



PUTUSAN

Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Rita Herastuti, SE. Ak**, bertempat tinggal di Jl. Jati Luhur V Blok D 196 A, RT. 005 RW. 011. Desa Jatiendah, Kecamatan Cilengkrang. Kabupaten Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nurharto, S.H., Advokat yang berkantor di Jl. Aki Padma No. 39 Bandung 40002 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Agustus 2021, sebagai **Penggugat**;

Lawan

**Sairan Achmad Ritadi**, tempat kedudukan Dahulu beralamat di Jl. Jati Luhur V Blok D 196 A, RT. 005 RW. 011. Desa Jatiendah, Kecamatan Cilengkrang. Kabupaten Bandung, dan Sekarang Beralamat di Jl. Sumber Jati IV No. 51 RT/RW, 03/19 Desa Jatiendah. Kecamatan Cilengkrang. Kabupaten Bandung, sebagai **Tergugat I**;

**Mulyadi**, Karyawan Swasta, beralamat di Kp. Mulya Sari Jl. Anggadireja, RT/RW, 01/19 Desa Baleendah. Kecamatan Baleendah. Kabupaten Bandung, sebagai **Tergugat II**;

**Hj. Dewi Mulyaningrum, S.H., Sp. Not**, Notaris berkedudukan di Kabupaten Bandung beralamat di Jl. Alam Raya VIII B4/19 Kabupaten Bandung 40287, sebagai **Turut Tergugat I**;

**Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Bandung**, beralamat di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Bandung, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Setelah mempelajari dalil-dalil gugatan dan jawaban serta Replik dan Duplik dari para pihak;

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Blb



Telah membaca surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung tertanggal 08 September 2021 Nomor 181/Pdt.G/2021/PN.Blb tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca surat penetapan Majelis Hakim tertanggal 08 September 2021 tentang hari sidang pertama perkara ini;

Telah membaca surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 02 November 2021 Nomor 181/Pdt.G/2021/PN.Blb tentang pergantian Hakim Anggota yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 25 Februari 2022 Nomor 181/Pdt.G/2021/PN.Blb tentang pergantian Hakim-Hakim Anggota yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca seluruh surat yang berkenaan dengan perkara yang terdapat dalam berkas perkara;

Telah mendengar pihak penggugat dimuka persidangan;

Telah meneliti surat-surat bukti dan mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh pihak penggugat dipersidangan;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Agustus 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 8 September 2021 dalam Register Nomor 181/Pdt.G Ecourt/2021/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT** sebagai warga di. Jl. Jati Luhur V Blok D 196 A, Rt. 005 Rw. 011. Desa Jatiendah, Kecamatan Cilengkrang. Kabupaten Bandung, sesuai **Kartu Tanda Penduduk (KTP) (Vide Bukti P-1)** dan mempunyai rumah dan bangunan yang telah bersertifikat Hak Milik No. 172, Desa Jatiendah. Kecamatan Cilengkrang. Kabupaten Bandung, luas 118 M2 tertulis atas nama **RITA HERASTUTI. (Vide Bukti P-2)**;
2. Bahwa **PENGGUGAT** sudah cukup lama mengenal **TERGUGAT I** dan sudah dianggap sebagai saudara, kebetulan **PENGGUGAT** juga punya usaha di daerah Garut jadi rumah dan bangunan yang bersertifikat tersebut diatas kosong hanya sesekali **PENGGUGAT** pulang ke Bandung, dan untuk sementara tinggal di Garut, kemudian **TERGUGAT I** menemui **PENGGUGAT** untuk meminjam modal usahanya, akan tetapi **PENGGUGAT** tidak mempunyai uang hanya punya Sertikat asli Hak Milik No. 172, Desa Jatiendah. Kecamatan Cilengkrang. Kabupaten Bandung, luas 118 M2 tertulis atas namanya, lalu **TERGUGAT I** memohon kepada **PENGGUGAT** untuk meminjam Sertifikat tersebut, merasa kasihan dan percaya kepada

*Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Blb*



**TERGUGAT I** karena sudah kenal lama, dan tidak mungkin melakukan berbuat tidak baik kepada **PENGGUGAT**, maka **PENGGUGAT** meminjamkan Sertifikat tersebut diatas kepada **TERGUGAT I**, dengan Cuma-Cuma, kemudian dibuatlah oleh **TURUT TERGUGAT I** Surat kesepakatan bersama sesuai dengan **Surat Kesepakatan Bersama I tanggal 16 Mei 2019** dibawah tangan ini telah dibukukan dalam daftar di Kantor Notaris **DEWI MULYANINGRUM, SH. SP. Not.** Notaris di Kabupaten Bandung pada tanggal 05 Agustus 2019, dibukukan Nomor: 14 / Agustus / 2019, (**Vide Bukti P-3**);

3. Bahwa **TERGUGAT I** sebelum meminjam Sertifikat sebagaimana poin 2 (dua) tersebut diatas, terlebih dahulu telah menempati rumah dan bangunan milik **PENGGUGAT**, dengan seijin **PENGGUGAT**, oleh karena tempat usaha **PENGGUGAT** ada di Garut sebagaimana poin 2 (dua), **TERGUGAT I** untuk menempati rumah dan bangunan milik tanpa membayar sewa dan atau kontrak, dan **TERGUGAT I** telah menempati rumah dan bangunan selama 3 (tiga) tahun dari tahun 2017 sampai tahun 2020, dan dipercaya untuk merawat dan mengurus rumah dan bangunan tersebut, akan tetapi rumah dan bangunan tersebut malah tidak terawat, sehingga pada akhir tahun 2020 **TERGUGAT I** keluar begitu saja tanpa tanggung jawab meninggalkan rumah dan bangunan dalam keadaan rusak dan tidak terawat;
4. Bahwa, Surat Kesepakatan Bersama I tanggal 16 Mei 2019 diatas telah memenuhi syarat hukum untuk sahnya persetujuan seperti diatur dalam **Pasal 1320 KUH Perdata** dan oleh karenanya berlaku sebagai undang-undang yang harus ditaati **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** sesuai dengan **Pasal 1338 KUH Perdata**;
5. Bahwa, sebagaimana poin 2 diatas dalam Surat Kesepakatan Bersama I dibawah tangan pada paragraf 4 (empat) dimana **TERGUGAT I** meminjam Sertifikat atas nama **PENGGUGAT** berbunyi sebagai berikut "**Pihak Pertama meminjam Sertifikat tersebut kepada Pihak Kedua selama 6 (enam) bulan sejak Kesepakatan Bersama ini dibuat, pada tanggal 16 November 2019 sertifikat tersebut akan di kembalikan kepada Pihak Kedua**" akan tetapi sejak Perjanjian Kesepakatan Bersama I tersebut ditandatangani oleh para pihak, setelah batas waktu yang ditentukan dalam Surat Kesepakatan Bersama I tersebut, **TERGUGAT I** tidak mengembalikan Sertifikat atas nama **PENGGUGAT**, bahkan **TERGUGAT I** beberapa kali minta waktu untuk mengembalikan sertifikat tersebut kepada **PENGGUGAT**, **PENGGUGAT** masih memberikan kesempatan sampai beberapa bulan,

