



PUTUSAN

Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Alpiansyah, tempat tanggal lahir Jakarta, 06 Mei 1968, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, berkedudukan di Kp. Bubulak RT. 002 RW. 008 Desa Sukamaju Kecamatan Cibungbulang Kabupaten Bogor, Sukamaju, Cibungbulang, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Teger Bangun, S.H., M.H., C.LA, Advokat di Kantor Hukum Bangun Mulia & Associates beralamat di Komplek Sapta Marga No. 67 RT 001 RW 003 Desa Leuwiliang Kecamatan Leuwiliang Kabupaten Bogor 16640 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 September 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong nomor 90/Pdt.SK/2021/PN Cbi tanggal 26 Januari 2021, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Marjuki, tempat tanggal lahir Bogor, 12 Desember 1965, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kp. Jakimun RT. 001 RW. 008 Desa Sukamaju Kecamatan Cibungbulang Kabupaten Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus B. Santoso, S.H., M.H., Iran Kamal Burhan, S.H, Nandang Purnama S.H, Advokat-Konsultan Hukum "Agus B. Santoso, S.H.,M.H dan Rekan" beralamat di Kampung Cimangir Ilir RT 01 RW 03 Desa Dukuh Kecamatan Cibungbulang Kabupaten Bogor berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong nomor

Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



1026/Pdt.SK/2020/PN Cbi tanggal 10 November 2020,
sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 6 Oktober 2020 dalam Register Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada bulan Desember tahun 2019, Tergugat mendatangi Penggugat dan memohon agar Penggugat membantu Tergugat untuk meminjamkan uang dengan janji memberikan keuntungan dua kali lipat dari uang yang dipinjam oleh Tergugat ;
2. Bahwa pada tanggal 25 Desember 2019, Tergugat kembali mendatangi Penggugat untuk membicarakan pinjaman tersebut, Tergugat menjaminkan tanah beserta bangunan di atasnya (Bukti-P-1), dengan menunjukkan jaminan berupa surat Akta Jual Beli (Bukti-P-2), untuk di pegang oleh Penggugat sebagai jaminan, karena adanya jaminan tersebut Penggugat tertarik dan percaya kepada Tergugat, Tergugat berjanji akan mengembalikan uang dua kali lipat dari jumlah yang di pinjam. Penggugat menyetujui pinjaman uang sebesar Rp. 40.000.000 (empat puluh juta rupiah). Tahap awal Penggugat memberikan uang pinjaman kepada Tergugat sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah), dan sisa pinjaman sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) akan diberikan 7 hari kedepan, selain itu Penggugat berhak menempati salah satu dari tiga bangunan objek jaminan, tanpa mengeluarkan biaya kepada Tergugat sampai pinjaman dikembalikan Tergugat ;
3. Bahwa setelah Penggugat memberikan uang pinjaman sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat, kemudian Pihak Tergugat membuat Surat Perjanjian (Bukti-P-3), dan disepakati oleh Para pihak dengan isi perjanjian diantaranya pada Pasal 1 Penggugat meminjamkan total keseluruhan uang sebesar Rp. 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) akan dikembalikan oleh Tergugat dalam tempo terhitung 90 (Sembilan puluh) hari kalender kerja dan berjanji dan sanggup mengembalikan uang menjadi Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) dan

Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



sebagai jaminan tanah beserta bangunan yang di atasnya diserahkan Akta Jual Beli aslinya kepada Penggugat ;

4. Bahwa pada tanggal 30 Desember 2019 Tergugat datang kembali untuk menagih sisa kekurangan pinjaman yang 10.000.000.- (sepuluh juta) (Bukti-P-4), kepada Penggugat, selain meminta sisa kekurangan pinjaman. Tergugat meminta tambahan pinjaman sebesar Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah), dengan membawa addendum perjanjian (Bukti-P-5), Pada addendum perjanjian berisi total pinjaman sebesar Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) dari pihak Penggugat dan akan menerima pengembalian dana tersebut selama tempo 90 (Sembilan puluh) hari terhitung kalender kerja sebesar Rp. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) ;

5. Bahwa Penggugat telah memberikan uang pinjaman sepenuhnya yakni sisa pinjaman awal sebesar Rp 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) dan tambahan pinjaman kedua sebesar 20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) total pinjaman sebesar Rp. 60.000.000.- (enam puluh juta rupiah) dan menerima pengembalian dana tersebut selama tempo 90 (Sembilan puluh) hari terhitung kalender kerja sebesar Rp. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) dan masih memegang jaminan tanah beserta bangunan yang di atasnya dengan pembaharuan perjanjian addendum yang ditandatangani para pihak ;

6. Bahwa setelah terhitung 90 (Sembilan puluh) hari kalender kerja Tergugat tidak bisa mengembalikan uang tersebut kepada Penggugat sehingga Tergugat memohon perpanjangan waktu perjanjian tersebut dengan isi perjanjian yaitu uang pinjaman temponya ditambah terhitung 100 (seratus) hari kalender kerja, pinjaman sebesar Rp.110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) akan di kembalikan 2 (dua) kali lipat sebesar Rp.220.000.000 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan kepada Penggugat, Tergugat meminta tambahan satu unit mobil yang ada di Penggugat dimasukan kedalam perjanjian dengan harga Rp. 80.000.000.- (delapan puluh juta rupiah) ;

7. Bahwa pada tanggal 30 Maret 2020 Tergugat datang kembali ke rumah untuk memohon kepada Penggugat untuk merealisasikan permohonan Tergugat. Penggugat setuju tetapi dengan syarat dibuatkan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap jaminan tanah beserta bangunan yang di atasnya untuk menjaga apabila Tergugat ingkar janji kembali. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut pada pokoknya berisi, utang Tergugat sebesar 120.000.000,- (seratus duapuluh juta rupiah) ditambah

Halaman 3 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



mobil seharga Rp. 80.000.000.- (delapan puluh juta rupiah) total utang menjadi Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah). Apabila Tergugat ingkar janji maka utang Tergugat sebesar Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah), sebagai pembayaran pembelian Penggugat terhadap jaminan utang, serta surat Pengikatan Jual Beli akan dirubah menjadi Akte Jual Beli;

8. Bahwa setelah Para pihak sama-sama sepakat, dibuatkanlah Surat Perjanjian Pengikatan Jual (PPJB) (Bukti-P-6), diatas kertas bermatrai dan di tandatangi oleh Para pihak serta disaksikan saksi-saksi dengan bukti foto penandatanganan (Bukti-P- 7) maka sejak perjanjian ini di tandatangi apabila Tergugat ingkar janji maka perjanjian ini menjadi jual beli yang sah ;

9. Bahwa setelah perjanjian tersebut di tandatangi oleh Para pihak dan saksi-saksi. Tergugat meminjam kertas surat perjanjian tersebut sebentar kepada Penggugat. Surat Asli Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diserahkan kepada Tergugat akan tetapi janji sebentar akan di kembalikan sampai sekarang, tidak di kembalikan lagi kepada Penggugat dengan alasan surat tersebut di pinjam oleh Direktur Tergugat dan belum diserahkan kembali kepada Tergugat. Penggugat disuruh bersabar dengan ucapan Pasti surat tersebut akan dikembalikan dan perjanjian tersebut tetap berjalan, terbukti kelakuan Tergugat bukan Penjual yang beritikad baik ;

10. Bahwa dengan sampainya batas waktu yang telah di sepakati, Tergugat tidak bisa menyelesaikan / mengembalikan uang pinjaman tersebut kepada Penggugat maka sesuai dengan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah beserta bangunan diatasnya yang dibuat oleh Para Pihak dengan sendirinya Perjanjian tersebut menjadi Jual Beli sah dan seterusnya seharusnya dibuatkan Akta Jual Beli oleh Para Pihak, akan tetapi Tergugat Ingkar Janji (Wanprestasi) tidak mau menjalankan isi Surat Perjanjian tersebut yaitu tidak mau menandatangani Akta Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat, justru Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak mengembalikan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ASLI kepada Penggugat ;

11. Bahwa Penggugat telah menegur beberapakali Tergugat agar menjalankan isi perjanjian tersebut agar menandatangani Akta Jual Beli yang di siapkan oleh Penggugat karena Penggugat telah memberikan kebijakan dengan cara membuat perjanjian baru yang di minta oleh Tergugat bukan Penggugat yang meminta, namun Tergugat selalu beralih dengan berbagai alasan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa pada tanggal 13 September 2020 Penggugat telah melayangkan somasi kepada Tergugat agar Tergugat segera menyelesaikan permasalahan ini akan tetapi sampai gugatan ini dilayangkan tidak ada penyelesaian dari Tergugat dan Penggugat sangat merasa dirugikan ;

13. Bahwa Penggugat mengalami kerugian selama tiga (3) bulan perjanjian jatuh tempo tanah beserta bangunan yang seharusnya menjadi milik Penggugat jika dikontrakkan 2 (dua) dari 3 (tiga) bangunan maka Penggugat mendapat perbulan keuntungan sekitar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) dikali tiga bulan maka total kerugian sebesar Rp. 6.000.000,-(enam juta rupiah) kerugian ini terus bertambah selama objek jaminan belum berpindah tangan ke Penggugat ;

14. Bahwa untuk menjamin gugatan ini bukan gugatan kosong, dan untuk mencegah berpindah tangannya objek jaminan, maka sudi kiranya Ketua Pengadilan Negeri Cibinong melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini meletakkan sita jaminan atas objek jaminan tanah beserta bangunan yang di atasnya Jl. KH.Abd Hamid RT.001 RW.008 Desa Sukamaju, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar dapat memutus perkara dengan putusan, sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah secara hukum Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat ;
3. Menyatakan Penggugat, pembeli yang beritikad baik dan sebaliknya Tergugat penjual yang tidak beritikad baik ;
4. Menyatakan sah secara hukum jual-beli tanah beserta bangunan diatasnya antara Penggugat dan Tergugat;
5. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) sehingga membuat kerugian pada Penggugat, setiap bulan sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dikali 3 bulan sebesar Rp. 6.000.000,-(enam juta rupiah) kerugian ini terus bertambah selama objek jaminan belum berpindah tangan ke Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jl. KH.Abd Hamid RT.001 RW.008 Desa

Halaman 5 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukamaju, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat kepada Penggugat ;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. KH. Abd Hamid RT.001 RW.008 Desa Sukamaju, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;

8. Menghukum Tergugat uang denda (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000 (satu juta) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan ini;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding, dan kasasi ;

SUBSIDER :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya. Terimakasih ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya Teger Bangun, S.H. M.H. CLA dan Tergugat hadir Kuasanya Agus B. Santoso, S.H sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 November 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

A. Dalam Eksepsi.

1. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili Perkara aquo.

Bahwa inti dari gugatan penggugat adalah Gugatan Ingkar Janji (*wanprestasi*) sebagaimana yang tercantum dalam Perihal Gugatan tertanggal 22 September 2020, yang didasarkan pada Surat Perjanjian yang dibuat dan ditanda-tangani oleh Penggugat dan Tergugat pada hari Rabu Tanggal 25 Desember 2019.

