



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 43/PDT/2020/PTKDI

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**MUCHSIN**, Tempat tanggal lahir : Kendari, 22 September 1970, Jenis

kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia,

Agama Islam, Status perkawinan : Kawin,

Pendidikan S1, pekerjaan Wiraswasta, Alamat di

Jln. Pegangsaan Indah BRT V, Blok I/27, RT. 004,

RW.16, Kelurahan Pegangsaan Dua Kecamatan

Kelapa Gading, Jakara Utara, Propinsi DKI Jakarta

dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor

kuasanya dengan memberikan kuasa kepada

**LUSMAN BUA, S.H., M.H. dan MARGESTATI,**

**S.H., ADVOKAT / PENGACARA / LAWYER &**

**KONSULTAN HUKUM** yang berkantor di Jln. Bunga

Teratai Bay Pas No. 142 B Kelurahan Watu-Watu,

Kecamatan Kendarai Barat, Kota Kendari,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29

November 2019, selanjutnya disebut sebagai

**Pembanding semula Penggugat;**

Lawan:

**HUSAIR SUSWANTO**, Warganegara Indonesia, Agama Islam, status

perkawinan: Kawin, pekerjaan wiraswasta, Tempat/

tanggal lahir, Ara, 07 Juli 1982, Alamat Jln. Mahoni

II No. 27, RT 013, RW 005, Kel. Kasilampe, Kec.

Kendari, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan

kuasa kepada **AHMAD FAJAR ADI, S.H.**

**ADVOKAT & KONSULTAN HUKUM**, Berkantor di

Kantor Hukum "KOMITE ADVOKASI &

**KONSULTASI HUKUM (KASASI) SULAWESI**

**TENGGERA**", Jalan Dr. Sam Ratulangi No. 130

Kel. Kemaraya, Kec. Kendari Barat Kota Kendari –

Sulawesi Tenggara, Berdasarkan berdasarkan

Halaman 1 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Februari 2020,

selanjutnyadisebut sebagai **Terbanding semula**

**Tergugat;**

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 15 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 16 Januari 2020 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah seorang developer yang bergerak dibidang perumahan dan perhotelan;
2. Bahwa oleh karena Penggugat adalah seorang developer maka Penggugat sering membeli tanah yang diperjual belikan untuk dijadikan lokasi perumahan termasuk tanah yang dijual masyarakat di Kota Kendari dan sekitarnya;
3. Bahwa tanah yang pertama kali dibeli Penggugat di Kota Kendari adalah tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat pada tahun 2014 berupa tanah bersertipikat Hak Milik Nomor : 406/Desa Lepo-Lepo luas 18.463 M2 (delapan belas ribu empat ratus enam puluh tiga meter persegi) an. dr. H. MUH. AMIN NOMPO, SKM sesuai AKTA JUAL BELI yang dibuat dihadapan Notaris/P.P.A.T. ARMANSYAH, Sarjana Hukum di Kendari, No. 72/2014 tanggal 17 April, tahun 2014, dan berupa tanah bersertipikat Hak Milik Nomor: 405/Desa Lepo-Lepo, luas 20.000 m2 an. dr. H. MUH. AMIN NOMPO, SKM sesuai AKTA JUAL BELI yang dibuat dihadapan Notaris/P.P.A.T. ARMANSYAH Sarjana Hukum di Kendari, No. 203/2014 tanggal 12 September, tahun 2014;
4. Bahwa selanjutnya pada bulan Oktober 2016 Tergugat mendatangi Penggugat di Kendari dengan maksud untuk meminjam uang tunai milik Penggugat sebanyak **Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)** dengan alasannya untuk tambahan modal usaha miliknya di Kota Kendari **(Bukti P-1)**;
5. Bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat sudah saling mengenal dan Penggugat mengira Tergugat tidak akan cidera janji maka pinjaman Tergugat tersebut disetujui oleh Penggugat, sehingga pada tanggal 22 Oktober 2016, Penggugat meminjamkan uang tunai milik Penggugat kepada Tergugat sebanyak **Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)** sesuai permintaannya dimana pinjaman tersebut didukung oleh bukti PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN berupa tanah/Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor : 00676/ Ranomeeto, Surat Ukur tanggal 18-11-2011 nomor : 139/ Ranomeeto/ 2011, seluas **11.751 M2 (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh satu meter persegi)**

Halaman 2 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat atas nama **HUSAIR SUWANTO (TERGUGAT)** tanah mana terletak di Propinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Konawe Selatan, Kecamatan Ranomeeto, Kelurahan/Desa Ranomeeto (**Bukti P-2**);

6. Bahwa harga tanah yang merupakan Jaminan Utang Tergugat pada saat pinjaman terjadi pada tahun 2016 tersebut, per M2 adalah **Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah)**. Oleh karena itu harga tanah bersertipikat yang dijaminan Tergugat tersebut seluruhnya adalah sama dengan  $11.751 \text{ m}^2 \times \text{Rp. 50.000} = \text{Rp. 587.550.000,-}$  (**lima ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus lima puluh ribu rupiah**) yang berarti bahwa nilai Utang Tergugat tersebut lebih besar dari pada nilai tanah bersertipikat Jaminan utang Tergugat;
7. Bahwa sesuai kesepakatan Penggugat dan Tergugat, **PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN** tersebut dilakukan dan diterima dengan janji-janji dan syarat-syarat sebagaimana termuat dalam Surat **PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN** tertanggal 22 Oktober 2016 yang disahkan oleh Notaris **RAYAN RIADI, SH., M.Kn** di Kota Kendari, yang isinya antara lain dapat kami kutip sebagai berikut:

## Pasal 1

- Hutang **PIHAK PERTAMA** sebesar **Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)** tersebut harus dibayar lunas selambat-lambatnya pada bulan tanggal 22 November 2016;

## Pasal 2

- Pengakuan Hutang ini dibuat sehubungan dengan penambahan Modal Usaha milik Pihak Pertama yang berlokasi di Kota Kendari;