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Blb



bahkan beberapa tahun kepada **TERGUGAT I** akan tetapi sampai gugatan ini dilayangkan Sertifikat atas nama **PENGGUGAT** tidak di kembalikan oleh **TERGUGAT I**;

6. Bahwa, sesuai dengan Surat Pernyataan tertanggal 23 Agustus 2021 **TERGUGAT I** telah meminjamkan Sertifikat Hak Milk No, 172 atas nama **PENGGUGAT** sekitar bulan Juni tahun 2019 kepada **TERGUGAT II**, sehingga Sertifikat asli tersebut menjadi jaminan dan di kuasai oleh **TERGUGAT II** sampai sekarang, perbuatan **TERGUGAT I** tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan seijin bail lisan maupun tertulis dari **PENGGUGAT (Vide Bukti P-4)**;
7. Bahwa, sebagaimana poin 5 (lima) diatas itu merupakan tanggung jawab **TERGUGAT I** kepada **TERGUGAT II** itu merupakan urusan antara keduanya, dan **PENGGUGAT** tidak terlibat dalam hal itu, dan sampai sekarang **TERGUGAT I** tidak beritikad baik untuk mengembalikan dan atau menyerahkan sertifikat asli atas nama **PENGGUGAT**;
8. Bahwa, **TERGUGAT II** telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerima jaminan Sertifikat Hak Milik No. 172, Desa Jatiendah. Kecamatan Cilengkrang. Kabupaten Bandung, luas 118 M2 tertulis atas nama **RITA HERASTUTI**, tanpa seijin tertulis dari Pihak **PENGGUGAT**, padahal **TERGUGAT II** mengetahui kalau Sertifikat tersebut milik dari **PENGGUGAT**, yang seharusnya **TERGUGAT II** tidak mau menerima jaminan tersebut, karena harus seijin **PENGGUGAT**;
9. Bahwa sebelum gugatan ini dilayangkan **PENGGUGAT** telah beberapa kali menempuh cara bermusyawarah dengan **TERGUGAT I** agar segera mengembalikan Sertifikat tersebut, akan tetapi **TERGUGAT I** tidak beritikad baik untuk mengembalikan sampai sekarang, berdasarkan poin 5 (lima) diatas perjanjian tersebut sudah berakhir, maka sertifikat tersebut harus dikembalikan berdasarkan **Pasal 1763 KUHPerdara** yaitu ***“Siapa yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikan dalam jumlah dan sama, pada waktu yang telah ditentukan”*** dan menurut **Pasal 1764 KUHPerdara** yaitu ***“Jika Ia tidak mampu memenuhi kewajiban ini, maka Ia diwajibkan membayar harga barang yang dipinjamnya, dalam hal mana harus diperhatikan waktu dan tempat dimana barangnya, menurut perjanjian, sedianya harus dikembalikan”***;
10. Bahwa sebagaimana poin 4 (empat) diatas **TERGUGAT I** tidak segera mengembalikan dan atau menyerahkan Sertifikat Hak Milik **PENGGUGAT**, maka melalui kuasa hukumnya telah menyampaikan surat somasi ke 1 (satu) pada tanggal 28 Agustus 2020 dan Somasi ke 2 (dua) tanggal 30 Juni

Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Blb



2021 kepada **TERGUGAT I**, adapun isi dalam surat somasi tersebut meminta kepada **TERGUGAT I** untuk segera menyerahkan dan atau mengembalikan Sertifikat asli tersebut kepada **PENGGUGAT**, akan tetapi **TERGUGAT I** tetap tidak segera menyerahkan dan atau mengembalikan Sertifikat tersebut (**Vide Bukti P-5**) dan (**Vide Bukti P-6**);

11. Bahwa, **PENGGUGAT** juga melalui kuasa hukumnya telah menyampaikan surat pemblokiran No. 09/KH-Nur/Pem/VII/2021 pada tanggal 7 Juni 2021 terhadap Sertifikat Hak Milik No. 172 Desa Jatiendah. Kecamatan Cilengkrang. Kabupaten Bandung, luas 118 M2 tertulis atas nama **RITA HERASTUTI, kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung, selaku TURUT TERGUGAT II**, yang dikhawatirkan akan terjadi jual beli, serta balik nama atas pihak **TERGUGAT II** dan atau pihak lain tanpa seijin dan sepengetahuan baik lisan maupun tertulis dari **PENGGUGAT (Vide Bukti P-7)** dan **TURUT TERGUGAT II** telah menjawabnya dengan surat No: PT.0307/3404-3204.HK.07/VII/2021 tertanggal 8 Juli 2021 (**Vide Bukti P-8**);
12. Bahwa, dengan tidak dipenuhinya ketentuan dalam **Surat Kesepakatan Bersama I tanggal 16 Mei 2019** dibawah tangan yang telah dibukukan sebagaimana poin 2 (dua) diatas, dan pada paragraf 4 (empat) sebagaimana poin 5 (lima) diatas dimana **TERGUGAT I** meminjam Sertifikat atas nama **PENGGUGAT**, sampai sekarang tidak dikembalikan oleh **TERGUGAT I**, dan perbuatan **TERGUGAT I** tersebut telah melakukan **WANPRESTASI**;
13. Bahwa, dengan telah dilanggarnya (wanprestasi) ketentuan dalam paragraph 4 (empat) **Surat Kesepakatan Bersama I tanggal 16 Mei 2019** oleh **TERGUGAT I** maka hal tersebut telah mengakibatkan **PENGGUGAT** mengalami **kerugian secara Materiil** yang harus dibayar oleh **TERGUGAT I** adalah sebesar **Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah)**;
14. Bahwa, selain menimbulkan kerugian Materiil, perbuatan **TERGUGAT I** yang telah melanggar paragraph 4 (empat) **Surat Kesepakatan Bersama tanggal 16 Mei 2019** juga telah menimbulkan **kerugian secara Imateriil** bagi **PENGGUGAT** yaitu hilangnya waktu, tenaga, terkurasnya pikiran dan konsentrasi dalam melakukan pekerjaan/kegiatan; dimana kerugian Imateriil tersebut sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi berdasarkan rasa keadilan dan kepatutan maka sudah sepantasnya apabila kerugian Imateriil tersebut dibebankan kepada **TERGUGAT I** untuk membayar **kerugian Imateriil** tersebut sebesar **Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah)** secara tunai dan seketika;