Halaman 6 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



Bahwa selanjutnya di dalam Surat Perjanjian tersebut, di dalam pasal 1 dan pasal 2 Penggugat menyampaikan bahwa Tergugat (Pihak Pertama) harus mengembalikan uang sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada Penggugat (Pihak kedua) dalam jangka waktu 90 hari hitungan kalender.

Bahwa berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan, apabila Tergugat (Pihak Pertama) tidak bisa membayar dalam kurun waktu 90 hari kerja kalender maka Penggugat (Pihak Kedua) akan mengalami kerugian sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah)

Bahwa berdasarkan PERATURAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA (PERMA) No. 4 Tahun 2019 tentang Perubahan Peraturan Mahkamah Agung NO. 2 TAHUN 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana.

Lingkup Gugatan Sederhana

Gugatan sederhana diajukan terhadap perkara :

1. Cidera janji (wanprestasi) dan/atau
2. Perbuatan Melawan Hukum

Dengan nilai gugatan materil paling banyak Rp. 500.000.000,-

Bahwa gugatan sederhana tersebut bertujuan untuk mempercepat proses penyelesaian perkara sesuai dengan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan, disamping itu gugatan sederhana diperiksa dan diputus oleh hakim tunggal dalam lingkup peradilan umum.

Bahwa oleh karena didalam Surat Perjanjian tertanggal 25 Desember 2019 tersebut dinyatakan apabila Tergugat (Pihak Pertama) tidak bisa membayar dalam kurun waktu 90 hari kerja kalender maka Penggugat (Pihak Kedua) akan mengalami kerugian sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), bahwa kemudian di dalam persidangan, pemeriksaan perkara dilakukan oleh Majelis Hakim, sehingga bertentangan dengan PERATURAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA No. 4 Tahun 2019 tentang Perubahan Peraturan Mahkamah Agung NO. 2 TAHUN 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak diterima (niet ontvankelijkeverklaark).

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscure Libel)

Halaman 7 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



Bahwa inti dari gugatan penggugat adalah Gugatan Ingkar Janji (wanprestasi) sebagaimana yang tercantum dalam Perihal Gugatan tertanggal 22 September 2020, yang didasarkan pada Surat Perjanjian yang dibuat dan ditanda-tangani oleh Penggugat dan Tergugat pada hari Rabu Tanggal 25 Desember 2019.

Bahwa selanjutnya di dalam pendahuluan Surat Perjanjian tersebut telah disepakati “.....Kedua pihak saling sepakat untuk melakukan kerjasama dalam hal usaha. Pihak Pertama telah sepakat untuk menjaminkan Akta Jual Beli dengan No. 000659/002014. Dengan fisik bangunan berada dipinggir jalan Kabupaten Bogor. Serta kedua Pihak saling mentaati semua yang tercantum dalam pasal-pasal Perjanjian ini”

Bahwa kemudian di dalam isi perjanjian tersebut berbunyi :

PASAL 1

MEKANISME TRANSAKSI

PIHAK PERTAMA akan menggadaikan Akta Jual Beli dengan No. 000659/002014 No. SSPT. 32.03.030.007.003-0458 dengan alamat wajib pajak atas nama : MARJUKI, KP.JAKIMUN RT001 RW 08 SUKAMAJU-BOGOR. Dengan harga senilai Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), dalam tempo 90 (Sembilan puluh) hari hitungan kalender sejak perjanjian ini ditanda-tangani diatas materai yang cukup. PIHAK PERTAMA telah berjanji dan sanggup ketika jatuh tempo maka pengembalian dana akan menjadi Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah). Dan PIHAK PERTAMA akan memberikan Akta Jual Beli ASLINYA kepada PIHAK KEDUA sebagai dasar pegangan kesepakatan perjanjian ini

PASAL 2

PENGEMBALIAN

PIHAK KEDUA telah berjanji dan akan menerima pengembalian dana sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dari PIHAK PERTAMA setelah 90 (Sembilan puluh) hari hitungan kalender. Serta PIHAK KEDUA akan menempati KIOS RUKO yang telah disiapkan oleh PIHAK PERTAMA untuk kemajuan usaha PIHAK KEDUA selama 90 (Sembilan puluh hari) hitungan kalender. Adapun ketika hitungan jatuh tempo PIHAK KEDUA masih ingin menjalani usahanya di KIOS RUKO milik PIHAK PERTAMA ketika lebih dari hitungan yang telah kedua belah pihak sepakati maka, PIHAK KEDUA akan memperhitungkan BIAYA SEWA KIOS RUKO tersebut. Dan akan dibuatkan perjanjian



yang tidak termasuk/terpisahkan dalam perjanjian ini. Dan PIHAK KEDUA akan menyimpan rapih Surat Akta Jual Beli milik PIHAK PERTAMA sebagai dasar tanggung jawab yang secara professional.

Bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya pada angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6 dan angka 7 pada pokok menyampaikan permasalahan pinjaman uang milik Penggugat yang belum dibayar oleh Tergugat, sehingga Tergugat telah melakukan wanprestasi, padahal di dalam Surat Perjanjian tertanggal 25 Desember 2019 tersebut tidak pernah disebutkan dengan tegas bahwa Tergugat telah meminjam uang kepada Penggugat, baik di dalam pendahuluan maupun dalam isi dari surat perjanjian (pasal 1 dan pasal 2) tersebut, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (obscure libel).

Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscure Libel) maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat harus tolak atau tidak diterima (niet ontvankelijeverklaark).

3. Gugatan Penggugat Prematur atau Belum Waktunya untuk diajukan gugatan ke Pengadilan

Bahwa di dalam pendahuluan Surat Perjanjian tersebut telah disepakati ".....Kedua pihak saling sepakat untuk melakukan kerjasama dalam hal usaha. Pihak Pertama telah sepakat untuk menjaminkan Akta Jual Beli dengan No. 000659/002014. Dengan fisik bangunan berada dipinggir jalan Kabupaten Bogor. Serta kedua Pihak saling mentaati semua yang tercantum dalam pasal-pasal Perjanjian ini"

Bahwa pokok dari Surat Perjanjian tertanggal 25 Desember 2019 yang telah disepakati dan ditanda-tangani oleh Penggugat dan Tergugat tersebut adalah Surat Perjanjian Tentang melakukan kerjasama dalam hal usaha, akan tetapi Para Pihak tidak menyebutkan dengan jelas bidang usaha apa yang dimaksud, serta Para Pihak juga tidak menjelaskan tentang kedudukan hak dan kewajiban dari para masing-masing pihak sebagaimana lazimnya kerjasama dalam bidang usaha.

Bahwa oleh karena Penggugat menggugat Tergugat telah melakukan wanprestasi yang didasarkan pada Surat Perjanjian tertanggal 25 Desember 2019 tersebut maka gugatan Penggugat menjadi premature atau belum waktunya diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cibinong. Bahwa oleh itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus di tolak atau tidak diterima (niet ontvankelijeverklaark).

Halaman 9 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



B. Dalam Pokok Perkara

1. Mohon dalil-dalil dalam eksepsi diatas secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari jawaban atas dalil-dalil dalam pokok perkara
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat telah membuat suatu perjanjian yang dibuat pada hari rabu tanggal 25 Desember 2019, dan didalam perjanjian tersebut menyatakan sebagai berikut :
Bahwa di dalam pendahuluan Surat Perjanjian tersebut telah disepakati “.....Kedua pihak saling sepakat untuk melakukan kerjasama dalam hal usaha. Pihak Pertama telah sepakat untuk menjaminkan Akta Jual Beli dengan No. 000659/002014. Dengan fisik bangunan berada dipinggir jalan Kabupaten Bogor. Serta kedua Pihak saling mentaati semua yang tercantum dalam pasal-pasal Perjanjian ini”

PASAL 1

MEKANISME TRANSAKSI

PIHAK PERTAMA akan menggadaikan Akta Jual Beli dengan No. 000659/002014 No. SSPT. 32.03.030.007.003-0458 dengan alamat wajib pajak atas nama : MARJUKI, KP.JAKIMUN RT001 RW 08 SUKAMAJU-BOGOR. Dengan harga senilai Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), dalam tempo 90 (Sembilan puluh) hari hitungan kalender sejak perjanjian ini ditandatangani diatas materai yang cukup. PIHAK PERTAMA telah berjanji dan sanggup ketika jatuh tempo maka pengembalian dana akan menjadi Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah). Dan PIHAK PERTAMA akan memberikan Akta Jual Beli ASLINYA kepada PIHAK KEDUA sebagai dasar pegangan kesepakatan perjanjian ini

PASAL 2

PENGEMBALIAN

PIHAK KEDUA telah berjanji dan akan menerima pengembalian dana sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dari PIHAK PERTAMA setelah 90 (Sembilan puluh) hari hitungan kalender. Serta PIHAK KEDUA

Halaman 10 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



akan menempati KIOS RUKO yang telah disiapkan oleh PIHAK PERTAMA untuk kemajuan usaha PIHAK KEDUA selama 90 (Sembilan puluh hari) hitungan kalender. Adapun ketika hitungan jatuh tempo PIHAK KEDUA masih ingin menjalani usahanya di KIOS RUKO milik PIHAK PERTAMA ketika lebih dari hitungan yang telah kedua belah pihak sepakati maka, PIHAK KEDUA akan memperhitungkan BIAYA SEWA KIOS RUKO tersebut. Dan akan dibuatkan perjanjian yang tidak termasuk/terpisahkan dalam perjanjian ini. Dan PIHAK KEDUA akan menyimpan rapih Surat Akta Jual Beli milik PIHAK PERTAMA sebagai dasar tanggung jawab yang secara professional.

Bahwa berdasarkan dari objek perjanjian tersebut dapat disimpulkan, bahwa Para pihak telah sepakat untuk melakukan kerjasama dalam hal usaha akan tetapi tidak disebutkan jenis usaha apa yang dikerjakakan berikut juga tidak disebutkan dengan tegas atas hak dan kewajiban para pihak, kemudian didalam pasal 1 disebutkan bahwa Pihak 1 menggadaikan Akta Jual Beli, selanjutnya dalam Pasal 2 disebutkan tentang pengembalian dan sewa kios.

Bahwa yang menjadi objek perjanjian tersebut sangat tidak jelas dan rancu sehingga dengan demikian perjanjian tersebut bertentangan dengan pasal 1320 (c) KUHPerdara, tentang syarat sahnya perjanjian.

Bahwa oleh karena itu Surat Perjanjian yang dibuat tanggal 25 Desember 2019 adalah mengandung cacat hukum dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya.

Maka dengan demikian sudah sepatutnya petitum angka 2 dan angka 4 harus ditolak.

