



PUTUSAN

Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Hj EUIS TIEN SUMARNI**, bertempat tinggal/berkedudukan di Jl. Musium Arkeologi Nomor : 77 RT 005 RW 003, Desa Cimekar, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung, email : [euistinsumarni77@gmail.com](mailto:euistinsumarni77@gmail.com), sebagai Penggugat;

I a w a n:

- BENNY SUMANTRI**, bertempat tinggal di Lingkungan Cimenyan II ,RT 001 RW 006, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Banjar, Kota Banjar. [Toko Elektronik Sinar Mulya], dalam hal ini memberikan kuasa kepada **JAJAT SUDRAJAT, S.H., M.H.**, dan kawan, Advokat beralamat kantor di Jl. Riung Asih No. 125 RT. 002, RW. 011, Kel. Tuguraja, Kecamatan Cihideung, Kota Tasikmalaya, email: [advjajats@gmail.com](mailto:advjajats@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2023, sebagai Tergugat I;
- BAYU ARIFIN SETIA ATMANAGARA**, bertempat tinggal di Lingk Cimenyan II, RT 001 RW 006, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Banjar, Kota Banjar, [Toko Elektronik Sinar Mulya / Anak kandung tergugat I], dalam hal ini memberikan kuasa kepada **JAJAT SUDRAJAT, S.H., M.H.**, dan kawan, Advokat beralamat kantor di Jl. Riung Asih No. 125 RT. 002, RW. 011, Kel. Tuguraja, Kecamatan Cihideung, Kota Tasikmalaya, email : [advjajats@gmail.com](mailto:advjajats@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2023, sebagai Tergugat II;
- IKA ROSTIKA** ahli waris dari **TUTI SUNARTI**, bertempat tinggal di Dusun meluwung RT 002 RW 002, Desa Tarisi, Kecamatan Wanareja, Kabupaten Cilacap, sebagai Turut Tergugat I;

Hal 1 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr



4. **ONENG SUMIATI**, bertempat tinggal di Alinda Kencana Permai KI/20.RT 002 RW 021 Desa Kaliabang tengah, Kecamatan Bekasi utara, Kabupaten/Kota Bekasi, , yang untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

5. **EUIS SUMIRAT TRISNAWATI**, bertempat tinggal di Kalibata Utara I No.3 RT 001 RW 002, Desa Kalibata, Kecamatan Pancoran, Kabupaten/Kota Jakarta Selatan, sebagai Turut Tergugat III;

6. **RATNA KOMALASASI** ahli waris dari **SUNARJO**, bertempat tinggal di Jl. Erlangga.RT 003 RW 008, Desa Purworejo, Kecamatan Purworejo, Kabupaten/Kota Pasuruan, sebagai Turut Tergugat IV;

7. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANJAR**, beralamat di Jalan R.E. Kosasih, Banjar, Kota Banjar, email : [intanmutiari07@gmail.com](mailto:intanmutiari07@gmail.com) , diwakili oleh Muhammad Syukri, A.Ptnh Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa dan kawan-kawan, berdasarkan surat tugas nomor 213/ST-32.79.UP.02/VIII/2023 sebagai Turut Tergugat V;

8. **KANTOR NOTARIS Ny. AGUSTIANA HERADI, SH**, beralamat di Jalan Dr. Kartasasmita Nomor. 14 Kota Banjar, Jawa Barat, email : [agustiana.heradi@gmail.com](mailto:agustiana.heradi@gmail.com), sebagai Turut Tergugat VI;

(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar para pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak;

## 2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 3 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjar pada tanggal 4 Agustus 2023 dengan Nomor Register 5/Pdt.G/2023/PN Bjr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Hal 2 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan Tergugat I, dan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat V daftar perkara Gugatan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjar Nomor : 8/Pdt.G/2021/PN.Bjr, tanggal 06 Oktober 2021;
2. Bahwa persidangan sesuai dengan tahapan persidangan sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata Hakim Ketua Majelis telah menetapkan hari sidang dan kedua belah pihak dipanggil secara sah dan patut sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata (R.Bg/HIR). Mulai dari gugatan, panggilan, sampai dengan pemberitahuan (relas) putusan. Ada juga peraturan-peraturan lain yang melengkapi hukum acara tersebut, diantaranya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA);
3. Bahwa diantara pihak Para Tergugat yang sudah dipanggil secara sah dan patut pihak Tergugat II sampai dengan V dan selanjutnya Majelis Hakim telah memberikan penjelasan dan kewajiban Majelis Hakim untuk menunjuk Mediator sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.1 Tahun 2008. Mediator adalah pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian. Jo PERMA No 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi dan selanjutnya memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak yang hadir antara Penggugat dan Tergugat I memberikan kesempatan untuk membawa menunjuk Mediator dari luar pengadilan yang sudah bersertipikat dari kedua belah akan tetapi pihak yang berperkara memohon ditunjuk Hakim Mediator yang ada di Pengadilan selanjutnya Hakim menetapkan Hakim Mediator bernama : **PETRUS NICO KRISTIAN, S.H. ;**
4. Bahwa pada hari yang di tetapkan oleh hakim mediator Penggugat hadir dan Tergugat I **BENNY SUMANTRI** hadir dan setelah mendapat penjelasan dari hakim Mediator antara Pihak Penggugat dan Tergugat I paham dan mengerti manfaat Mediasi dan sepakat mengadakan kesepakatan perdamaian dan pihak Tergugat I **BENNY SUMANTRI** berjanji akan **membayar mengembalikan uang yang telah di terima sebesar Rp. 600.000.000,00 [ enam ratus juta rupiah ] secara tunai sekaligus**

Hal 3 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr

#### 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)



kepada Penggugat dengan catatan perkara gugatannya mohon dicabut oleh Penggugat ;

5. Bahwa selanjutnya Hakim Ketua Majelis memberikan penjelasan sehubungan telah terjadi kesepakatan perdamaian antara Penggugat dan Tergugat I akan tetapi Hakim tidak akan membuat putusan perdamaian oleh karena pihak Tergugat II sampai dengan Tergugat V tidak hadir ke persidangan dan juga seluruh pihak tidak menyatakan perdamaian maka Hakim akan membuat penetapan pencabutan karena permohonan Tergugat I yang memohon pencabutan gugatan disepakati oleh Penggugat ;

6. Bahwa selanjutnya dibuatlah surat pernyataan kesepakatan perdamaian tertanggal 14 April 2022 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Hakim Mediator bernama : Petrus Nico Kristian, S.H dan ditandatangani serta disahkan salinannya oleh Panitera Enang Suparman, S.H, MH. ;

7. Bahwa isi kesepakatan sebagaimana tertulis dalam Kesepakatan perdamaian "Pasal 1 Bahwa pihak Tergugat I sepakat untuk mengembalikan uang yang telah dipinjam oleh Pihak Tergugat I dari Penggugat ;

8. "Pasal 2 berbunyi : "Bahwa Pihak Tergugat I sepakat untuk mengembalikan uang sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 tersebut di atas kepada pihak Penggugat sebesar Rp600.000.000,00 [ enam ratus juta rupiah ] secara tunai dan sekaligus;

9. "Pasal 3 Bahwa Pihak Tergugat I sepakat untuk mengembalikan uang sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 tersebut di atas kepada Pihak Penggugat dengan jangka waktu paling lama 6 [enam bulan] ,terhitung sejak kesepakatan perdamaian ini ditandatangani oleh pihak Penggugat dan Pihak Tergugat I yaitu tanggal 14 April 2022;

10. Bahwa dalam waktu yang telah disepakati pihak Tergugat I tidak melaksanakan isi Perdamaian walaupun pernyataan kesepakatan perdamaian disaksikan oleh Yang Mulia Majelis Hakim mediator akan tetapi setiap ditanyakan oleh Penggugat langsung maupun menyuruh pihak lain Tergugat I memberikan alasan menunggu SHM No. 1787, SU/GS tanggal 26 Oktober 2004 nomor 104/2004, NIB: 10. 30. 01. 02. 00461, seluas 257

*Hal 4 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



M2, atas nama **1. Tuti Sunarti, 2. Oneng Sumiati, 3. Euis Sumirat Trisnawati, 4. Sunarjo Alm** ahliwarisnya **RATNA KOMALASARI sekarang Turut tergugat I sampai V** akan dibalik nama dahulu ke atas Tergugat I dan akan diangguk ke Bank memohon waktu menunggu pencairan dari Bank;

**11.** Bahwa walaupun pihak pihak **BENNY SUMANTRI Tergugat I** banyak alasan berbagai dalih tetap pihak Penggugat bersabar dan berupaya meminta hak Penggugat yang telah disepakati dengan cara baik baik ;

**12.** Bahwa ternyata sampai kurun waktu yang ditentukan sebagaimana tertuang dalam kesepakatan yang dijanjikan pihak **BENNY SUMANTRI Tergugat I**, tetap tidak memenuhi janjinya dan/atau memenuhi prestasi kepada Penggugat sebagaimana yang diperjanjikan, tidak terpenuhi dan hanya mengulur waktu dan pihak **BENNY SUMANTRI Tergugat I** menikmati sudah bertahun tahun dan mendapat keuntungan untuk diri sendiri diatas penderitaan pihak Penggugat;

**13.** Bahwa sudah jelas dan nyata pihak Tergugat I **BENNY SUMANTRI** tidak ada itikad baik sesuai pakta akan menghilangkan obyek Tanah dan bangunan serta SHM No. 1787, SU/GS tanggal 26 Oktober 2004 nomor 104/2004, NIB: 10. 30. 01. 02. 00461, seluas 257 M2, atas nama **1. Tuti Sunarti, 2. Oneng Sumiati, 3. Euis Sumirat Trisnawati, 4. Sunarjo** dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Trotoar Jalan Cimenyan

Selatan : Kartini

Barat : Gang

Timur : Hari Susanto

Yang sekarang diketahui oleh Penggugat atas SHM tersebut telah dibalik nama bukan terhadap dirinya Tergugat I akan tetapi dibalik nama kepada anaknya bernama : **BAYU ARIFIN SETIA ATMANAGARA** yakni sebagai **Tergugat I**;

**14.** Bahwa dengan demikian nyata **BENNY SUMANTRI Tergugat I** telah melakukan perbuatan ingkar janji /wanprestasi, maka sudah sepatutnya **BENNY SUMANTRI Tergugat I** dihukum untuk

*Hal 5 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan kepada Penggugat secara tunai sekaligus yaitu uang pokok milik Penggugat sebesar Rp600.000.000,00 [ enam ratus juta rupiah ] dan apabila uang tersebut digunakan usaha akan mendapatkan keuntungan pertahun  $40\% \times \text{Rp}600.000.000,00$  [enam ratus juta rupiah] X 7 Tahun = Rp1.680.000.000,00 [ Satu Milyar Enam Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah] **terhitung mulai bulan November 2015 sampai dengan bulan Juni 2023;**