## Pasal 3

- Guna menjamin kedudukan Pihak Kedua maka Pihak Pertama dengan ini, sekarang untuk nanti pada waktunya, memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Pihak Kedua atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua sebagaimana mestinya, **dan akan dilaksanakan jika Pihak Pertama tidak menyelesaikan pinjaman kepada Pihak Kedua sampai dengan Bulan Desember 2016, dan/atau** akan dimusyawarahkan oleh para pihak, Demikian apabila oleh sebab apapun oleh Pihak Pertama berhalangan untuk melaksanakan sendiri penjualan tersebut, untuk menjual persil tersebut kepada Pihak Kedua atau orang/badan lain yang disetujui Pihak Kedua, dalam hal demikian segala biaya yang dikeluarkan oleh Pihak Kedua untuk

Halaman 3 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

melaksanakan Jual beli tersebut dipikul dan harus dibayar oleh Pihak Kedua sendiri;

- Pemberian kekuasaan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua yang ditetapkan dalam perjanjian ini merupakan bagian terpenting dan syarat mutlak yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, karena tanpa adanya kekuasaan tersebut perjanjian ini tidak akan dibuat serta dan tidak akan dilaksanakan, sehingga dengan demikian selama perjanjian ini berlaku kekuasaan tersebut tidak akan dicabut kembali atau dapat dibatalkan dengan alasan apapun juga, dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga;

8. Bahwa, setelah jatuh tempo PENGAKUAN HUTANG DENGAN

JAMINAN tersebut maka Penggugat menghubungi Tergugat untuk melaksanakan janji-janjinya dan syarat-syarat PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN tersebut akan tetapi Tergugat tidak pernah mengangkat dan juga bahkan menonaktifkan HP-nya, sehingga Penggugat tidak dapat bertemu dengan Tergugat;

9. Bahwa Penggugat juga sudah menyuruh orang kepercayaan

Penggugat untuk menghubungi Tergugat dirumahnya dengan maksud agar Tergugat menemui Penggugat untuk memusyawarahkan atau melaksanakan janji-janji dan syarat-syarat yang telah disepakati tersebut namun, tidak pernah terlaksana karena Tergugat menghindari bertemu dengan Penggugat dan atau Tergugat menghalang-halangi terpenuhinya syarat tersebut;

10. Bahwa taktik yang dilancarkan Tergugat untuk meyakinkan Penggugat

bahwa Tergugat adalah orang baik atau sukses dalam usahanya di kota Kendari, maka sebelum Tergugat meminjam uang Penggugat sebanyak **Rp.600.000.000 (enam ratus juta rupiah)** pada bulan Oktober 2016 tersebut, terlebih dahulu Tergugat memberikan Design Denah Perumahan Type 50/84 yang katanya sudah dikelolanya, beserta rincian keuntungan yang diperolehnya dalam usaha perumahan yang menurut Tergugat bahwa berdasarkan harga jual rumah kelas 1 untuk lokasi 2 (dua) Hektar tanah perumahan dalam tahun 2013 bisa mendapatkan atau menikmati keuntungan sebesar **Rp. 7.002.300.000,00,- (tujuh milyar dua juta tiga ratus ribu rupiah)**, sedangkan harga jual menengah untuk lokasi 2 (dua) Ha tanah perumahan bisa mendapatkan atau menikmati keuntungan sebesar **Rp.**

Halaman 4 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**3.972.300.000,- (Tiga milyar sembilan ratus tujuh puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah);**

11. Bahwa keuntungan sebagaimana tersebut pada poin 10 diatas adalah sesuai rincian-rincian keuntungan yang dijanjikan dan atau disampaikan Tergugat kepada Penggugat (**bukti P-3**);

12. Bahwa namun demikian bila merinci keuntungan dari usaha Pembangunan Perumahan BTN Type RSS yang diperhitungkan dari modal yang merupakan utang Tergugat pada Penggugat sebesar **Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)** dengan jaminan berupa tanah seluas 11.751 M<sup>2</sup> x 60 % maka akan mendapatkan keuntungan sebesar **Rp. 3. 525.000.000,- (Tiga milyar lima ratus dua puluh lima juta rupiah)** berdasarkan rincian sebagai berikut:

- Modal/Utang Tergugat dengan Jaminan tanah = **Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);**
- Luas tanah yang dijamin adalah **11.751 M<sup>2</sup> x 60% = 7.050 M<sup>2</sup>/60%** (standar luas tanah Type RSS);
- Tanah seluas 11.751 M<sup>2</sup> **menghasilkan 117 unit RSS;**
- Potensi keuntungan perunit RSS sebesar **Rp. 25.000.000.**

Dari keuntungan sebesar Rp. 25.000.000/Unit RSS x 117 Rumah Type RSS maka dapat memperoleh keuntungan sebesar **Rp. 2.925.000.000,-(dua milyar sembilan ratus dua lima juta rupiah);**  
Ditambahkan dengan Modal tanah sebesar **Rp. 600.000.000 +**  
**Jumlah Total = Rp 3. 525.000.000,-(Tiga milyar lima ratus dua puluh lima juta rupiah);**

13. Bahwa oleh karena itu maka kalau Tergugat tidak menghindar atau menghalang-halangi Penggugat untuk memperjual belikan tanah Jaminan Utang sesuai perjanjian yang justru itu Penggugat dapat membangun rumah BTN type RSS sebanyak 117 Rumah Type RSS, maka Penggugat sudah harus dapat memperoleh keuntungan usaha Perumahan **Type RSS tersebut sebesar Rp 3. 525.000.000,- (Tiga milyar lima ratus dua puluh lima juta rupiah);**

14. Bahwa oleh karena Tergugat selaku debitur telah menghindar bertemu dengan Penggugat yang lamanya sudah menjelang 3 (tiga) tahun, maka berarti Tergugat telah menghalang-halangi pemenuhan syarat perikatan tersebut sehingga oleh karena itu syarat Perikatan tersebut

Halaman 5 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

patut dianggap telah terpenuhi sesuai Pasal 1260 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

*"Syarat dianggap telah terpenuhi, jika debitur yang terikat olehnya, telah menghalang-halangi terpenuhinya syarat itu";*

