat oleh Penggugat;
- Bahwa kenapa di dalam draf perjanjian tersebut ada nama Sainan karena berdasarkan dari Surat Kuasa Waris akan tetapi pada saat dilakukan penandatanganan yang hadir itu adalah Iyus sehingga nama Sainan dicoret;
- Bahwa saksi membenarkan Surat Kuasa Waris (bukti surat P-4) yang dijadikan dasar oleh saksi pada saat membuat draf perjanjian;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang telah membayar hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat III dan apakah uang yang digunakan untuk membayar hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat III adalah uang dari Penggugat;
- Bahwa yang saksi tahu draf perjanjian tersebut diajukan lalu apabila semua menandatangani berarti mereka setuju;
- Bahwa setahu saksi sebelum ditandatangani perjanjian tersebut diatas, dibaca dulu oleh mereka dan mereka juga menyetujui sehingga dianggap tahu;
- Bahwa pada saat dilakukan penandatanganan surat perjanjian tersebut setahu saksi ada hadir Iyus/Tergugat V;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada pinjaman kepada Elizabeth;
- Bahwa saksi membenarkan adanya pertemuan di rumah Penggugat pada tanggal 26 Maret 2019;

Halaman 30 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat dan membaca sertifikat tanah yang dijadikan jaminan didalam perjanjian hutang piutang ini;
 - Bahwa setahu saksi apabila pemilik sertifikat tersebut sudah meninggal dunia maka yang berhak adalah ahli waris dan pada saat itu ada Surat Kuasa Waris;
 - Bahwa posisi saksi pada saat membuat draf perjanjian tersebut bukanlah sebagai notaris;
 - Bahwa setahu saksi pada waktu membuat draf perjanjian dihadapan para pihak;
 - Bahwa setahu saksi didalam draf tersebut dinyatakan bisa dilakukan balik nama di Badan Pertanahan Nasional sebagaimana tertera di dalam Pasal 3.2 bilamana Pihak Kedua tidak juga dapat melunasi sesuai dengan jangka waktu yang diuraikan pada Pasal 3 ayat (1) maka sertifikat Hak Milik Nomor 881/Kebon Dalem tersebut menjadi Hak Milik sepenuhnya Pihak Pertama;
 - Bahwa setahu saksi tidak ada didalam draf perjanjian tersebut apabila tidak dilunasi Penggugat dapat langsung menjual ke pihak ketiga dan juga tidak ada apabila tidak lunas dapat dieksekusi;
 - Bahwa pada waktu penandatanganan dalam akta perjanjian itu ada perubahan nama dari Sainan menjadi Iyus ada disertai dengan Surat Keterangan Waris yang baru;
2. **MADIA**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa saksi mengetahui kenapa Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I karena permasalahan hutang piutang
 - Bahwa yang berhutang adalah Tergugat I dan yang memberikan piutang adalah Penggugat, dan saksi mengetahui hal tersebut diatas adalah dari Penggugat;
 - bahwa berdasarkan pemberitahuan dari Penggugat Tergugat I berhutang sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 - bahwa saksi tidak tahu apakah ada perjanjian yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I;
 - bahwa saksi juga tidak tahu bagaimana cara pembayarannya;

Halaman 31 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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 didalam perkara ini saksi hanya mengetahui ketika saksi disuruh mengambil kunci rumah dari Tergugat II oleh Tergugat I
- Bahwa saksi tidak tahu apa kaitannya hutang piutang tersebut diatas dengan Turut Tergugat I/ Munir Syawal Pandapotan, S.H., M.Kn sehingga Penggugat menggugat Turut Tergugat I/ Munir Syawal Pandapotan, S.H., M.Kn ;
- Bahwa saksi juga tidak tahu apa kaitannya juga dengan Turut Tergugat III/ Koperasi Serba Usaha Graha Mandiri Tatasejati sehingga Penggugat menggugat Turut Tergugat III/Koperasi Serba Usaha Graha Mandiri Tatasejati;
- Bahwa saksi juga tidak tahu apa kaitannya dengan Turut Tergugat IV/BPN Kota Cilegon sehingga Penggugat menggugat Tergugat I/BPN Kota Cilegon;
- Bahwa adapun kaitannya dengan Turut Tergugat V/Kepolisian Resor Cilegon sehingga Penggugat menggugat Turut Tergugat V/Kepolisian Resor Cilegon sehubungan dengan masalah pengamanan;
- Bahwa dari cerita Penggugat belum ada pengembalian hutang dari Tergugat I;
- Bahwa sekali lagi saksi membenarkan bahwa saksi disuruh mengambil kunci rumah yang ada di Tergugat II oleh Penggugat;
- Bahwa sebabnnya saksi disuruh mengambil kunci rumah yang ada di Tergugat II oleh Penggugat karena kata Penggugat sudah jadi lalu saya disuruh mengambil kunci rumah yang ada di Tergugat II setelah itu kunci rumah tersebut saksi serahkan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tahu kalau Penggugat pernah masuk ke dalam rumah tersebut;
- Bahwa pada saat saksi mengambil kunci rumah tersebut tidak ada Tergugat I ;
- Bahwa pada waktu saksi mengambil kunci rumah tersebut Tergugat II tidak keberatan;
- Bahwa pada waktu kunci rumah diambil oleh saksi, dirumah tersebut masih ada barang-barangnya, dan kemudian barang-barang tersebut dipindahkan ke Cinangka dengan menggunakan mobil oleh Tergugat I;

Halaman 32 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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 pada waktu itu Tergugat I tidak keberatan;
- Bahwa saksi tahu Tergugat I telah menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat karena kata Penggugat Tergugat I sudah tidak bayar;
- Bahwa kunci rumah tersebut setahu saksi ada kaitannya dengan hutang karena sertifikatnya dipegang oleh Penggugat;
- Bahwa saat ini rumah tersebut masih kosong;
- Bahwa Tergugat I tidak tinggal dirumah tersebut;
- Bahwa penggugat juga tidak tinggal dirumah tersebut;
- Bahwa rumah tersebut sudah direnovasi oleh Penggugat dan uangnya berasal dari Turut Tergugat II;
- Bahwa Turut Tergugat II juga tidak tinggal dirumah tersebut;
- Bahwa Turut Tergugat II tidak jadi membeli rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat jam berapa saksi mengambil kunci rumah tersebut;
- Bahwa yang mengeluarkan barang-barang yang ada dirumah tersebut adalah Sdri. Imas;
- Bahwa saksi tidak tahu rumah tersebut dijual berapa oleh Penggugat;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 881/Kebondalem atas nama Santoni Ishak, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I.II.III-1;
2. Fotokopi Surat tanggal 10 Desember 2021 perihal Permohonan Roya, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I.II.III-2;
3. Fotokopi Surat Kuasa Waris tanggal 24 Maret 2017, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan tidak ada aslinya dengan fotokopi, selanjutnya diberi tanda T.I.II.III-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris, telah dibubuhi materai secukupnya dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I.II.III-4;
5. Fotokopi Bukti Pembayaran Cicilan, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I.II.III-5;

Halaman 33 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan (Rumah Tinggal) dari Supri Karno, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I.II.III-6;
7. Fotokopi Dokumentasi rumah sebelum dan sesudah dibongkar oleh Supri Karno, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan *print outnya*, selanjutnya diberi tanda T.I.II.III-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor: 472.12/15/Pem&Tibum tanggal 21 Maret 2017 atas nama Santoni Ishak, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I.II.III-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor: 472.12/210/Pemt-Tibum tanggal 4 November 2022 atas nama Iyus Permani, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I.II.III-9;
10. Fotokopi Penetapan Nomor : 8/Ket.HK/INS/XII/2022/PN.Srg tanggal 5 Desember 2022, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan asli, selanjutnya diberi tanda T.I.II.III-10;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **SYAEFUL**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengetahui dari Tergugat V/Iyus Permani tentang adanya permasalahan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 - Bahwa saksi juga mengetahui dari Tergugat V/Iyus Permani tentang cara pembayarannya dilakukan oleh Tergugat I yaitu dengan cara mencicil;
 - Bahwa saksi juga mengetahui dari Tergugat V/Iyus Permani bahwa pada saat pencairan uang pinjaman sudah dipotong sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah);
 - Bahwa berdasarkan keterangan dari Tergugat V/Iyus Permani, uang pinjaman tersebut dipotong sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) untuk pembayaran angsuran sebanyak 2 (dua) bulan dan pada waktu itu ada mediatornya dimana mediator tersebut mendapat upah