**15.** Bahwa dengan adanya tindakan wanprestasi tersebut, Penggugat telah memberikan toleransi teguran baik secara lisan tertulis kepada **BENNY SUMANTRI Tergugat I**, akan tetapi tetap tidak mengindahkannya bahkan cenderung untuk tidak melaksanakan kesepakatan yang dijanjikannya dengan demikian **BENNY SUMANTRI Tergugat I** telah sengaja tidak beritikad baik untuk tidak memenuhi prestasinya;

**16.** Bahwa wanprestasi atas perbuatan Tergugat I dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Bentuk-bentuk sikap yang bisa dikatakan wanprestasi diantaranya:

- Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
- Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
- Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

**17.** Bahwa sementara itu dalam dunia keuangan, wanprestasi juga diartikan sebagai tindakan 'gagal bayar', dimana wanprestasi menggambarkan suatu keadaan dimana seorang Tergugat I tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian utang piutang yang dibuatnya. Misalnya, tidak melakukan pembayaran angsuran ataupun pelunasan pokok utang sesuai dengan kesepakatan;

**18. Bahwa Definisi Wanprestasi** sebagaimana Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdota") berbunyi: "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau

*Hal 6 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*

#### 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)



karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

**19.** Bahwa menurut definisinya, wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan, “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

**20.** **Bahwa Penyebab Wanprestasi** Penyebabnya wanprestasi yang dilakukan Tergugat I dapat timbul karena kesengajaan atau kelalaian. Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi: **“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.**

**21.** Bahwa dengan adanya tindakan wanprestasi tersebut, Penggugat telah memberikan toleransi teguran baik secara lisan tertulis kepada **BENNY SUMANTRI Tergugat I**, akan tetapi tetap tidak mengindahkannya bahkan cenderung untuk tidak melaksanakan kesepakatan yang dijanjikannya dengan demikian **BENNY SUMANTRI Tergugat I** telah sengaja tidak beritikad baik untuk tidak memenuhi prestasinya;

**22.** Bahwa oleh karena kesabaran Penggugat terbatas sebagai manusia biasa maka tidak ada jalan lain meminta perlindungan Hukum dan keadilan dengan jalan menempuh jalur hukum dengan mengajukan Gugatan kembali yang ke dua kalinya ke Pengadilan Negeri Banjar agar mendapat kepastiaan hukum yang adil bagi masyarakat Pencari Keadilan Khususnya Penggugat;

**23.** Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Banjar melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi

*Hal 7 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



Manusia, yang bunyinya menentukan, "Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar";

24. Bahwa Selanjutnya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Banjar memilih salah satu tempat tinggal Yaitu Tergugat I sampai Tergugat II sesuai dengan Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Banjar dan juga ditunjang dengan melalui mekanisme berdasarkan Wanprestasi Ingkar Janji yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II yang harus ada pertanggungjawaban perdata berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), yang bunyinya menentukan, "Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

25. Bahwa untuk mengetahui apakah suatu perjanjian adalah sah atau tidak sah, maka perjanjian tersebut harus diuji dengan beberapa syarat. Terdapat 4 syarat keabsahan kontrak yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yang merupakan syarat pada umumnya, sebagai berikut :

Syarat sah yang subyektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata

Disebut dengan syarat subyektif karena berkenaan dengan subyek perjanjian. Konsekuensi apabila tidak terpenuhinya salah satu dari syarat subyektif ini adalah bahwa kontrak tersebut dapat "dapat dibatalkan" atau "dimintakan batal" oleh salah satu pihak yang berkepentingan. Apabila tindakan pembatalan tersebut tidak dilakukan, maka kontrak tetap terjadi dan harus dilaksanakan seperti suatu kontrak yang sah.

#### **1. Adanya kesepakatan kehendak (Consensus, Agreement)**

Dengan syarat kesepakatan kehendak dimaksudkan agar suatu kontrak dianggap salah oleh hukum, kedua belah pihak mesti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh kontrak tersebut. Oleh

*Hal 8 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



hukum umumnya diterima teori bahwa kesepakatan kehendak itu ada jika tidak terjadinya salah satu unsur-unsur sebagai berikut.

- a) Paksaan (dwang, duress)
- b) Penipuan (bedrog, fraud)
- c) Kesilapan (dwaling, mistake)

26. Bahwa Sebagaimana pada pasal 1321 KUH Perdata menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

### **2. Wenang / Kecakapan berbuat menurut hukum (Capacity)**

Syarat wenang berbuat maksudnya adalah bahwa pihak yang melakukan kontrak haruslah orang yang oleh hukum memang berwenang membuat kontrak tersebut. Sebagaimana pada pasal 1330 KUH Perdata menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dapat kita temukan dalam pasal 1330 KUH Perdata, yaitu :

- a) Orang-orang yang belum dewasa
- b) Mereka yang berada dibawah pengampuan
- c) Wanita yang bersuami. Ketentuan ini dihapus dengan berlakunya Undang-Undang No.1 tahun 1974 tentang perkawinan. Karena pasal 31 Undang-Undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

Syarat sah yang objektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata Disebut dengan syarat objektif karena berkenaan dengan obyek perjanjian. Konsekuensi hukum apabila tidak terpenuhinya salah satu objektif akibatnya adalah kontrak yang dibuat batal demi hukum. Jadi sejak kontrak tersebut dibuat kontrak tersebut telah batal.

### **3. Obyek / Perihal tertentu**

Dengan syarat perihal tertentu dimaksudkan bahwa suatu kontrak haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum. Mengenai hal ini dapat kita temukan dalam pasal 1332 dan 1333 KUH Perdata.

*Hal 9 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



Pasal 1332 KUH Perdata menentukan bahwa, “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian” Sedangkan pasal 1333 KUH Perdata menentukan bahwa, “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya

Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan / dihitung”

#### **4. Kausa yang diperbolehkan / halal / legal**

Maksudnya adalah bahwa suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud / alasan yang sesuai hukum yang berlaku. Jadi tidak boleh dibuat kontrak untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum. Dan isi perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan / ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Selain itu pasal 1335 KUH Perdata juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Atau ada pula agar suatu kontrak dapat dianggap sah oleh hukum, haruslah memenuhi beberapa persyaratan yuridis tertentu. Terdapat 4 persyaratan yuridis agar suatu kontrak dianggap sah, sebagai berikut:

##### **1. Syarat sah yang obyektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata**

- a) Objek / Perihal tertentu
- b) Kausa yang diperbolehkan / dihalalkan / dilegalkan

##### **2. Syarat sah yang subjektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata**

- a) Adanya kesepakatan dan kehendak
- b) Wenang berbuat

##### **3. Syarat sah yang umum di luar pasal 1320 KUH Perdata**

- a) Kontrak harus dilakukan dengan l'tikad baik
- b) Kontrak tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku
- c) Kontrak harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan
- d) Kontrak tidak boleh melanggar kepentingan umum

**27.** Bahwa ketentuan ketentuan sebagaimana terurai dalam dasar Hukum tersebut telah terpenuhi Perbuatan Pihak **BENNY SUMANTRI**

*Hal 10 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



Tergugat I telah terpenuhi dan dinyatakan karena ingkar Janji/Wanprestasi dibuat secara tertulis dihadapan Hakim dan di tanda tangani oleh kedua belah pihak;

28. Bahwa akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian materil, sebab jelas uang milik Penggugat merupakan modal usaha berjalan mengalir setiap hari diputar dana pa bila di Digunakan usaha akan mendapat keuntungan yang nyata demi kelancaran nafkah hidup keluarga Penggugat yang sangat dibutuhkan oleh Penggugat, maka sudah sewajarnya tergugat I dihukum untuk membayar mengembalikan uang Pokok penggugat sebesar Rp. 600.000.000 , [ enam ratus juta rupiah ] ditambah Ganti Rugi keuntungan dan apabila uang tersebut di diusahakan akan mendapatkan keuntungan pertahun  $40\% \times \text{Rp. } 600.000.000$  ,[ enam ratus juta rupiah ]  $\times 7$  Tahun = Rp. 1.680.000.000, [ Satu Milyar Enam Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah ] **terhitung mulai bulan November 2015 sampai dengan bulan Juni 2023 hingga gugatan diajukan dengan perincian sebagai berikut :**

**KERUGIAN MATERIIL:**

Uang Pokok :Rp. 600.000.000, (enam ratus juta rupiah) ditambah keuntungan apabila uang tersebut digunakan usaha yang nyata dan konkrit sebesar 1.680.000.000, [ Satu Milyar Enam Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah ] menjadi sebesar Rp.2.280.000.000, [ Dua Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah] yang di bayar secara tunai dan sekaligus Kepada Penggugat oleh Tergugat I ;

**KERUGIAN MORIIL**

Akibat terganggunya pikiran mundur mandiri mencari tergugat I apabila dihitung atau diuangkan mencapai Rp. 50.000.000,- [ Lima puluh juta rupiah ] yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus Kepada Penggugat oleh Tergugat I, sampai dengan Tergugat II dan Turut tergugat I sampai dengan VI secara tanggung renteng ;

29. Bahwa akibat adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, mengakibatkan Penggugat dirugikan karenanya, sebab apabila uang tersebut diputar atau dimasukan/disimpan di Bank, atau di pakai

*Hal 11 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



usaha maka Penggugat akan mendapatkan keuntungan, yakni sejak gugatan ini diajukan hingga Para Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini, maka sudah sepantasnyalah apabila Tergugat I untuk dihukum mengembalikan uang Pokok sebagaimana terurai tersebut di atas;

**30.** Bahwa terhadap Turut tergugat I sampai VI dihukum pula untuk membayar kerugian Moril maupun Materiil secara sekaligus sebagai mana terurai diatas kepada Penggugat secara tanggung renteng dengan segala akibat hukum yang menyertainya.;

**31.** Bahwa dengan ditariknya KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANJAR, sebagai Pihak TURUT TERGUGAT V telah menerbitkan balik nama kepada tergugat padahal obyek sengketa dalam sengketa yang di ketahui oleh Turut tergugat I sampai dengan V dalam gugatan Pertama di pengadilan Banjar ;

Bahwa dengan diterbitkannya balik nama dari Turut tergugat I sampai IV kepada tergugat II dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan Hukum cacad Hukum oleh karena para pihak antara Tergugat I sampai II serta Para Turut tergugat sudah tidak ada itikad baik dengan cara akan menghilangkan Hak kepemilikan dialihkan dengan cara Causa yang Tidak halal dilakukan dengan Tidak l'tikad baik, bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku, dilakukan tidak berdasarkan asas kepatutan, telah melanggar kepentingan umum dan hak Penggugat ;

**32.** Bahwa dengan ditariknya NOTARIS Ny. AGUSTIANA HERADI, SH, sebagai Pihak TURUT TERGUGAT VI telah ceroboh dan tidak teliti menerbitkan balik nama kepada pihak tergugat padahal obyek tersebut dalam sengketa, dengan bukti pihak penggugat masih memegang surat tanda terima Sertifikat.