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Blb



15. Bahwa, gugatan ini didasarkan oleh bukti-bukti yang autentik serta untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia belaka (*illusoir*), maka sangat beralasan hukum untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik **TERGUGAT I dan II** yang akan **PENGGUGAT** ajukan dalam permohonan tersendiri, maka **PENGGUGAT** mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Bale Bandung Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk terlebih dahulu meletakkan **Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)** terhadap;
- Sertifikat Hak Milik No. 172, Desa Jatiendah. Kecamatan Cilengkrang. Kabupaten Bandung, luas 118 M2 tertulis atas nama **RITA HERASTUTI**;
16. Bahwa, untuk menjamin kepastian dilaksanakannya putusan dalam perkara ini dan kelancaran pemenuhan kewajiban dari putusan perkara ini kepada Penggugat, maka kepada Tergugat diwajibkan membayar **uang paksa (*Dwangsom*)** sebesar **Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)** untuk setiap hari keterlambatan pemenuhan kewajiban sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum yang tetap;
17. Bahwa, demi terjaminnya keadilan dan kepastian hukum, serta didasarkan pada bukti-bukti yang sulit dibantah kebenarannya, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk menjatuhkan **putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*)**, meskipun ada upaya banding, kasasi, ataupun verzet;
18. Bahwa, segala biaya yang timbul sebagai akibat dari perkara ini ditanggung atau dibebankan kepada **TERGUGAT I, II**;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini untuk selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut;

**I. PRIMAIR :**

1. Mengabulkan **Gugatan PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT I** telah melakukan **Wanprestasi terhadap PENGGUGAT**;
3. Menyatakan **TERGUGAT II** melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum **TERGUGAT I**, untuk membayar ganti **kerugian materiil** sebesar **Rp. 500.000.000,- (lima juta rupiah)**;



5. Menghukum **TERGUGAT I**, untuk membayar ganti **kerugian immaterial** sebesar **Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah)** secara tunai dan seketika;
6. Menyatakan **sah dan berharga Sita Jaminan (Consevoir beslaag)** yang diletakkan dalam perkara ini;
  - Sertifikat Hak Milik No. 172, Desa Jatiendah. Kecamatan Cilengkrang. Kabupaten Bandung, luas 118 M2 tertulis atas nama **RITA HERASTUTI**;
7. Menghukum **TERGUGAT I** membayar **uang paksa (Dwangsom)** sebesar **Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)** untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan perkara ini;
8. Menghukum **TERGUGAT I** untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 172, Desa Jatiendah. Kecamatan Cilengkrang. Kabupaten Bandung, luas 118 M2 tertulis atas nama **RITA HERASTUTI (PENGGUGAT)**;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat **dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad)** meskipun ada upaya banding, kasasi, ataupun verzet;
10. Menghukum **TURUT TERGUGATI** dan **II** patuh pada putusan perkara ini;
11. Menghukum **TERGUGAT I**, untuk membayar **segala biaya** yang timbul sebagai akibat dari perkara ini;

## II. SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik, yang merupakan cita-cita pencari keadilan, yang didasarkan azas kepatutan dan kepantasan, maka apabila Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas surat gugatan tersebut Kuasa Penggugat pada tanggal 29 September 2021 telah mengajukan perbaikan gugatan pada butir 2 halaman 1, sebagai berikut :

- **Mulyadi**, Karyawan Swasta, beralamat di Jl. Mekarsari, RT/RW, 002/020 Desa Baleendah. Kecamatan Baleendah. Kabupaten Bandung, sebagai **Tergugat II**;

Dalam perbaikan dan perubahan adalah :

- **Mulyadi**, Karyawan Swasta, beralamat di Kp. Mulya Sari Jl. Anggadireja, RT/RW, 01/19 Desa Baleendah. Kecamatan Baleendah. Kabupaten Bandung, sebagai **Tergugat II**;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan :

Untuk **Penggugat** hadir Kuasa Hukumnya yang bernama **Nurharto, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum NURHARTO, SH. &

*Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ASSOCIATES, beralamat di Jl. Aki Padma No. 39 Bandung 40002 Telp. 0812247158556, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Agustus 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA tanggal 7 September 2021, dibawah register Nomor W11.U6-836.HT.04.10.tahun.2021;

Untuk **Tergugat I** hadir sendiri;

Untuk **Tergugat II** tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan Surat Panggilan (Relaas) Nomor 181/Pdt.G/E-Court/2021/PN Blb, tanggal 1 Oktober 2021 dan Surat Panggilan (Relaas) Nomor : 181/Pdt.G/E-Court/2021/PN Blb, tanggal 8 Oktober 2021 telah dipanggil secara patut dan sah (**dengan peringatan**);

Untuk **Turut Tergugat I** tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan Surat Panggilan (Relaas) Nomor : 181/Pdt.G/E-Court/2021/PN Blb, tanggal 10 September 2021, Surat Panggilan (Relaas) Nomor : 181/Pdt.G/E-Court/2021/PN Blb, tanggal 16 September 2021 dan Surat Panggilan (Relaas) Nomor : 181/Pdt.G/E-Court/2021/PN Blb, tanggal 1 Oktober 2021 telah dipanggil secara patut dan sah;

Untuk **Turut Tergugat II** tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan Surat Panggilan (Relaas) Nomor : 181/Pdt.G/E-Court/2021/PN Blb, tanggal 10 September 2021, Surat Panggilan (Relaas) Nomor : 181/Pdt.G/E-Court/2021/PN Blb, tanggal 16 September 2021 dan Surat Panggilan (Relaas) Nomor : 181/Pdt.G/E-Court/2021/PN Blb, tanggal 1 Oktober 2021 telah dipanggil secara patut dan sah;

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 Sdr. NENDI RUSNENDI, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 November 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dan selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat membacakan surat gugatan dan menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban sebagai berikut :