Halaman 34 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah), dan nama mediator tersebut adalah Upiyati;

- Bahwa berdasarkan keterangan dari Tergugat V/Iyus Permani juga ada pembayaran untuk penyambung (orang yang mempertemukan) yaitu Sainan sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu mediator untuk apa sehingga mendapatkan upah sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut rumah permanen, akan tetapi saksi belum pernah kesana;
- Bahwa pada saat terjadi hutang piutang sudah ada rumahnya dan sekarang rumahnya sudah dibangun kembali oleh Turut Tergugat II;
- Bahwa yang membongkar rumah tersebut adalah Turut Tergugat II;
- Bahwa setahu saksi Turut Tergugat II membongkar rumah tersebut karena telah terjadi jual beli dengan Penggugat seharga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai rumah tersebut sekarang;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menjual rumah tersebut akan tetapi menurut Tergugat I yang menjual rumah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa Penggugat menjual rumah tersebut;
- Bahwa saksi juga tidak tahu apakah Turut Tergugat II tetap membeli rumah tersebut atau mundur untuk membeli rumah tersebut;
- Bahwa saksi tahu dari cerita Tergugat V/Iyus Permani dan saksi juga pernah melihat surat perjanjian hutang dari notaris Elizabeth;
- Bahwa berdasarkan cerita Tergugat V/Iyus Permani bahwa Tergugat V/Iyus Permani tidak ikut tandatangan didalam perjanjian hutang tersebut;
- Bahwa saksi tidak ada memperhatikan tandatangan Tergugat V/Iyus Permani didalam perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi tahu rumah tersebut di bongkar dan dibangun lagi bangun lagi dari Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah bercerita kepada saksi kalau rumah tersebut sudah diserahkan kepada Penggugat oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi tahu kalau Tergugat I belum melunasi hutangnya kepada Penggugat;

Halaman 35 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



- Bahwa saksi tidak tahu berapa lagi sisa hutang Tergugat I kepada penggugat, akan tetapi katanya sudah bayar yang sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) itu dipotong cicilan 2 (dua) bulan dan mediator sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah), kemudian bayar sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan sejumlah Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah);
- Bahwa Pembayaran uang yang sejumlah Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah) itu kepada Upiyati kata Tergugat I;
- Bahwa saksi ada melihat bukti pembayarannya, dan kata Tergugat I Upiyati itu adalah asistennya Penggugat;
- Bahwa terhadap uang yang sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) itu pembayaran cicilan, yakni pembayaran cicilan utang yang sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat TI.II.III-5, akan tetapi pada waktu penyerahan uangnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan foto rumah (bukti surat TI.II.III-7);

2. **GRENI ANDRIANI**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui ada masalah apa antara Penggugat dan Tergugat yaitu masalah hutang piutang sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) berdasarkan cerita Tergugat I;
- Bahwa yang berhutang adalah Tergugat I dan yang memberikan hutang adalah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak ikut menyaksikan pada saat serah terima uangnya;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada jaminan dalam perjanjian hutang piutang tersebut;
- Bahwa tentang apakah uang yang sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) itu sudah diterima Tergugat I atau belum saksi tidak tahu, yang saksi tahu pada saat itu Tergugat I bilang "payah tidak full sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah)" lalu kata saksi "berapa?" lalu kata Tergugat I "udahlah gak usah tahu";
- Bahwa saksi pernah pergi ke rumah yang terletak di Kebon Dalem;

Halaman 36 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu apakah rumah tersebut ada kaitannya dengan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa sekarang kata Tergugat I rumah tersebut dalam keadaan kosong;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau rumah tersebut sudah dibongkar lalu dibangun kembali;
- Bahwa saksi terakhir kali ke rumah tersebut kurang lebih 2 (dua) tahun yang lalu;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Tergugat I meminjam uang kepada Penggugat dan saksi juga tidak tahu apakah ada perjanjian hutangnya;
- Bahwa saksi tahu kalau Penggugat suka meminjamkan uang;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Upiyati;
- Bahwa saksi tahu dengan yang namanya Santoni yaitu suaminya Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan anak-anak Tergugat I akan tetapi namanya saksi tahu yaitu Iyus, Reni dan Rini;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan Sainan/Tergugat IV;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kwitansi Pembayaran DP Pembelian Tanah dan Bangunan (Tempat Tinggal) sebesar Rp200.000.000,00 kepada Penggugat pada tanggal 28 Juni 2021, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.II-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Menarik Diri Dari Keinginan Membeli Tanah dan Bangunan tanggal 30 September 2021, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.II-2;
3. Fotokopi Kwitansi Terkait Pengembalian DP Pembelian Tanah dan Bangunan dari Penggugat Sebesar Rp200.000.000,00 pada tanggal 2 Oktober 2021, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan tidak ada aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.II-3;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II menyatakan tidak akan mengajukan saksi-saksi didalam perkara ini;

Menimbang bahwa Turut Tergugat IV untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

Halaman 37 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 881/Kebon Dalem dan surat Ukur tanggal 16-11-2006 No. 00958/Kebon Dalem/2006, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.IV-1;

Menimbang bahwa Turut Tergugat IV menyatakan tidak akan mengajukan saksi-saksi didalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III juga telah mengajukan kesimpulannya;

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

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 maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. **Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak terkait Surat Perjanjian Pinjaman Uang tanggal 06 Maret 2019 yang telah di Waarmarking dengan Nomor : 332/2021 oleh Notaris MUNIR SYAWAL PANDAPOTAN SINAGA,S.H.,M.Kn. yang diajukan sebagai dasar gugatan oleh PENGGUGAT karena dianggap telah cacat dan diduga adanya pemalsuan tandatangan anak TERGUGAT I Sdra. IYUS PERMANI sebagai TERGUGAT V;**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi/keberatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut diatas telah memasuki pokok perkara yang memang harus dibuktikan oleh Penggugat didalam pokok perkara ini apakah Surat Perjanjian Pinjaman Uang tanggal 06 Maret 2019 yang telah di Waarmarking dengan Nomor : 332/2021 oleh Notaris MUNIR SYAWAL PANDAPOTAN SINAGA,S.H.,M.Kn. yang diajukan sebagai dasar gugatan oleh

Halaman 38 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT apakah telah memenuhi syarat-syarat sah atau tidaknya suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas beralasan hukum eksepsi ini untuk ditolak;

2. Bahwa TERGUGAT membantah terkait adanya Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 18 September 2021 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I;

Menimbang, bahwa setelah dengan cermat mempelajari eksepsi ini, Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi/keberatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut juga diatas telah memasuki pokok perkara yang memang harus dibuktikan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III didalam pokok perkara nantinya apabila ada bantahan terkait tentang adanya Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 18 September 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas beralasan hukum eksepsi ini untuk ditolak;

3. Bahwa TERGUGAT memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa, mengadili dan memberikan keputusan terhadap perkara dengan tetap berpegang teguh terhadap prinsip-prinsip dan nilai-nilai keadilan, kebenarannya dan rasa kemanusiaan, Hal ini menurut TERGUGAT tidak sah karena yang digunakan sebagai dasar gugatan adalah : Surat Perjanjian Pinjaman Uang yang diakuinya dibuat di Notaris JON EDWIN SAMOSIR dan sudah di Waarmarking dengan Nomor : 332/2021 oleh Notaris MUNIR SYAWAL PANDAPOTAN SINAGA,S.H.,M.Kn. sedangkan yang sebenarnya surat yang dibuat adalah didepan orang yang mengaku sebagai Notaris ELISABETH di Cilegon dengan disaksikan tanpa ada anak TERGUGAT bernama Sdra. IYUS PARMANI sebagai TERGUGAT V;

Menimbang, bahwa setelah dengan cermat mempelajari eksepsi ini, Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi/keberatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut diatas pada prinsipnya adalah pengulangan pada eksepsi angka 2 (dua) yang oleh Majelis Hakim eksepsi angka 2 (dua) tersebut telah ditolak sehingga dengan sendirinya eksepsi ini juga beralasan hukum untuk ditolak;