**33.** Bahwa untuk menjamin hak Penggugat dan untuk menjamin pelaksanaan putusan perkara ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banjar meletakkan sita jaminan terhadap :

Tanah yang berdiri bangunan rumah yang terletak di Cimenyan RT 01 RW 06 ,Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Banjar, Kota Banjar , SHM No. 1787, SU/GS tanggal 26 Oktober 2004 nomor 104/2004, NIB: 10. 30. 01. 02. 00461, seluas 257 M2, atas nama 1. Tuti Sunarti, 2. Oneng Sumiati, 3.

*Hal 12 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Euis Sumirat Trisnawati, 4. Ratna Komalasari sekarang atas nama :  
BAYU ARIFIN SETIA ATMANEGARA tergugat II dengan batas-batas  
sebagai berikut:

Utara : Trotoar Jalan Cimenyan

Selatan : Kartini

Barat : Gang

Timur : Hari Susanto

dan terhadap barang yang berdiri diatas obyek tersebut sengketa tersebut ;

**34.** Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan atas dasar bukti-bukti yang kuat dan otentik ,sebagaimana Surat Kesepakatan yang dibuat di hadapan Yang mulia Majelis Hakim pada tanggal 14 April 2022 serta di tanda tangani oleh Pihak penggugat dan tergugat I maka mohon segala penetapan dan putusan dapatlah dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bijvoorraad*) meskipun Tergugat I,II dan Para Turut Tergugat melakukan Upaya Hukum *Verzet*, banding maupun kasasi.

**35.** Bahwa dikarenakan gugatan ini menyangkut perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) yang disebabkan kesengajaan Tergugat I baik dengan cara tidak mau memenuhi prestasinya pada Penggugat maka Tergugat I dan tergugat II serta Turut tergugat I sampai dengan VI dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) setiap hari lalai dalam melaksanakan putusan kelak, terhitung adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, hingga para Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini.

**36.** Bahwa Gugatan Penggugat diajukan dengan itikad baik dan berdasarkan hukum semoga berkenan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan karenanya Para Tergugat dan para Turut tergugat harus dipanggil secara Patut ke Persidangan serta di hukum pula Para Tergugat dan para Turut tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut Hukum ;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Banjar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

*Hal 13 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



**PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;  
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap:  
**Tanah yang berdiri bangunan Rumah yang terletak di Cimenyan RT 01 RW 06 ,Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Banjar, Kota Banjar , SHM No. 1787, SU/GS tanggal 26 Oktober 2004 nomor 104/2004, NIB: 10. 30. 01. 02. 00461, seluas 257 M2, atas nama 1. Tuti Sunarti, 2. Oneng Sumiati, 3. Euis Sumirat Trisnawati , 4. Ratna Komalasari sekarang atas nama : Bayu Arifin Setia Atmanegara Tergugat II dengan batas-batas sebagai berikut:**

Utara : Trotoar Jalan Cimenyan

Selatan : Kartini

Barat : Gang

Timur : Hari Susanto

Dan terhadap barang yang berdiri diatas obyek tersebut sengketa tersebut; Menyatakan secara hukum Tergugat I sampai dengan tergugat II dan Turut tergugat I sampai dengan VI telah melakukan perbuatan **wanprestasi**;

3. Menghukum Tergugat I sampai dengan II secara tanggung renteng untuk **mengembalikan uang : Rp600.000.000,00 [enam ratus juta rupiah] ditambah keuntungan apa bila uang tersebut digunakan usaha yang nyata dan konkrit sebesar Rp1.680.000.000,00 [Satu Milyar Enam Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah] menjadi sebesar Rp2.280.000.000,00 [Dua Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah] yang di bayar secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat;**

Kerugian Moriiil

Akibat terganggunya pikiran mundur mandiri mencari tergugat I apa bila dihitung atau diuangkan mencapai Rp50.000.000,00 [Lima puluh juta rupiah] yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus Kepada Penggugat oleh Tergugat I, sampai dengan Tergugat II dan Turut tergugat I sampai dengan VI secara tanggung renteng;

4. Menghukum tergugat I sampai dengan Tergugat II dan Turut tergugat I sampai dengan Turut tergugat VI untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah ) setiap hari lalai

*Hal 14 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam melaksanakan putusan kelak, sejak terhitung adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;

5. Menyatakan putusan perkara didasarkan oleh bukti-bukti otentik sehingga dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar bijvoorraad*) meskipun para Tergugat dan para Turut tergugat melakukan *Verzet*, banding maupun kasasi;

6. Menghukum tergugat I sampai dengan Tergugat II untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;

7. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat II dan para Turut tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini menurut Hukum;

## SUBSIDER

Mohon putusan seadil-adilnya;

(2.2) Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir sendiri, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya, Turut Tergugat V hadir perwakilannya, Turut Tergugat VI hadir sendiri sedangkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tidak hadir maupun menunjuk kuasanya untuk hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

(2.3) Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Muhammad Adi Hendrawan, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Banjar sebagai Mediator;

(2.4) Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Oktober 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

(2.5) Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

(2.6) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

*Hal 15 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*

### 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

(2.7) Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

(2.8) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa, Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Para Tergugat, pengakuan dengan klausul dianggap sebagai penolakan (*onsplitbaar aveu*);
2. Bahwa benar penggugat pernah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat sebagaimana dalam perkara perdata Nomor: 8/Pdt.G/2021/PN.Bjr.;
3. Bahwa, gugatan dalam perkara Nomor : 8/Pdt.G/2021/PN.Bjr., dicabut karena ada kesepakatan antara penggugat dan Tergugat sebagaimana Surat Kesepakatan Perdamaian tanggal 14 April 2022;
4. Bahwa, isi kesepakatan perdamaian tersebut pada pokoknya adalah Tergugat I mengembalikan pinjaman uang kepada penggugat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), yang akan dibayarkan atau dilunasi dalam jangka waktu 6 (enam) bulan;
5. Bahwa, Tergugat I tidak dapat memenuhi isi kesepakatan tersebut karena faktor utamanya diakibatkan dengan keadaan psikologis Tergugat I ketika melakukan perdamaian dan menandatangani kesepakatan dalam keadaan tertekan dimana Tergugat I mengalami tekanan dari pihak Penggugat yang terus menerus untuk menyetujui nilai pembayaran sesuai dengan keinginan pihak Penggugat secara sepihak, bahkan 1 (satu) bulan sebelum pihak Penggugat mengajukan gugatannya pada tahun 2021, Tergugat I pernah mengalami tindakan psikis dan psikis oleh anggota keluarga Penggugat dimana Tergugat I dipaksa untuk menandatangani kesepakatan sepihak Penggugat, Tergugat I dibentak-bentak dan ditarik pakaiannya dibagian dada sampai robek dan kacamatanya pun sampai patah saking kerasnya jambakan tersebut, faktor keduanya adalah adanya tawaran dari pihak Penggugat untuk membantu mencairkan pinjaman perbankan yang cukup besar dengan catatan Tergugat I menyetujui nilai pengembalian uangnya sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) padahal Tergugat I pada kenyataannya tidak memiliki utang sebesar itu bisa

*Hal 16 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



jadi nilai tersebut 3 (tiga) kali lipat dari pinjaman sebenarnya, rayuan dan iming-iming dari pihak Penggugat yang tidak tertulis itu berhasil membuat Tergugat I terkondisikan terlebih kondisi psikologis Tergugat I yang sudah tertekan;

6. Bahwa, fakta hukum lainnya agar mohon kiranya menjadi pertimbangan majelis hakim yang memeriksa perkara a quo supaya para pihak mendapat keadilan yang seadil-adilnya dan pokok perkaranyapun menjadi jelas terang benderang;

7. Bahwa, perkara a quo berawal dari Tergugat I membeli rumah dari Turut Tergugat I sampai Turut Tergugat IV yang terletak di Lingkar Cimenyan RT.01/RW.06, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Banjar, Kota Banjar dengan harga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) pada tahun 2010;

8. Bahwa, jual beli tersebut dilakukan secara lisan dan telah disepakati oleh Turut Tergugat I sampai Turut Tergugat IV baik yang masih ada maupun yang sudah meninggal dunia yang diwakili oleh para ahli warisnya, jual beli tersebut terjadi di tahun 2010 dan semenjak itupun Tergugat I sudah melakukan pembayaran dan mendiaminya dijadikan tempat usaha dan tempat tinggal Tergugat I;

9. Bahwa, pembayaran jual beli tanah dan bangunan tersebut dilakukan Tergugat I dengan cara bertahap, karena kepemilikan tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat Hak milik No: 1787 adalah harta bersama antara turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV;

10. Bahwa, Tergugat I telah membayar harga pembelian rumah tersebut kepada Turut Tergugat I sampai Turut Tergugat IV sebesar **Rp424.900.000,00** (empat ratus dua puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

Pembayaran kepada (ahli waris) Tuti Sunarti Turut Tergugat I

- a. Tanggal 25 Desember 2011 Rp. 20.000.000,-
- b. Tanggal 31 Maret 2012 Rp. 30.000.000,-
- c. Tanggal 16 Juli 2012 Rp. 10.000.000,-
- d. Tanggal 27 Agustus 2012 Rp. 5.000.000,-
- e. Tanggal 27 Agustus 2012 Rp. 5.000.000,-
- f. Tanggal 24 September 2012 Rp. 20.000.000,-

Hal 17 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Tanggal 17 Desember 2012 Rp.10.000.000,-
- h. Tanggal 15 Januari 2013 Rp.10.000.000,-
- i. Tanggal 3 Pebruari 2013 Rp.25.000.000,-
- j. Tanggal 15 Mei 2013 Rp. 20.000.000,-
- k. Tanggal 6 Agustus 2013 Rp. 20.000.000

**TOTAL Rp.175.000.000**

*Pembayaran kepada Oneng Sumiati Turut Tergugat II*

- a. Tanggal 4 Juni 2010 Rp. 40.000.000,-
- b. Tanggal 16 Oktober 2011 Rp. 110.000.000,-
- c. Tanggal 9 Maret 2012 Rp. 15.000.000,-
- d. Tanggal 6 September 2014 Rp. 5.000.000,-
- e. Tanggal 2 September 2015 Rp. 1.000.000,-
- f. Tanggal 9 September 2015 Rp. 400.000,-

**TOTAL Rp.171.400.000,-**

*Pembayaran kepada Euis Sumirat Turut Tergugat III*

- a. Tanggal 23 Desember 2012 Rp.30.000.000,-
- b. Tanggal 5 Mei 2103 Rp. 6.000.000,-
- c. Tanggal 22 Maret 2014 Rp. 1.500.000,-
- d. Tanggal 3 Mei 2014 Rp.10.000.000,-
- e. Tanggal 2 Agustus 2015 Rp. 1.000.000,-
- f. Tanggal 24 Pebruari 2016 Rp.30.000.000,-