## **DALAM POKOK PERKARA:**

*Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Blb*



1. Bahwa Tergugat menolak semua dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat dalam jawaban ini;
2. Bahwa Tergugat I membenarkan, Penggugat adalah pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 172 yang objeknya terletak di Desa Jati Endah, Kecamatan Cilengkrang, Kabupaten Bandung;
3. Bahwa Tergugat I meminjam sertifikat, tersebut pada angka 2, kepada Penggugat yang dituangkan kedalam Kesepakatan Bersama I tertanggal 16 Mei 2019 yang dibukukan dalam daftar di Kantor Notaris DEWI MULYANINGRUM, SH. SP. Not.;
4. Bahwa Tergugat I mengakui kebenaran isi Kesepakatan Bersama I yang dibuat Penggugat dan Tergugat, sebagaimana yang dimaksud pada poin 3;
5. Bahwa Tergugat I, atas seijin Penggugat, menempati bangunan rumah yang bersifikat SHM No. 172 dengan cuma-cuma selama 3 tahun (2017-2020), tetapi Tergugat I menolak dalil bahwa rumah yang dimaksud tidak terawat, padahal selama waktu tersebut Tergugat I telah melakukan kewajibannya dengan merawat bangunan sebagaimana mestinya serta sebagai penghormatan dan rasa terimakasih pada Penggugat, Tergugat I sebelum meninggalkan rumah berpamitan ke Penggugat dan berniat memperbaiki beberapa titik kerusakan bangunan agar normal kembali;
6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 6 (enam) dalam surat gugatannya, sebab perbuatan Tergugat I sesuai dengan isi Kesepakatan Bersama I paragraf 2 yang berbunyi :  
**“Atas kesepakatan kedua belah pihak, dan dengan persetujuan Pihak Kedua, Pihak Pertama akan meminjamkan dan menitipkan Sertifikat tersebut ke pada Pihak lain untuk digunakan sebagai jaminan atas suatu usaha di bidang gas yang dijalankan Pihak Pertama”**.  
Sehingga perbuatan Tergugat I menjaminkan SHM no. 172 kepada Tergugat II telah disepakati atau disetujui oleh Penggugat;
7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 9 (sembilan) dalam surat gugatannya, sebab Tergugat I, sebagai wujud iktikad baik, sebelum dan sesudah ada gugatan ini berupaya menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan serta sampai saat ini berupaya sekuat tenaga mengumpulkan dana untuk memenuhi kewajiban terhadap Penggugat;
8. Bahwa Tergugat I pernah mengajukan penawaran kepada Penggugat, sebagai solusi masalah ini, untuk membeli rumah dan tanah bersertifikat SHM No. 172 ini secara KPR;



9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 13 (tiga belas) dan 14 (empat belas) dalam surat gugatannya, sebab angka kerugian materiil dan immateriil akibat perbuatan Tergugat I adalah tidak dapat diterima dan tidak masuk akal;
10. Bahwa dengan adanya permasalahan ini, keluarga Tergugat I mengalami tekanan psikologis terutama istri Tergugat I yang mendapat perlakuan tidak nyaman dari Penggugat;

Berdasarkan fakta hukum dan alasan gugatan tersebut diatas, maka dengan ini dimohon agar pengadilan tersebut menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

**MENGADILI :**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sepanjang tidak diakui Tergugat.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Bale Bandung berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Replik tertanggal 7 Desember 2021 dan atas Replik tersebut Tergugat I telah mengajukan Duplik tertanggal 13 Desember 2021;

Menimbang, bahwa masing-masing Replik maupun Duplik selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berita acara dan dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan maka Replik maupun Duplik tersebut selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berita acara dan dianggap telah termuat serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang untuk menyingkat uraian putusan dianggap telah diulang dan dimuat dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah membantah kebenaran dalil-dalil gugatan Pengugat, maka sesuai dengan Pasal 163 HIR/1865 KUHPerdara, Penggugat dibebani untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil



gugatannya tersebut berdasarkan alat-alat bukti yang sah menurut ketentuan dalam Pasal 164 HIR;

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

1. Fotokopi sesuai asli Kartu Tanda Penduduk NIK : 3204075202570001 atas nama RITA HERASTUTI, selanjutnya diberi tanda P - 1
2. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 172 Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bandung Kecamatan Cilengkrang Desa Jati Endah, Nama Jalan/Persil Kav. 196A, Blok D/T.27, Gambar Situasi Tgl. 12-04-95 No. 3438/1995 Luas 118 M2 (seratus delapan belas meter persegi), atas nama RITA HERAS TUTI , selanjutnya diberi tanda P - 2;
3. Fotokopi sesuai asli Kesepakatan Bersama I antara SAIRAN ACHMAD RITADI dengan RITA HERASTUTI, SE, AK, tanggal 16 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda P - 3;
4. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh SAIRAN ACHMAD RITADI tanggal 23 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda P - 4;
5. Fotokopi dari fotokopi Surat Teguran/Somasi Nomor : 01/KH-Nur/Som I/VIII/2020 tanggal 28 Agustus 2020 dari Kantor Hukum Nurharto, SH & Rekan yang ditujukan kepada Sdr. SAIRAN ACHMAD RITADI , selanjutnya diberi tanda P - 5;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Teguran/Somasi Nomor : 01/KH-Nur/Som II/VIII/2021 tanggal 30 Juni 2021 dari Kantor Hukum Nurharto, SH & Rekan yang ditujukan kepada Sdr. SAIRAN ACHMAD RITADI , selanjutnya diberi tanda P - 6;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 172/Desa Jatiendah Kec. Cilengkrang Kab. Bandung atas nama Rita Heras Tuti Nomor : 09/KH-Nur/Per/VI/2021 tanggal 7 Juni 2021 dari Kantor Hukum Nurharto, SH & Rekan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung, selanjutnya diberi tanda P - 7;
8. Fotokopi sesuai asli Surat Nomor : PT.03.07/3401-3204.HK.07/VII/2021, Perihal : Blokir Sertifikat tanggal 8 Juli 2021 dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung, selanjutnya diberi tanda P - 8;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tersebut, setelah dibaca dan diteliti oleh Majelis Hakim, fotokopi bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P - 2, P - 5, P - 6, P - 7,



yang merupakan fotokopi dari fotokopi, sehingga secara formil dapat diterima sebagai bukti surat di persidangan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan surat-surat bukti tersebut juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi **ASTINI** :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, akan tetapi tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat I;
- Bahwa Saksi tahu Turut Tergugat II;
- Bahwa selama ini Saksi mendapat cerita atau curhatan dari Penggugat lewat telephone bahwa Penggugat telah meminjamkan sertifikat rumahnya ke Tergugat I, hanya itu saja yang Saksi tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa sebabnya Tergugat I digugat oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi lupa kapan terakhir kali datang ke rumah Penggugat, karena sudah lama sekali;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat kerja di Garut dan seminggu sekali baru pulang ke rumahnya yang di Jatiendah;
- Bahwa Penggugat pernah cerita kepada Saksi bahwa selama Penggugat kerja di Garut yang menempati rumah tersebut adalah Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar nama Pak Mulyadi (Tergugat II);
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Pak Mulyadi (Tergugat II) tinggal disekitar rumah Penggugat atau tidak;
- Bahwa yang Saksi tahu Tergugat I bekas tetangga Penggugat yang di Jatiendah;
- Bahwa sebelumnya Tergugat I kontrak rumah di sekitar Jatiendah dan akhirnya disuruh oleh Penggugat menempati rumahnya yang di Jatiendah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa lama Tergugat I menempati rumah Penggugat tersebut;
- Bahwa Penggugat bercerita kepada Saksi bahwa rumahnya ditempati oleh Tergugat I sekitar tahun 2019;
- Bahwa Penggugat hanya bercerita kepada Saksi bahwa sertifikat rumahnya dipinjamkan sementara kepada Tergugat I;

*Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Blb*



- Bahwa Saksi kurang tahu secara persis alamat lengkap tempat tinggal Penggugat, akan tetapi lokasi rumahnya Saksi tahu;
- Bahwa hanya satu kali Penggugat cerita kepada Saksi bahwa ada masalah dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1998;