4. Bahwa dalam gugatan ini seharusnya PENGUGAT melibatkan juga pihak lain sebagai TURUT TERGUGAT diantaranya :

Halaman 39 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Istrinya PENGGUGAT yaitu Sdri. UPIYATI / YEYEN yang awalnya menawarkan pinjaman uang kepada PENGGUGAT dan orang yang menerima uang titipan pembayaran utang dari TERGUGAT;
- Orang yang mengaku sebagai Notaris ELISABETH yang saat itu membuat Surat Perjanjian Pinjaman Uang antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang saat itu disaksikan oleh Sdri. UPIYATI / YEYEN, Sdra. SAINAN sebagai TERGUGAT IV, Sdri. RENI SIPTIANI sebagai TERGUGAT II, Sdri. RINI TRIANI sebagai TERGUGAT III;
- Notaris JON EDWIN SAMOSIR yang menurut PENGGUGAT Surat Perjanjian Pinjaman Uang tersebut dirinya yang telah membuatnya yang saat ini dijadikan dasar untuk melakukan gugatan yang diketahui ada penggantian saksi Sdra. SAINAN sebagai TERGUGAT IV telah dicoret dalam surat tersebut dan digantikan oleh anak TERGUGAT I Bernama Sdra. IYUS PERMANI sebagai TERGUGAT V yang mana Sdra. IYUS PERMANI sebagai TERGUGAT V tidak pernah tahu terkait surat perjanjian dan pinjaman uang tersebut;
- Notaris MUNIR SYAWAL PANDAPOTAN SINAGA,S.H.,M.Kn. yang telah meWaarmerking dengan Nomor : 332/2021 atas surat pinjaman uang tanggal 06 Maret 2019 tanpa sepengetahuan TERGUGAT sebagai salah satu pihak didalam perjanjian tersebut;
- Sdra. SAINAN yang menjadi saksi pada saat dibuatkan Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 06 Maret 2019 didepan Notaris ELISABETH;
- Sdra. IJAM anak dari PENGGUGAT yang telah disuruh oleh Sdri. UPIYATI / YEYEN untuk menemui TERGUGAT I dirumahnya untuk mengambil uang titipan pembayaran pinjaman dan telah menerima uang titipan dari TERGUGAT I sebesar Rp. 19,000,000,- (Sembilan belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalam suatu gugatan perdata, Penggugat mempunyai kewenangan penuh untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugatnya yang dianggap merugikan pihak Penggugat, dalam hal ini Para Tergugat dan para Turut Tergugat-lah yang dipandang tepat sebagai pihak yang digugatnya terkait dengan adanya Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 dan kemudian meminta

Halaman 40 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan sebagaimana yang diperjanjikan secara sempurna, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal 16 November 2006 Nomor: 00958/Kebon Dalem/2006, seluas 173 m² (*seratus tujuh puluh tiga meter persegi*) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.06.02.03.00958, terletak di Lingkungan Bebulak Timur, RT. 002 / RW. 006, Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten, kemudian juga meminta agar Turut Tergugat IV me-roya sertifikat tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas beralasan hukum eksepsi ini untuk ditolak;

5. PENGGUGAT salah alamat apabila melibatkan pihak Kepolisian Polres Cilegon sebagai TURUT TERGUGAT V karena dianggap TERGUGAT II telah melaporkan PENGGUGAT ke pihak Polres Cilegon.

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan pada bagian eksepsi angka 4 diatas, Majelis Hakim juga berpendapat bahwa merupakan hak Penggugat juga untuk menggugat Tergugat V terkait dengan permintaan Penggugat agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan sebagaimana yang diperjanjikan secara sempurna, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, dan untuk hal tersebut diatas Penggugat juga meminta agar Turut Tergugat V mematuhi putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas beralasan hukum eksepsi ini untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV dalam jawabannya juga telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

I. ERROR IN PERSONA

1. Bahwa pada persidangan dalam Register Perkara Nomor : 172/Pdt.G/2022/PN.SRG, tanggal 23 Februari 2023 di Pengadilan Negeri Serang, dengan agenda Pembacaan Surat Gugatan oleh Penggugat, dimana Penggugat tetap pada Surat Gugatannya dan tidak ada perubahan;
2. Bahwa di dalam Surat Gugatan Penggugat tertanggal 10 Oktober 2022 terdaftar dalam Register Perkara Nomor : 172/Pdt.G/2022/PN.SRG, Halaman 41 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



tanggal 13-10-2022, yang menjadi salah 1 (satu) pihak yaitu Iyus Permani sebagai Tergugat V;

3. Bahwa terdapat fakta baru, dimana Iyus Permani/Tergugat V sudah meninggal dunia, hal tersebut telah diketahui oleh Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, dikarenakan telah berkurangnya pihak, dimana Iyus Permani/Tergugat V telah meninggal dunia, sehingga dapat dikategorikan Error In Persona, maka Gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi *error persona* berkaitan dengan adanya pihak dalam suatu surat gugatan yang tidak mempunyai kaitan apapun dengan gugatan ini, sehingga tidak ada kaitannya dengan meninggalnya salah satu pihak didalam perkara ini;

Menimbang, bahwa adapun terhadap fakta hukum bahwa Tergugat V telah meninggal dunia, Majelis Hakim menilai bahwa gugatan ini tidak lantas menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*), karena adanya fakta hukum yang lain bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III juga adalah sekaligus sebagai ahli waris dari Tergugat V, sehingga berdasarkan Pasal 390 ayat (2) HIR yang menyebutkan "*Terhadap orang yang sudah meninggal exploit tersebut dilakukan kepada ahliwarisnya.....*" hal mana juga diakui oleh Penggugat bahwa Tergugat V adalah ahli waris dari Santoni Ishak yang tidak lain Santoni Ishak tersebut adalah suami dari Tergugat I, dan juga diakui oleh Tergugat I bahwa dirinya adalah ahli waris Tergugat V karena Tergugat I adalah ibu kandung dari Tergugat V, dan disamping itu juga pokok permasalahan dan obyek perkara didalam gugatan ini adalah tentang Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 18 September 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I yang tidak melibatkan Tergugat V;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas beralasan hukum eksepsi ini untuk ditolak;

II. GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Penggugat, sangat patut dinyatakan Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), sebab yang menjadi objek dalam Perkara Perdata Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg., di Pengadilan Negeri Serang, yaitu:

Halaman 42 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Sertipikat Hak Milik Nomor 881/Kebon Dalem tercatat atas nama Santoni Ishak dengan Surat Ukur tanggal 16-01-2006 Nomor 00958/Kebon Dalem/2006 seluas 173 M2 (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten;

2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Cilegon, terhadap Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 881/Kebon Dalem tercatat atas nama Santoni Ishak dengan Surat Ukur tanggal 16-01-2006 Nomor 00958/Kebon Dalem/2006 seluas 173 M2 (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang terletak di Bebulak Timur RT.02/06, Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten;
3. Bahwa terhadap objek perkara tersebut di atas, yang terletak di Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, dimana objek perkara tersebut masuk ke dalam wilayah Kelurahan Kebon Dalam, Kecamatan Purwakarta, akan tetapi Penggugat tidak menarik Kepala Kelurahan Kebon Dalem dan Kepala Kecamatan Purwakarta sebagai pihak dalam Perkara Perdata Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg., di Pengadilan Negeri Serang, karena untuk mengetahui bahwa di wilayah Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta terdapat tanah dan bangunan yang menjadi objek dalam perkara tersebut di atas, sehingga Gugatan Penggugat haruslah ditolak dan dapat dikategorikan Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan pada bagian eksepsi angka 4 Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diatas, Majelis Hakim juga berpendapat bahwa Penggugat mempunyai kewenangan penuh untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugatnya yang dianggap merugikan pihak Penggugat, dalam hal ini Para Tergugat dan para Turut Tergugat-lah yang dipandang tepat sebagai pihak yang digugatnya, disamping itu pula objek gugatan didalam perkara ini bukanlah mengenai sengketa tanah atau gugatan Perbuatan melawan Hukum, melainkan gugatan mengenai pelaksanaan Prestasi berdasarkan Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 yang kemudian di surat perjanjian tersebut di *Waarmeking* dikantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga,S.H.,M.Kn pada tanggal 18 September 2021, dimana Penggugat meminta agar Tergugat I, Tergugat