**TOTAL Rp.78.500.000**

**11.** Bahwa, Tergugat I memiliki utang kepada Turut Tergugat I sampai Turut Tergugat IV yaitu sisa harga pembelian rumah sebesar Rp175.100.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta seratus ribu rupiah);

**12.** Bahwa, untuk melunasi pembelian rumah tersebut dan untuk keperluan lainnya Tergugat I meminjam uang kepada Penggugat sekitar tahun 2016 sebesar **Rp198.000.000,00** (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah), secara bertahap dengan rincian sebagai berikut :

- Tanggal 5 Agustus 2016 : Rp. 3.000.000,-
- Tanggal 8 Agustus 2016 : Rp. 65.000.000,-
- Tanggal 8 Agustus 2016 : Rp. 80.000.000,-
- Tanggal 9 September 2016 : Rp.15.000.000,-

*Hal 18 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*

#### 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

- Tanggal 19 September 2016 : Rp. 25.000.000,-
- Tanggal ..... : Rp. 10.000.000,-
- TOTAL : Rp.198.000.000,-

**13.** Bahwa, pada saat memberi pinjaman kepada Tergugat I, Penggugat menanyakan nilai ekonomis dari tanah dan bangunan tersebut apabila dijual kembali. Tergugat I mengatakan bahwa tentu akan ada nilai lebih atau keuntungan dari nilai tanah setiap tahunnya apabila dijual kembali;

**14.** Bahwa, persoalannya muncul kemudian setelah terjadi pelunasan ketika penggugat dalam hal ini menginginkan bagian setengah dari tanah dan bangunan tersebut yang tentunya sangat sulit untuk dipenuhi oleh tergugat I mengingat jual beli tersebut bukanlah kerjasama pembelian tanah dan bangunan melainkan murni pinjam uang karena tergugat I terdesak untuk segera melunasi sisanya, penggugat bersikukuh seolah pinjaman tersebut adalah Kerjasama yang mesti menghasilkan keuntungan ataupun persentase dan penggugat berpendapat bahwa jual beli tanah dan bangunan tersebut adalah setelah lunas di tahun 2016 padahal tergugat I sudah melakukan transaksi jual beli di tahun 2010 jauh sebelum itu, terkait keuntungan dan kelebihan secara ekonomis pihak tergugat I sebetulnya sudah menawarkan kelebihannya akibat keterlambatan pembayarannya kepada pihak penggugat dengan nilai setidaknya-tidaknya dipersamakan dengan nilai moratour bank pertahun tapi pihak penggugat tidak menerimanya dalam hal ini penggugat sudah tidak fokus lagi pada uang pinjamannya melainkan lebih cenderung kepada keuntungan dari penjualan tanah dan bangunan tersebut;

**15.** Bahwa, setelah Tergugat I membayar lunas harga pembelian rumah tersebut kepada Turut tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kemudian transaksi tersebut di legalkan dihadapan turut tergugat VI sebagai pejabat pembuat akta tanah PPAT kota Banjar;

**16.** Bahwa, dengan demikian sangat jelas hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan utang piutang sebesar **Rp198.000.000,00** (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) yang

*Hal 19 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*

#### 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)



terjadi sejak bulan tahun 2016, bukan Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

**17.** Bahwa, kesepakatan pengembalian uang sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) ketika tergugat I berada dalam tekanan jelas sangatlah tidak adil menurut hukum dan hati nurani siapapun mengingat jual beli yang menjadi dasar adanya utang tergugat I kepada penggugat-pun senilai Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dimana didalamnya ada hak-hak dari tergugat I yang tidak bisa dikesampingkan atau bahkan dihilangkan begitu saja;

**18.** Bahwa, adapun kelebihan nilai tanah dan bangunan jika diperjualbelikan Kembali itu hanyalah bersipat prediktif dan imajinatif bukanlah suatu kepastian jadi tidak bisa menjadi dasar hak secara pasti;

**19.** Bahwa, sungguh sangat tidak adil dan tidak wajar dari jumlah utang Tergugat I kepada Penggugat sebesar **Rp198.000.000,00** (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah), menjadi sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) mengingat ketentuan bunga kompensatoir berdasarkan undang-undang hanya sebesar 6% (enam persen) per tahun;

**20.** Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II menolak secara tegas apabila tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik No; 1787 atas nama Bayu Setia Atamanegara dijadikan jaminan bahkan dimohonkan sita karena sejak dari awal perkara utang piutang antara penggugat dengan tergugat I tidak pernah sekalipun baik secara lisan maupun tulisan menjadikan objek tanah dan bangunan tersebut dijadikan jaminan utang atau dengan kata lain bahwa perkara a quo bukanlah sengketa kepemilikan objek tanah;

**21.** Bahwa balik nama sertifikat hak milik No:1787 sudah sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku menurut peraturan perundang-undangan yang ada, jadi pemegang hak bebas memepergunakan sebagaimana pemegang hak yang melekat daripadanya, termasuk mengagukannya kepada pihak perbankan sebagaimana kondisinya saat ini sudah menjadi hak tanggungan PT. BNI Cabang Banjar;

*Hal 20 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, tergugat I dan Tergugat II mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

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

## **ATAU**

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

**(2.9)** Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat V memberikan jawaban sebagai berikut:

### **I. DALAM EKSEPSI**

#### **EKSEPSI KURANG PIHAK**

Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik nomor 1787 Mekarsari atas nama Bayu Arifin Setia Atmanegara telah dipasang Hak Tanggungan Nomor 00485/2023 atas nama Bank Negara Indonesia (Persero) tbk, sehingga sudah seharusnya pihak Bank Negara Indonesia (Persero) tbk ditarik menjadi pihak dalam perkara ini.

Berdasarkan hal tersebut dikarenakan Bank Negara Indonesia (Persero) tbk, tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka menjadikan gugatan *0* tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapa diterima (*niet Ontvankeljik Verklaard*).

### **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat V tidak memiliki kewenangan untuk menguji materi syarat formil dan materiil dalam pengajuan proses peralihan hak. Turut Tergugat V dalam hal melakukan proses peralihan hak Sertipikat Hak Milik nomor 1787 Mekarsari telah dilaksanakan sesuai dengan Pasal 36 jo Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan oleh Turut Tergugat V dalam dalam eksepsi secara proporsional, mutatis-mutandis, mohon secara hukum dianggap termuat pula dalam jawaban pokok perkara ini, *in casu* dan mohon dianggap bahwa eksepsi dan bagian pokok perkara

*Hal 21 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



yang diajukan ini adalah satu sama lain merupakan bagian yang tidak terpisahkan;

3. Bahwa Turut Tergugat V Menolak dengan tegas seluruh pernyataan, klaim, argument, dalil-dalil para penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat V;

Berdasarkan uraian diatas mohon majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak dalil-dalil penggugat dan memutuskan:

### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat V untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan gugatan Penggugat DITOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima;
2. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

**(2.10)** Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat VI memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I telah melakukan **Jual Beli di bawah tangan** bersama Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV yang merupakan ahli waris dari pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1787/Kelurahan Mekarsari dengan mencicil hingga lunas;
2. Bahwa dikarenakan SHM tersebut sudah sepenuhnya menjadi milik Tergugat I, ia ingin SHM tersebut di balik atas nama Tergugat II yang merupakan Anak kandungnya;
3. Bahwa atas **keepakatan dan telah disetujui bersama para Ahli Waris Pemilik SHM**, yaitu Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV **memberikan Kuasa untuk Menjual** kepada Tergugat I;
4. Bahwa Tergugat I sebagai Kuasa dari Para Ahli Waris melakukan tindakan Akta Jual Beli dengan Tergugat II dihadapan saya, Turut Tergugat

*Hal 22 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VI, sekaligus membalik nama SHM tersebut dari nama Para Ahli Waris ke atas nama Tergugat II, dengan Nomor Akta Jual Beli 257/2022;

5. Bahwa berdasarkan **Bukti Pengecekan SHM Berkas Nomor 9675/2022 tanggal 28/12/2022** yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banjar menyatakan bahwa sertifikat tersebut :

- Tidak sedang dalam kondisi diagunkan;
- Tidak terdapat pemblokiran;
- Tidak terdapat pemblokiran inisiatif kementerian;
- Tidak terdapat penyitaan;
- Tidak terdapat sengketa/konflik/perkara;

6. Bahwa selain perihal tersebut di atas, **tidak ada** Surat Pernyataan / Surat Kesepakatan, atau pun **Akta Pengakuan Utang dengan Jaminan** yang sampai dan ada di hadapan Turut Tergugat VI yang berkaitan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1787/Kelurahan Mekarsari merupakan jaminan ataupun sitaan utang piutang dengan Pihak lain;

7. Bahwa berdasarkan pada poin 3, 5 dan 6, Turut Tergugat VI dapat dan sah untuk melanjutkan dan melakukan Akta Jual Beli dan Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1787/Kelurahan Mekarsari sebab sudah mendapatkan persetujuan dari pemilik SHM, yaitu Turut Tergugat I sampai Turut Tergugat IV, serta bukti pengecekan BPN;

8. Bahwa terjadinya Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1787/Kelurahan Mekarsari tidak memiliki sangkut paut atau hubungan dengan Penggugat;

9. Bahwa Turut Tergugat VI tidak mengetahui adanya perkara Pengadilan dan telah menghasilkan Surat Kesepakatan Perdamaian antara Penggugat dan Tergugat I;

10. Bahwa Turut Tergugat VI pun tidak membuat Surat Tanda Terima Sertifikat yang Sertifikatnya diterima dari Penggugat;

11. Bahwa seandainya ada Surat Tanda Terima Sertifikat tersebut, surat tersebut tidak bisa dijadikan sebagai dasar hak kepemilikan ataupun jaminan utang piutang;

12. Bahwa Turut Tergugat VI sudah sah dan benar karena telah mengikuti sesuai dengan aturan hukum yang berlaku untuk membuat

*Hal 23 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*

#### 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

Akta Jual Beli dan melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1787/Kelurahan Mekarsari;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, selanjutnya Turut Tergugat VI memohon kepada Pengadilan Negeri Banjar berkenan untuk menetapkan :

1. Mengeluarkan Turut Tergugat VI dari daftar pihak yang digugat dalam Perkara Pengadilan Negeri 5/Pdt.G/2023/PN.Bjr;
2. Turut Tegugat VI tidak termasuk dalam sangkut paut perkara antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga Turut Tergugat VI tidak harus membayar uang ganti rugi dari Kerugian Moril atau uang paksa yang diajukan oleh Penggugat dalam berkas Gugatannya, seandainya jika Perkara dimenangkan oleh Penggugat;