4. Bahwa inti dari gugatan penggugat adalah Gugatan Ingkar Janji (wanprestasi) sebagaimana yang tercantum dalam Perihal Gugatan tertanggal 22 September 2019, yang didasarkan pada Surat Perjanjian yang dibuat dan ditanda-tangani oleh Penggugat dan Tergugat pada hari Rabu Tanggal 25 Desember 2019.

Bahwa Penggugat di dalam posita gugatannya pada angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6 dan angka 7 pada pokoknya menyampaikan permasalahan pinjaman uang milk Penggugat yang belum dibayar oleh Tergugat, sehingga Tergugat telah melakukan wanprestasi.

Bahwa di dalam pendahuluan Surat Perjanjian tersebut telah disepakati ".....Kedua pihak saling sepakat untuk melakukan kerjasama dalam hal



usaha. Pihak Pertama telah sepakat untuk menjaminkan Akta Jual Beli dengan No. 000659/002014. Dengan fisik bangunan berada dipinggir Bahwa apabila Penggugat melakukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat atas dasar melakukan kerjasama dalam hal usaha adalah sangat keliru, tidak cermat dan tidak berdasarkan alasan hukum.

Bahwa kemudian di dalam Surat Perjanjian tertanggal 25 Desember 2019 tersebut tidak pernah disebutkan bahwa Tergugat telah meminjam uang kepada Penggugat, bahkan di dalam pasal 1 disebutkan dengan tegas dan nyata bahwa Pihak I menggadaikan Akta Jual Beli dengan No. 000659/002014 No. SSPT. 32.03.030.007.003-0458 dengan alamat wajib pajak atas nama : MARJUKI, KP.JAKIMUN RT001 RW 08 SUKAMAJU-BOGOR. Dengan harga senilai Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dalam tempo 90 (Sembilan puluh) hari hitungan kalender sejak perjanjian ini ditandatangani diatas materai yang cukup. PIHAK PERTAMA telah berjanji dan sanggup ketika jatuh tempo maka pengembalian dana akan menjadi Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah). Dan PIHAK PERTAMA akan memberikan Akta Jual Beli ASLINYA kepada PIHAK KEDUA sebagai dasar pegangan kesepakatan perjanjian ini.

Bahwa apabila Penggugat melakukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat atas dasar Gadai adalah sangat keliru, tidak cermat dan tidak berdasarkan alasan hukum.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas adalah tidak ada alasan yang cukup kuat bagi Penggugat sebagaimana yang didalilkan dalam gugatannya, dan karenanya adalah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak seluruh posita dan petitum dalam gugatan penggugat, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijeverklaark).

5. Bahwa benar Tergugat telah menggunakan uang milik Penggugat sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).

Bahwa selanjutnya didalam posita Penggugat pada angka 6 halaman 4 disebutkan “..... pinjaman sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta) akan dikembalikan 2 (dua) kali lipat menjadi sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta) dan kepada Penggugat, Tergugat meminta tambahan satu unit mobil yang ada di Penggugat dimasukan kedalam perjanjian dengan harga Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah)”

Halaman 12 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



Bahwa kemudian dalam posita Penggugat pada angka 7 halaman 4 disebutkan “.....utang Tergugat sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ditambah mobil seharga Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) total utang menjadi Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sangat jelas bahwa Penggugat tidak cermat dan kabur dalam menguraikan posita gugatannya.

Oleh karena itu posita angka 6 dan angka 7 harus ditolak.

6. Bahwa posita angka 7, angka 8, angka 10, angka 11, angka 12, angka 13 dan petitum angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6 gugatan penggugat harus ditolak karena tidak beralasan hukum.

Bahwa inti dari gugatan penggugat adalah Gugatan Ingkar Janji (wanprestasi) sebagaimana yang tercantum dalam Perihal Gugatan tertanggal 22 September 2019, yang didasarkan pada Surat Perjanjian yang dibuat dan ditanda-tangani oleh Penggugat dan Tergugat.

Bahwa apabila Penggugat menggugat Tergugat dengan memohon untuk disahkannya jual beli atas objek jaminan adalah gugatan yang sangat keliru dan tidak berdasarkan pada hukum.

Pasal 1267 KUHPerdara berbunyi *“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain memenuhi perjanjian ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”*

Bahwa berdasarkan pada pasal 1267 KUHPerdara tersebut, apabila dalam hal Debitur/Tergugat wanprestasi, maka Kreditur/Penggugat berhak untuk memilih tetap menuntut pemenuhan prestasi, atau menuntut pembatalan perjanjian

7. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada posita angka 14 dan petitum angka 7 pada pokoknya Penggugat memohon untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek jaminan

Bahwa Penggugat dalam dalil posita dan petitumnya tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak jelas, karena objek jaminan yang dimintakan untuk diletakkan sita jaminan tersebut tidak disebutkan dengan terang, jelas dan rinci baik itu luas, Nomor kahir dan batas-batasnya.



Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya dalil posita angka 14 dan petitum angka 7 harus ditolak.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong dapat memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijkeverklaark)

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Atau menyatakan setidaknya-tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Atau;

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 17 Desember 2020, dan terhadap Replik tersebut Tergugat telah pula mengajukan Duplik tertanggal 24 Desember 2020 ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili, Majelis telah menjatuhkan Putusan Sela tanggal 14 Januari 2021 yang amarnya sebagai berikut :

Mengadili

1. Menolak eksepsi Tergugat tentang Kewenangan Mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang untuk memeriksa perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat;
3. Menyatakan untuk melanjutkan pemeriksaan perkara gugatan tersebut;
4. Menanggihkan ongkos perkara sampai dengan putusan akhir ;

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

1. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 658/2014 tanggal 7 November 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Setiawan, SH. PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara), diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Surat Perjanjian antara Marjuki (Tergugat) sebagai pihak Pertama dan Al Fiansyah (Penggugat) sebagai pihak Kedua, tanggal 25 Desember 2019, diberi tanda bukti P-1a;

Halaman 14 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



3. Fotocopy Addendum Perjanjian tanggal 30-12-2019, diberi tanda bukti P-2;
4. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Marjuki (Tergugat) sebagai pihak Pertama dan Al Fiansyah (Penggugat) sebagai pihak Kedua, tanggal 30 Maret 2020, diberi tanda bukti P-3;
5. Fotocopy dari print out Foto-foto Penggugat dengan Tergugat, diberi tanda bukti P-4;
6. Fotocopy Surat Somasi dari Kantor Hukum Bangun Mulia Associates kepada Tergugat, Nomor : 01/SOM/BMA/XI/2020, tanggal 13 September 2020, Perihal : Somasi, diberi tanda bukti P-5;
7. Fotocopy Foto-foto rumah Kantor Pengacara Hadi Darussalam,SH., diberi tanda bukti P – 6);
8. Fotocopy Surat dari Kantor Hukum Bangun Mulia Associates kepada Tergugat, Nomor : 02/Som/BM/III/2021, tanggal 4 Maret 2021, Perihal : Somasi, diberi tanda bukti P-7;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1a, P-3, P-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. SAKSI H.A. SUPRIYADI;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu hubungan Penggugat dan Tergugat adalah Pinjam meminjam;
- Bahwa awal mulanya sebelum pak Marjuki kerumah Penggugat, ia datang kerumah saksi dia mencari dana untuk proyek mau pinjam uang Rp50.000.000, saksi bilang jaminannya apa dia bilang jaminannya akta jual beli sama toko, seandainya dapat uang Rp50.000.000,- dia akan kembalikan dalam jangka waktu 3 bulan sebesar Rp80.000.000,- saksi katakan saksi tidak ada, bagaimana kalau ke teman saksi dan Tergugat bilang silahkan saja. Sore harinya saksi telpon ke Penggugat saksi katakan Tergugat mau pinjam uang dengan jaminan akta jual beli toko tersebut kemudian Penggugat mengatakan mau survey, kesininya tahu-tahu Tergugat sudah dikasih pinjaman oleh Penggugat dengan uang Rp40.000.000,- akan dikembalikan jagka waktu 3 bulan sebesar Rp70.000.000,-. Selanjutnya 5 hari kemudian Penggugat kasih pinjam



lagi Rp20.000.000,- dia bilang pinjam Rp60.000.000,- akan dikembalikan Rp110.000.000,- dalam tempo 3 bulan ;

- Bahwa saksi tahu Tergugat meminjam uang, Penggugat yang memberitahu saksi;
- Bahwa awalnya Penggugat tidak mengatakan kepada saksi, ketika saksi main kerumahnya Penggugat mengatakan ia sudah jadi dengan saksi, maksudnya sudah dikasih pinjaman dengan jaminan tokonya ;
- Bahwa pinjaman dari Penggugat sebanyak Rp40.000.000,- ;
- Bahwa saksi cuma lihat perjanjiannya saja, saksi tidak melihat pemberian uangnya. Saksi katakan kepada Penggugat waktu itu Tergugat mau pinjam Rp50.000.000 dalam jangka waktu 3 bulan dikembalikan Rp80.000.000 kemudian saksi tanya ke Pak Alfiansyah sama tidak dan Penggugat mengatakan sama ;
- Bahwa Tergugat akan memberikan jaminan akta ruko, saksi mengetahui Rukonya, taksiran saksi harga ruko Rp200.000.000,- dari pinjaman Rp40.000.000,-;
- Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat dan Tergugat sebagai teman;
- Bahwa awalnya Tergugat datang kepada saksi, karena saksi tidak punya uang kemudian saksi menelpon Penggugat karena dia berdekatan;
- Bahwa Saksi merekomendasikan Penggugat karena awalnya saksi menanyakan kebenaran benar tidak rumah itu punya Tergugat dan ia mengatakan benar ;
- Bahwa Tergugat menunjukkan surat akta jual beli toko yang menjadi jaminan ketika Tergugat datang kerumah saksi;
- Bahwa letak tokonya yang dekat pak Alfiansyah (Penggugat);
- Bahwa tujuan Tergugat meminjam uang katanya untuk proyek katanya proyek Rumah Sakit;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pekerjaan Tergugat ;
- Bahwa Ia meminjam uang dengan teman yang sudah akrab dengan saksi;
- Bahwa Tergugat meminjam uang kepada saksi dan Penggugat sekali;
- Bahwa Tergugat meminjam uang kepada Penggugat atas rekomendasi saksi. Penggugat saksi beri tahu Tergugat mau pinjam uang dengan jaminan Akta Jual Beli tersebut;