Halaman 43 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II, Tergugat II, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan sebagaimana yang diperjanjikan secara sempurna, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal 16 November 2006 Nomor: 00958/Kebon Dalem/2006, seluas 173 m² (*seratus tujuh puluh tiga meter persegi*) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.06.02.03.00958, terletak di Lingkungan Bebulak Timur, RT. 002 / RW. 006, Kelurahan Kebon Dalam, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten, sehingga berdasarkan hal tersebut diatas Majelis Hakim menilai bahwa denganm tidak diikutsertakannya Kepala Kelurahan Kebon Dalem dan Kepala Kecamatan Purwakarta sebagai pihak dalam Perkara ini tidaklah menyebabkan adanya kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas beralasan hukum eksepsi ini untuk ditolak;

III. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (*OBSCUR LIBEL*)

1. Bahwa berdasarkan dalil dalam Surat Gugatan Penggugat, sangat patut dinyatakan tidak jelas, karena berdasarkan dalil yang disampaikan Penggugat yang menjadi jaminan atau anggunan dalam Perjanjian Pinjaman Uang berupa tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 881/Kebon Dalem, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal 16 November 2006 Nomor 00958/Kebon Dalem/2006 seluas 173 M2 (*seratus tujuh puluh tiga meter persegi*) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.06.02.03.00958, yang terletak di Lingkungan Bebulak Timur, RT.002 RW.006, Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten;
2. Bahwa berdasarkan dalil dalam Surat Gugatan Penggugat, yang menjadi objek yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 881/Kebon Dalem, Surat Ukur tanggal 16 November 2006 Nomor 00958/Kebon Dalem/2006 seluas 173 M2 (*seratus tujuh puluh tiga meter persegi*) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.06.02.03.00958, yang terletak di Lingkungan Bebulak Timur, RT.002 RW.006, Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten, tidak disebutkan

Halaman 44 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



dengan pasti batas-batas letak tanahnya sehingga Gugatan Penggugat haruslah ditolak dan dinyatakan tidak jelas (*Obscuur Liber*);

3. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Penggugat (posita) pada point 1 (satu) yang menyatakan “bahwa pada tanggal 06 Maret 2019, bertempat di Cilegon, antara Penggugat dengan Tergugat I telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pinjaman Uang, yang telah dilakukan *waarmerking* dengan Nomor 332/2021, oleh Turut Tergugat I, selaku Notaris di Kabupaten Serang”;
4. Bahwa dimana dalam petitum Penggugat pada point 2 (dua) yang “Menyatakan Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 18 September 2021 antara Penggugat dan Tergugat I sah dan mengikat demi hukum”;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sangat patut Gugatan Penggugat dinyatakan tidak jelas karena tanggal Perjanjian Pinjaman Uang didalam posita dan petitum Penggugat sangat berbeda, sehingga dapat dikategorikan Gugatan tidak jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa sebagaimana pada bagian pertimbangan pada eksepsi *error in persona*, Majelis Hakim telah menyatakan bahwa pokok permasalahan dan obyek perkara didalam gugatan ini adalah tentang Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I dan bukannya mengenai sebidang tanah dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 881/Kebon Dalem seluas 173 M2 (seratus tujuh puluh tiga meter persegi);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi berikutnya bahwa gugatan ini *obscur libel* karena:

- Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Penggugat (posita) pada point 1 (satu) yang menyatakan “bahwa pada tanggal 06 Maret 2019, bertempat di Cilegon, antara Penggugat dengan Tergugat I telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pinjaman Uang, yang telah dilakukan *waarmerking* dengan Nomor 332/2021, oleh Turut Tergugat I, selaku Notaris di Kabupaten Serang”;
- Bahwa dimana dalam petitum Penggugat pada point 2 (dua) yang “Menyatakan Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 18 September 2021 antara Penggugat dan Tergugat I sah dan mengikat demi hukum”;

Halaman 45 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sangat patut Gugatan Penggugat dinyatakan tidak jelas karena tanggal Perjanjian Pinjaman Uang didalam posita dan petitum Penggugat sangat berbeda, sehingga dapat dikategorikan Gugatan tidak jelas (*Obscuur Liber*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa penyebutan penggugat terhadap tanggal 18 September 2021 adalah penyebutan untuk tanggal bahwa Perjanjian Pinjaman Uang, tersebut adalah untuk tanggal *waarmeking* di Notaris Munir Syawal Pandapotan, S.H.,M.Kn, dan hal tersebut diatas tidaklah menyebabkan gugatan ini menjadi kabur (*obscurr libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas beralasan hukum eksepsi ini untuk ditolak;

IV. PENGUGAT TIDAK ADA ITIKAD BAIK

1. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Penggugat (posita) pada point 2 (dua) yang menyatakan bahwa Penggugat sebagai Pihak Pertama telah memberikan pinjaman uang kepada Tergugat I sebagai Pihak Kedua sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 2 (dua) bulan lamanya, terhitung sejak tanggal 06 Maret 2019 sampai dengan dan berakhir pada tanggal 06 Mei 2019. Atas pinjaman uang tersebut, Tergugat I dikenakan jasa pinjaman sebesar 10% (sepuluh persen) perbulan atau sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) per bulan;
2. Bahwa berdasarkan buku Sawitri, Peni, dan Wicaksono, Ananto. 2009. Faktor-Faktor Base Lending Rate PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Tahun 2002-2006. Proceeding PESAT (Psikologi, Ekonomi, Sastra, Arsitektur & Sipil), Vol 3, yang menerangkan:
"Penetapan tingkat suku bunga kredit (*base lending rate*), bank harus menghitung biaya dana (*cost of fund*) dan biaya-biaya lain terkait dengan perhitungan *base lending rate*. Perhitungan *cost of funds* dihitung berdasarkan pendekatan biaya dana rata-rata tertimbang/pendekatan *Weighted Average Cost of Fund*. Untuk menentukan tingkat suku bunga kredit (*base lending rate*) maka kreditur harus memperhitungkan *cost of loanable funds* ditambah dengan komponen lainnya seperti *overheadcost*, *risk factor*, *spread*, dan *tax*";

Halaman 46 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

3. Bahwa Suku bunga kredit yang diberikan kepada debitur memiliki dasar suku bunga atau suku bunga minimum yang sebelumnya juga telah ditetapkan oleh bank/kreditur dan disebut SBDK (Suku Bunga Dasar Kredit). Dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/5/DPNP tanggal 8 Februari 2011 perihal Transparansi Informasi Suku Bunga Dasar Kredit, SBDK adalah bunga terendah yang digunakan sebagai dasar bagi bank dalam menentukan bunga kredit yang dikenakan kepada nasabah bank;
4. Bahwa Penggugat selaku Kreditur dalam Perjanjian Pinjaman Uang, yang telah dilakukan waarmerking dengan Nomor 332/2021, harus mengacu atau berpedoman pada Edaran Bank Indonesia Nomor 13/5/DPNP tanggal 8 Februari 2011 perihal Transparansi Informasi Suku Bunga Dasar Kredit dalam menetapkan Suku Bunga Dasar Kreditnya, tidak mengada-ada dalam menetapkan suku bunga pinjaman terhadap Tergugat I;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sangat patut Gugatan Penggugat dinyatakan tidak ada itikad baik karena tidak memiliki dasar dalam menetapkan bunga 10% tiap bulannya kepada Tergugat I, sehingga gugatan penggugat haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan pada bagian eksepsi *error in persona*, Majelis Hakim telah menyatakan bahwa pokok permasalahan dan obyek perkara didalam gugatan ini adalah tentang Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I, dan setelah Majelis Hakim mempelajari bukti surat P-1 yakni Surat Perjanjian Pinjaman Uang tanggal 06 Maret 2019 yang telah di *Waarmerking* dengan Nomor : 332/2021 oleh Notaris MUNIR SYAWAL PANDAPOTAN SINAGA,S.H.,M.Kn., telah ternyata bahwa Turut Tergugat IV bukanlah sebagai pihak didalam perjanjian tersebut dan juga bukan saksi didalam perjanjian tersebut, sehingga dengan sendirinya Turut Tergugat tidak mempunyai kewenangan untuk menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai itikad baik ataupun keberatan terhadap apa-apa saja yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I didalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas beralasan hukum eksepsi ini untuk ditolak;