2. Saksi **MOCHAMAD ARIF** :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, akan tetapi tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat I;
- Bahwa Saksi tahu Turut Tergugat II;
- Bahwa yang Saksi dengar dari cerita Penggugat pada sekitar tahun 2019 akhir, dimana Penggugat bercerita bahwa sertifikat hak milik (SHM) atas nama Penggugat dipinjam oleh Tergugat I dan Penggugat juga bilang kalau Tergugat I tinggal di rumah Penggugat dari tahun 2017 secara gratis atau cuma-cuma dan mengenai pinjaman sertifikat hak milik (SHM) tersebut dilakukan melalui perjanjian di notaris;
- Bahwa Saksi tidak tahu perjanjian pinjam meminjam sertifikat hak milik (SHM) tersebut dilakukan di notaris mana, karena Penggugat hanya cerita kepada Saksi kalau perjanjian pinjam meminjam sertifikat hak milik (SHM) tersebut dilakukan di notaris;
- Bahwa Penggugat cerita kepada Saksi bahwa Tergugat I tinggal di rumah Penggugat secara gratis atau cuma-cuma sejak tahun 2017;
- Bahwa pada saat Penggugat bercerita kepada Saksi bahwa Penggugat meminjamkan sertifikat kepada Tergugat I saat itu Tergugat I masih tinggal secara gratis atau cuma-cuma di rumah Penggugat;
- Bahwa Tergugat I tinggal secara gratis atau cuma-cuma di rumah Penggugat sebelum dan sesudah peminjaman sertifikat dilakukan;
- Bahwa yang Saksi dengar dari cerita Penggugat bahwa Tergugat I tinggal di rumah Penggugat secara gratis maksudnya Tergugat I tidak keluar uang sepeserpun;
- Bahwa Saksi pernah satu kali bertemu dengan Tergugat I pada saat Saksi berkunjung ke rumah Penggugat dan pada saat itu Saksi bertemu dengan Tergugat I beserta isteri dan anaknya;
- Bahwa Saksi tidak tahu untuk urusan apa Penggugat meminjamkan sertifikat kepada Tergugat I;



- Bahwa Penggugat bercerita kepada Saksi sekitar tahun 2019 akhir;
- Bahwa Saksi tidak tahu dalam rangka apa Penggugat meminjamkan sertifikat miliknya kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu untuk berapa lama sertifikat tersebut dipinjam;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa sebabnya Tergugat I digugat oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat bertempat tinggal di Jatiendah Kec. Cilengkrang Kab. Bandung;
- Bahwa dahulu ketika Saksi bertamu ke alamat tersebut pernah melihat isteri dan anak laki-laknya Tergugat I;
- Bahwa Saksi tahu kalau yang tinggal di alamat tersebut ada isteri dan anaknya Tergugat I karena Penggugat pernah cerita kepada Saksi;
- Bahwa terakhir kali Saksi ke rumah Penggugat sebelum puncaknya covid terjadi yaitu sekitar awal tahun 2020;
- Bahwa sebelum pandemi covid terjadi yang tinggal di rumah tersebut adalah isterinya Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar nama Pak Mulyadi (Tergugat II);
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Pak Mulyadi (Tergugat II) tinggal disekitar rumah Penggugat atau tidak;
- Bahwa sebelum pandemi covid terjadi yang tinggal di rumah tersebut adalah isterinya Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat yang dipinjamkan oleh Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi kurang tahu secara persis alamat lengkap tempat tinggal Penggugat, akan tetapi lokasi rumahnya Saksi tahu;
- Bahwa Penggugat bercerita kepada Saksi tentang masalahnya tersebut lewat telephone;
- Bahwa Saksi kenal Penggugat dari teman Saksi yang bernama Pak Ervin;
- Bahwa dahulu Penggugat bekerja di PT. Nikkatsu;

Terhadap keterangan Para Saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai asli Kesepakatan Bersama I antara SAIRAN ACHMAD RITADI dengan RITA HERASTUTI, SE, AK, tanggal 16 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda T - 1;



2. Fotokopi dari printout handphone struk transfer uang kepada Mulyadi (Tergugat II), selanjutnya diberi tanda T.I - 2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tersebut, setelah dibaca dan diteliti oleh Majelis Hakim, fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti T.I - 2 merupakan fotokopi dari print-out percakapan handphone, sehingga secara formil dapat diterima sebagai bukti surat di persidangan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Tergugat I menyatakan tidak menggunakan haknya untuk mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, masing-masing tidak pernah hadir maupun mengirimkan wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan atau mengirimkan Jawabannya, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II tersebut, tidak menggunakan haknya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk lebih memperjelas segala sesuatunya Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan terhadap obyek perkara pada hari Selasa tanggal 21 Januari 2021 yang hasil selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik pihak Penggugat maupun Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan dan pada akhirnya para pihak berperkara menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, hendaknya segala sesuatu yang terurai dalam Berita Acara Sidang dianggap telah pula termuat dalam Putusan ini;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- ✓ Bahwa Penggugat sudah cukup lama mengenal Tergugat I dan sudah dianggap sebagai saudara, kebetulan Penggugat juga punya usaha di daerah Garut jadi rumah dan bangunan yang bersertifikat tersebut diatas kosong hanya sesekali Penggugat pulang ke Bandung, dan untuk sementara tinggal di Garut, kemudian Tergugat I menemui Penggugat untuk meminjam modal usahanya, akan tetapi Penggugat tidak mempunyai uang hanya punya Sertikat asli Hak Milik No. 172, Desa Jatiendah.

*Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Blb*



Kecamatan Cilengkrang. Kabupaten Bandung, luas 118 M2 tertulis atas namanya, lalu Tergugat I memohon kepada Penggugat untuk meminjam Sertifikat tersebut, merasa kasihan dan percaya kepada Tergugat I karena sudah kenal lama, dan tidak mungkin melakukan berbuat tidak baik kepada Penggugat, maka Penggugat meminjamkan Sertifikat tersebut diatas kepada Tergugat I, dengan Cuma-Cuma, kemudian dibuatlah oleh Turut Tergugat I Surat kesepakatan bersama sesuai dengan Surat Kesepakatan Bersama I tanggal 16 Mei 2019 dibawah tangan ini telah dibukukan dalam daftar di Kantor Notaris DEWI MULYANINGRUM, SH. SP. Not. Notaris di Kabupaten Bandung pada tanggal 05 Agustus 2019, dibukukan Nomor: 14 / Agustus / 2019, (Vide Bukti P - 3);