Halaman 16 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



- Bahwa jangka waktu pinjaman 3 bulan;
- Bahwa pada waktu Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat, saksi tidak melihat langsung, saksi hanya mendengar dari Penggugat;
- Bahwa mengenai bukti penyerahan uang saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Surat perjanjian yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat, namun saksi lupa kapan dibuat;
- Bahwa Surat Perjanjiannya dibuat dirumah Penggugat ;
- Bahwa yang menyaksikan dibuatnya Surat Perjanjiannya itu saksi tidak mengetahuinya karena saksi tidak menyaksikan;
- Bahwa saksi juga tidak pernah melihat surat perjanjian itu ;
- Bahwa saksi hanya merekomendasikan kepada Penggugat saja ;
- Bahwa setelah terjadi pinjam meminjam itu Penggugat ngomong kepada saksi "jadi dengan saya" ;
- Bahwa kepada saksi Penggugat cuma mengatakan sudah ada perjanjian tetapi saksi tidak diperlihatkan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perjanjian itu lisan atau tulisan ;
- Bahwa saksi bisa tahu perjanjian itu ada jangka waktu 3 bulan awalnya Tergugat bilang kepada saksi begitu sama juga dengan apa yang dikatakan kepada Penggugat ;
- Bahwa dimulai Perjanjian dari rumah saksi satu hari kemudian sudah kejadian dirumah Penggugat mungkin sudah dikasih sama Penggugat karena Penggugat mungkin juga mau rumah itu;
- Bahwa tanggalnya lupa bulan Desember tahun 2019;
- Bahwa Penggugat sendiri yang mengatakan jangka waktunya 3 bulan, Tergugat awalnya menyampaikan kepada saksi seperti itu dan kepada Penggugat juga sama ;
- Bahwa Tergugat tidak pernah cerita kepada saksi mungkin yang sudah kejadian ;
- Bahwa Informasi yang saksi terima itu dari pak Alfian (Penggugat) bukan dari pak Maarjuki (Tergugat)
- Bahwa yang saksi dengar perjanjian itu sampai sekarang belum selesai, lebih dari 3 bulan;
- Bahwa uang yang dipinjam Tergugat belum dibayar, saksi tahu dari Penggugat;



- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya somasi dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa total hutang Tergugat kepada Penggugat Rp60.000.000,- ;
- Bahwa sampai hari ini hutang tersebut belum dikembalikan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui AJB toko ada di siapa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui AJB atas nama Penggugat atau Tergugat;
- Bahwa yang memberikan uang itu kepada Tergugat adalah Penggugat ;
- Bahwa yang menguasai toko kalau tidak salah yang menguasai ruko itu Penggugat satu dan Tergugat satu ;
- Bahwa rukonya ada 3 unit, kecil-kecil, yang dijadikan jaminan 1 unit ruko;
- Bahwa 3 ruko itu milik Tergugat semua;
- Bahwa ruko itu dikuasai Penggugat sejak 2 tahun lalu setelah perjanjian;
- Bahwa saksi tahu tidak penyerahannya ruko itu setelah 3 bulan atau 2 bulan;
- Bahwa selain jaminan ruko saksi tidak mengetahui tergugat memberikan tambahan jaminan lagi berupa kendaraan;
- Bahwa jumlah hutang seluruhnya yang harus dibayarkan Tergugat saksi kurang tahu ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya perubahan perjanjian;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli ada di siapa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa kali perjanjian, yang saksi tau perjanjian yang pertama saja;
- Bahwa kaitan dengan jaminan itu berbentuk AJB;
- Bahwa AJB atas nama Pak Marjuki (Tergugat);
- Bahwa saksi merekomendasikan kepada Penggugat karena Penggugat dekat dan saksi menanyakan kepada Penggugat benar tidak Tergugat meminjam uang karena kalau tidak benar saksi yang akan disalahkan ;

2. SAKSI ACEP BADRUSALAM;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap bangunan beserta tanah;

Halaman 18 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



- Bahwa saksi datang ke rumah pak Alfian diminta untuk menengahi ;
- Bahwa saksi datang kerumah Penggugat di dudukkan dirumah dia ;
- Bahwa saksi datang kerumah Penggugat langsung Tergugat saksi panggil;
- Bahwa Tergugat datang kerumah Penggugat dan kemudian diceritakan bagaimana cara hutang piutang awalnya akhirnya dia mengakui ;
- Bahwa yang diakui oleh Tergugat bahwa ia belum bisa bayar ;
- Bahwa jumlah semua hutangnya Rp400.000.000,- dengan kendaraan;
- Bahwa penyerahan uang saksi tidak lihat tapi ia cerita disitu ;
- Bahwa intinya yang saksi ketahui hutang itu tidak dapat dibayar oleh Tergugat;
- Bahwa apabila hutang tidak dibayar PPJB itu dia minta diganti dengan berupa uang yang dari Kecamatan ;
- Bahwa maksud saksi jika hutang tidak bisa dibayar, maka PPJB akan menjadi jual beli;
- Bahwa surat jual beli bukan saksi yang membawa, saksi cuma cerita, yang bawa uangnya isterinya ;
- Bahwa yang saksi bilang kepada Tergugat nanti uangnya kalau sudah jadi, minimal uangnya 10x ;
- Bahwa yang saksi tahu hanya itu saja ;
- Bahwa saksi memanggil Tergugat untuk membayar hutangnya;
- Bahwa ruko yang dimaksud saksi tahu letaknya ;
- Bahwa saksi tidak tahu Akta Jual Beli dijaminan kepada Penggugat;
- Bahwa kaitan antara Penggugat dengan Tergugat adalah adanya Hutang Piutang, yang berhutang Tergugat dan yang memberi hutang Penggugat;
- Bahwa hutang Tergugat Rp. 300.000.000,- namun saksi tidak pernah melihat penyerahannya;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat mempunyai hutang sejumlah Rp300.000.000,00 karena saksi sering kerumah tangganya pak Alfian (Penggugat) ;



- Bahwa saksi datang ke rumah Penggugat kemudian memanggil Tergugat karena keseringan, maksudnya minta duitnya keseringan, saksi bilang jangan inikan yang dipakai uang orang, bukan uang saksi;
- Bahwa rumah saksi dengan rumah Penggugat jauh;
- Rumah saksi dengan rumah Penggugat jauh Jaraknya \pm 2 km;
- Bahwa datang jauh-jauh ke rumah Penggugat, lalu bisa tahu membicarakan masalah hutang piutang karena Penggugat menggadaikan tanah, lalu saksi bantu, tetapi bukan itu, ada yang lain. Disamping itu 2 – 3 hari saksi kesit;
- Bahwa pekerjaan saksi kuli;
- Bahwa hutang pak Marjuki Rp300.000.000,- karena mobilnya juga ada, jumlahnya dengan ini dengan ini sekian ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan mobilnya dan juga surat-suratnya tidak ada;
- Bahwa hutang Rp300.000.000,- itu semuanya dikalkulasikan uang dengan kendaraan;
- Bahwa saksi tidak tahu tidak perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa surat perjanjian antara Tergugat dengan Penggugat bukti surat T - 1 saksi tidak mengetahui;
- Bahwa saksi disuruh oleh Penggugat untuk menengahi persoalan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa setelah saksi ada dirumah Penggugat, kemudian Tergugat datang kerumah Penggugat;
- Bahwa Pak Marjuki saat itu mengakui hutangnya, dan waktu itu pak Marjuki mengatakan “Nanti saja”;
- Bahwa pak Marjuki (Tergugat) tidak mengatakan tidak dapat membayar hutangnya tetapi nanti saja;
- Bahwa saksi tahu salah satu mobilnya mau dibawa ke Pak Marjuki tetapi saksi tidak tahu bahwa mobil itu salah satu pinjaman;
- Bahwa saksi lupa kapan waktunya menengahi Penggugat dan Tergugat pada saat itu karena sudah lama sekali;
- Bahwa mengenai lokasi jaminannya saksi tahu sebagaimana bukti T-2 rumah tersebut yang dijaminan ;
- Bahwa bangunan rumah tersebut besar ;
- Bahwa Penggugat minta saksi yang menjadi penengah karena Penggugat banyak ke saksi itu, karena sudah matang yang urusan ;

Halaman 20 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



- Bahwa waktu saksi diminta Penggugat untuk menengahi, saksi tidak keberatan;
- Bahwa ketika saksi menengahi, tidak ada pertanyaan dari Tergugat;
- Bahwa pada saat itu solusi yang diberikan kepada Penggugat dan Tergugat saksi katakan selesaikan secara persaudaraan ;
- Bahwa waktu itu Tergugat ada minta waktu lagi untuk membayar hutangnya kepada Penggugat;
- Bahwa waktu itu Penggugat tidak setuju;
- Bahwa Penggugat dan Tergugatpun saat itu tidak mengajukan syarat apa-apa;
- Bahwa Alfian memberikan pinjaman mobil kepada Marjuki, hal tersebut jadi dilaksanakan dirumahnya namun saksi tidak mengetahui mobilnya jadi diberikan atau tidak kepada Marjuki;
- Bahwa Solusinya pada saat itu saksi tanya bagaimana kelanjutannya supaya hasilnya baik;
- Bahwa pada saat saksi jadi penengah, masalahnyapun tidak selesai;
- Bahwa Marjuki tidak mengembalikan uang kepada Alfian sampai dengan sekarang
- Bahwa saksi tahu ada surat pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat apabila terlambat lagi akan terjadi akta jual beli;
- Bahwa diperlihatkan kepada saksi bukti surat P – 3 mengenai surat yang dimaksud dan saksi ingat surat tersebut;
- Bahwa saksi membaca surat itu ;
- Bahwa isinya mengenai Pengikatan jual beli masalah rumah dia;
- Bahwa saksi tahu surat perjanjian pengikatan jual beli ini ;
- Bahwa setahu saksi Marjuki mengakui surat perjanjian pengikatan jual beli ini;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Perjanjian tanggal 25 Desember 2019 antara Tergugat sebagai Pihak Pertama dengan Penggugat sebagai pihak Kedua, diberi tanda bukti T -1;
2. Fotocopy dari print out foto Ruko milik Tergugat, diberi tanda bukti T-2;



3. Fotocopy Akta Jual Beli No. 658/2014 tanggal 7 November 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Setiawan,SH. PPATS Camat Kecamatan Cibungbulang Kabupaten Bogor, diberi tanda bukti T – 3;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat juga mengajukan saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. MUHAMAD YUSUF:

- Bahwa hubungan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat, adalah hubungan pinjam meminjam ;
- Bahwa nilai nominal pinjaman tersebut Rp60.000.000,-;
- Bahwa yang meminjam adalah pak Marjuki ;
- Bahwa Pak Marjuki meminjam kepada pak Alfian ;
- Bahwa saksi tahunya penyerahan yang pertama Rp30.000.000,- ;
- Bahwa pinjaman tersebut dalam dua tahap, tahap pertama Rp30.000.000,- sekitar akhir Desember 2019, sedangkan yang tahap kedua saksi tidak tahu;
- Bahwa menurut cerita pak Marjuki nilainya Rp30.000.000,-, jadi totalnya Rp60.000.000,- ;
- Bahwa Pak Marjuki mau mengembalikan uang tetapi kondisi sedang begini uang itu belum bisa dikembalikan, perusahaan belum berjalan ;
- Bahwa pak Marjuki ada keinginan untuk mengembalikan uang;
- Bahwa total uang yang akan dikembalikan pak Marjuki dari pinjaman Rp60.000.000,- , waktu itu pernah cerita Rp. 80.000.000,-;
- Bahwa yang menjadi jaminan pinjaman AJB punya pak Marjuki ;
- Bahwa saksi pernah melihat AJB itu;
- Bahwa AJB antara pak Marjuki dengan orang lain bukan antara pak Marjuki dengan pak Alfian;
- Bahwa sepengetahuan saksi pinjaman uang pak Marjuki dari pak Alfian itu sebenarnya untuk perusahaan yaitu untuk usaha ;
- Bahwa selain AJB Waktu itu tidak diserahkan hanya dijaminakan satu unit ruko dengan luas 60 M2;
- Bahwa diatas tanah itu ada 3 (tiga) unit ruko, ruko yang 2 unit diisi oleh pak Marjuki yang 1 (satu) unit diisi oleh keluarga pak Alfian ;