Halaman 47 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah untuk menyatakan sah dan mengikat demi hukum Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 yang kemudian di surat perjanjian tersebut di *Waarmeking* dikantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga,S.H.,M.Kn pada tanggal 18 September 2021, dan Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan sebagaimana yang diperjanjikan secara sempurna, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal 16 November 2006 Nomor: 00958/Kebon Dalem/2006, seluas 173 m² (*seratus tujuh puluh tiga meter persegi*) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.06.02.03.00958, terletak di Lingkungan Bebulak Timur, RT. 002 / RW. 006, Kelurahan Kebon Dalam, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai :

1. Bahwa Tergugat I mengakui telah meminjam uang kepada Penggugat sejumlah Rp. 60,000,000,- (enam puluh juta rupiah);
2. Bahwa Tergugat I mengakui telah melakukan Wanprestasi atas pinjaman uang dari PENGGUGAT karena Tergugat I tidak membayar utang tersebut, namun Tergugat I mempunyai itikad baik untuk membayar utang tersebut kepada Penggugat;
3. Bahwa Tergugat I mengakui telah menandatangani Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019;
4. Bahwa Tergugat I tidak mengakui dan berkeberatan apabila Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, yang Terdaftar atas nama Tuan SANTONI ISHAK yang menjadi jaminan utang piutang akan diserahkan kepada Penggugat apabila Tergugat I tidak bisa membayar hutangnya;
5. Bahwa Tergugat I bermaksud akan menjual tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, yang Terdaftar atas nama Tuan SANTONI ISHAK yang menjadi jaminan utang piutang dijual Bersama-sama dengan Penggugat untuk membayar utangnya dan sisa dari penjualan tersebut adalah merupakan hak Tergugat I;

Halaman 48 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat I berkeberatan dengan Tindakan Penggugat yang tanpa sepengetahuan dan tanpa izin kepada Tergugat I dan anak-anak Tergugat I sebagai pemilik sah atas bidang tanah dan bangunan tersebut, telah menjual bidang tanah dan rumah tersebut kepada TURUT TERGUGAT II sebesar Rp. 350,000,000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai :

1. Menyatakan TURUT TERGUGAT II merupakan pembeli yang beritikad baik.
2. Memerintahkan kepada TERGUGAT II mencabut Laporan Polisi Nomor: B/106/Res.1.10/2022/Reskrim, 17 Oktober 2021 atas dugaan pidana berupa "Pengerusakan dan/ atau Pemakaian Tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya" sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 406 Kitab Undang-undang Hukum Pidana dan/ atau Pasal 6 ayat (1) Perpu No. 51 tahun 1960;
3. Memerintahkan TURUT TERGUGAT V menghentikan penyelidikan dan penyidikan atas Laporan Polisi Nomor: B/106/Res.1.10/2022/Reskrim, 17 Oktober 2021 atas dugaan pidana berupa "Pengerusakan dan/ atau Pemakaian Tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya" sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 406 Kitab Undang-undang Hukum Pidana dan/ atau Pasal 6 ayat (1) Perpu No. 51 tahun 1960;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah pengulangan terhadap eksepsi Tergugat IV hal mana menurut Majelis Hakim telah dipertimbangkan pada bagian pertimbangan mengenai eksepsi;

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

1. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 yang mana didalam perjanjian tersebut Tergugat I telah meminjam uang kepada Penggugat sejumlah Rp. 60,000,000,- (enam puluh juta rupiah);
2. Bahwa benar Tergugat I tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas pinjaman uang tersebut kepada Penggugat;
3. Bahwa benar tanpa sepengetahuan dan tanpa izin kepada Tergugat I dan anak-anak Tergugat I sebagai pemilik sah atas bidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, yang Terdaftar

Halaman 49 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

atas nama Santoni Ishak yang dijadikan sebagai jaminan utang didalam perkara *aquo*, Penggugat telah menjual tanah tersebut kepada Turut Tergugat II;

4. Bahwa benar Tergugat II atas Tindakan Penggugat yang menjual jaminan utang Tergugat I tersebut diatas kepada Turut Tergugat II, telah melaporkan perbuatan tersebut diatas kepada Turut Tergugat V;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan para pihak adalah apakah benar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi sebagaimana dimaksud didalam Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 yang di Waarmeking dikantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga,S.H.,M.Kn pada tanggal 18 September 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut diatas, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 s/d P-13 dan 2 (dua) orang saksi yakni John Edwin Samosir, S.H dan saksi Madia;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada Petitum angka 2, Penggugat meminta agar "Menyatakan Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 18 September 2021 antara PENGUGAT dan TERGUGAT I sah dan mengikat demi hukum" yang setelah Majelis Hakim mempelajari Petitum angka 2 diatas, maka Perjanjian yang dimaksud oleh Penggugat adalah Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 yang di *Waarmerking* dikantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga,S.H.,M.Kn pada tanggal 18 September 2021 (vide bukti surat P-1);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai bahwa Petitum angka 2 Penggugat diatas tidak bisa dilepaskan dengan petitum-petitum Penggugat yang lainnya khususnya Petitum angka 3 dan angka 4, sehingga sebelum Majelis Hakim mengabulkan atau tidaknya Petitum angka 2 diatas, terlebih dahulu akan dipertimbangkan petitum setelahnya yaitu petitum angka 3 dan 4 Penggugat;

Menimbang, bahwa didalam Petitum angka 3, Penggugat meminta agar "Menyatakan TERGUGAT I sebagai pihak yang bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V atau para ahli

Halaman 50 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

waris SANTONI ISHAK telah melakukan ingkar janji atau *wanprestasi*”, dan adapun *wanprestasi* yang dimaksud Penggugat tersebut terungkap pada petitum selanjutnya yaitu Petitum angka 4-nya yang meminta agar “Memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V untuk menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan sebagaimana yang diperjanjikan secara sempurna, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal 16 November 2006 Nomor: 00958/Kebon Dalem/2006, seluas 173 m² (*seratus tujuh puluh tiga meter persegi*) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.06.02.03.00958, terletak di Lingkungan Bebulak Timur, RT. 002 / RW. 006, Kelurahan Kebon Dalem, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten”;

Menimbang, bahwa fakta selanjutnya yang berkaitan dengan *Wanprestasi* yang diminta Penggugat pada Petitum angka 3 diatas, juga terungkap dengan diikuti sertakannya Turut Tergugat II didalam perkara *aquo* yaitu karena ternyata Penggugat telah menjual tanah dimaksud kepada Turut Tergugat III yang mana kemudian Turut Tergugat II membatalkan jual beli tanah dimaksud kepada Penggugat sebagaimana didalam dalil Posita angka 7 dan 10 yaitu:

- Bahwa pada tanggal 28 Juni 2021, TURUT TERGUGAT II berminat untuk membeli tanah dan bangunan yang dijamin oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V atau seluruh ahli waris Almarhum SANTONI ISHAK kepada PENGGUGAT berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, dengan memberikan uang muka kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*);
- Bahwa dikarenakan adanya permasalahan terkait Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem tersebut, pada tanggal 30 September 2021, TURUT TERGUGAT II memberikan Surat Pernyataan kepada PENGGUGAT, yang menyatakan mundur atau menarik diri dari keinginan membeli tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa alasan Turut Tergugat II membatalkan jual beli tanah dimaksud dengan Penggugat, karena ternyata Tergugat II telah melaporkan perbuatan jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat II tersebut kepada Turut Tergugat V sebagaimana dalam dalilnya pada angka 12 sebagai berikut:

“Bahwa pada tanggal 17 Oktober 2021, setelah TERGUGAT I menyerahkan tanah dan bangunan sebagai kewajiban berdasarkan Perjanjian Pinjaman Uang,
Halaman 51 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II justeru membuat laporan di Kepolisian Resor Cilegon. Laporan tersebut telah ditindaklanjuti oleh TURUT TERGUGAT V, dengan TURUT TERGUGAT II pihak yang berminat membeli tanah dan bangunan atau jaminan dalam perjanjian tersebut sebagai Terlapor, berdasarkan Laporan Polisi Nomor: B/106/Res.1.10/2022/Reskrim, 17 Oktober 2021 atas dugaan pidana berupa *"Pengerusakan dan/ atau Pemakaian Tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya"* sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 406 Kitab Undang-undang Hukum Pidana dan/ atau Pasal 6 ayat (1) Perpu No. 51 tahun 1960";