- ✓ Bahwa Tergugat I sebelum meminjam Sertifikat sebagaimana poin 2 (dua) tersebut diatas, terlebih dahulu telah menempati rumah dan bangunan milik Penggugat, dengan seijin Penggugat, oleh karena tempat usaha Penggugat ada di Garut sebagaimana poin 2 (dua), Tergugat I untuk menempati rumah dan bangunan milik tanpa membayar sewa dan atau kontrak, dan Tergugat I telah menempati rumah dan bangunan selama 3 (tiga) tahun dari tahun 2017 sampai tahun 2020, dan dipercaya untuk merawat dan mengurus rumah dan bangunan tersebut, akan tetapi rumah dan bangunan tersesebut malah tidak terawat, sehingga pada akhir tahun 2020 Tergugat I keluar begitu saja tanpa tanggung jawab meninggalkan rumah dan bangunan dalam keadaan rusak dan tidak terawat;
- ✓ Bahwa, Surat Kesepakatan Bersama I tanggal 16 Mei 2019 diatas telah memenuhi syarat hukum untuk sahnya persetujuan seperti diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan oleh karenanya berlaku sebagai undang-undang yang harus ditaati Penggugat dan Tergugat sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata;
- ✓ Bahwa, sebagaimana poin 2 diatas dalam Surat Kesepakatan Bersama I dibawah tangan pada paragraf 4 (empat) dimana Tergugat I meminjam Sertifikat atas nama Penggugat berbunyi sebagai berikut "*Pihak Pertama meminjam Sertifikat tersebut kepada Pihak Kedua selama 6 (enam) bulan sejak Kesepakatan Bersama ini dibuat, pada tanggal 16 November 2019 sertifikat tersebut akan di kembalikan kepada Pihak Kedua*" akan tetapi sejak Perjanjian Kesepakatan Bersama I tersebut ditandatangani oleh para pihak, setelah batas waktu yang ditentukan dalam Surat Kesepakatan Bersama I tersebut, Tergugat I tidak mengembalikan Sertifikat atas nama Penggugat, bahkan Tergugat I beberapa kali minta waktu untuk mengembalikan sertifikat tersebut kepada Penggugat, Penggugat masih

*Halaman 16 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Blb*



memberikan kesempatan sampai beberapa bulan, bahkan beberapa tahun kepada Tergugat I akan tetapi sampai gugatan ini dilayangkan Sertifikat atas nama Penggugat tidak dikembalikan oleh Tergugat I;

- ✓ Bahwa, sesuai dengan Surat Pernyataan tertanggal 23 Agustus 2021, Tergugat I telah meminjamkan Sertifikat Hak Milk No, 172 atas nama Penggugat sekitar bulan Juni tahun 2019 kepada Tergugat II, sehingga Sertifikat asli tersebut menjadi jaminan dan dikuasai oleh Tergugat II sampai sekarang, perbuatan Tergugat I tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan seijin baik lisan maupun tertulis dari Penggugat (Vide Bukti P - 4);
- ✓ Bahwa, sebagaimana poin 5 (lima) diatas itu merupakan tanggung jawab Tergugat I kepada Tergugat II itu merupakan urusan antara keduanya, dan Penggugat tidak terlibat dalam hal itu, dan sampai sekarang Tergugat I tidak beritikad baik untuk mengembalikan dan atau menyerahkan sertifikat asli atas nama Penggugat;
- ✓ Bahwa, Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerima jaminan Sertifikat Hak Milik No. 172, Desa Jatiendah. Kecamatan Cilengkrang, Kabupaten Bandung, luas 118 M2 tertulis atas nama RITA HERASTUTI, tanpa seijin tertulis dari Pihak Penggugat, padahal Tergugat II mengetahui kalau Sertifikat tersebut milik dari Penggugat, yang seharusnya Tergugat II tidak mau menerima jaminan tersebut, karena harus seijin Penggugat;
- ✓ Bahwa sebelum gugatan ini dilayangkan Penggugat telah beberapa kali menempuh cara bermusyawarah dengan Tergugat I agar segera mengembalikan Sertifikat tersebut, akan tetapi Tergugat I tidak beritikad baik untuk mengembalikan sampai sekarang, berdasarkan poin 5 (lima) diatas perjanjian tersebut sudah berakhir, maka sertifikat tersebut harus dikembalikan berdasarkan Pasal 1763 KUHPerdara yaitu *"Siapa yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikan dalam jumlah dan sama, pada waktu yang telah ditentukan"* dan menurut Pasal 1764 KUHPerdara yaitu *"Jika Ia tidak mampu memenuhi kewajiban ini, maka Ia diwajibkan membayar harga barang yang dipinjamnya, dalam hal mana harus diperhatikan waktu dan tempat dimana barangnya, menurut perjanjian, sedianya harus dikembalikan"*;
- ✓ Bahwa oleh karena Tergugat I tidak segera mengembalikan dan atau menyerahkan Sertifikat Hak Milik Penggugat, maka melalui kuasa hukumnya telah menyampaikan surat somasi ke 1 (satu) pada tanggal 28 Agustus 2020 dan Somasi ke 2 (dua) tanggal 30 Juni 2021 kepada Tergugat I, adapun isi dalam surat somasi tersebut meminta kepada Tergugat I untuk

*Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Blb*



segera menyerahkan dan atau mengembalikan Sertifikat asli tersebut kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat I tetap tidak segera menyerahkan dan atau mengembalikan Sertifikat tersebut (Vide Bukti P - 5) dan (Vide Bukti P - 6);

- ✓ Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya telah menyampai surat pemblokiran No. 09/KH-Nur/Pem/VI/2021 pada tanggal 7 Juni 2021 terhadap Sertifikat Hak Milik No. 172 Desa Jatiendah, Kecamatan Cilengkrang, Kabupaten Bandung, luas 118 M2 tertulis atas nama RITA HERASTUTI, kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung, selaku Turut Tergugat II, yang dikhawatirkan akan terjadi jual beli, serta balik nama atas pihak T II dan atau pihak lain tanpa seijin dan sepengetahuan baik lisan maupun tertulis dari Penggugat (Vide Bukti P - 7) dan Turut Tergugat II telah menjawabnya dengan surat No : PT.0307/3404-3204.HK.07/VII/2021 tertanggal 8 Juli 2021 (Vide Bukti P - 8);
- ✓ Bahwa, dengan tidak dipenuhinya ketentuan dalam Surat Kesepakatan Bersama I tanggal 16 Mei 2019 dibawah tangan yang telah dibukukan sebagaimana poin 2 (dua) diatas, dimana Tergugat I meminjam Sertifikat atas nama Penggugat, sampai sekarang tidak dikembalikan oleh Tergugat I, dan perbuatan Tergugat I tersebut telah melakukan WANPRESTASI, telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian secara Materiil yang harus dibayar oleh Tergugat I adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), serta telah menimbulkan kerugian secara Imateriil bagi Penggugat yaitu hilangnya waktu, tenaga, terkurasnya pikiran dan konsentrasi dalam melakukan pekerjaan/ kegiatan; dimana kerugian Imateriil tersebut sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi berdasarkan rasa keadilan dan kepatutan maka sudah sepantasnya apabila kerugian Imateriil tersebut dibebankan kepada Tergugat I untuk membayar kerugian Imateriil tersebut sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika;
- ✓ Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia belaka (illusoir), maka sangat beralasan hukum untuk diletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat I dan II yang akan Penggugat ajukan dalam permohonan tersendiri, maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Bale Bandung Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Sertifikat Hak Milik No. 172, Desa Jatiendah. Kecamatan Cilengkrang, Kabupaten Bandung, luas 118 M2 tertulis atas nama RITA