**(2.11)** Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

**(2.12)** Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Hj. Euis Tien Sumarni, diberi tanda P I;
2. Fotokopi bukti tanda setoran dari Penggugat tertanggal 23 Pebruari 2016 kepada Oneng Sumiati sejumlah Rp21.500.000,00 (dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah), sesuai dengan aslinya, diberi tanda P II;
3. Fotokopi bukti setoran dari Penggugat melalui Bank BCA Banjar tertanggal 15 Agustus 2016 kepada Benny Sumantri sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P III;
4. Fotokopi slip pemindahan dana antar rekening BCA pada tanggal 8 Agustus 2016 dari rekening atas nama Hj. Euis Tin Sumarni kepada rekening atas nama Euis Sumirat Trisnawati sebesar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah), sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P IV;
5. Fotokopi bukti setoran dari Hj. Euis Tien Sumarni melalui Bank BRI Banjar tanggal 8 Agustus 2016 kepada Ratna Komalasari sejumlah

*Hal 24 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*

#### 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

Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P V;

6. Fotokopi bukti setoran dari Hj. Euis Tien Sumarni melalui Bank BCA Banjar tanggal 19 September 2016 kepada kepada Benny Sumantri sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P VI;

7. Fotokopi kwitansi pada tanggal 27 Februari 2017, dari Hj. Euis Tin Sumarni dengan nama Penerima Oneng Sumiati sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran dan penyelesaian atas nama Oneng Sumiati pada sertifikat nomor 1787, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P VII;

8. Fotokopi kwitansi pada tanggal 27 Februari 2017 dari Hj. Euis Tin Sumarni dengan nama Penerima Euis Sumirat sebesar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran SHM No. 1787 atas nama Tuti Sunarti, Oneng Sumiati, Euis Sumirat, Sunarjo yang terletak di Kota Banjar Jawa Barat, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P VIII;

9. Fotokopi kwitansi pada tanggal 20 September 2017, dari Hj. Euis Tin Sumarni dengan nama Penerima Euis dan Ika R sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan tanah dan bangunan SHM No. 1787 perincian :1. Rp105.500.000,00 (seratus lima juta lima ratus ribu rupiah), 2. Rp21.500.000,00 (dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah), 3. Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), 4. Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah), 5. Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), 6. Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P IX;

10. Fotokopi kwitansi pada tanggal 4 Juni 2016, dari Benny Sumantri, BA dengan nama Penerima Oneng Sumiati sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran sebagai titipan yang akan diperhitungkan untuk uang muka pembelian hak ibu Oneng Sumiati atas tanah sertifikat No. 1787, tidak ada aslinya, diberi tanda bukti P X;

11. Fotokopi kwitansi pada tanggal 16 Oktober 2011, dari Benny Sumantri, BA dengan nama Penerima Oneng Sumiati sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran

*Hal 25 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*

#### 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

pembelian hak dan kepemilikan atas tanah dan bangunan di Jl BKR (Cimenyan) No. 15, RT 001, RW 006, Sertifikat Hak Milik No. 1787 atas nama Oneng Sumiati, Kelurahan Mekar Sari Kota Banjar, tidak ada aslinya, diberi tanda P XI;

12. Fotokopi kwitansi pada tanggal 17 Mei 2012, dari Benny Sumantri, BA tanpa ada nama penerima, sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk pembayaran hak dan kepemilikan atas tanah dan bangunan di Jl. BKR (Cimenyan II) No.15 RT 001, RW 006, Kelurahan Mekar sari, Kota Banjar atas nama Oneng Sumiati pada sertifikat hak milik No 1787, Pemkot Banjar, tidak ada aslinya, diberi tanda P XII;

13. Fotokopi kwitansi pada tanggal 8 Agustus 2016 dari Beni Sumantri dengan nama Penerima Euis, sebesar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan pembelian sebidang tanah SHM 1787/ Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Banjar, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P XIII;

14. Fotokopi kwitansi pada tanggal 8 Agustus 2016 dari Beni Sumantri dengan nama Penerima Ratna Komalasari dan Kustiani Erna sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan pembelian sebidang tanah shm 1787/ Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Banjar, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P XIV;

15. Fotokopi kwitansi pada tanggal 21 April 2016 dari Hj. Euis Tin Sumarni dengan nama penerima Beni Sumantri sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), sesuai dengan aslinya, diberi tanda P XV;

16. Fotokopi kwitansi pada tanggal 30 Mei 2016 dari Euis Tin Sumarni dengan nama Penerima Benny Sumantri sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk pembayaran sebagai titipan yang akan diperhitungkan kemudian hari, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P XVI;

17. Fotokopi kwitansi pada tanggal 28 Juli 2016 dari Euis Tin Sumarni dengan nama Penerima Benny Sumantri sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran sebagai titipan yang akan diperhitungkan kemudian hari, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P XVII;

18. Fotokopi Tanda Terima Sertifikat dari Benny Sumantri Sertifikat Hak Milik Nomor 1787 atas nama Tuti Sunarti, Oneng Sumiati, Euis

*Hal 26 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumirat, Sunarjo terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Banjar, Kecamatan Banjar, Desa Mekarsari, Blok Cimenyan, luas 257 m<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Ny. Agustiana Heradi, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P XVIII;

19. Fotokopi Kesepakatan Perdamaian pada tanggal 14 April 2022 antara Hj. Euis Tien Sumarni dengan Benny Sumantri, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P XIX, diberi tanda P XIX;

20. Fotokopi foto obyek tanah dan bangunan shm nomor 1787, tidak ada aslinya, diberi tanda P XX;

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

1. Dedi Suryadi, (disumpah) yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi sekitar tahun 2019 ketika lewat di pinggir jalan dan melihat ada plang rumah yang akan dijual dan tercantum nama dan nomor handphone Pengugat dan Tergugat I.
- Bahwa, dikarenakan saksi merasa tertarik untuk membeli rumah, saksi mencoba menghubungi nomor handphone Penggugat, saksi menanyakan apakah betul rumah yang tercantum dalam plang mau dijual dan saat itu saksi menawar di harga Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) tetapi Penggugat tidak memberikan, dengan mengatakan bahwa Tergugat I minta harga di atas Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) yang mana menurut saksi harga tersebut belum cocok di saksi untuk pasaran harga saat itu;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui permasalahan apa yang terjadi antara Penggugat dan Tegugat I, yang saksi ketahui adalah perihal rumah yang akan dijual dan saksi melihat plangnya di pinggir jalan dan saksi mencari tempat untuk showroomnya;
- Bahwa, pemilik rumah yang akan dijual tersebut menurut asumsi saksi adalah nama yang tercantum dalam plang tersebut;

*Hal 27 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



- Bahwa, sebelumnya saksi tidak mengenal Penggugat, hanya sekedar tahu saja, tetapi karena saksi berniat untuk membeli rumah, saksi mencoba menghubungi salah satu nomor handphone yang tercantum dalam plang;
  - Bahwa, saksi tidak pernah menanyakan kepada Penggugat perihal kepemilikan rumah yang akan dijual tersebut;
  - Bahwa, saksi tidak mengingat bulan berapa saksi melihat plang penjualan rumah, yang saksi ingat tahun 2019 akhir;
  - Bahwa, bangunan yang dijual yang tertera dalam plang tersebut berupa toko;
  - Bahwa, saksi menawarkan seharga Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) sedangkan Penggugat menyampaikan bahwa Tergugat I menginginkan harga di atas Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
  - Bahwa, bangunan yang dijual tersebut lokasinya di daerah Cimenyan;
  - Bahwa, saksi mengetahui bangunan yang akan dijual tersebut dipergunakan untuk toko elektrik;
  - Bahwa, saksi belum pernah datang melihat bangunan yang akan dijual tersebut, saksi baru sekedar menelpon Penggugat menanyakan perihal harganya saja;
  - Bahwa, saksi mengetahui informasi bahwa bangunan yang akan dijual tersebut seharga Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) dari Penggugat;
  - Bahwa, saksi sendiri yang berniat membeli bangunan tersebut yang akan saksi gunakan untuk showroom mobil;
2. Kuswa, (disumpah) yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa, saksi melihat nomor Handphone yang tercantum dalam plang rumah yang akan dijual adalah nomor handphone Penggugat dan Tergugat I;
  - Bahwa, saksi tidak mengenal Tergugat I, saksi hanya sekedar tahu saja karena saksi sering belanja di toko Tergugat I;

*Hal 28 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



- Bahwa, saksi melihat plang perihal penjualan bangunan dan saksi tertarik untuk membeli yang rencananya akan saksi buat untuk kantor;
- Bahwa, pemilik bangunan yang dijual tersebut sepengetahuan saksi adalah milik Tergugat I;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui pasti sejak kapan Tergugat I tinggal di bangunan yang hendak dijual tersebut, sekitar 5 (lima) hingga 6 (enam) tahun;
- Bahwa, bangunan tersebut dipergunakan untuk toko elektronik;
- Bahwa, saksi menghubungi Tergugat I perihal bangunan yang hendak dijual tersebut dan saat itu Terdakwa mengatakan akan menjual seharga Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I;

3. Vian Kusvianto, (disumpah) yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi adalah karyawan saudara Johan anak dari Penggugat;
- Bahwa, sekitar bulan Januari 2016 saudari Anisa dan Tergugat I datang menemui Penggugat yang sedang berada di rumah saudara Johan, saat itu saksi mendengarkan percakapan Penggugat, saudari Anisa dan Tergugat I, untuk meminta pertolongan kepada Penggugat terkait masalah pembelian rumah;
- Bahwa, Tergugat I dan saudari Anisa menemui Penggugat di Karang Tengah di rumah saudara Johan, anak Penggugat, Tergugat I datang meminta pertolongan untuk membeli rumah katanya uangnya kurang;
- Bahwa, sepulangnya Tergugat I, Penggugat menceritakan kepada saksi bahwa Tergugat kekurangan uang Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa, Tergugat I bukan meminjam uang tetapi Tergugat I mengatakan kepada Penggugat jika rumah ini sudah dibayar, rumah tersebut mau dijual kembali;

*Hal 29 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



- Bahwa, saksi mendengar langsung karena ruang kerja saksi di belakang ruangan Penggugat dan Tergugat I berada;
- Bahwa, Penggugat mengiyakan permintaan Tergugat I ;
- Bahwa, saksi baru mengenal Tergugat I ketika datang menemui Penggugat di rumah saudara Johan pada tahun 2016, sebelumnya saksi tidak mengenal Tergugat I;
- Bahwa, Penggugat akhirnya memberikan uangnya dipinjam Tergugat I, karena saksi pernah disuruh saudara Johan untuk mengantarkan Penggugat ke Bank ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui perihal jual beli rumah, tetapi seingat saksi Turut Tergugat II pernah menginap di rumah Penggugat kemudian saksi mengantarkan ke Notaris ;
- Bahwa, saksi mengetahui perihal transaksi jual beli rumah karena saksi pernah tanda tangan di kwitansi pada tahun 2017 dan kalau tidak salah totalnya Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa, pada saat transaksi jual beli tersebut penjualnya ada karena setahu saksi ada ahli warisnya yaitu Turut Tergugat II;
- Bahwa, setelah itu Penggugat dan Tergugat I menjual rumah yang dibeli tersebut karena ada plang penjualan rumah setelahnya;
- Bahwa, saksi berada di dekat ruangan tempat Tergugat I dan saudari Anisa datang menemui Penggugat;
- Bahwa, saksi tidak ikut dalam pertemuan tersebut, saksi hanya mendengarkan saja dari ruang kerjanya;
- Bahwa, jumlah uang yang dipinjam oleh Tergugat I kepada Penggugat sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa, saksi kurang mengetahui apakah Penggugat menyanggupi permintaan Tergugat I atau tidak;
- Bahwa, sepengetahuan saksi ada kwitansi yang dibayarkan tersebut ke ahli warisnya dalam jangka waktu beberapa hari kemudian dan saksi ikut menandatangani juga;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui Penggugat memberikan uang kepada Tergugat I;