Menimbang, bahwa fakta hukum lainnya yang berkaitan dengan wanprestasi yang diminta Penggugat adalah dengan diikutsertakannya Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV didalam perkara aquo yaitu karena Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tidak melakukan Roya terhadap tanah dimaksud padahal Penggugat berdasarkan keterangan saksi John Edwin Samosir, S.H telah membayar lunas hutang Tergugat I kepada Turut Tergugat III sebagaimana diuraikan dalam dalil Positanya pada angka 8 dan 9 yaitu:

- Bahwa diketahui kemudian oleh PENGGUGAT dari Tanda Terima Pengambilan Jaminan dan Sertipikat yang diserahkan oleh TERGUGAT I bahwasanya tanah dan bangunan yang dijadikan sebagai agunan atau jaminan dalam Perjanjian Pinjaman Uang merupakan eks agunan atau jaminan TERGUGAT I pada TURUT TERGUGAT III (KOPERASI SERBA USAHA GRAHA MANDIRI TATASEJATI), untuk menjamin utang sebesar Rp. 137.500.000,- (*seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah*) dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama);
- Bahwa Tanda Terima Pengambilan Jaminan tersebut merupakan bukti pelunasan kredit TERGUGAT I, namun demikian di dalam Sertipikat masih tertera nama TURUT TERGUGAT III sebagai pemegang hak dan/ atau yang berhak atas tanah dan bangunan. Terhadap Sertipikat tersebut belum diajukan kepada TERGUGAT IV untuk dilakukan roya atau pencoretan terhadap hak tanggungan yang telah hapus;

Menimbang, bahwa adapun tujuan Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV adalah agar Turut Tergugat III mengajukan permohonan Roya kepada Turut Tergugat IV sehingga Penggugat dapat melakukan pendaftaran peralihan hak kepada Penggugat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, sebagaimana dalam Petitum angka 5-nya yang meminta

Halaman 52 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

agar “Memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT IV untuk melakukan roya dan melakukan pendaftaran peralihan hak kepada PENGGUGAT atas Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem”;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa jelas sudah wanprestasi yang diminta oleh Penggugat didalam gugatan *aquo* adalah karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tidak kunjung menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan sebagaimana yang diperjanjikan didalam Pasal 3 ayat (2) Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 yang di *Waarmeking* dikantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga,S.H.,M.Kn pada tanggal 18 September 2021 (vide bukti surat P-1) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal 16 November 2006 Nomor: 00958/Kebon Dalem/2006, seluas 173 m² (*seratus tujuh puluh tiga meter persegi*) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.06.02.03.00958, terletak di Lingkungan Bebulak Timur, RT. 002 / RW. 006, Kelurahan Kebon Dalam, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 yang di buat oleh Penggugat sebagai pihak pertama dengan Tergugat I sebagai pihak kedua yang kemudian surat perjanjian tersebut di *Waarmeking* dikantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga,S.H.,M.Kn pada tanggal 18 September 2021 (vide bukti surat P-1) adalah sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara atau tidak adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa didalam Pasal 1320 KUHPerdara telah menentukan syarat untuk sahnya suatu perjanjian yaitu diperlukan 4 (empat) syarat:

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

Menimbang, bahwa perjanjian yang dimaksud oleh Penggugat adalah perjanjian sebagaimana yang tertuang didalam bukti surat P-1 yaitu Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 yang di *Waarmeking* dikantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga,S.H.,M.Kn pada tanggal 18 September 2021 dan

Halaman 53 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya Majelis Hakim akan mempelajari apakah bukti surat P-1 tersebut sah dan mengikat secara hukum adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah dengan teliti mempelajari bukti surat P-1 diatas, Majelis Hakim mendapatkan fakta hukum bahwa pada perjanjian tersebut tertuang bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri mereka pada perjanjian utang piutang dimana Penggugat adalah sebagai Pihak Pertama atau pemberi Pinjaman dan Penerima Jaminan dan Tergugat I adalah sebagai Pihak Kedua atau Penerima Pinjaman atau Pemberi Jaminan, yang lengkapnya adalah sebagai berikut:

Pasal 1

PINJAMAN

- 1.1. Pihak pertama memberikan pinjaman uang kepada Pihak Kedua sebesar Rp. 60. 000. 000,00 (enam puluh juta rupiah), sebagaimana Pihak Kedua secara tegas menerima pinjaman uang dari Pihak Pertama sebesar Rp. 60. 000. 000,00 (enam puluh juta rupiah) sehingga dengan demikian surat Perjanjian Pinjaman Uang ini merupakan tanda bukti penerimaan uang (kuitansi) yang sah atas penerimaan uang tersebut.
- 1.2. Jangka waktu pinjaman tersebut dilangsungkan untuk jangka waktu 2 (dua) bulan lamanya, terhitung sejak tanggal 06-03-2019 (dua Maret dua ribu Sembilan belas) sampai dengan berakhir pada tanggal 06-05-2019 (enam Mei dua ribu Sembilan belas).
- 1.3. Atas pinjaman uang seperti yang dimaksud pada Pasal 1 ayat 1, maka Pihak kedua dikenakan jasa pinjaman uang sebesar 10% (sepuluh persen) perbulan, dan wajib dibayar oleh oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setiap tanggal 06 (enam) bulan berjalan dan pembayaran jasa pinjaman uang dibayar Pihak kedua menurut cara yang ditentukan oleh Pihak Pertama.
- 1.4. Apabila Pihak kedua tidak dapat membayar atau melunasi jasa Pinjaman sebesar Rp. 6. 000. 000,00 (enam juta rupiah) pada tanggal 06 (enam) bulan berjalan, maka Pihak kedua diberikan perpanjangan waktu pembayaran selama 10 (sepuluh) hari.

PASAL 2

JAMINAN

Untuk menjamin Pinjaman uang Pihak Kedua seperti dimaksud pada pasal 1 ayat 1 maka Pihak Kedua, yaitu Nyonya MASRIAH, den ini telah meyetujui dan sanggup

Halaman 54 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memnirikan jamina atau anggunan dan pinjaman berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal 16-11-2006 (enam belas November dua ribu enam) Nomor: 00958/Kebon Dalem/2006, seluas 173 M² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.06.02.03.00958, terletak di :

- Provinsi : Banten;
- Kota : Cilegon;
- Kecamatan : Purwakarta;
- Kelurahan : Kebon Dalem

Terdaftar atas nama Tuan SANTONI ISHAK (Almarhum), setempat dikenal sebagai Lingkungan Bebulak Timur, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan Kebon Dalam, Kecamatan Purwakarta. Demikian berikut seluruh bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada dan atau yang akan dikemudian hari yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut beserta turutan-turutannya yang menurut sifat peruntukan, dan atau undang-undang dapat dianggap sebagai barang tidak bergerak, selanjutnya disebut "TANAH DAN BANGUNAN";

Pasal 3

WANPRESTASI

Apabila pinjaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 diatas tidak dapat dibayar dan dilunasi oleh Pihak kedua diatas tidak dapat dibayar dan dilunasi oleh Pihak kedua kepada Pihak Pertama sesuai dengan batas waktu pinjaman, yaitu tanggal 06-05-2019 (enam Mei dua ribu Sembilan belas), maka kepada Pihak kedua diberikan kesempatan perpanjangan waktu pembayaran selama 5 (lima) hari untuk pelunasan tersebut.

- 3.1. Bilamana Pihak kedua tidak juga dapat melunasi sesuai dengan jangka waktu yang diuraikan pada Pasal 3 ayat 1 diatas, maka sertifikat Hak Milik Nomor 881/Kebon Dalem tersebut mejandi hak dan milik sepenuhnya Pihak Pertama.
- 3.2. Bilamana Pihak kedua tidak juga dapat melunasi sesuai dengan jangka waktu yang diuraikan pada Pasal 3 ayat 1 diatas, maka sertifikat Hak Milik Nomor 881/Kebon Dalem tersebut mejandi hak dan milik sepenuhnya Pihak Pertama.