Halaman 18 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Blb



HERASTUTI, serta agar Tergugat diwajibkan membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pemenuhan kewajiban sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P - 1 sampai dengan P - 8, serta mengajukan 2 (dua) orang saksi, selengkapnya sebagaimana dalam Duduk Perkara;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah membantahnya dengan mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

- ✓ Bahwa Tergugat I membenarkan, Penggugat adalah pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 172 yang objeknya terletak di Desa Jati Endah, Kecamatan Cilengkrang, Kabupaten Bandung;
- ✓ Bahwa Tergugat I meminjam sertifikat, tersebut kepada Penggugat yang dituangkan kedalam Kesepakatan Bersama I tertanggal 16 Mei 2019 yang dibukukan dalam daftar di Kantor Notaris DEWI MULYANINGRUM, SH. SP. Not.;
- ✓ Bahwa Tergugat I mengakui kebenaran isi Kesepakatan Bersama I yang dibuat Penggugat dan Tergugat, sebagaimana yang dimaksud pada poin 3;
- ✓ Bahwa Tergugat I, atas seijin Penggugat, menempati bangunan rumah yang bersertifikat SHM No. 172 dengan cuma-cuma selama 3 tahun (2017-2020), tetapi Tergugat I menolak dalil bahwa rumah yang dimaksud tidak terawat, padahal selama waktu tersebut Tergugat I telah melakukan kewajibannya dengan merawat bangunan sebagaimana mestinya serta sebagai penghormatan dan rasa terimakasih pada Penggugat, Tergugat I sebelum meninggalkan rumah berpamitan ke Penggugat dan berniat memperbaiki beberapa titik kerusakan bangunan agar normal kembali;
- ✓ Bahwa perbuatan Tergugat I menjaminkan SHM No. 172 kepada Tergugat II telah disepakati atau disetujui oleh Penggugat, yaitu sesuai dengan isi Kesepakatan Bersama I paragraf 2 yang berbunyi "Atas kesepakatan kedua belah pihak, dan dengan persetujuan Pihak Kedua, Pihak Pertama akan meminjamkan dan menitipkan Sertifikat tersebut ke pada Pihak lain untuk digunakan sebagai jaminan atas suatu usaha di bidang gas yang dijalankan Pihak Pertama";
- ✓ Bahwa Tergugat I, sebagai wujud iktikad baik, sebelum dan sesudah ada gugatan ini berupaya menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan



serta sampai saat ini berupaya sekuat tenaga mengumpulkan dana untuk memenuhi kewajiban terhadap Penggugat;

- ✓ Bahwa Tergugat I pernah mengajukan penawaran kepada Penggugat, sebagai solusi masalah ini, untuk membeli rumah dan tanah bersertifikat SHM No. 172 ini secara KPR;
- ✓ Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas angka kerugian materiil dan immateriil akibat perbuatan Tergugat I adalah tidak dapat diterima dan tidak masuk akal;
- ✓ Bahwa dengan adanya permasalahan ini, keluarga Tergugat I mengalami tekanan psikologis terutama istri Tergugat I yang mendapat perlakuan tidak nyaman dari Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya tersebut Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda T.I - 1 sampai dengan T.I - 2, namun tidak mengajukan saksi, selengkapny sebagaimana dalam Duduk Perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, masing-masing tidak pernah hadir maupun mengirimkan wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan atau mengirimkan Jawabannya, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II tersebut, tidak menggunakan haknya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok sengketa dalam perkara a quo, terlebih dahulu akan dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tuntutan hak adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah eigenrichting. Orang yang mengajukan tuntutan hak memerlukan atau mempunyai kepentingan untuk memperoleh perlindungan hukum, untuk hal itu kepadanya disyaratkan adanya kepentingan untuk mengajukan tuntutan hak. Namun tidak setiap kepentingan dapat diterima sebagai dasar pengajuan tuntutan hak, melainkan kepentingan itu harus sedemikian hingga cukup untuk menimbulkan hak guna menuntut baginya agar dapat diterima oleh pengadilan untuk diperiksa. Dengan demikian tidak setiap orang yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan hak ke pengadilan, hanya kepentingan yang layak dan cukup serta mempunyai dasar hukum saja yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak. Selanjutnya tuntutan hak tersebut harus terbukti didasarkan atas suatu alas hak untuk dapat dikabulkan, maka gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum (vide putusan Mahkamah Agung tanggal 7 Juli 1971 Nomor 294K/Sip/1971);

*Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Blb*



Menimbang, bahwa setelah memperhatikan gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat masuk dalam kumulasi gugatan atau *samenvoeging van vordering*, yaitu penggabungan dari lebih satu tuntutan hukum ke dalam satu gugatan, hal mana dibolehkan meskipun HIR/Rbg maupun Rv tidak mengaturnya, namun dalam prakteknya sudah lama diterapkan, sepanjang antara gugatan-gugatan itu terdapat hubungan yang erat (*innerlijke samenhang*);

Menimbang, bahwa terkait dengan penggabungan merujuk pada putusan Mahkamah Agung Nomor 2990K/Pdt/1990, tanggal 23 Mei 1992, putusan tersebut mengatakan penggabungan gugatan yang terjadi dalam perkara ini dapat dibenarkan atas alasan :

- Gugatan yang digabung sejenis yaitu para penggugat terdiri dari deposan PT Bank Pasar Dwiwindu (sebagai Tergugat), kasus dimana para deposan secara kumulatif menuntut pengembalian deposito;
- Penyelesaian hukum dan kepentingan yang dituntut para Penggugat adalah sama, menuntut pengembalian deposito;
- Hubungan hukum antara para penggugat dan tergugat adalah sama, yaitu sebagai deposan berhadapan dengan tergugat sebagai penerima deposito;
- Pembuktian adalah sama dan mudah, sehingga tidak mempersulit pemeriksaan secara kumulasi;

Bahwa dalam teori dan praktik dikenal 2 bentuk penggabungan, yaitu :