15. Bahwa oleh karena syarat menghalang-halangi dianggap telah terpenuhi maka patut pula bila Penggugat menuntut agar Tergugat dihukum membayar biaya, rugi dan bunga sebagaimana maksud Pasal 1246 KUUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut:
- "Biaya, rugi dan bunga yang oleh kreditur boleh dituntut akan penggantianannya, terdirlah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya, dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya";*
16. Bahwa kerugian berupa biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sehubungan dengan perkara ini sejak bulan Desember 2016 yakni berupa pulang perginya Penggugat dari Jakarta ke Kendari yang menghabiskan biaya sebesar Rp.20.000.000 (dua puluh juta rupiah) yang terdiri dari 4 x harga tiket pesawat PP Jakarta- Kendari dan biaya sewa hotel serta biaya makan dan minum;
17. Bahwa oleh karena Tergugat tidak dapat memenuhi syarat-syarat perjanjian atas utangnya maka Penggugat juga menuntut bunga menurut undang-undang sebesar 6% dari Rp.600.000.000.- (enam ratus juta rupiah) pertahun selama 3 (tiga) tahun utang Tergugat pada Penggugat yaitu sama dengan **Rp. 600.000.000 x 6 % = Rp. 36.000.000 x 3 = Rp. 108.000.000,- (sertus delapan juta rupiah).**
18. Bahwa sangat jelas ditegaskan dalam **Pasal 3 SURAT PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN** tertanggal 22 Oktober 2016 bahwa :
- Guna menjamin kedudukan Pihak Kedua maka Pihak Pertama dengan ini, sekarang untuk nanti pada waktunya, memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Pihak Kedua atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua sebagaimana mestinya, **dan akan dilaksanakan jika Pihak Pertama tidak menyelesaikan pinjaman kepada Pihak Kedua sampai dengan Bulan Desember 2016, dan/atau** akan dimusyawarahkan oleh para pihak, demikian apabila oleh sebab apapun oleh Pihak Pertama berhalangan untuk melaksanakan sendiri penjualan tersebut, untuk menjual persil tersebut kepada Pihak Kedua atau orang/badan lain yang disetujui Pihak Kedua, dalam hal dalam hal demikian

Halaman 6 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

segala biaya yang dikeluarkan oleh Pihak Kedua untuk melaksanakan Jual beli tersebut dipikul dan harus dibayar oleh Pihak Kedua sendiri;

19. Bahwa berdasarkan Pasal 3 SURAT PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN tertanggal 22 Oktober 2016, maka sesuai Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak,seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar, maka berdasarkan kedua Pasal tersebut diatas maka patutlah kiranya menyatakan bahwa tanah bersertipikat sebagaimana termuat dalam SURAT PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN tersebut dinyatakan telah sah dijual oleh Penggugat kepada Penggugat sejak Bulan Desember 2016, dan oleh karena itu pula patutlah kiranya bila tanah bersertipikat Jaminan Utang Tergugat kepada Penggugat dinyatakan Sah milik Penggugat sesuai SURAT PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN tertanggal 22 Oktober 2016, lagipula sertipikat atas tanah Jaminan Utang tersebut telah diserahkan secara suka rela kepada Penggugat dan menjadi kekuasaan Penggugat;
20. Bahwa Penggugat telah berusaha agar hutang Tergugat ini diselesaikan secara kekeluargaan namun, Tergugat menghindari dari Penggugat, **dan bahkan atas itikat buruknya maka pada tanggal 3 Oktober 2019 Tergugat melaporkan Penggugat pada Polda Sultra dengan laporan penipuan dan penggelapan barang (vide Bukti P-4);**
21. Bahwa oleh karena telah nyata itikat buruk Tergugat dan telah nyata Tergugat menghindari dari Penggugat untuk menyelesaikan Utangnya sebagaimana SURAT PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN tersebut maka adalah berdasar hukum bila Penggugat menuntut penggantian “ *Biaya, rugi dan bunga dan atau untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya Penggugat*” sebagaimana maksud Pasal 1246 KUUH Perdata;
22. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas dan agar gugatan Penggugat tidak ilusoir belaka, Penggugat memohon Pengadilan kiranya dengan banyaknya kerugian yang Penggugat alami atas

Halaman 7 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

perikatan atau perjanjian ini kiranya Pengadilan meletakkan Sita

Jaminan (Conservatoir Beslag) atas barang-barang bergerak

maupun tidak bergerak milik Tergugat yang berada dalam kekuasaan

Tergugat sekedar nilai kerugian yang Penggugat alami;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas para Penggugat

memohon kepada Bapak Ketua Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri

Kendari yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara

ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai

berikut :

### PRIMEIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakan oleh Pengadilan adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat adalah berutang pada Penggugat berupa uang tunai sebesar **Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)**, sebagaimana SURAT PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN tertanggal 22 Oktober 2016;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat berupa biaya Pulang Pergi Jakarta - Kendari dan dalam rangka pengurusan penyelesaian Utang Tergugat sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga pinjaman sebesar 6% dari **Rp. 600.000.000,-** pertahun selama 3 (tiga) tahun = **Rp. 108.000.000,- (sertus delapan juta rupiah)**;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat keuntungan yang seharusnya dinikmati oleh Penggugat dari hasil perdagangan yaitu berupa keuntungan 117 unit rumah BTN Type RSS sebesar **Rp.3.525.000.000,- (Tiga milyar lima ratus dua puluh lima juta rupiah)**;
7. Menyatakan hukum bahwa oleh karena Pihak Pertama (Tergugat) berhalangan untuk melaksanakan sendiri penjualan untuk menjual persil tersebut kepada Pihak Kedua (Penggugat) pada waktu yang telah ditentukan dalam Pengakuan Hutang Dengan Jaminan, yaitu pada bulan Desember 2016 maka penjualan persil atas tanah/Sertipikat Hak Milik Nomor : 00676/ Ranomeeto, Surat Ukur tertanggal 18-11-2011 nomor : 139/ Ranomeeto/ 2011, seluas **11.751 M2 (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh satu meter persegi) tercatat atas nama HUSAIR SUWANTO (TERGUGAT)** tersebut dinyatakan secara hukum telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat dengan harga sesuai harga tanah pada saat perjanjian dibuat yaitu dengan **harga Rp. 50.000 x 11.751 M2 sama dengan Rp. 587.550.000,- (lima ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah)**;
8. Menyatakan hukum, JAMINAN HUTANG Tergugat kepada Penggugat berupa tanah/Sertipikat Hak Milik Nomor : 00676/Ranomeeto, Surat