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan dari waarmedking adalah hanya sebagai bukti bahwa dokumen tersebut sudah pernah dibuat oleh para pihak dan sudah pernah didaftarkan dinotaris;

Halaman 55 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa *waarmeking* sendiri kalau dilihat secara yuridis, sebenarnya merupakan tindakan hukum Notaris atau pejabat umum lain yang berwenang menurut undang-undang, untuk mencatat dan mendaftarkan surat dibawah tangan yang telah dibuat oleh para pihak dalam buku khusus untuk itu sesuai dengan urutan yang ada. Jadi *waarmeking* tidak menyatakan kebenaran penanggalan dan penandatanganan dan kebenaran isi dari surat dibawah tangan tersebut sebagaimana legalisasi ataupun pengesahan;

Menimbang, bahwa kekuatan hukum akta perjanjian dibawah tangan yang didaftarkan oleh Notaris (*waarmeking*), yaitu pada akta dibawah tangan kekuatan pembuktiannya hanya meliputi kenyataan bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menandatangani atau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum untuk surat dibawah tangan kekuatan pembuktiannya akan sangat tergantung pada kebenaran atas pengakuan atau penyangkalan para pihak atas isi dari akta dan masing-masing tandatangannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah bukti surat P-1 yang telah di *waarmeking* tersebut diatas dikategorikan akta otentik atau tidak adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa akta otentik diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata yang berbunyi;

"Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat";

Menimbang, bahwa selanjutnya, khusus terhadap suatu akta otentik, nilai pembuktiannya didalam suatu perkara perdata diatur didalam Pasal 1870 KUHPerdata yakni nilai kekuatan pembuktian yang melekat padanya adalah:

1. sempurna (*volledig bewijskracht*),
dan

2. mengikat (*bindende bewijskracht*)

yang berarti, apabila suatu alat bukti akta otentik yang diajukan didalam suatu perkara perdata maka kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta dan juga sempurna dan mengikat kepada hakim, dan batas minimal pembuktiannya dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan atau dukungan alat bukti yang lain,

Halaman 56 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan;

Menimbang, bahwa akan tetapi nilai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat suatu akta otentik bisa berubah disebabkan oleh:

- apabila terhadapnya diajukan bukti lawan (*tegen bewijs*);
- bukti lawan yang diajukan pihak lawan demikian rupa setara dan sempurna sehingga mampu menggoyahkan eksistensi suatu akta otentik tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya keadaan sebagaimana dimaksud diatas, maka nilai kekuatan pembuktian suatu akta otentik berubah menjadi;

- tidak sempurna dan tidak mengikat lagi;
- tetapi merosot menjadi bukti permulaan tulisan;
- oleh karena itu batas minimalnya pun merosot, sehingga tidak dapat lagi berdiri sendiri, tetapi harus dibantu dan didukung oleh sekurang-kurangnya salah satu alat bukti lain;

Menimbang, bahwa dari maksud dan tujuan *waarmeking* diatas, jelas bahwa bukti surat P-1 diatas tidaklah dibuat dihadapan Notaris, sehingga jika dikaitkan dengan pengertian akta otentik, maka bukti surat P-1 bukanlah merupakan suatu akta otentik;

Menimbang, bahwa akan tetapi bukti P-1 diatas diperkuat dengan keterangan saksi John Edwin Samosir, S.H yang menerangkan bahwa saksi John Edwin Samosir, S.H adalah orang yang membuat *draft* bukti P-1 diatas, dan saksi John Edwin Samosir, S.H juga menerangkan bahwa dirinya hadir pada saat para pihak menandatangani bukti surat P-1 tersebut dimana menurut saksi John Edwin Samosir, S.H tidak ada unsur pemaksaan ataupun penekanan dari pihak manapun pada saat para pihak menandatangani bukti surat P-1 diatas;

Menimbang, bahwa benar terhadap bukti surat P-1 tersebut diatas juga tidak dibantah bahkan dibenarkan oleh Tergugat I sebagaimana didalam jawabannya pada pokok perkara angka 1 yang berbunyi:

"Bahwa benar pada tanggal 06 maret 2019 saya telah melakukan pinjaman uang kepada PENGUGAT sebesar Rp.60,000,000,- (enam puluh juta rupiah) sebagaimana Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 06 Maret 2019 yang kami buat dihadapan seseorang yang saya tidak kenal dan sudah dipersiapkan oleh Sdri. UPIYATI / YEYEN dan dirinya mengaku sebagai Notaris bernama Sdri. ELISABETH

Halaman 57 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang saat itu surat perjanjian dibuat dikantor Notaris yang saya ingat berada di Perumnas Cibeber Kota Cilegon”;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan diatas maka Majelis Hakim mendapatkan suatu keyakinan bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk mengikatkan diri pada suatu perjanjian yaitu perjanjian utang piutang sebagaimana dimaksudkan didalam bukti surat P-1, sehingga dengan sendirinya syarat ke-1 dari Pasal 1320 KUHPerdata yaitu Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa selanjutnya sepanjang pemeriksaan perkara aquo, tidak ada bantahan ataupun bukti lain yang menyatakan bahwa baik Penggugat maupun Tergugat I adalah orang-orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, sehingga dengan demikian Majelis Hakim menilai bahwa baik Penggugat maupun Tergugat I adalah orang-orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan syarat ke 3 dari Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu apakah Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 yang di *Waarmeking* dikantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga,S.H.,M.Kn pada tanggal 18 September 2021 (vide bukti surat P-1) mengandung suatu hal tertentu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan mengandung hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, dan setelah dengan cermat mempelajari bukti surat P-1 diatas, telah ternyata bahwa hak-hak dan kewajiban Penggugat dan Tergugat I telah diatur didalam Pasal 1 ayat 1.1 s/d 1.4 tentang Pinjaman, sehingga dengan demikian Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 yang di *Waarmeking* dikantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga,S.H.,M.Kn pada tanggal 18 September 2021 (vide bukti surat P-1) juga telah memenuhi syarat ke 3 dari Pasal 1320 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan syarat ke 4 dari Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu apakah Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 yang di *Waarmeking* dikantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga,S.H.,M.Kn pada tanggal 18 September 2021 (vide bukti surat P-1) mengandung suatu sebab yang halal adalah sebagai berikut;

Halaman 58 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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 syarat sahnya perjanjian yang ke 4 adalah tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai nilai kesopanan ataupun ketertiban umum;

Menimbang, bahwa tentang utang Piutang dengan Jaminan Tanah, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan:

"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain";

Menimbang, bahwa setelah dengan cermat mempelajari bukti surat P-1, Majelis Hakim juga menemukan fakta hukum bahwa perjanjian utang piutang antara Penggugat dan Tergugat I, didalam Pasal 2 mengatur tentang jaminan yaitu tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal 16-11- 2006 (enam belas November dua ribu enam) Nomor: 00958/Kebon Dalem/2006, seluas 173 M² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.06.02.03.00958, terletak di :

- Provinsi : Banten;
- Kota : Cilegon;
- Kecamatan : Purwakarta;
- Kelurahan : Kebon Dalem

Terdaftar atas nama Tuan SANTONI ISHAK (Almarhum), setempat dikenal sebagai Lingkungan Bebulak Timur, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan Kebon Dalam, Kecamatan Purwakarta;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut diatas, maka Majelis Hakim menilai bahwa adanya klausula yang diatur didalam Pasal 2 Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 yang di *Waarmeking* dikantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga,S.H.,M.Kn

Halaman 59 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 18 September 2021 (vide bukti surat P-1) tidaklah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada Pasal 3 Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 yang di *Waarmeking* dikantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga, S.H., M.Kn pada tanggal 18 September 2021 (vide bukti surat P-1) adalah Pasal yang mengatur tentang keadaan Wanprestasi, yaitu :

- 3.1. *Apabila pinjaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 diatas tidak dapat dibayar dan dilunasi oleh Pihak kedua diatas tidak dapat dibayar dan dilunasi oleh Pihak kedua kepada Pihak Pertama sesuai dengan batas waktu pinjaman, yaitu tanggal 06-05-2019 (enam Mei dua ribu Sembilan belas), maka kepada Pihak kedua diberikan kesempatan perpanjangan waktu pembayaran selama 5 (lima) hari untuk pelunasan tersebut.*
- 3.2. *Bilamana Pihak kedua tidak juga dapat melunasi sesuai dengan jangka waktu yang diuraikan pada Pasal 3 ayat 1 diatas, maka sertifikat Hak Milik Nomor 881/Kebon Dalem tersebut mejandi hak dan milik sepenuhnya Pihak Pertama.*

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan khusus mempertimbangkan klausula Pasal 3 ayat (3.2) tersebut diatas;

Menimbang, bahwa didalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan:

"Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum".