Halaman 22 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



- Bahwa dari uang yang dipinjam Pak Marjuki nilai uang yang seharusnya dikembalikan waktu itu yang saksi tahu hanya Rp30.000.000,- ;
- Bahwa pinjam pertama Rp30.000.000,- kemudian nambah lagi jadi Rp60.000.000,- ;
- Bahwa uang tersebut apakah sudah dikembalikan saksi tidak mengetahui;
- Bahwa lamanya waktu peminjaman 90 hari kerja ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui yang dilakukan Penggugat ketika uang itu tidak bisa dikembalikan dalam jangka waktu yang ditentukan;
- Bahwa perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat (diperlihatkan kepada saksi tanda tangan dalam bukti surat P- 3 tanda tangan dalam surat, saksi mengetahui itu perjanjian yang kedua ;
- Bahwa diperlihatkan kepada saksi bukti surat P-4 foto-foto, itu merupakan pinjaman yang pertama saksi ada disitu, dirumah pengacara pak Darus. Kalau yang kedua saksi tidak tahu ;
- Bahwa diperlihatkan foto lainnya kepada saksi, Ini kursinya sama dengan foto yang ditunjukkan tadi ;
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahuai ada perjanjian jual beli namun saksi tidak tahu isi surat perjanjian pengikatan jual beli Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Perjanjian yang pertama sebagaimana T-1;
- Bahwa perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat itu dibuat dirumah pak Alfian (Penggugat) ;
- Bahwa yang hadir pak Mul, Husaeri, pak Marjuki dan pak Alfian;
- Bahwa saksi tidak kenal Pengacara yang namanya pak Darus ;
- Bahwa anak-anak pak Alfian ada disini;
- Bahwa latar belakang terjadinya perjanjian itu saksi tidak tau;
- Bahwa perjanjian setahu saksi satu kali, yang pertama;
- Bahwa sampai sekarang yang saksi ketahui hanya itu saja, satu kali ;
- Bahwa perjanjian hutang piutang besarnya Rp60.000.000,- diberikan secara cash dua kali pembayaran;
- Bahwa jangka waktu pembayaran 90 hari kerja ;
- Bahwa uangnya sudah diterima pak Marjuki sesuai perjanjian ;

Halaman 23 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang yang diterima pak Marjuki Rp60.000.000,- ;
- Bahwa kompensasi dari pinjaman itu apakah ada bunga saksi tidak mengetahui;
- Bahwa uang yang harus dikembalikan pak Marjuki Rp80.000.000;
- Bahwa jangka waktu pinjaman terhitung sejak perjanjian itu dibuat ;
- Bahwa perjanjian itu dibuat kurang lebih akhir bulan Desember 2019;
- Bahwa jika perjanjian itu dibuat akhir Desember 2019 seharusnya perjanjian itu dibuat sampai sekarang hutang piutang itu sudah selesai;
- Bahwa saat perjanjian itu sudah selesai, uang yang dipinjam pak Marjuki belum lunas;
- Bahwa sebagian atau seluruhnya hutang itu belum dibayarkan sama sekali;
- Bahwa sampai sekarang belum ada pengembalian sama sekali dari pak Marjuki;
- Bahwa Pak Marjuki mengakui memang ada perjanjian hutang piutang yang dibuat antara pak Alfian dengan pak Marjuki;
- Bahwa sampai batas waktu yang diperjanjikan hutang itu belum dikembalikan Pak Marjuki
- Bahwa setelah batas waktu 90 hari kerja yang ditetapkan dalam perjanjian hutang itu belum dikembalikan pak Marjuki, Saksi tidak mengetahui hubungan pak Alfian dan pak Marjuki;
- Bahwa Saksi mengatakan sebagai jaminan hutang itu ada AJB, yaitu Akte Jual Beli;
- Bahwa Akte Jual Beli antara pak Marjuki dengan orang pertama;
- Bahwa Orang pertama adalah ahli waris tanah itu;
- Bahwa tanah itu dijual dari ahli waris ke pak Marjuki ;
- Bahwa tanah masih AJB, belum bersertifikat;
- Bahwa tanah itu dibeli oleh pak Marjuki tetapi belum bersertifikat masih dalam bentuk AJB;
- Bahwa tanah itu milik Pak Marjuki;
- Bahwa jika jangka waktu 90 hari kerja ada meleset dikasih 1 (satu) unit ruko ke pak Alfian tetapi ia tidak mau diberikan 1 unit maunya semua;
- Bahwa harga Ruko adalah ± Rp250.000.000,- ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kelanjutan dari tidak terpenuhinya hutang Pak Marjuki;

Halaman 24 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



- Bahwa tanah dikuasai pak Marjuki;
- Bahwa Pak Marjuki belum membayar hutang karena keadaan sekarang sedang begini;
- Bahwa sampai sekarang kenyataannya hutang itu belum dibayar;
- Bahwa jika pak marjuki belum membayar hutangnya sebagai jaminan diberikan 1 (satu) unit ruko;
- Bahwa di atas tanah yang dijadikan jaminan berdiri 3 unit ruko;
- Bahwa tanah yang dijadikan jaminan memiliki luas 200M2 lebih ;
- Bahwa tanah yang AJB itu didirikan bangunan 3 (tiga) unit ruko dan pak Marjuki sudah memberikan 1 (satu) unit tetapi pak Alfian tidak mau;
- Bahwa tidak ada lagi yang dijadikan jaminan selain AJB;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pak Alfian pernah melakukan teguran atau semacam somasi kepada pak Marjuki;
- Bahwa 1 (satu) unit ruko ingin di kompensasikan sebagai hutang kepada pak Alfian, tetapi pada waktu itu Pak Alfian tidak mau;
- Bahwa harga 1 (satu) unit ruko Rp250.000.000,- / unit kalau 3 unit Rp750.000.000,-;
- Bahwa sekarang rukonya belum ada yang terjual;
- Bahwa Saksi tidak tahu hutang pak Marjuki yang Rp80.000.000,- itu sekarang nilainya masih tetap atau sudah berubah;
- Bahwa Saksi ditunjukkan foto dan saksi hanya tahu yang di rumah pertama Saksi ke rumah Pak Darius;
- Bahwa Saksi ditunjukkan foto dan saksi tidak mengetahui difoto atau tidak;
- Bahwa Saksi diperlihatkan bukti surat P-3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Saksi tidak tahu perjanjian kedua;
- Bahwa Saksi diperlihatkan foto-foto sebagaimana bukti surat dan Saksi mengenal beberapa orang yang sedang menandatangani perjanjian;
- Bahwa kejadiannya di rumah Pak Darrus;
- Bahwa di dalam foto tersebut kejadian pinjam meminjam (hutang);
- Bahwa kejadian pinjam meminjam terjadi pada tanggal 25 Desember 2019;
- Bahwa tanggal 25 Desember 2019 itu perjanjian yang pertama;
- Bahwa setahu Saksi di dalam foto merupakan perjanjian yang pertama;

Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



- Bahwa Saksi hadir saat perjanjian yang pertama;
- Bahwa di foto merupakan perjanjian yang awal;
- Bahwa setahu Saksi dalam foto merupakan perjanjian yang awal karena tidak mengetahui perjanjian yang kedua;
- Bahwa Saksi ditunjukkan foto dan menunjukkan Pak Darrus ada dalam foto tersebut;
- Bahwa waktu itu dirumah Pak Darrus, Saksi diberi tahu itu pak Darrus. Karena dirumah dia Saksi bertanya itu siapa dan diberitahu bahwa itu pak Darrus;
- Bahwa Saksi kenal pada waktu membuat perjanjian yang pertama;
- Bahwa Saksi ditunjukkan foto dan menunjukkan ada Pak Darrus, Pak Alfian, pak Marjuki, pak Mul dan isterinya bernama bu Selli di dalam foto tersebut;
- Bahwa waktu perjanjian awal terjadi di dalam ruangan ;
- Bahwa perjanjian awal terjadi di ruangan rumah Pak Darrus;
- Bahwa dari ketiga ruko ini ada yang dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa ruko yang dikuasai Penggugat adalah ruko yang tengah;
- Bahwa dari ketiga unit aruko itu 2 unit punya pak Marjuki dan 1 unit diisi oleh anaknya pak Alfian ;
- Bahwa anak pak Alfian menguasai ruko karena dikasih dan disuruh mengisi oleh pak Marjuki;
- Bahwa Saksi tahu dari Pak Marjuki;

2. Saksi USEP IBRAHIM

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan juga dengan keluarga Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada permasalahan hutang piutang antara Tergugat dan Penggugat ;
- Bahwa besar hutang Tergugat Rp60.000.000,- ;
- Bahwa saksi tahu informasi Tergugat mempunyai hutang dari Tergugat ;
- Bahwa awalnya Tergugat berhutang Rp30.000.000,- dilakukan secara bertahap di akhir Desember 2019. Yang kedua Tergugat ditawarkan oleh Penggugat Rp30.000.000,- yang pertama dikasih Rp10.000.000,- dan kedua Rp20.000.000,- ;
- Bahwa hutang piutang tersebut disertakan jaminan berupa 1 lokal ruko dan AJB ;



- Bahwa ruko yang dijadikan jaminan ditempati Penggugat saat ini untuk usaha jual beli motor ;
- Bahwa harga ruko saat ini ± Rp. 250.000.000,- ;
- Bahwa Saksi tidak memperhatikan soal perjanjian ;
- Bahwa Saksi tidak tahu perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi diceritakan oleh Tergugat soal hutang piutang saja ;
- Bahwa Tergugat berniat membayar tetapi kebetulan pandemi sehingga belum bisa membayar ;
- Bahwa Penggugat tidak pernah membayar sewa ruko itu;
- Bahwa Saksi dan Tergugat berteman sehingga Tergugat bercerita kepada Saksi ;
- Bahwa hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat terjadi tahun 2019 ;
- Bahwa jangka waktu hutang piutang itu 90 hari ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Para saksi tersebut Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 8 April 2021;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, terhadap dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi dengan mengajukan eksepsi selain Eksepsi tentang kewenangan mengadili yang telah Majelis putuskan dalam putusan sela sebagaimana tersebut di atas, Eksepsi Tergugat tersebut antara lain mengenai :

1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscure Libel)

Bahwa inti dari gugatan penggugat adalah Gugatan Ingkar Janji (wanprestasi). Bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya pada angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6 dan angka 7 pada pokok menyampaikan permasalahan pinjaman uang milk Penggugat yang belum dibayar oleh Tergugat, sehingga Tergugat telah melakukan wanprestasi, padahal di dalam Surat Perjanjian tertanggal 25 Desember 2019 tersebut

Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



tidak pernah disebutkan dengan tegas bahwa Tergugat telah meminjam uang kepada Penggugat, baik di dalam pendahuluan maupun dalam isi dari surat perjanjian (pasal 1 dan pasal 2) tersebut, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (obscure libel).