*Hal 30 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



- Bahwa, jumlah uang yang diterima oleh ahli waris yang dibayarkan oleh Penggugat, seingat saksi ada 3 (tiga) kwitansi, dengan total Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa, saksi tidak mengetahui Pengugat memberikan uang kepada Tergugat I;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui perihal Pengugat memberikan uang kepada Tergugat I;
- Bahwa, saat Penggugat memberikan uang kepada ahli waris, saksi tidak mengetahui apakah Tergugat I ada disitu atau tidak;
- Bahwa, Penggugat memberikan uang tersebut kepada ahli waris di rumah;
- Bahwa, obyek rumah yang uangnya dibayarkan oleh Penggugat kepada ahli waris berada di daerah Cimenyan;
- Bahwa, saksi mengetahui letak objek rumah tersebut;
- Bahwa, saksi mengetahui letak obyek rumah tersebut setelah ada permasalahan ini dan ditunjukkan rumahnya;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui pasti sejak kapan plang rumah yang akan dijual tersebut terpasang, saya pernah mengantarkan Penggugat menemui Tergugat I untuk menanyakan kejelasan tentang kesepakatan mereka sebelumnya dan saat itu saya melihat plang yang bertuliskan untuk dijual;
- Bahwa, bangunan yang dijual tersebut berupa ruko;
- Bahwa, yang menempati bangunan yang akan dijual tersebut ditempati oleh Tergugat I dan juga merupakan tempat usaha atau toko Tergugat I;
- Bahwa, yang tertulis dalam plang tersebut adalah nama dan nomor handphone Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui pasti berapa harga jual bangunan yang akan dijual tersebut, tetapi dari cerita beberapa orang yang hendak menawar katanya belum cocok harganya karena Tergugat I memberikan harga yang mahal;

*Hal 31 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, sepengetahuan saksi Tergugat I menginginkan harga di atas Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Bahwa, saksi penah mengantar Penggugat ke BCA katanya mau transfer uang ke Tergugat I ;
- Bahwa, saksi pernah melihat slip dari Bank yang tertulis dalam slip tersebut transfer uang dari Penggugat ke Tergugat I tetapi saksi tidak mengetahui nominalnya;
- Bahwa, saksi mengetahui perihal slip bank tersebut setelah ada permasalahan perkara ini;
- Bahwa, saksi mengetahui Penggugat sebelumnya pernah mengajukan Gugatan atas permasalahan ini yaitu pada tahun 2021,yang mana pada saat itu dilakukan Kesepakatan Perdamaian;
- Bahwa, hasil dari Kesepakatan Perdamaian yang saksi baca bahwa pihak Tergugat diminta melakukan pembayaran uang sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan diberikan jangka waktu 8 (delapan) bulan;
- Bahwa, Tergugat tidak melakukan kewajibannya dari jangka waktu yang sudah disepakati bersama sehingga diajukan gugatan kembali;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui ada orang yang menawarkan bangunan yang dijual tersebut, hanya Penggugat mengatakan ada yang menawarkan bangunan tersebut;
- Bahwa, setelah dilakukan Kesepakatan perdamaian masih ada orang yang menawarkan bangunan tersebut, seingat saksi terakhir ada yang menawarkan sekitar tahun 2019;
- Bahwa, setelah ada Kesepakatan Perdamaian, plang penjualan bangunan tersebut masih terpasang;
- Bahwa, saksi mengetahui plang penjualan bangunan tersebut masih terpasang dari Penggugat;
- Bahwa, ada 3 (tiga) kwitansi untuk pembayaran uang dari Penggugat kepada Ahli waris dalam tahun yang sama yaitu di tahun 2017;
- Bahwa, saksi tidak mengingat kapan waktu pembayaran dari 3 (tiga) kwitansi tersebut;

*Hal 32 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



- Bahwa, saksi tidak melihat secara langsung Penggugat menyerahkan uang kepada ahli waris;
- Bahwa, selain saksi yang ikut menandatangani ketiga kwitansi tersebut adalah kakak Tergugat I yang juga menandatangani;
- Bahwa, sepengetahuan saksi yang hadir di notaris adalah Penggugat, Tergugat I, ahli waris yaitu Turut Tergugat II, yang lainnya saya tidak mengetahui;
- Bahwa, pertemuan di Notaris dilakukan setelah pertemuan ketiga;

**(2.14)** Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pembelian Hak dan Kepemilikan atas Tanah dan Bangunan sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dari Benny Sumantri kepada Ika Rostika tertanggal 25 Desember 2011, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.1;
2. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pembelian Hak Dan Kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dari Benny Sumantri kepada Ika Rostika tertanggal 31 Maret 2012, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.2;
3. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pembelian Hak dan Kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dari Benny Sumantri kepada Ika Rostika tertanggal 16 Juli 2012, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.3;
4. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pembelian Hak dan Kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari Benny Sumantri kepada Ika Rostika tertanggal 27 Agustus 2012, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.4;
5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pembelian Hak dan Kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari Benny Sumantri kepada Ika Rostika tertanggal 27 Agustus 2012, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.5;
6. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pembelian Hak dan Kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)

*Hal 33 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



dari Benny Sumantri kepada Ika Rostika tertanggal 24 September 2012, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.6;

**7.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pembelian Hak dan Kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dari Benny Sumantri kepada Ika Rostika tertanggal 17 Desember 2012, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.7;

**8.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pembelian Hak dan Kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dari Benny Sumantri kepada Heri Suryadi tertanggal 15 Januari 2013, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.8;

**9.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pembelian Hak dan Kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dari Benny Sumantri kepada Didi Setioadi tertanggal 3 Februari 2013, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.9;

**10.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pembelian Hak dan Kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dari Benny Sumantri kepada Heri tertanggal 15 Mei 2013, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.10;

**11.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pembelian Hak dan Kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dari Benny Sumantri kepada Asep tertanggal 6 Agustus 2013, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.11;

**12.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pembelian Hak dan Kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dari Benny Sumantri kepada Oneng Sumiati tertanggal 4 Juni 2010, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.12;

**13.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pembelian Hak dan Kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan sejumlah Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dari Bapak Benny Sumantri kepada Oneng Sumiati tertanggal 16 Oktober 2011, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.13;

**14.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pembelian Hak dan Kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah)

*Hal 34 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Bapak Benny Sumantri kepada Oneng Sumiati tertanggal 9 Maret 2012, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.14;

**15.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Sewa Kontrak Rumah (Toko) sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) atas nama Sunaryo dari Bapak Benny Sumantri tertanggal 6 September 2014, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.15;

**16.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Kontrakan Toko Sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dari Bapak Benny tertanggal 2 September 2015, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.16;

**17.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Kontrakan Rumah sejumlah Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) dari Bapak Benny tertanggal 9 September 2015, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.17;

**18.** Fotokopi Kwitansi pembayaran pembelian tanah dan bangunan SHM No. 1787 dari Benny Sumantri tertanggal 23 Desember 2012 sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), (sesuai dengan aslinya), yang diberi Tanda bukti T1.18;

**19.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pembelian Hak dan Kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dari Bapak Benny Sumantri kepada Euis tertanggal 5 Mei 2013, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.19;

**20.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Angsuran Rumah sejumlah Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) dari Euis S Trisnawati tertanggal 22 Maret 2014, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.20;

**21.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pembelian Hak dan Kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dari Bapak Benny Sumantri kepada Euis tertanggal 3 Mei 2014, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.21;

**22.** Fotokopi Kwitansi sejumlah Rp1.000.00,00 (satu juta rupiah) tertanggal 2 Agustus 2015, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.22;

**23.** Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pembelian Hak dan Kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dari Bapak Benny Sumantri kepada Euis Sumirat tertanggal 24 Februari 2016, (sesuai dengan aslinya), diberi tanda bukti T1.23;

*Hal 35 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**24.** Fotokopi Kwitansi Pelunasan Pembelian sebidang Tanah dan Bangunan SHM No 1787 dari Benny Sumantri tertanggal 8 Agustus 2016 sejumlah Rp65.000.000,00 (Enam puluh lima juta rupiah), (fotocopy dari fotocopy), diberi Tanda bukti T1.24;

**25.** Fotokopi Kwitansi Pelunasan sebidang tanah SHM No 1787 dari Benny Sumantri tertanggal 08 Agustus 2016 kepada Ratna Komalasari sejumlah Rp80.000.000,00 (Delapan Puluh Juta rupiah) Pembayaran Tanah dan Bangunan SHM No 1787, (fotocopy dari fotocopy), diberi Tanda bukti T1.25;

**26.** Fotokopi Mutasi Rekening BCA atas nama Benny Sumantri Nomor Rekening 2030260859 periode bulan Agustus 2016 (fotocopy dari print out), diberi Tanda bukti T1.26;

**27.** Fotokopi Mutasi Rekening BCA atas nama Benny Sumantri Nomor Rekening 2030260859 periode bulan September 2016 (fotocopy dari print out), diberi Tanda bukti T1.27

**(2.15)** Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Sertipikat Hak Milik No. 1787, (fotokopi dari fotokopi), diberi tanda T2.1;

**(2.16)** Menimbang bahwa Turut Tergugat V untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto Copy Buku Tanah Hak Milik No. 1787 Propinsi Jawa Barat, Kota Banjar Kecamatan Banjar Desa Mekarsari (sesuai dengan aslinya), diberi tanda T.TV.1;

2. Foto Copy Surat Ukur Nomor 204 Propinsi Jawa Barat, Kota Banjar Kecamatan Banjar Desa Mekarsari (sesuai dengan aslinya), diberi tanda T.TV.2;

**(2.17)** Menimbang bahwa Turut Tergugat VI tidak mengajukan bukti surat untuk membuktikan dalil jawabannya;

**(2.18)** Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan saksi dan/atau ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. H. Irman Nurfalah, (disumpah) yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