Halaman 8 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur tanggal 18-11-2011 Nomor : 139/Ranomeeto/2011, luas 11.751 M2 sebagaimana maksud huruf C PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN, berdasarkan pemberian kuasa dengan hak substitusi, sejak bulan Desember 2016 telah dijual secara sah menurut hukum oleh Penggugat kepada Penggugat sebagaimana maksud Pasal 3 PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN tertanggal 22 Oktober 2016, dan oleh karenanya maka tanah bersertipikat Hak Milik Nomor : 00676 tersebut adalah sah tanah milik Penggugat;

9. Menyatakan hukum, sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakan oleh Pengadilan atas barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat yang berada dalam penguasaan Tergugat sekedar nilai kerugian yang Penggugat alami adalah sah dan berharga.
10. Melaksanakan putusan Pengadilan walaupun Tergugat naik banding atau kasasi (uit voor baar bijvoraat);
11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp 1.500.000,- (**satu juta lima ratus ribu rupiah**) setiap hari atas kelalaiannya memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
12. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDEIR :

- Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

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

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas Tergugat akui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam point No.4, 5, dan 6, karena TERGUGAT menganggap adalah sesuatu yang mengada-ada dan terlalu melebihi-lebihkan;
3. Bahwa secara fakta hukum point 4, Tergugat telah meminjam uang kepada Penggugat yang mana pada pinjam tersebut sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus Juta) dan Tergugat mengakuinya dengan rincian sebagai berikut:
  - Penggugat memberikan cek sebesar Rp. 400.000.000,-00. (empat ratus juta rupiah);
  - Penggugat mentransfer uang kerekening Tergugat Rp 100.000.000,- 00. (seratus juta rupiah);
4. Bahwa pinjaman uang tersebut Penggugat memberikan bunga Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada tergugat sehingga total

Halaman 9 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

utang tergugat Rp. 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) dengan jaminan sertifikat hak milik atas tanah nomor: 00676/ Ranometo, Surat Ukur Tanggal 18-11-2011 nomor : 139/Ranomeeto/2011 seluas 11.751 M2 (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh satu meter persegi) tercatat atas nama Husair Suwanto) dan harus di kembalikan pembayarannya selambat-lambatnya Tanggal 22 November 2016 sebagaimana tertuang dalam pengakuan utang yang di buat oleh Notaris Rayan Riadi, Sh.M.Kn tertanggal 22 Oktober 2016 antara Penggugat dan Tergugat;

5. Bahwa kemudian Tergugat tidak memenuhi perjanjian tersebut dikarenakan adanya suatu musibah (usaha Tergugat mengalami kebangkrutan), sehingga Tergugat tidak dapat memenuhi perjanjiannya tersebut, hingga waktu yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat Desember 2016;
6. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat dalam point No. 10, 11, 12, dan 13 karena TERGUGAT menganggap apa yang di sampaikan kepada Penggugat merupakan masukan dan saran apabila Penggugat membangun perumahan type 50/84 akan memperoleh keuntungan dalam usaha perumahan harga jual rumah kelas 1 untuk lokasi 2 (dua) hektar tanah perumahan biasa mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 7.002.300.000,00, (tujuh milyar Sembilan ratus tujuh puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah) sedangkan harga jual tanah menengah untuk lokasi 2 (dua) Hektar tanah Perumahan bisa mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 3.972.300.000,- (tiga milyar Sembilan ratus tujuh puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah) adalah hal yang tidak termaksud dalam utang Tergugat;

Oleh Karenanya, dalil-dalil yang diuraikan Penggugat tidak benar dan sangat mengada-ada, maka seharusnya haruslah ditolak;

7. Bahwa dalam mediasi pada Pengadilan Negeri Kendari terkait permasalahan ini Tergugat bersedia membayar utangnya kepada Penggugat beserta bunga 6% yang di berikan padanya sesuai dengan permohonan dalam gugatan Penggugat, namun Penggugat tidak menerima Permintaan Tergugat tersebut;
8. Bahwa Penggugat ingin membalik nama sertifikat hak milik atas tanah nomor: 00676/ Ranometo, Surat Ukur Tanggal 18-11-2011 nomor : 139/Ranomeeto/2011 seluas 11.751 M2 (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh satu meter persegi) tercatat atas nama Husair Suwanto) tidak masuk akal, hal ini di karenakan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat terkait utang piutang bukan mengenai jual beli tanah;
9. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat dalam point No. 12,13,16,18,dan 19, karena TERGUGAT menganggap adalah sesuatu yang mengada-ada dan terlalu melebihi-lebihkan dan tidak ada kaitannya dengan utang piutang antara Penggugat dan Tergugat;

Halaman 10 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

10. Bahwa Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat dalam point No. 20, 21, dan 22, karena tidak benar Tergugat tidak mempunyai itikad buruk, hanya saja Tergugat meminta waktu untuk melunasi, kemudian secara fakta hukum Tergugat bersedia membayar utang kepada Penggugat pada sidang mediasi di Pengadilan Negeri Kendari, Namun Penggugat tidak mau dengan alasan meminta lebih dari utangnya, hal tersebut sangatlah jelas Penggugatlah yang tidak mau menerima pembayaran utang Tergugat;

11. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan menjatuhkan putusan hukum sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat ;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet otvankelijk verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Menimbang , bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Kendari telah menjatuhkan putusan tertanggal 3 Juni 2020 Nomor 7/Pdt.G/2020/PNKdi, yang amarnya sebagai berikut;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat adalah berutang pada Penggugat berupa uang tunai sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah),sebagaimana SURAT PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN tertanggal 22 Oktober 2016;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga pinjaman sebesar 6% dari Rp. 600.000.000,- pertahun selama 3 (tiga) tahun = Rp108.000.000,-00. (seratus delapan juta rupiah);
4. Memerintahkan Tergugat untuk membayar hutang kepada Penggugat sejumlahRp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)secara tunai dan seketika;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.286.000,00(dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan banding Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Kdi. Tanggal 15 Juni 2020, yang dibuat oleh Drs H.L.M. SUDISMAN Panitera Pengadilan Negeri Kendari yang menerangkan bahwa

*Halaman 11 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Penggugat sekarang Pembanding telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 7/Pdt.G/2020/ PN Kdi. Tanggal 3 Juni 2020, dan telah dan diberitahukan kepada terbanding semula Tergugat pada tanggal 22 Juni 2020;