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa barang yang menjadi tanggungan utang/jaminan utang tidak boleh untuk dimiliki oleh Kreditur (dhi. Penggugat) akan tetapi harus dijual lelang, karena apabila Kreditur (dhi. Penggugat) diberikan hak untuk mengambil barang jaminan menjadi miliknya, maka akan terjadi harga tanah yang tidak fair, dan akan terjadi penguasaan tanah oleh pemodal besar. Karena prinsip ataupun tujuan dalam hukum jaminan bukan untuk memindahkan hak milik atas suatu barang melainkan untuk menjamin pelunasan hutang;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim menilai bahwa klausula Pasal 3 ayat (3.2) pada Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 yang di *Waarmeking* dikantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga, S.H., M.Kn pada tanggal 18 September 2021 (vide bukti surat
Halaman 60 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

P-1) terang dan jelas bertentangan dengan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingga beralasan hukum untuk menyatakan bahwa klausula Pasal 3 ayat (3.2) pada Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 yang di *Waarmeking* dikantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga,S.H.,M.Kn pada tanggal 18 September 2021 karena bertentangan dengan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan harus dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan pada pertimbangan diatas, terhadap Pasal 3 ayat (3.2) Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 yang di *Waarmeking* dikantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga,S.H.,M.Kn pada tanggal 18 September 2021 (vide bukti surat P-1), dimana telah dinyatakan batal demi hukum berdasarkan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan didalam Petitum angka 2-nya Penggugat meminta agar menyatakan Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 yang di *Waarmeking* dikantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga,S.H.,M.Kn pada tanggal 18 September 2021 adalah sah, maka berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan diatas beralasan hukum Petitum angka 2 Penggugat untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum angka 3 Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa didalam Petitum angka 3-nya, Penggugat meminta agar "Menyatakan TERGUGAT I sebagai pihak yang bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V atau para ahli waris SANTONI ISHAK telah melakukan ingkar janji atau *wanprestasi*";

Menimbang, bahwa sebagaimana pada pertimbangan diatas dimana Majelis Hakim telah menyimpulkan bahwa *wanprestasi/ingkar janji* yang dimaksud Penggugat pada Petitum angka 3 ini adalah karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak kunjung menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan sebagaimana yang diperjanjikan secara sempurna, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal 16 November 2006 Nomor: 00958/Kebon Dalem/2006, seluas 173 m² (*seratus tujuh puluh tiga meter persegi*) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.06.02.03.00958, terletak di Lingkungan Bebulak Timur, RT. 002 / RW. 006, Kelurahan Kebon Dalam, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten",

Halaman 61 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

berdasarkan Pasal 3 ayat (3.2) Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 yang di *Waarmeking* dikantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga,S.H.,M.Kn pada tanggal 18 September 2021 (vide bukti surat P-1), oleh karena Pasal 3 ayat (3.2) Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 telah dinyatakan batal demi hukum sebagaimana pertimbangan diatas, dan juga dengan telah ditolaknya Petitum angka 2 Penggugat, dengan sendirinya Petitum angka 3 ini juga beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berikutnya terhadap Petitum angka 4 yang meminta agar “Memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V untuk menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan sebagaimana yang diperjanjikan secara sempurna, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tanggal 16 November 2006 Nomor: 00958/Kebon Dalem/2006, seluas 173 m² (*seratus tujuh puluh tiga meter persegi*) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 28.06.02.03.00958, terletak di Lingkungan Bebulak Timur, RT. 002 / RW. 006, Kelurahan Kebon Dalam, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten”, oleh karena pada pertimbangan terdahulu bahwa telah terang dan jelas klausula Pasal 3 (3.2) Surat Perjanjian Pinjaman Uang, tanggal 6 Maret 2019 yang di *Waarmeking* dikantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga,S.H.,M.Kn pada tanggal 18 September 2021 (vide bukti surat P-1) bertentangan dengan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka beralasan hukum Petitum angka 4 juga ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Petitum angka 5 Penggugat yang meminta agar “Memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT IV untuk melakukan roya dan melakukan pendaftaran peralihan hak kepada PENGGUGAT atas Sertipikat Hak Milik Nomor 881/ Kebon Dalem”, oleh karena Petitum ini bergantung pada Petitum angka 2, angka 3 dan angka 4, maka dengan ditolaknya Petitum angka 2, angka 3 dan angka 4, beralasan hukum Petitum angka 5 ini juga ditolak;

Menimbang, bahwa berikutnya terhadap Petitum angka 6 Penggugat yang meminta agar “Menghukum TERGUGAT I untuk membayar penggantian kerugian materiil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*)”, oleh karena pokok-pokok gugatan Penggugat sebagaimana pada Petitum

Halaman 62 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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

angka 2, angka 3 dan angka 4 ditolak, maka beralasan hukum juga Petitum angka 6 Penggugat juga ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Petitum angka 7 Penggugat yang meminta agar “Menghukum TERGUGAT I untuk membayar penggantian kerugian immateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*), oleh karena pokok-pokok gugatan Penggugat sebagaimana pada Petitum angka 2, angka 3 dan angka 4 ditolak, maka beralasan hukum juga Petitum angka 7 Penggugat juga ditolak;

Menimbang, bahwa berikutnya terhadap Petitum angka 8 Penggugat yang meminta agar “Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000,- (*dua juta rupiah*) setiap harinya apabila TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), oleh karena pokok-pokok gugatan Penggugat sebagaimana pada Petitum angka 2, angka 3 dan angka 4 ditolak, maka beralasan hukum juga Petitum angka 8 Penggugat juga ditolak;

Menimbang, bahwa berikutnya terhadap Petitum angka 9 Penggugat yang meminta agar “Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV dan TURUT TERGUGAT V untuk tunduk dan taat pada putusan”, oleh karena pokok-pokok gugatan Penggugat ditolak sebagaimana diatas, maka beralasan hukum juga Petitum angka 9 Penggugat ini ditolak;

Menimbang, bahwa berikutnya terhadap Petitum angka 10 Penggugat yang meminta agar “Menghukum TERGUGAT I untuk membayar seluruh biaya perkara”, oleh karena Petitum Penggugat dari angka 2 s/d angka 9 ditolak sebagaimana diatas, maka beralasan hukum juga Petitum angka 10 Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti-bukti surat Penggugat untuk selain dan selebihnya telah turut pula dipertimbangkan demikian juga dengan saksi-saksi dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan-pertimbangan diatas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan di tolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan di tolak seluruhnya, maka terhadap dalil-dalil bantahan dan juga bukti-bukti baik saksi

Halaman 63 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun surat dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tidak lagi dipertimbangkan;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya maka Penggugat berada dipihak yang kalah sehingga Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPdata, Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.11.050.000,00 (sebelas juta lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada hari Selasa, tanggal 30 Mei 2023, oleh kami, Hasmy, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Uli Purnama, S.H.,M.H dan Diah Tri Lestari, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan pada hari Selasa, tanggal 6 Juni 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Nia Karnelia, S.H.,M.H., sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Tergugat III, Turut Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat IV dan tanpa dihadiri oleh Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Uli Purnama, S.H.,M.H.

Hasmy, S.H.,M.H.

Diah Tri Lestari, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 64 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.



Nia Karnelia, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

- Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
- Biaya Proses	:	Rp	150.000,00
- PNPB	:	Rp	100.000,00
- Panggilan	:	Rp	10.050.000,00
- Materai	:	Rp	10.000,00
- Redaksi	:	Rp	10.000,00
Jumlah	:	Rp	11.050.000,00

(sebelas juta lima puluh ribu rupiah)

Halaman 65 dari 65 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2022/PN.Srg.

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)