*Hal 36 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi sebelumnya sudah mengenal Penggugat yang merupakan tetangga saya dan mengenal Tergugat I;
- Bahwa, pemilik rumah yang akan dijual tersebut adalah nama yang tercantum dalam plang tersebut;
- Bahwa, saksi mengetahui perihal jual beli antara Tergugat I dan ahli waris;
- Bahwa, saksi mengetahui perihal jual beli antara Tergugat I dan ahli waris;
- Bahwa, jual beli antara Tergugat I dan ahli waris sekitar tahun 2010 dengan cara apa dicicil;
- Bahwa, jual beli antara Tergugat I dan ahli waris tersebut dilunasi pada tahun 2016 yang dilakukan di hadapan Notaris di kantor tempat saksi bekerja yaitu di kantor Turut Tergugat VI;
- Bahwa, jual beli antara Tergugat I dan ahli waris tersebut senilai Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa, pada saat pelunasan tidak seluruh para ahli waris sebagai penjual hadir namun ada diwakili oleh kuasanya dan dihadiri oleh Tergugat I;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui hubungan antara para ahli waris dengan Penggugat;
- Bahwa, saksi mengetahui kwitansi pelunasan bukti surat T.1.24 karena saksi yang menulis kwitansi tersebut;
- Bahwa, saksi menyaksikan penandatanganan pelunasan jual beli antara para ahli waris kepada Tergugat I;
- Bahwa, pada saat pelunasan tidak langsung dibuatkan Akta Jual Beli;
- Bahwa, pada saat pelunasan tidak langsung dibuatkan Akta Jual Beli karena sepengetahuan saksi saat itu Tergugat I belum memiliki biaya untuk dilakukan balik nama;
- Bahwa, saksi hanya mendengar ada permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I tetapi saksi tidak mengetahui pasti permasalahannya;

Hal 37 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr

#### 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 saat pelunasan sertifikat diserahkan kepada Tergugat I;
- Bahwa, tidak ada perjanjian yang terjadi setelah sertifikat diserahkan kepada Tergugat I;
- Bahwa, nama yang tertera dalam sertifikat adalah nama 4 (empat) orang ahli waris dan kemudian dipegang oleh Notaris;
- Bahwa, saksi tidak mengingat sejak kapan sertifikat diserahkan kepada Tergugat I;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui mengapa notaris menyerahkan sertifikat tersebut kepada Tergugat I;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui nama ahli waris Ibu Tuti yang sudah meninggal, kemudian Ibu Oneng, Ibu Euis dan Almarhum Bapak Sunaryo yang nama ahli warisnya Ibu Kustiani dan Ibu Ratna;
- Bahwa, jual beli sekitar tahun 2010;
- Bahwa, saksi mengetahui jual beli tersebut dengan cara dicicil dari kuitansi-kuitansi yang diserahkan ke kantor dan pada saat pelunasan dihadiri oleh ahli waris yaitu Ibu Oneng dan Ibu Euis pada tahun 2016;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui uang yang dibayarkan Tergugat I kepada para ahli waris menggunakan uang siapa;
- Bahwa, total transaksi jual beli tersebut sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa, obyek yang dibeli Tergugat I berupa tanah dan bangunan;
- Bahwa, tanah dan bangunan tersebut berada di daerah Cimenyan;
- Bahwa, pada saat pelunasan tidak dilakukan balik nama terhadap sertifikat tersebut, masih atas nama 4 (empat) ahli waris;
- Bahwa, saksi mengenal Tergugat II yang merupakan anak kandung Tergugat I;
- Bahwa, sertifikat tersebut sekarang atas nama Tergugat I;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui tanah dan bangunan tersebut dijual atau dihibahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II;

Hal 38 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr

#### 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)



- Bahwa, saksi pernah melihat sertifikat yang sudah dibalik nama menjadi nama Tergugat II;
- Bahwa, saksi melihat sertifikat yang sudah dibalik nama menjadi nama Tergugat II di kantor;
- Bahwa, ada jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa, jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II sekitar tahun 2022;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa, saksi mengetahui Tergugat I sebelumnya pernah digugat oleh Penggugat;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui bagaimana akhir dari gugatan Penggugat sebelumnya kepada Tergugat I;
- Bahwa, saksi baru mengetahui ada akta perdamaian antara Penggugat dan Tergugat I setelah mendengar masalah ini;
- Bahwa, saksi mengetahui ada permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I sekitar awal tahun 2023;
- Bahwa, saksi ikut membantu mengurus proses jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, karena menjadi saksi;
- Bahwa, Tergugat II hadir di kantor Notaris pada saat jual beli tersebut;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui perihal pembayaran dalam proses jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa, jumlah transaksi jual beli tersebut senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa, saksi tidak melihat bukti pembayaran transaksi jual beli tersebut senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa, Saksi yang mengurus proses balik nama sertifikat menjadi nama Tergugat II;
- Bahwa, alasan untuk meminjam ke Bank karena Tergugat I memiliki hutang yang tidak saksi ketahui kepada siapa;

Hal 39 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr



- Bahwa, menurut saksi harga pasaran lebih dari Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa, sertifikat tersebut dibalik nama menjadi nama Tergugat II sekitar bulan November atau Desember 2022;
- Bahwa, Saksi bekerja di kantor Notaris Turut Tergugat VI sejak tahun 2000;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui jual beli antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa, tugas Saksi di Kantor Notaris Turut Tergugat VI mengurus jual beli dan menjadi Saksi dalam jual beli;
- Bahwa, Saksi tidak pernah menjadi saksi dalam transaksi jual beli Tergugat I dengan yang lain;
- Bahwa, Saksi mengenal Tergugat I yang berjualan alat-alat listrik ;
- Bahwa, Saksi mengenal Tergugat II yang merupakan anak Tergugat I;
- Bahwa, Saksi mengenal Turut Tergugat I;
- Bahwa, tidak ada hubungan keluarga antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I;

2. Didi Herdiana, (disumpah) yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, Saksi mengenal Tergugat I sejak tahun 2010 yang saat itu datang ke rumah Saksi menemui ayah saksi yang merupakan ketua RT;
- Bahwa, ayah Saksi menjadi ketua RT di daerah Cimenyan II RT 001 RW 006;
- Bahwa, Tergugat I menemui ayah saksi sebagai ketua RT melaporkan telah membeli rumah di Cimenyan;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I, hanya saja pada tahun 2021 saat Saksi hendak menjabat sebagai ketua RT menggantikan ayah Saksi, Tergugat I pernah datang menemui Saksi bahwa ada seseorang yang mengancam Tergugat I dan menarik kerah bajunya;

*Hal 40 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



- Bahwa, Saksi tidak mengetahui siapa yang mengancam Tergugat I dan menarik kerah bajunya dan Tergugat I juga tidak mengatakan siapa orangnya;
- Bahwa, tidak ada kelanjutan dari laporan Tergugat I kepada Saksi;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi pemilik tanah dan bangunan yang ditempati Tergugat I adalah Tergugat I;
- Bahwa, Saksi menjadi Ketua RT sejak tahun 2021;
- Bahwa, Saksi tinggal di daerah Cimenyan sejak kecil;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui permasalahan Tergugat I karena yang menjadi ketua RT adalah ayah saksi;
- Bahwa, Tergugat I tinggal di daerah Cimenyan sejak tahun 2010;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui siapa yang menempati tanah dan bangunan tersebut sebelum ditempati Tergugat I;
- Bahwa, Saksi tidak mengenal Penggugat;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

**(2.19)** Menimbang bahwa Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tidak mengajukan saksi untuk membuktikan dalil jawabannya;

**(2.20)** Menimbang bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat V telah mengajukan kesimpulannya;

**(2.21)** Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

**(2.22)** 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;

### 3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

#### **(3.1) DALAM EKSEPSI**

##### **a. Eksepsi Kurang Pihak**

**(3.1.2)** Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat V telah mengajukan jawaban dan dalam jawaban tersebut juga telah diajukan eksepsi;

**(3.1.3)** Menimbang bahwa oleh karena Turut Tergugat V telah mengajukan eksepsi, maka sesuai dengan tertib hukum acara perdata, Majelis Hakim

*Hal 41 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu harus mempertimbangkan eksepsi dari Turut Tergugat V sebelum mempertimbangkan materi pokok perkaranya;

**(3.1.4)** Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi Turut Tergugat V maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi tersebut pada intinya sebagai berikut:

**(3.1.5)** Menimbang bahwa Turut Tergugat V dalam eksepsinya menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebagai pihak dalam perkara ini;

**(3.1.6)** Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim, pokok gugatan dari perkara ini adalah mengenai wanprestasi dari hutang piutang maka pihak-pihak pokok dalam perkara ini adalah pihak yang menjadi kreditur maupun debitur;

**(3.1.7)** Menimbang bahwa walaupun Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk selaku pemegang hak tanggungan dari sertifikat hak milik nomor 1787 atas nama Tergugat II, menurut Majelis Hakim, Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk bukanlah pihak yang menjadi kreditur maupun debitur dalam perkara ini;

**(3.1.8)** Menimbang bahwa dengan demikian terhadap eksepsi dari Tergugat V mengenai kurang pihak tersebut, Majelis Hakim Hakim menolaknya;

## **b. Eksepsi Dikeluarkan Sebagai Pihak**

**(3.1.9)** Menimbang bahwa kemudian secara implisit di dalam jawabannya Turut Tergugat VI telah mengajukan eksepsi kepada Majelis Hakim agar Turut Tergugat VI dikeluarkan dari daftar pihak yang digugat dalam Perkara Pengadilan Negeri 5/Pdt.G/2023/PN.Bjr, disebabkan menurut Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VI tidak termasuk dalam sangkut paut perkara antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga Turut Tergugat VI tidak harus membayar uang ganti rugi dari Kerugian Moril atau uang paksa yang diajukan oleh Penggugat dalam berkas Gugatannya, seandainya jika Perkara dimenangkan oleh Penggugat;

**(3.1.10)** Menimbang bahwa terhadap materi eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3392 K/Sip/1985 tanggal 14 Januari 1986 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2824 K/Pdt/2000 tanggal 31 Juli 2001 telah terbentuk suatu kaidah dimana

*Hal 42 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat berwenang menentukan pihak-pihak yang digugatnya dalam rangka mempertahankan kepentingan hukumnya;

**(3.1.11)** Menimbang bahwa adapun mengenai pembuktian keterkaitan Turut Tergugat VI dengan Penggugat di dalam perkara *a quo*, termasuk mengenai perlu tidaknya Turut Tergugat VI dihukum membayar ganti rugi kepada Penggugat, menurut Majelis Hakim hal ini telah menyentuh materi pokok perkara, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkannya bersamaan dengan pokok perkara;

**(3.1.12)** Menimbang bahwa dengan demikian terhadap eksepsi dari Tergugat VI mengenai dikeluarkannya Turut Tergugat VI sebagai pihak tersebut, perlu ditolak dan dikesampingkan;

## **(3.2) DALAM POKOK PERKARA**

**(3.2.1)** Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I;

**(3.2.2)** Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengakui adanya hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I namun hanya sebesar Rp198.000.000,00 (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah);

**(3.2.3)** Menimbang bahwa Turut Tergugat VI dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1787 Kelurahan Mekarsari telah sesuai dengan hukum yang berlaku;

**(3.2.4)** Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti telah terjadi hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I;

**(3.2.5)** Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah Apakah benar Tergugat I telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat?

**(3.2.6)** Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/ Pasal 283 RBg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

**(3.2.7)** Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat, bukti surat tertanda P II, P III, P IV, P V, P VI, P

*Hal 43 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VII, P VIII, P IX, P X, P XI, P XII, P XIII, P IV, P XV, P XVI, P XVII, P XVIII, P XIX, P XX, telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, kemudian bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup sehingga bukti-bukti surat tersebut merupakan alat bukti yang sah;

**(3.2.8)** Menimbang bahwa sesuai ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara yang juga merupakan landasan hukum bagi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3901 K/Pdt/1985 tanggal 29 November 1988 kaidah hukumnya menjelaskan bahwa kekuatan pembuktian dengan tulisan terletak pada akta aslinya, sehingga apabila aslinya tidak ada, maka salinannya hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan tersebut sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan;

**(3.2.9)** Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka terhadap bukti surat para pihak dalam perkara *a quo* yang dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan, maka secara yuridis formil dapat diterima sebagai alat bukti yang sah untuk membuktikan dalil-dalil gugatan maupun jawaban para pihak, Adapun bukti yang tidak dapat ditunjukkan aslinya adalah sah dan beralasan menurut hukum bagi Hakim untuk memakai bukti dimaksud sebagai alat bukti surat, dan dipergunakan sebagai bahan penilaian untuk menilai ada tidaknya pokok persengketaan di antara para pihak apabila terdapat relevansinya dengan alat bukti lainnya;

**(3.2.10)** Menimbang bahwa di persidangan juga telah didengar keterangan saksi-saksi di bawah sumpah, yang diajukan oleh para pihak;

**(3.2.11)** Menimbang bahwa terhadap alat bukti surat maupun alat bukti saksi yang diajukan oleh para pihak tersebut, sepanjang ada relevansinya dengan tujuan pembuktian akan dipertimbangkan, namun jika ternyata tidak ada relevansinya dengan tujuan pembuktian akan dikesampingkan;

**(3.2.12)** Menimbang bahwa terhadap petitum nomor 1 Gugatan Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya setelah mempertimbangkan petitum lainnya;

**(3.2.13)** Menimbang bahwa terhadap petitum nomor 2 dari Gugatan Penggugat, Majelis akan menanggapi sebagai berikut :

*Hal 44 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**(3.2.14)** Menimbang bahwa selama proses persidangan tidak pernah ada pelaksanaan sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banjar, sehingga Majelis Hakim menolak mengenai permintaan untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan sebagaimana dimaksud di dalam petitum nomor 2 tersebut;

**(3.2.15)** Menimbang bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya, pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi, sebagaimana pertimbangan berikut :

**(3.2.16)** Menimbang bahwa sebelum adanya perkara ini, Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat I sebagaimana tercatat dalam perkara Nomor 8 /Pdt.G/2021/PN Bjr;

**(3.2.17)** Menimbang bahwa perkara Nomor 8/Pdt.G/2021/PN Bjr tersebut telah dicabut oleh Penggugat dikarenakan telah tercapai kesepakatan perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat I;

**(3.2.18)** Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa Surat Kesepakatan Perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat I (bertanda P XIX) pada hari Kamis tanggal 14 April 2022 dengan difasilitasi Hakim Mediator Petrus Nico Kristian, S.H. ;

**(3.2.19)** Menimbang bahwa terhadap alat bukti tersebut Majelis Berpendapat, bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna karena juga diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya;

**(3.2.20)** Menimbang bahwa sesuai Pasal 2 Kesepakatan Perdamaian (bukti P XIX) tersebut menyebutkan, "Bahwa Pihak Tergugat I sepakat untuk mengembalikan uang sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 (satu) tersebut di atas kepada Pihak Penggugat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;

**(3.2.21)** Menimbang, bahwa disamping itu guna mendukung adanya hutang Tergugat I kepada Penggugat untuk pembelian objek sengketa, Penggugat juga telah mengajukan bukti setoran uang dan kwitansi yakni bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, dan P-17;

**(3.2.22)** Menimbang bahwa dalam jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II menyangkal mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) namun hanya mempunyai hutang sebesar

*Hal 45 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*

#### 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

Rp198.000.000,00 (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) serta mengaku terpaksa menandatangani Surat Kesepakatan Perdamaian (P XIX) karena dalam keadaan mengalami tekanan dari Pihak Penggugat secara terus-menerus;

**(3.2.23)** Menimbang bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu berupa bukti surat yang dicocokkan dengan aslinya yaitu bukti T1.1, T1.2, T1.3, T1.4, T1.5, T1.6, T1.7, T1.8, T1.9, T1.10, T1.11, T1.12, T1.13, T1.14, T1.15, T1.16, T1.17, T1.18, T1.19, T1.20, T1.21, T1.22, T1.23, T1.26, T1.27 serta alat bukti surat dari Tergugat 2 yaitu T2.1 serta alat bukti Saksi yaitu Saksi H. Irman Nurfalah, Saksi Didi Herdiana;

**(3.2.24)** Menimbang bahwa dari alat bukti surat dan alat bukti saksi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Majelis tidak mendapat fakta bahwa Tergugat I menandatangani Surat Kesepakatan Perdamaian tersebut dalam keadaan tertekan ataupun dalam keadaan paksaan dengan demikian Surat Kesepakatan Perdamaian tersebut apabila dihubungkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka tidak mengandung cacat hukum dan sah menurut hukum. Bahwa, berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bukti surat Kesepakatan Perdamaian (P XIX) tersebut mengikat sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I;

**(3.2.25)** Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat I melakukan perbuatan wanprestasi?;

**(3.2.26)** Menimbang bahwa yang dimaksud dengan *wanprestasi* adalah tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam perjanjian;

**(3.2.27)** Menimbang bahwa dalam Pasal 3 Kesepakatan Perdamaian (P XIX) menyebutkan, "Bahwa Pihak Tergugat I sepakat untuk mengembalikan uang sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 (dua) tersebut di atas kepada Pihak Penggugat dengan jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan, terhitung sejak kesepakatan perdamaian ini ditandatangani oleh Pihak Penggugat dan Tergugat I yaitu tanggal 14 April 2022;

**(3.2.28)** Menimbang bahwa dari batas waktu yang disepakati tersebut Tergugat I sampai dengan sekarang belum juga mengembalikan uang yang disepakati sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

*Hal 46 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**(3.2.29)** Menimbang bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi;

**(3.2.30)** Menimbang bahwa selanjutnya oleh karena berdasarkan Bukti P-XIX hanya Penggugat dan Tergugat I yang menjadi pihak di dalam Kesepakatan Perdamaian, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap pihak lainnya tidak dapat dimintai pertanggungjawabannya dalam memenuhi prestasi sebagaimana dimaksud di dalam Kesepakatan Perdamaian tersebut;

**(3.2.31)** Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I menimbulkan kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sehingga terhadap Petitum Nomor 3 dari gugatan Penggugat, beralasan hukum patut dikabulkan namun dengan perbaikan redaksional sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini;

**(3.2.32)** Menimbang bahwa terhadap penambahan keuntungan apabila digunakan untuk usaha sebesar Rp1.680.000.000,00 (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah) menjadi sebesar Rp2.280.000.000,00 (dua milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah) serta kerugian moril sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena bukti-bukti yang diajukan di persidangan ternyata tidak didukung dengan bukti-bukti formal yang cukup serta tidak terdapat satu pun saksi-saksi yang dapat menjelaskan mengenai keuntungan yang diakibatkan usaha yang dilakukan oleh Penggugat maupun kerugian moril maka Petitum ini tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

**(3.2.33)** Menimbang bahwa terhadap petitum nomor 4 dari Gugatan Penggugat, Majelis akan menanggapinya sebagai berikut :

**(3.2.34)** Menimbang bahwa dalam petitumnya tersebut Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) setiap hari lalai dalam melaksanakan putusan, sejak terhitung adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;

**(3.2.35)** Menimbang bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang telah menjadi yurisprudensi

*Hal 47 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*

#### 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

menyebutkan, Lembaga hukum uang paksa (dwangsom) tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata yang dictum putusan Hakim berupa menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat;

**(3.2.36)** Menimbang bahwa dalam perkara a quo, terhadap petitum Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) telah dikabulkan maka terhadap petitum untuk membayar uang paksa (dwangsom) tidaklah dapat dikabulkan sehingga harus ditolak;

**(3.2.37)** Menimbang bahwa terhadap petitum nomor 5 gugatan Penggugat, Majelis berpendapat karena tidak ada keadaan mendesak untuk dapat dilaksanakan secara serta merta maka terhadap petitum tersebut patut ditolak sehingga tidak dapat dikabulkan;

**(3.2.38)** Menimbang bahwa terhadap petitum nomor 6 gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Tergugat I telah dinyatakan melakukan wanprestasi dan Tergugat I dihukum untuk mengembalikan uang Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), serta disamping itu tidak terdapat petitum lainnya dari Gugatan Penggugat yang dikabulkan Majelis Hakim berkaitan dengan Tergugat II, maka demi hukum tanpa perlu dibunyikan di dalam amar putusan terbatas hanya Tergugat I yang harus tunduk dan taat terhadap perintah di dalam putusan ini;

**(3.2.39)** Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

**(3.2.40)** Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka kepada Tergugat I dihukum untuk membayar biaya perkara;

**(3.2.41)** Memperhatikan, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata peraturan-peraturan lain yang bersangkutan

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan wanprestasi;

*Hal 48 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang sebesar Rp600.000,000,00 (enam ratus juta rupiah) yang dibayar secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp955.500,00 (sembilan ratus lima puluh lima ribu lima ratus rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjar, pada hari Rabu, tanggal 13 Maret 2024, oleh kami, Wahyu Setioadi, S.H. sebagai Hakim Ketua, Petrus Nico Kristian, S.H. dan Zaimi Multazim, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Rabu, 27 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Melly Sinaga, S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri Penggugat/Kuasanya, Para Tergugat/Kuasanya, Para Turut Tergugat/Kuasanya.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Ttd.

Petrus Nico Kristian, S.H.

Ttd.

Wahyu Setioadi, S.H.

Ttd.

Zaimi Multazim, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Melly Sinaga, S.H.

Hal 49 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr

#### 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)



Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp30.000,00	
2. Biaya ATK/Proses	: Rp80.000,00	:
3. Panggilan	: Rp735.500,00	
4. PNBP	: Rp90.000,00	
5. Meterai	: Rp10.000,00	
6. Redaksi	: Rp10.000,00 +	
Jumlah	: Rp955.500,00	

(sembilan ratus lima puluh lima ribu lima ratus rupiah)

Hal 50 dari 50 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Bjr

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)