- a. Kumulasi subyektif, dalam satu surat gugatan terdapat beberapa orang penggugat atau beberapa orang tergugat. Agar kumulasi subyektif tidak bertentangan dengan hukum, maka diantara orang tersebut harus ada hubungan hukum antara satu dengan lainnya (*vide* putusan Mahkamah Agung Nomor 343 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975), yang menyatakan karena antara Tergugat I sampai dengan Tergugat IX tidak ada hubungan antara satu dengan yang lain, tidak dapat digugat sekaligus dalam satu surat gugatan. Seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah. Oleh karena itu, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana ditegaskan lagi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 524 K/Sip/1974 tanggal 27 Juni 1975, yang menegaskan gugatan yang diajukan kepada lebih dari seorang tergugat dan diantara mereka tidak ada hubungan hukum, tidak dapat dilakukan dalam satu gugatan, tetapi masing-masing harus digugat secara tersendiri;
- b. Kumulasi obyektif, dalam bentuk ini yang digabung adalah gugatan. Penggugat menggabung beberapa gugatan dalam satu surat gugatan, dengan syarat diantara gugatan itu harus terdapat hubungan erat,

*Halaman 21 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Blb*



sebagaimana dimaksud oleh putusan Mahkamah Agung Nomor 575 K/Pdt/1983 tanggal 20 Juni 1984, yang pada pokoknya “boleh melakukan penggabungan (samenvoering) baik dalam bentuk subyektif maupun obyektif, asal terdapat hubungan erat (innerlijke samenhangen), meskipun gugatan yang digabung sejenis akan tetapi ternyata dan terbukti masing-masing berdiri sendiri dan tidak terdapat hubungan erat antara yang satu dengan yang lain, karenanya gugatan tidak bisa digabung”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati perkara a quo maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara aquo adalah berawal dari Tergugat I yang meminjam modal usaha kepada Penggugat, namun karena Penggugat tidak mempunyai uang maka Penggugat meminjamkan Sertifikat Hak Milik Nomor 172, Desa Jatiendah, Kecamatan Cilengkrang, Kabupaten Bandung, luas 118 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat, atas hal mana kemudian dibuat surat dibawah tangan berupa Surat Kesepakatan Bersama I tanggal 16 Mei 2019 dan didaftarkan di Notaris Dewi Mulyaningrum, SH.SP.Not., sebagaimana bukti bertanda P-3;
- Bahwa Surat Kesepakatan Bersama I tanggal 16 Mei 2019 tersebut ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, sebagaimana bukti bertanda P - 3/T.I - 1;
- Bahwa sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 23 Agustus 2021, Tergugat I ternyata telah meminjamkan sertifikat tersebut kepada Tergugat II, sehingga sertifikat tersebut sampai dengan sekarang menjadi jaminan dan dikuasai oleh Tergugat II, perbuatan Tergugat I tanpa melibatkan Penggugat, sebagaimana bukti bertanda P - 4;
- Bahwa dalam posita dan petitum gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat, sedangkan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum oleh karenanya agar menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk membayar ganti kerugian material dan immaterial kepada Penggugat;
- Bahwa merujuk pada Surat Kesepakatan Bersama I, tanggal 16 Mei 2019, maka hubungan hukum sebagai dasar pengajuan tuntutan hak adalah antara Penggugat dengan Tergugat I, yaitu Tergugat I selaku pihak pertama dan Penggugat selaku pihak kedua;
- Bahwa hubungan hukum berikutnya berdasarkan dalil Penggugat adalah antara Tergugat I dengan Tergugat II, yaitu bahwa Tergugat II sampai dengan gugatan diajukan adalah selaku yag menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor

*Halaman 22 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Blb*



172, Desa Jatiendah, Kecamatan Cilengkrang, Kabupaten Bandung, luas 118 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat sebagai jaminan dari Tergugat I;

- Bahwa dengan demikian tidak ada korelasi secara langsung antara Tergugat II dengan Surat Kesepakatan Bersama I, tanggal 16 Mei 2019, yang merupakan akar permasalahan dalam perkara a quo. Sehingga meskipun Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II juga telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat yaitu dengan menerima jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 172, Desa Jatiendah, Kecamatan Cilengkrang, Kabupaten Bandung, luas 118 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Penggugat, namun tidak hubungan hukum secara langsung antara Penggugat dengan Tergugat II;
- Bahwa sebagaimana uraian diatas pula telah nyata bahwa antara para Turut Tergugat dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum secara langsung, walaupun sebagaimana diuraikan dalam posita dan petitum gugatan Penggugat posisi Turut Tergugat ditarik masuk dalam gugatan ini sekedar untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dan membuat terangnya perkara, namun tidak ada kaitannya dengan Surat Kesepakatan Bersama I, tanggal 16 Mei 2019 yang merupakan akar permasalahan dalam perkara a quo;
- Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", penerbit Sinar Grafika, halaman 114 menyatakan, "*yang sah sebagai Penggugat ataupun Tergugat adalah pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian. Pihak ketiga tersebut tidak dapat dijadikan pihak yang Tergugat, karena akan berakibat orang yang ditarik sebagai Tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat*";
- Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 menyatakan "*bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*";

Menimbang, bahwa tujuan dan manfaat penggabungan beberapa gugatan dalam satu gugatan adalah dapat dilaksanakan penyelesaian beberapa perkara melalui proses tunggal, dipertimbangkan serta diputus dalam satu putusan serta menghindari putusan yang saling bertentangan, namun demikian sebagaimana diuraikan diatas ada syarat yang dipenuhi agar penggabungan tersebut dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat, tidak dapat diajukan dalam satu gugatan yang sama, masing-

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Blb



masing berdiri sendiri, sehingga seharusnya diajukan secara terpisah oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dihubungkan juga dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim juga berpendapat gugatan Penggugat tidaklah disusun secara cermat, oleh karena Tergugat II bukanlah pihak yang langsung terlibat dalam Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Tergugat I, yang merupakan titik pangkal permasalahan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat a quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ont vankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI :**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.4.610.000,00 (empat juta enam ratus sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA, pada hari Kamis, tanggal 24 Februari 2022, oleh kami, Ika Lusiana Riyanti, S.H., sebagai Hakim Ketua, Dinahayati Syofyan, S.H., M.H., dan Heru Dinarto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 7 Maret 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh kami, Ika Lusiana Riyanti, S.H., sebagai Hakim Ketua, Adrianus Agung Putrantono, S.H. dan Vici Daniel Valentino, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu Muhammad Al Atta, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Adrianus Agung Putrantono, S.H.

Ika Lusiana Riyanti, S.H.

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Blb



ttd

Vici Daniel Valentino, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Muhammad Al Atta, S.H.

**Perincian biaya :**

- Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,-
- Biaya Proses	: Rp. 75.000,-
- Biaya Redaksi	: Rp. 10.000,-
- Biaya Materai	: Rp. 10.000,-
- Biaya PNBP	: Rp. 70.000,-
- Biaya Panggilan Sidang	: Rp. 2.625.000,-
- Biaya Sumpah	: Rp. 50.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp. 1.740.000,-
Jumlah	: Rp. 4.610.000,-
Terbilang : (empat juta enam ratus sepuluh ribu rupiah)	