2. Gugatan Penggugat Prematur atau Belum Waktunya untuk diajukan gugatan ke Pengadilan

Bahwa pokok dari Surat Perjanjian tertanggal 25 Desember 2019 yang telah disepakati dan ditanda-tangani oleh Penggugat dan Tergugat tersebut adalah Surat Perjanjian Tentang melakukan kerjasama dalam hal usaha, akan tetapi Para Pihak tidak menyebutkan dengan jelas bidang usaha apa yang dimaksud, serta Para Pihak juga tidak menjelaskan tentang kedudukan hak dan kewajiban dari para masing-masing pihak sebagaimana lazimnya kerjasama dalam bidang usaha. Oleh karena Penggugat menggugat Tergugat telah melakukan wanprestasi yang didasarkan pada Surat Perjanjian tertanggal 25 Desember 2019 tersebut maka gugatan Penggugat menjadi premature atau belum waktunya diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cibinong.

Bahwa oleh itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus di tolak atau tidak diterima (niet ontvankelijkeverklaark).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang dikemukakan Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam repliknya, yang pada pokoknya bahwa usaha yang dimaksud adalah usaha menggadaikan surat tanah (Akta Jual Beli) dengan sejumlah uang serta penempatan kios ruko telah diuraikan secara terang benderang. Selain itu dalam perjanjian telah diperjanjikan dengan batas waktu 90 hari kalender, ternyata Tergugat tidak bisa mengembalikan uang dalam batas waktu yang ditentukan, sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat tidak kabur dan tidak prematur;

Menimbang, bahwa menanggapi Eksepsi Tergugat di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud Eksepsi menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan "Eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil dan tidak berkaitan dengan pokok perkara (*verweer ten principale*) yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima. (*inadmissible*). Dengan demikian, Eksepsi jawaban Tergugat bentuk



bantahan atau sangkalan terhadap gugatan Penggugat, namun tidak secara langsung mengenai pokok perkara dengan maksud agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari Eksepsi Tergugat baik itu mengenai Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscure Libel*) dan Gugatan Penggugat Prematur, dalil Tergugat mengenai Eksepsi tersebut mendasarkan kepada isi dari perjanjian, poin-poin eksepsi Tergugat tersebut sudah bersangkutan paut dengan soal pembuktian, oleh karena itu Majelis berpendapat bahwa kebenaran eksepsi tersebut harus dibuktikan dan baru dapat ditentukan setelah memeriksa pokok perkaranya (*bodem geschill*), sehingga eksepsi Tergugat angka 1 dan angka 2 tersebut dinyatakan ditolak seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa adapun pokok permasalahan gugatan Penggugat adalah Penggugat mendalihkan bahwa pada tanggal 25 Desember 2019 dibuat Surat Perjanjian dimana Penggugat meminjamkan uang kepada Tergugat sebesar Rp40.000.000 (empat puluh juta rupiah) yang akan dikembalikan oleh Tergugat dalam tempo terhitung 90 (Sembilan puluh) hari kalender dan akan dikembalikan menjadi Rp70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah), sebagai jaminan tanah berserta bangunan yang diatasnya diserahkan Akta Jual Beli aslinya kepada Penggugat. Pada tanggal 30 Desember 2019 Tergugat membawa addendum perjanjian berisi tambahan pinjaman sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sehingga total pinjaman Tergugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan akan dikembalikan dalam tempo 90 (Sembilan puluh) hari kalender sebesar Rp110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah). Namun dalam tempo 90 (Sembilan puluh) hari kalender, Tergugat tidak bisa mengembalikan uang tersebut kepada Penggugat sehingga Tergugat memohon perpanjangan waktu perjanjian ditambah 100 (seratus) hari kalender dan pinjaman sebesar Rp110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) akan di kembalikan 2 (dua) kali lipat sebesar Rp220.000.000 (dua ratus dua puluh juta rupiah). Selain itu Tergugat meminta tambahan satu unit mobil yang ada di Penggugat dimasukkan kedalam perjanjian dengan harga Rp80.000.00000 (delapan puluh juta rupiah). Penggugat setuju tetapi dengan syarat dibuatkan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap jaminan tanah berserta bangunan yang diatasnya untuk menjaga apabila Tergugat ingkar janji Kembali. Isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada pokoknya berupa Surat



Perjanjian Pengikatan Jual (PPJB) atas tanah beserta bangunan di atasnya yang telah dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat kepada Penggugat, yang mana apabila sampainya batas waktu yang telah di sepakati, Tergugat tidak bisa menyelesaikan / mengembalikan uang pinjaman tersebut kepada Penggugat maka Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, dengan sendirinya menjadi Jual Beli sah. Akan tetapi Tergugat Ingkar Janji tidak mengembalikan hutangnya kepada Penggugat sesuai waktu yang ditentukan, sehingga berdasarkan perjanjian Pengikatan Jual seharusnya Tergugat menandatangani Akta Jual Beli yang telah diperjanjikan, namun tidak mau menjalankan isi Surat Perjanjian tersebut sehingga Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat pada pokoknya telah mengemukakan bahwa Tergugat telah menggunakan uang milik Penggugat sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang didasarkan kepada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tanggal 25 Desember 2019. Dalam perjanjian tidak disebutkan jenis usaha apa yang dikerjakakan berikut juga tidak disebutkan dengan tegas atas hak dan kewajiban para pihak, yang menjadi objek perjanjian tersebut sangat tidak jelas dan rancu sehingga dengan demikian perjanjian tersebut bertentangan dengan pasal 1320 (c) KUHPerdara, tentang syarat sahnya perjanjian. Selain itu Penggugat melakukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat atas dasar Gadai adalah sangat keliru, tidak cermat dan tidak berdasarkan alasan hukum, sehingga Gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tersebut ada yang diakui dan ada pula yang disangkal oleh Tergugat, sesuai Pasal 163 HIR yang menyebutkan barang siapa mendalilkan sesuatu hak harus membuktikan maka Penggugat wajib untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah **apakah benar** adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, jika benar ada perjanjian apakah perjanjian tersebut sah dan **apakah benar Tergugat** tidak melaksanakan isi perjanjian dengan tidak menjalankan isi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang diperjanjikan sehingga Tergugat dapat dinilai telah melakukan wanprestasi (cidera janji) ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-8 serta 2 (dua) orang saksi;



Menimbang, bahwa untuk mendukung jawabannya Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-3 serta 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1a, P-3, P-4 dan T-3 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, maka terhadap bukti fotokopi dari fotokopi tersebut dengan mendasarkan kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 410K/Pdt/2004, tanggal 25 April 2005 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 yang pada pokoknya menyatakan : suatu surat berupa fotokopi yang diajukan ke persidangan pengadilan, sebagai bukti oleh salah satu pihak, walaupun tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan namun oleh karena fotokopi surat tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh pihak lawan atau dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lain, maka fotokopi surat-surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah di dalam persidangan. Atas hal tersebut maka terhadap bukti fotokopi dari fotokopi yang diajukan Penggugat di persidangan tidak serta merta Majelis kesampingkan namun akan Majelis pertimbangankan dalam menilai pembuktian nanti;

Menimbang, bahwa Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah ada hubungan hukum atau adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat ;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah Perjanjian Hutang Piutang yang dibuktikan dengan 3 (tiga) perjanjian yaitu :

1. Surat Perjanjian tanggal 25 Desember 2019 (bukti P-1a);
2. Addendum tanggal 25 Desember 2019 (bukti P-2);
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (bukti P-3);

Menimbang, bahwa bukti P-1a dan bukti P-3 merupakan fotokopi dari fotokopi, namun bukti P-1a aslinya ada pada Tergugat (bukti T-1) dan bukti P-3 tidak dibantah secara tegas oleh Tergugat, serta bukti P-3 tersebut bersesuaian dengan bukti P-1, sehingga dapat digunakan dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian pertama sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tanggal 25 Desember 2019 (bukti P-1a), perjanjian tersebut dilakukan oleh Marjuki sebagai pemilik Kontrakan (Ruko) yang beralamat di Kampung Jakimun Rt 001/008 Desa Sukamaju, Kecamatan Cibungbulang Kabupaten Bogor dengan status Surat Akta Jual Beli Nomor 000659/002014 sebagai pihak pertama dan Al Fiansyah sebagai pemilik dana sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah). Kedua belah pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepakat untuk melakukan Kerjasama dalam hal usaha dimana pihak pertama sepakat untuk menjaminkan Akta Jual Beli dengan mekanisme gadai dengan harga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dalam tempo 90 (Sembilan puluh) hari kalender dihitung sejak perjanjian ini ditandatangani dan pihak pertama sanggup mengembalikan Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dan pihak pertama akan memberikan Akta Jual Beli asli kepada pihak kedua. Pihak Kedua akan menempati Kios Ruko selama 90 (Sembilan puluh) hari kalender, dengan ketentuan jika setelah jangka waktu berakhir Pihak Kedua akan memperpanjang menempati ruko tersebut akan diperhitungkan biaya sewa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Addendum yang dibuat berdasarkan dan tidak terpisahkan dari surat perjanjian tanggal 25 Desember 2019, pada pokoknya menyebutkan pihak pertama akan menerima biaya pinjaman tambahan dari pihak kedua senilai Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sehingga total pinjaman sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Pihak Kedua akan menerima pengembalian dana selama 90 (Sembilan puluh hari) hitungan kalender sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 30 Maret 2020 antara Marjuki sebagai Pihak Pertama dan Alfiansyah sebagai pihak kedua dan disaksikan oleh Hadi Darussalam, Mulyadi, Akmal Ibrahim dan Hasanah, yang isinya pada pokoknya Pihak Pertama belum bisa mengembalikan uang kepada Pihak Kedua sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah). Pihak pertama minta kepada pihak kedua untuk waktu pelunasan diperpanjang dengan kesepakatan uang titipan pihak Kedua sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dan pihak Kedua menambah dengan 1 (satu) unit kendaraan Merk Sangyong-Mercedes Benz Type Musso 2.3 TD, 4x2 Tahun pembuatan 2002, BPKB dan STNK atas nama Frinaldo Matolessy SH nomor Polisi B 197 JK Nomor Rangka KPTFOB1CS2P284703, sehingga total uang titipan pihak Kedua sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Dengan ketentuan jika Pihak Pertama tidak bisa mengembalikan uang titipan Pihak Kedua dalam jangka waktu 100 (seratus) hari hitungan kalender sejak perjanjian ditandatangani maka Perjanjian ini akan menjadi Jual-Beli yang sah dan dibuatkan Akta Jual Beli oleh kedua belah pihak. Pihak kedua akan menyimpan buku BPKB sampai Pihak Pertama melunasi;