Menimbang, bahwa pembanding semula Peggugat telah mengajukan memori banding tanggal 29 Juni 2020, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari 29 Juni 2020, dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Ahmad Fajar Adi, S.H. Kuasa dari Terbanding semula Tergugat pada tanggal 3 Juli 2020;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 23 Juni 2020, telah memberitahukan kepada Pembanding semula Peggugat dan Terbanding semula Tergugat masing-masing tanggal 23 Juni 2020, untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Peggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Peggugat pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Peggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat adalah berutang pada Peggugat berupa uang tunai sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), sebagaimana SURAT PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN tertanggal 22 Oktober 2016;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga pinjaman sebesar 6% dari Rp. 600.000.000,- pertahun selama 3 (tiga) tahun = Rp108.000.000,-00. (seratus delapan juta rupiah);
4. Memerintahkan Tergugat untuk membayar hutang kepada Peggugat sejumlah Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika;
5. Menghukum Peggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.286.000,00 (dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Peggugat selain dan selebihnya;

*Halaman 12 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Kendari tersebut oleh Penggugat/ Pembanding melalui kuasanya telah menyatakan banding pada tanggal 15 Juni 2020., sehingga dengan demikian banding ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang-undang;

Bahwa Penggugat / Pembanding sebagaimana tersebut diatas mengajukan banding atas putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Kdi tanggal 3 Juni 2020 sebagai bentuk keberatan/ ketidak puasan atas sebagian Putusan / Pertimbangan hokum dan atau amar Putusan Pengadilan Negeri Kendari CQ Majelis Hakim Perkara a quo berdasarkan alas an-alasan sebagai berikut:

- A. Mengenai Putusan atau pertimbangan Hukum / Amar Putusan Majelis Hakim yang tepat dan benar menurut Peraturan dan per Undang-Undangan yang berlaku yaitu terhadap pertimbangan hokum Pengadilan Negeri Kendari cq. Majelis Hakim Perkara a quo terkait utang Tergugat sebesar Rp 600.000.000. (enam ratus juta rupiah) dan bunga 6% selama 3 (tiga) Tahun sebesar Rp 108.000.000,00 (seratus delapan juta rupiah) dimana pertimbangan Amar Putusan tersebut adalah tepat dan benar karena berdasarkan fakta dan atau bukti yang terungkap dipersidangan perkara a quo. Sehingga dengan demikian maka atas Pertimbangan / Amar Putusan yang diajukan oleh Majelis Hakim perkara a quo atas pertimbangan / Amar Putusan dalam perkara a quo, karena telah sesuai dengan peraturan dan per Undang-Undang yang berlaku, sehingga oleh karena itu kami mohon kepada yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi cq. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo, ditingkat banding untuk menguatkan putusan Pengadilan sebagaimana terurai pada huruf A diatas;

**B. Tentang Putusan Majelis Hakim yang salah dan keliru;**

Bahwa kecuali terhadap Putusan dan pertimbangan dan atau amar putusan selainnya yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat pertama terdapat kesalahan dan kekeliruan dalam penerapan hukumnya yaitu sebagai berikut:

1. Tentang kerugian Penggugat / Pembanding berupa biaya 4 x harga tiket pesawat pulang pergi Jakarta- Kendari dan sewa hotel serta

Halaman 13 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

biaya makan dan minum dalam rangka penyelesaian hutang Tergugat/Terbanding sebesar Rp 20.000.000. (dua puluh juta rupiah) adalah hal yang sudah merupakan, pengetahuan umum bahwa dalam sekali jalan pulang pergi Jakarta Kendari maka biaya sebesar Rp 5.000.000. (lima juta rupiah) adalah sangat minim, dengan demikian maka biaya kerugian Penggugat/ Pembanding atas biaya pulang pergi yang minim tersebut adalah merupakan kebijakan Penggugat/ Pembanding, dan dari fakta hukum adanya utang Tergugat/ Terbanding yang ternyata diwanperstasi tersebut seharusnya telah diyakinkan Majelis Hakim bahwa memang benar Penggugat/ Pembanding telah mengurus penyelesaian Utang Tergugat/ Terbanding pulang pergi dari Jakarta- Kendari sebagaimana gugatan Penggugat/ Pembanding dalam perkara a guo;

## 2. Tentang bunga morotoir:

Bahwa bunga yang dituntut oleh Penggugat/ Pembanding bukanlah merupakan bunga moratoir tapi adalah merupakan keuntungan yang seharusnya dapat diperoleh Penggugat/ Pembanding berdasarkan realita atau yang sudah merupakan pengetahuan umum, bahwa menurut keuntungan pembangunan rumah BTN bersubsidi untuk tanah seluas 11.751. M2 dapat menampung 117 (seratus tujuh belas unit) rumah typeRSS. Sebagaimana terurai dalam gugatan Penggugat/ Pembanding. Dari 117 unit rumah tersebut akan mendapatkan keuntungan sebesar Rp 3.525.000,00 (tiga juta lima ratus duapuluh lima ribu rupiah);

Bahwa didepan sidang perkara a guo telah dapat dibuktikan oleh Penggugat/ Pembanding bahwa profesi Penggugat/ Pembanding adalah sebagai seorang developer, maka keuntungan yang dituntut oleh Penggugat/ Pembanding tersebut adalah merupakan fakta hukum yang berlaku dimana dalam membangun perumahan Defeloper telah dapat dipastikan akan memperoleh keuntungan dan atau persentasi yang akan diperolehnya dari objek perumahan yang dibangunnya;

Bahwa dari fakta hukum bahwa Penggugat/ Pembanding adalah seorang yang berprofesi sebagai developer dimana atas wanprestasi yang dilakukan oleh Pembanding maka dalam layak dan pantas bila

*Halaman 14 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

gugatan Penggugat/ Pembanding terhadap kentungan sebagaimana petitum angka 6 tersebut dikabulkan oleh yang mulia bapak Ketua Pengadilan Tinggi Sultra cg. Majelis Hakim Tinggi yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aguo ditingkat banding;

- 3 Tentang Penjualan persil atas tanah/Sertifikat Hak Milik Nomor : 0067/ Ranomeeto, surat ukur tertanggal 18 November 2011 nomor : 139/ Ranomeeto/ 2011, seluas 11.751 M2 (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh satu meter persegi) tercatat atas nama HUSAIR SUWANTO (tergugat) tersebut adalah berdasar hukum disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut:

**3.1.** Bahwa dalam surat PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN tersebut Tergugat telah menyatakan dengan jelas tegas dalam Pasal 3 Surat pengakuan hutang dengan jaminan tertanggal 22 Oktober 2016 bahwa:

Guna menjamin kedudukan pihak kedua maka pihak pertama dengan ini sekarang untuk nanti pada waktunya, memberi kuasa dengan hak subsitusi kepada pihak kedua atau pihak lain yang ditunjuk oleh pihak kedua sebagaimana mestinya dan akan dilaksanakan jika pihak pertama tidak menyelesaikan pinjaman kepada pihak kedua sampai dengan bulan Desember 2016, dan/atau dimusyawarahkan oleh para pihak demikian apabila oleh sebab apapun pihak pertama berhalangan untuk melaksanakan sendiri penjualan tersebut, untuk menjual persil tersebut kepada pihak kedua atau orang/ badan lain yang disetujui pihak kedua, dalam hal demikian segala biaya yang dikeluarkan oleh pihak kedua untuk melaksanakan jual beli tersebut dipikul dan harus dibayar oleh pihak kedua sendiri;

Bahwa berdasarkan fakta hukum berupa Pasal 3 ayat (2), Surat pengakuan hutang dengan jaminan tertanggal 22 Oktober 2016, (bukti P-2) yang dapat kami kutip dengan menggunakan huruf tebal menyatakan dengan tegas Pemberian kekuasaan dari pihak pertama kepada pihak kedua yang ditetapkan dalam perjanjian ini merupakan bagian terpenting dengan syarat mutlak yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, karena tanpa adanya kekuasaan, tersebut, perjanjian ini tidak akan dibuat serta dan tidak akan

*Halaman 15 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dilaksanakan, sehingga dengan demikian selama perjanjian ini berlaku, kekuasaan tersebut tidak akan dicabut kembali atau dapat dibatalkan dengan alasan apapun juga dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga maka adalah relevan dengan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan: Bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar; Bahwa berdasarkan kedua Pasal tersebut di atas maka patutlah kiranya menyatakan bahwa tanah bersertipikat sebagaimana termuat dalam surat pengakuan hutang dengan jaminan tersebut dinyatakan secara hukum telah sah dijual oleh Penggugat kepada Penggugat sejak bulan Desember 2016, dan oleh karena itu pula patutlah kiranya bila tanah bersertipikat jaminan utang Tergugat kepada Penggugat dinyatakan sah milik Penggugat, lagi pula dari fakta hukum tersebut telah membuktikan bahwa sertipikat hak milik Nomor : 00676/ Ranomeeto, surat ukur tanggal 18 Nopember 2011, Nomor 139/ Ranomeeto/ 2011, luas 11. 751 M2 atas nama Husair Suswanto (Tegugat) sekarang Terbanding bukan sekedar digadaikan melainkan yang tepatnya adalah dijaminakan berdasarkan perjanjian yang merupakan syarat mutlak untuk dialihkan atau dijual kepada Penggugat atau dengan kata lain dalam Perjanjian Hutang tersebut disebut PIHAK KEDUA; Bahwa dari fakta-fakta hukum sebagaimana uraian pada poin 1, 2, dan poin 3.3.1 tersebut di atas maka pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama a quo adalah salah dan keliru karena nyatanya bahwa untuk mengalihkan/menjual tanah jaminan tersebut bukan berdasarkan pada hak gadai melainkan yang benar adalah berdasarkan pada perjanjian dengan disertai syarat mutlak untuk dijual kepada Penggugat atau pihak kedua bilamana Tergugat atau pihak pertama melakukan wanprestasi; Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka Penggugat/ Pemanding memohon kepada yang mulia Ketua cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kendari yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, ditingkat banding pada

*Halaman 16 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pengadilan Tinggi Kendari berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding Penggugat/ Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Kdi, tanggal 3 Juni 2020 khususnya pada amar putusan angka 2,3, dan angka 4;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Kdi khususnya pada amar putusan angka 5 dan angka 6;
4. Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara ini;

## PRIMER

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakan oleh Pengadilan adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan hokum bahwa Tergugat adalah berutang pada Penggugat berupa uang tunai sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), sebagaimana surat pengakuan hutang dengan jaminan tertanggal 22 Oktober 2016;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat berupa biaya pulang pergi Jakarta Kendari dan dalam rangka pengurusan penyelesaian utang Tergugat sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga pinjaman sebesar 6% dari Rp600.000.000,- pertahun selama 3 (tiga) tahun = Rp 108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat keuntungan yang seharusnya dinikmati oleh Penggugat dari hasil perdagangan yaitu berupa keuntungan 117 unit rumah BTN Type RSS sebesar Rp 3. 525.000.000,- (tiga milyar lima ratus dua puluh lima juta rupiah);
7. Menyatakan hokum bahwa oleh karena pihak Pertama (Tergugat) berhalangan untuk melaksanakan sendiri penjualan untuk menjual persil tersebut kepada pihak kedua (Penggugat) pada waktu yang telah ditentukan dalam pengakuan hutang

*Halaman 17 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- dengan Jaminan, yaitu pada bulan Desember 2016 maka penjualan persil atas tanah/Sertipikat Hakmilik Nomor : 00676/ Ranomeeto, surat ukur tertanggal 18 November 2011 Nomor : 139/ Ranomeeto/2011, seluas 11.751 M2, (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh satu meter persegi) tercatat atas nama Husair Suwanto (Tergugat) tersebut dinyatakan secara hukum telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat dengan harga sesuai harga tanah pada saat perjanjian dibuat yaitu dengan harga Rp50.000x 11.751 M2 sama dengan Rp 587.550.000,- (lima ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
- 8 Menyatakan hukum, Jaminan Hutang Tergugat kepada Penggugat berupa tanah/ Sertipikat Hak Milik Nomor : 00676/ Ranomeeto surat ukur tanggal 18 Nopember 2011 Nomor : 139/ Ranomeeto/2011, luas 11.751 M2 sebagaimana maksud huruf c Pengakuan Hutang Dengan Jaminan, berdasarkan pemberian kuasa dengan hak substitusi, sejak bulan Desember 2016 telah dijual secara sah menurut hukum oleh Tergugat Kepada Penggugat sebagai mana maksud Pasal 3 Pengakuan Hutang Dengan Jaminan tertanggal 22 Oktober 2016 dan oleh karenanya maka tanah bersertipikat Hak milik Nomor :00676 tersebut adalah sah tanah milik Penggugat;
- 9 Menyatakan hokum, sita jamin (Conservatoir Beslag) yang telah diletakan oleh Pengadilanatas barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat yang berada dalam penguasaan Tergugat sekedar nilai kerugian yang Penggugat alami adalah sah dan berharga;
- 10 Melaksanakan putusan putusan Pengadilan walaupun Tergugat naik banding atau kasasi (uit voor baar bijvoraat)
- 11 Menghukum Tergugat untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- 12 Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Kuasa hukum Terbanding semula Tergugat mengajukan kontra atas memori banding tersebut, dengan alasan sebagai berikut:
1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;

*Halaman 18 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2. Menyatakan hukum bahwa tergugat adalah berutang pada penggugat berupa uang tunai sebesar Rp. 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah), sebagaimana SURAT PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN tertanggal 22 Oktober 2016;
3. Menghukum tergugat untuk membayar bunga jaminan sebesar 6 % dari Rp. 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah);
4. Memerintahkan tergugat untuk membayar hutang kepada penggugat sejumlah Rp. 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika;
5. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 286.000,-(dua ratus delapan puluh enam ribu);
6. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya;

Bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Kendari tersebut oleh Tergugat/ Terbanding melalui kuasanya menerima **putusan** tersebut.;

Bahwa Penggugat/Pembanding mengajukan banding atas Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi tanggal 3 Juni 2020 sebagai bentuk keberatan/keputusan tidak puas atas sebagian Putusan/Pertimbangan hukum dan atau Amar Putusan Pengadilan Negeri Kendari Cq. Majelis Hakim Perkara a quo, akan tetapi kami selaku Tergugat/Terbanding menerima putusan tersebut sudah tepat dan siap menjalankan putusan Majelis Hakim tersebut. Terkait tanggapan Penggugat/Pembanding terkait putusan majelis Hakim tersebut kami selaku Kuasa Hukum Penggugat akan memberikan jawaban dan tanggapan terkait memori banding Penggugat sebagai berikut:

- A. Bahwa pada huruf A dalam Memori Banding Penggugat menyatakan Putusan atau pertimbangan hukum/Amar Putusan Majelis Hakim yang tepat dan benar menurut Peraturan dan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu terhadap pertimbangan hukum pengadilan Negeri Kendari Cq. Majelis Hakim Perkara a quo terkait Utang Tergugat sebesar Rp. 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) dan bunga 6% selama 3 tahun sebesar Rp.108.000.000,-(seratus delapan juta rupiah), dimana pertimbangan/Amar Putusan tersebut adalah tepat dan benar karena berdasarkan fakta dan atau bukti yang terungkap di persidangan perkara a quo. Sehingga dengan demikian maka atas pertimbangan/Amar Putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Perkara a quo atas pertimbangan/Amar Putusan dalam perkara a quo, karena telah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, sehingga oleh karena itu kami mohon kepada yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Cq. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara a quo ditingkat banding untuk menguatkan putusan pengadilan sebagaimana terurai pada huruf A di atas.
- B. Tentang Putusan Majelis Hakim yang telah tepat.

Halaman 19 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa putusan dan pertimbangan dan atau amar putusan selainnya yang di jatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan tidak ada terdapat kesalahan dan kekeliruan seperti yang di dalilkan oleh Penggugat dalam penerapan hukumnya yaitu sebagai berikut.

1. Bahwa terkait dalil kerugian penggugat/pembanding berupa biaya 4 x harga tiket pesawat pulang pergi Jakarta-Kendari dan sewa hotel serta biaya makan dan minum dalam rangka pengurusan penyelesaian utang tergugat/terbanding sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) adalah hal yang sudah merupakan pengetahuan umum bahwa dalam sekali jalan pulang pergi Jakarta-Kendari maka biaya sebesar Rp. 5.000.000,-(lima juta rupiah) adalah tidak ada kaitannya dalam perkara a quo, antara Penggugat dan Tergugat sehingga sudah tepat Majelis Hakim tidak mengabulkan permohonan Penggugat tentang hal tersebut di atas, hal ini dikarenakan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah Utang Piutang, sehingga sangat keliru jika Penggugat dalam dalil Gugatannya memohonkan hal tersebut;
2. Tentang bunga moratoir yang di dalilkan oleh penggugat/pembanding sangat lah tidak rasional dan terkesan mengada-ngada hal ini di karenakan hal tersebut tidak menjadi pokok permasalahan anatar Penggugat dan Tergugat.
3. Bahwa terkait penjualan persil atas tanah/Sertipikat Hak Milik Nomor :00676/Ranomeeto, Surat Ukur Tertanggal 18-11-2011 nomor: 139/Ranomeeto/2011, seluas 11.751 M<sup>2</sup> (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh satu meter persegi) tercatat atas nama HUSAIR SUWANTO (TERGUGAT) tersebut tidak berdasar hukum disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut.
  - 3.1 Bahwa dalam Surat PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN tersebut Tergugat telah menyatakan dengan jelas tegas dalam pasal 3 SURAT PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN tertanggal 22 Oktober 2016 adalah pengakuan hutang yang di lakukan di bawah tangan, hal ini sesuai fakta dalam persidangan pembuatan Surat Pengakuan Hutang dengan Jaminan di buat di luar Notaris dan hal ini sesuai keterangan saksi Penggugat yang di hadirkan dalam persidangan;
4. Bahwa terkait mengenai pokok permasalahan antara Penggugat dan Tergugat telah di pertegaskan dalam mediasi bahwa Tergugat Bersedia Membayar Utang kepada Penggugat sebesar Rp. 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) dan bunga 6% selama 3 tahun sebesar Rp.108.000.000,-(seratus delapan juta rupiah) sesuai dengan Gugatan Penggugat ;

*Halaman 20 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari fakta-fakta hukum sebagaimana uraian pada poin 1, 2, dan poin 3.3.1.tersebut diatas maka pertimbangan majelis hakim tingkat pertama a quo sudah tepat dan benar, hal ini dikarenakan substansi permasalahan Penggugat dan Tergugat adalah Utang Piutang.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Tergugat/Terbanding memohon kepada yang mulia ketua Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kendari yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo ditingkat banding pada Pengadilan Tinggi Kendari berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut;

1. Menolak permohonan Banding Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Kdi, tanggal 3 Juni 2020;
  - Menyatakan hukum bahwa tergugat adalah berutang pada penggugat berupa uang tunai sebesar Rp. 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah), sebagaimana SURAT PENGAKUAN HUTANG DENGAN JAMINAN tertanggal 22 Oktober 2016;
  - Menghukum tergugat untuk membayar bunga jaminan sebesar 6 % dari Rp. 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah);
  - Memerintahkan tergugat untuk membayar hutang kepada penggugat sejumlah Rp. 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika;
  - Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 286.000,-(dua ratus delapan puluh enam ribu);
  - Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya;
3. Memerintahkan kepada Penggugat untuk mengembalikan sertifikat Hak Milik Nomor : 00676/Ranomeeto, Surat Ukur Tertanggal 18-11-2011 nomor: 139/Ranomeeto/2011, seluas 11.751 M<sup>2</sup> (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh satu meter persegi) tercatat atas nama HUSAIR SUWANTO (TERGUGAT)
4. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi telah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 3 Juni2020 Nomor 7/Pdt.G/2020/PNKdidan telah pula membaca, memperhatikanmemori bandingyang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa memori banding tersebut oleh Pembanding semula Penggugat pada intinya mengemukakan Tuntutan;

1. Tentang Kerugian yang dialami Pembanding semula Penggugat.-

*Halaman 21 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2. Tentang Bunga Moratir;

3. Tentang Objek Jaminan Utang;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mencermati materi Memori Banding Pembanding semula Penggugat sebagaimana tersebut diatas, adalah merupakan pengulangan dalil-dalil Pembanding semula Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 15 Januari 2020;

Menimbang bahwa setelah membaca pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama /Pengadilan Negeri Kendari dalam Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN. Kdi tanggal 3 Juni 2020 ternyata materi memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut, telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim tingkat Banding mengambil alih pertimbangan Majelis Tingkat pertama sebagai pertimbangan sendiri;

Menimbang bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim tingkat Banding tidak terdapat adanya dalil-dalil memori Banding Pembanding semula Penggugat yang dapat melemahkan pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN. Kdi tanggal 3 Juni 2020;

Menimbang bahwa mengenai Materi Kontra Memori Banding Terbanding semula Tergugat, juga tidak terdapat hal-hal yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut Majelis Hakim Tingkat banding sebab hanya merupakan penegasan Pertimbangan Majelis Hakim tingkat Pertama dalam Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Kdi tanggal 3 Juni 2020;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh keberatan-keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat sebagaimana tertuang dalam memori bandingnya menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding bahwa keberatan-keberatan tersebut tidaklah beralasan karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar dan oleh karenanya cukup alasan untuk diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang bahwa namun demikian perlu Majelis Hakim tingkat Banding mempertegas tentang perbuatan yang dilakukan oleh Terbanding semula tergugat adalah telah melakukan perbuatan wanprestasi karena telah tidak menepati janji dalam Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Jaminan, yang seharusnya utang Terbanding semula Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat dibayarkan pada bulan Desember 2016.-  
( vide Bukti P-2 );

*Halaman 22 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang bahwa selanjutnya menurut Majelis Hakim tingkat Banding, mengenai Biaya perkara tidak seharusnya dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat dalam tingkat pertama melainkan dibebankan kepada Terbanding semula Tergugat sebagai pihak yang kalah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 3 Juni 2020 Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Kdi yang dimohonkan banding tersebut harus diperbaiki sekedar mengenai Kualifikasi perbuatan dan penghukuman biaya perkara dalam tingkat pertama;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Tergugat pada pihak yang kalah, maka menghukum Terbanding semula tergugat dalam tingkat Banding untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 3 Juni 2020 Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Kdi yang dimohonkan banding tersebut, sekedar mengenai kualifikasi perbuatan dan biaya perkara sehingga selangkanya berbunyi :
  1. Mengabulkan Gugatan penggugat untuk sebagian;
  2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
  3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat adalah berutang kepada penggugat berupa uang tunai sebesar Rp600.000.000.- ( enam ratus juta rupiah ), sebagaimana surat pengakuan Hutang dengan Jaminan tertanggal 22 Oktober 2016;
  4. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga pinjaman sebesar 6% dari Rp.600.000.000.- ( enam ratus juta rupiah ) pertahun selama 3 (tiga) tahun = Rp.108.000.000.-( seratus delapan juta rupiah );
  5. Menghukum Tergugat untuk membayar hutang kepada Penggugat sejumlah Rp.600.000.000.-00 ( enam ratus juta rupiah );

*Halaman 23 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp286.000,-( dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah );
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
3. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada hari Kamis, tanggal 13 Agustus 2020, oleh kami **Ferdinandus. B, S.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, selaku Hakim Ketua Majelis, **Berton Sihotang, S.H. M.H.** dan **Agus Setiawan, S.H., M.H.** para Hakim Anggota berdasarkan penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada tanggal 20 Juli 2020 Nomor 43/PDT/2020/PT KDI yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 18 Agustus 2020, oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta **Lawere, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tersebut, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

1. **Berton Sihotang, S.H.M.H.,**

**Ferdinandus. B, S.H.,**

2. **Agus Setiawan, S.H. M.H.,**

Panitera Pengganti,

**La Were, S.H.,**

Halaman 24 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Rincian Biaya Perkara :

1. Biaya redaksi Rp 10.000,00.
- 2 Biaya Meterai Rp 6.000,00.
3. Biaya Administrasi/pemberkasan Rp134.000,00.

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



Turunan Putusan Sesuai Aslinya

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara,  
Panitera

**A. HAIR, S.H., M. M.**

**Halaman 26 dari 25 Halaman Putusan Nomor 43/PDT/2020/PT KDI**



Turunan Putusan Sesuai Aslinya,  
Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara  
Panitera

**Rahmat Lagan, S.H. M. Hum.**  
**Nip. 1961 0420 1984 111001.**