Halaman 32 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



Menimbang, bahwa atas adanya perjanjian tersebut telah pula diakui dan tidak dibantah oleh Tergugat sehingga dengan demikian menurut pendapat Majelis diperoleh fakta bahwa benar telah ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam bentuk perjanjian sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang akan dipertimbangkan lagi adalah apakah perjanjian tersebut sah dan apakah masing-masing telah memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan diri terhadap seorang lain atau lebih ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta sebagaimana telah terbukti di atas bahwa benar Penggugat dan Tergugat telah saling mengikatkan diri yang dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata bahwa syarat untuk sahnya perjanjian adalah :

1. Adanya Kesepakatan ;
2. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Adanya hal tertentu ;
4. Adanya causa yang diperbolehkan ;

Menimbang, bahwa kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan dan siapa yang harus melaksanakan. Berdasarkan fakta hukum yang terungkap bahwa Penggugat dan Tergugat mengikatkan diri dalam perjanjian untuk melakukan Kerjasama dalam hal usaha yang tertuang dalam :

1. Perjanjian tanggal 25 Desember 2019, dimana Penggugat dan Tergugat saling mengikatkan diri untuk mengadakan perjanjian peminjaman uang sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dalam jangka 90 (Sembilan puluh) hari kalender akan dikembalikan Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dengan jaminan berupa gadai Surat Akta Jual Beli Nomor 000659/002014;
2. Addendum Perjanjian yang merupakan satu kesatuan dengan perjanjian tanggal 25 Desember 2019, Penggugat dan Tergugat menyepakati tambahan peminjaman uang sehingga total pinjaman Tergugat sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dalam jangka 90 (Sembilan



puluh) hari kalender akan dikembalikan Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa adanya perjanjian sebagaimana tersebut di atas telah diakui oleh Penggugat dan Tergugat dimana masing-masing pihak telah membubuhkan tanda tangannya pada perjanjian tersebut, dengan demikian syarat yang pertama suatu sahnya perjanjian yaitu mengenai kesepakatan telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa terhadap syarat sahnya perjanjian menyangkut kecakapan para pihak selama di persidangan berdasarkan keterangan saksi dan alat bukti yang diajukan di persidangan ditemukan fakta bahwa para pihak bukan orang yang termasuk tidak cakap melakukan perbuatan hukum, baik menyangkut kedewasaan golongan orang yang tidak dapat dimintai tanggung jawab secara hukum, dengan demikian dapatlah Majelis berkesimpulan bahwa para pihak merupakan pihak yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum ;

Menimbang, bahwa mengenai hal tertentu atau obyek dari perjanjian antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan perjanjian tanggal 25 Desember 2019 disebutkan antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian Kerjasama dalam hal usaha, dimana Penggugat sebagai pihak Pertama sebagai pemilik dana akan meminjamkan uang kepada pihak Tergugat dengan **jaminan gadai** berupa Akta Jual Beli nomor 000659/002014, sehingga berdasarkan hal tersebut perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dapat Majelis simpulkan sebagai Perjanjian hutang piutang dengan jaminan berbentuk gadai Akta Jual Beli, sehingga dengan demikian syarat hal tertentu telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat membantah dalil Penggugat yang pada pokoknya Bahwa yang menjadi objek perjanjian tersebut sangat tidak jelas dan rancu sehingga dengan demikian perjanjian tersebut bertentangan dengan pasal 1320 (c) KUHPerdara, tentang syarat sahnya perjanjian. Bahwa oleh karena itu Surat Perjanjian yang dibuat tanggal 25 Desember 2019 adalah mengandung cacat hukum dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud oleh Tergugat tidak jelas yaitu dengan tidak disebutkan jenis usaha apa yang dikerjakasikan berikut juga tidak disebutkan dengan tegas atas hak dan kewajiban para pihak. Mengenai hal tersebut telah Majelis pertimbangkan sebagaimana tersebut di atas yang pada pokoknya berdasarkan perjanjian tanggal 25 Desember 2019 disebutkan antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian Kerjasama dalam hal usaha, dimana Penggugat sebagai pihak Pertama sebagai pemilik dana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan meminjamkan uang kepada pihak Tergugat dengan jaminan gadai berupa Akta Jual Beli nomor 000659/002014, sehingga berdasarkan hal tersebut perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dapat Majelis simpulkan sebagai Perjanjian hutang piutang dengan jaminan gadai berupa Akta Jual Beli, sehingga dengan demikian bantahan Tergugat mengenai perjanjian tersebut bertentangan dengan pasal 1320 (c) KUHPerdata patutlah untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa syarat keempat sahnya perjanjian adalah sebab yang halal. Sebab atau kausa mempunyai pengertian apa yang dimaksud oleh para pihak dengan membuat perjanjian itu, sedangkan halal mempunyai pengertian yang diperbolehkan dimana tidak ada unsure paksaan, kekhilafan, penipuan. Selama di persidangan berdasarkan keterangan saksi dan alat bukti yang diajukan di persidangan ditemukan fakta dalam membuat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tidak ada paksaan atau ancaman, sehingga mengenai sebab yang halal juga telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka perjanjian yang dibuat tanggal 25 Desember 2019 beserta addendumnya antara Penggugat dan Tergugat adalah sah ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan perjanjian tersebut, oleh karena sampai dengan batas yang telah ditentukan ternyata Tergugat tidak melunasi hutangnya kepada Penggugat sehingga dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 30 Maret 2020 yang pada pokoknya isinya memperpanjang waktu pelunasan uang Penggugat sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dan Penggugat menambah 1 (satu) unit kendaraan Merk Sangyong-Mercedes Benz sehingga total uang titipan pihak Kedua sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) jika Pihak Pertama tidak bisa mengembalikan uang titipan Pihak Kedua dalam jangka waktu 100 (seratus) hari hitungan kalender sejak perjanjian ditandatangani maka Perjanjian ini akan menjadi Jual-Beli yang sah dan dibuatkan Akta Jual Beli oleh kedua belah pihak. Mengenai hal tersebut akan Majelis pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dibuat dengan bentuk perjanjian gadai. Menurut Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur: "Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh debitur, atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya, dan memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dari barang itu dengan mendahului kreditur-kreditur lain, dengan pengecualian biaya

Halaman 35 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi

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)



penjualan sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, dan biaya penyelamatan barang itu, yang dikeluarkan setelah barang itu sebagai gadai dan yang harus didahulukan.”

Menimbang, bahwa Gadai adalah suatu perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur, dimana debitur menyerahkan benda bergerak kepada kreditur, untuk menjamin pelunasan suatu hutang gadai, ketika debitur lalai melaksanakan prestasinya. Dalam definisi ini, gadai dikonstruksikan sebagai perjanjian aksesoir (tambahan), sedangkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan benda bergerak. Apabila debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya, barang yang telah dijaminakan oleh debitur kepada kreditur dapat dilakukan pelelangan untuk melunasi hutang debitur;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1133 ayat (1) KUH Perdata mengatur mengenai hak untuk didahulukan diantara para kreditur bersumber pada hak istimewa, pada gadai dan hipotek, sehingga oleh karena itu dengan adanya gadai maka menjadikan pemegang gadai sebagai orang yang didahulukan dalam pelunasan hutang debitur;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1155 KUH Perdata telah diatur tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak. Hak penerima gadai adalah :

1. Menerima angsuran pokok pinjaman dan bunga sesuai dengan waktu yang ditentukan;
2. Menjual barang gadai, jika pemberi gadai tidak memenuhi kewajibannya setelah lampau waktu atau setelah dilakukan peringatan untuk pemenuhannya.

Kewajiban penerima gadai diatur dalam Pasal 1154, Pasal 1156 dan Pasal 1157 KUH Perdata. Kewajiban penerima gadai :

1. Menjaga barang yang digadaikan sebaik-baiknya;
2. Tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan menjadi miliknya, walaupun pemberi gadai wanprestasi (Pasal 1154 KUH Perdata);
3. Memberitahukan kepada pemberi gadai (debitur) tentang pemindahan barang-barang gadai (Pasal 1156 KUH Perdata);
4. Bertanggungjawab atas kerugian atau susutnya barang gadai, sejauh hal itu terjadi akibat kelalaiannya (1157 KUH Perdata).

Berdasarkan Pasal 1155 KUH Perdata menyatakan: Apabila oleh para pihak tidak telah diperjanjikan lain, maka kreditur adalah berhak jika debitur atnu



pemberi gadai cedera janji, setelah tenggang waktu yang ditentukan lampau, atau jika tidak telah ditentukan suatu tenggang waktu, setelah dilakukannya suatu peringatan untuk membayar, menyuruh menjual barangnya gadai di muka umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat serta atas syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan maksud untuk mengambil pelunasan jumlah piutangnya beserta bunga dan biaya dari pendapatan penjualan tersebut;

Lebih lanjut dalam Pasal 1156 KUHPerdara menyatakan: Bagaimanapun apabila debitur atau pemberi gadai cedera janji, kreditor dapat menuntut di muka hakim supaya barang gadainya dijual menurut cara yang ditentukan oleh hakim untuk melunasi utang beserta bunga dan biaya, maupun hakim, atas tuntutan kreditor, dapat mengabulkan bahwa barang gadainya akan tetap pada kreditor untuk suatu jumlah yang akan ditetapkan dalam putusan hingga sebesar utangnya beserta bunga dan biaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1154 KUHPerdara menyebutkan dalam hal debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajiban, kreditor tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan itu menjadi miliknya. Segala persyaratan perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan ini adalah batal;

Menimbang, bahwa dasar adanya perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 30 Maret 2019 adalah adanya perjanjian hutang piutang dengan perjanjian asessor berupa perjanjian gadai. Salah satu isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada pokoknya adalah jika Pihak Pertama tidak bisa mengembalikan uang titipan Pihak Kedua dalam jangka waktu 100 (seratus) hari hitungan kalender sejak perjanjian ditandatangani maka Perjanjian ini akan menjadi Jual-Beli yang sah terhadap barang jaminan yang diikat dengan perjanjian gadai berupa Akta Jual Beli Nomor 000659/002014 berupa Kontrak (Ruko) yang beralamat di Kampung Jakimun Rt 001/008 Desa Sukamaju, Kecamatan Cibungbulang Kabupaten Bogor dan dibuatkan Akta Jual Beli oleh kedua belah pihak. Berdasarkan Pasal 1154 KUH Perdata mengatur mengenai larangan mengalihkan barang yang digadaikan menjadi miliknya, walaupun pemberi gadai wanprestasi dan segala perjanjian yang dibuat batal oleh karenanya. Berdasarkan Pasal 1155 KUHPerdara pada pokoknya mengatur apabila debitur cedera janji, setelah dilakukan pemberitahuan kepadanya maka kreditor dapat menjual barangnya gadai di muka umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, didapat fakta bahwa ternyata dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli, Penggugat akan memiliki sendiri barang jaminan gadai yang diberikan oleh Tergugat dimana hal tersebut dilarang



oleh undang-undang dalam hal ini bertentangan dengan Pasal 1154 KUHPerdara, apabila dihubungkan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 syarat ke-4 mengenai kausa halal, maka perjanjian perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 30 Maret 2019 tersebut bertentangan dengan undang-undang yang menyebabkan tidak terpenuhinya syarat obyektif suatu perjanjian yang mengakibatkan perjanjian tersebut Batal Demi Hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana tersebut di atas dinyatakan Batal demi Hukum, sehingga yang berlaku dan harus dipatuhi oleh kedua belah pihak adalah Perjanjian tanggal 25 Desember 2019 beserta Addendumnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian bantahan Tergugat yang mempersoalkan Penggugat melakukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat atas dasar Gadai adalah sangat keliru, tidak cermat dan tidak berdasarkan alasan hukum dapat diterima menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan apakah para pihak dalam hal ini Penggugat dan Tergugat telah melaksanakan isi perjanjian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1a berupa Surat Perjanjian tanggal 25 Desember 2019 pada pokoknya Penggugat akan memberikan pinjaman uang sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dalam rangka 90 (Sembilan puluh) hari kalender akan dikembalikan Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dengan jaminan berupa gadai Surat Akta Jual Beli Nomor 000659/002014 (bukti P-1). Perjanjian tersebut diikuti dengan Addendum Perjanjian (bukti P-2) yang merupakan satu kesatuan dengan perjanjian tanggal 25 Desember 2019, Penggugat dan Tergugat menyepakati tambahan peminjaman uang sehingga total pinjaman Tergugat sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dalam rangka 90 (Sembilan puluh) hari kalender akan dikembalikan Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa foto-foto pada saat perjanjian ditandatangani kedua belah pihak serta dikuatkan keterangan saksi H.A Supriyadi dan saksi Acep Badrussalam yang pada pokoknya menerangkan Penggugat dan Tergugat saling mengikatkan diri dalam perjanjian hutang piutang yang dibuat di rumah Penggugat dimana Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) yang pertama diberikan Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) akan dikembalikan jangka waktu 3 bulan sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), kemudian 5 (lima) hari kemudian Penggugat memberikan lagi uang sejumlah Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sehingga total pinjaman Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) akan dikembalikan Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dalam tempo 3 (tiga) bulan, dengan jaminan Akta Jual Beli Ruko, namun setelah lewat jangka waktu yang telah ditentukan Tergugat tidak mengembalikan uangnya kepada Penggugat, atas hal tersebut kemudian saksi Asep Badrusalam telah diminta oleh Penggugat untuk menengahi persoalan tersebut dengan cara mempertemukan Penggugat dan Tergugat untuk menyelesaikan hutang piutangnya namun sampai dengan sekarang tidak berhasil;

Menimbang, bahwa hal tersebut telah pula diakui oleh Tergugat sebagaimana bukti T-1, T-2 dan T-3 serta dikuatkan oleh keterangan saksi Muhamad Yusuf yang pada saat itu ikut dalam penandatanganan perjanjian serta saksi Usep Ibrahim yang pada pokoknya menerangkan mengetahui mengenai perjanjian hutang piutang dengan pemberian uang Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) secara bertahap secara cash dalam 2 (dua) kali pembayaran tersebut dengan jaminan AJB 1 (satu) unit ruko dengan luas 60 M2 yang saat ini diisi oleh keluarga Penggugat. Tergugat sampai dengan saat ini belum bisa mengembalikan uang yang dipinjamnya karena usaha Tergugat tidak dapat berjalan karena pandemi dan Tergugat mempunyai niat untuk mengembalikan uang yang dipinjamnya;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas maka Penggugat telah memenuhi kewajibannya menyerahkan uang sejumlah Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) sebagaimana Perjanjian tanggal 25 Desember 2019 beserta Addendumnya dan telah diterima oleh Tergugat dengan jaminan berupa gadai Akta Jual Beli Nomor 000659/002014 yang kekuasaannya telah diserahkan kepada Penggugat, sedangkan Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan yaitu mengembalikan dalam jangka waktu 90 (Sembilan puluh) hari kalender sejak perjanjian tersebut ditandatangani;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas ternyata dalil-dalil Penggugat telah diakui oleh Tergugat yaitu mengenai belum dibayarnya uang yang dipinjam Tergugat kepada Penggugat sehingga Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat dengan alasan usaha Tergugat sedang tidak berjalan karena masa pandemi, dimana menurut ketentuan Hukum Acara Perdata pengakuan adalah merupakan salah satu alat bukti, sehingga dengan demikian maka Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Halaman 39 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum-petitim dalam gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai petitum kesatu yaitu Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya. Oleh karena Petitum ini berkaitan dengan petitum-petitim selanjutnya maka akan Majelis pertimbangan setelah Majelis mempertimbangkan petitum-petitim selanjutnya ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum sebagai berikut :

2. Menyatakan sah secara hukum Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat ;
3. Menyatakan Penggugat, pembeli yang beritikad baik dan sebaliknya Tergugat penjual yang tidak beritikad baik ;
4. Menyatakan sah secara hukum jual-beli tanah beserta bangunan di atasnya antara Penggugat dan Tergugat;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. KH.Abd Hamid RT.001 RW.008 Desa Sukamaju, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat kepada Penggugat ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. KH. Abd Hamid RT.001 RW.008 Desa Sukamaju, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;

Oleh karena Petitum angka 2, angka 3, angka 4, angka 6 dan angka 7 tersebut berhubungan dengan tuntutan atas pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 30 Maret 2019, oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut telah dinyatakan Batal Demi Hukum sebagaimana telah Majelis pertimbangan di atas, maka terhadap petitum-petitim tersebut patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum angka 5 Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) sehingga membuat kerugian pada Penggugat, setiap bulan sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) dikali 3 bulan sebesar Rp.6.000.000,00 (enam juta rupiah) kerugian ini terus bertambah selama objek jaminan belum berpindah tangan ke Penggugat, akan Majelis pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa seseorang dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi, apabila orang tersebut (debitor) tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ia melanggar perjanjian, dan wanprestasi seorang debitor terdiri dari empat macam, yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya ;



2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan ;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat ;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya ;

Menimbang, bahwa adapun akibat hukum ataupun sanksi bagi seseorang (debitor) yang melakukan wanprestasi tersebut adalah membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko atau membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama terhadap bukti P-1a dan P-2 mengenai Perjanjian tanggal 25 Desember 2019 beserta Addendumnya pada pokoknya Penggugat akan memberikan pinjaman uang sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dalam jangka 90 (Sembilan puluh) hari kalender akan dikembalikan Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dengan jaminan berupa gadai Surat Akta Jual Beli Nomor 000659/002014 (bukti P-1). Perjanjian tersebut diikuti dengan Addendum Perjanjian (bukti P-2) yang merupakan satu kesatuan dengan perjanjian tanggal 25 Desember 2019, Penggugat dan Tergugat menyepakati tambahan peminjaman uang sehingga total pinjaman Tergugat sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dalam jangka 90 (Sembilan puluh) hari kalender akan dikembalikan Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat yang telah diakui pula oleh Tergugat disertai dengan keterangan para saksi, ternyata Tergugat dalam melaksanakan perjanjian tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan yaitu mengembalikan dalam jangka waktu 90 (Sembilan puluh) hari kalender sejak perjanjian ditandatangani:

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Penggugat telah melakukan somasi kepada Tergugat sebagaimana bukti P-7, namun somasi tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat dan sampai dengan saat ini Tergugat belum mengembalikan uang kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis berpendapat Tergugat tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, maka atas dasar pertimbangan tersebut Tergugat haruslah dinyatakan telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kerugian pada Penggugat, setiap bulan sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dikali 3 bulan sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) kerugian ini terus bertambah selama objek jaminan belum berpindah tangan ke Penggugat, oleh karena selama jalannya persidangan Penggugat tidak mengajukan bukti mengenai hal tersebut maka tuntutan kerugian tersebut patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jl. KH. Abd Hamid RT.001 RW.008 Desa Sukamaju, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, oleh karena selama jalannya persidangan tidak dilakukan sita jaminan sehingga petitum angka 7 patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8 Menghukum Tergugat uang denda (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000 (satu juta) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan ini, Majelis berpendapat bahwa hukuman membayar uang paksa (*dwangsom*) menurut kaidah hukum pasal 606 a Rv *dwangsom* hanya dapat dikabulkan jika hukuman pokoknya bukan penjatuhan sejumlah uang, oleh karena itu tuntutan membayar uang paksa sebagaimana petitum angka 8 patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 9 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding, dan kasasi, akan Majelis pertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk dijatuhkan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) harus memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundangan undangan yaitu : Butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil :

“Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

1. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*hadschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tanganya yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
2. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan“.
3. SEMA No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil : “Berhubung dengan hal

Halaman 42 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) tersebut“.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa permintaan putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) harus memenuhi setidaknya-tidaknya syarat-syarat sebagai berikut :

1. Tidak boleh menyangkut pokok perkara;
2. Didasarkan kepada bukti autentik;
3. Didasarkan kepada putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Oleh karena itu maka telah terbukti bahwa permintaan putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dari Penggugat adalah tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, dengan demikian petitum angka 9 patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka Tergugat berada di pihak yang kalah, oleh karenanya Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 1320, Pasal 1150, Pasal 1154 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menghukum **Tergugat** untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.555.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah) ;
4. Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Halaman 43 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis tanggal 15 April 2021, oleh kami, Lucy Ermawati, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Zulkarnaen, S.H. dan Ika Dhianawati, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 291/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 6 Oktober 2020, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 22 April 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ayu Triana Listiati, S.H., M.H., Panitera Pengganti, kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Zulkarnaen, S.H.

Lucy Ermawati, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ika Dhianawati, S.H., M.H

Ayu Triana Listiati, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00;
2. Pemberkasan ATK	:	Rp.	75.000,00;
3.....P	:	Rp.	400.600,00;
anggilan			
4.....P	:	Rp.	20.000,00;
NBP panggilan.....			
5.....B	:	Rp.	1.000.000,00;
iaya PS.....			
6.....P	:	Rp .	10.000,00;
NBP PS.....			
7.....R	:	Rp.	10.000,00;
edaksi			
8.....M	:	Rp.	10.000,00;
eterai.....			

Jumlah : Rp. 1.555.000,00;
(satu juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah)