



P U T U S A N

Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi, yang mengadili Perkara Perdata pada pengadilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Julfrans Purba, beralamat di Jl. Jati Bunder RT/RW 004/014, Kelurahan Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Beringin Tua Sigalingging, S.H., M.H., dkk., para Advokat, Praktisi Hukum pada Kantor Hukum “Beringin Tua Sigalingging, SH, MH., & Partners”, beralamat di Gedung Menara MTH, Lantai 15 Unit 1508, Jl. Letjen M.T. Haryono Kav. 23, Tebet Timur, Jakarta Selatan 12820, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 September 2024, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada hari Selasa, tanggal 10 September 2024, dengan nomor 1315/SK/2024/PN Bks, sebagai **Penggugat**;

I a w a n

1. Teti Nurhayati, beralamat di Jalan R.A Kartini nomor 42, RT. 004/RW. 001, Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan nomor Induk Kependudukan 3275054711730021, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arham M. Tamin, S.H. dkk., Para Advokat dari Kantor Advokat AMT-Advocates, beralamat di Golden Plaza Blok J 36, Jl. R.S. Fatmawati Raya No. 15, Jakarta Selatan, 12140, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Oktober 2024, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada hari Selasa, tanggal 22 Oktober 2024, dengan nomor 1610/SK/2024/PN Bks, sebagai **Tergugat I**;

2. Suherman, beralamat di Jalan R.A Kartini nomor 42, RT. 004/RW. 001, Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan nomor Induk Kependudukan 3275253007750004, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi Faisal S.H., M.H., C.Med. dk., Para Advokat pada

Hal. 1 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Hukum IAS & Partners, berkantor di Jalan D.I. Panjaitan Kompleks Perkantoran Rukan Kirana No. 16 B, Jatinegara, Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Oktober 2024, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada hari Kamis, tanggal 24 Oktober 2024, dengan nomor 1651/SK/2024/PN Bks, sebagai **Tergugat II**;

3. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional c.q Kantor Pertanahan Kota Bekasi, beralamat di Jl. Chairil Anwar No. 25, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dicky Rizal Samsir Alam, S.Si, dkk., kesemuanya Warga Negara Indonesia, memilih domisil hukum pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 November 2024, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada hari Selasa, tanggal 14 Januari 2025, dengan nomor 1651/SK/2024/PN Bks, sebagai **Turut Tergugat I**;

4. Kantor Notaris Zainul Rochman, SH, beralamat di Jl. Siliwangi No. 11, Kuningan 45511, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 07 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 10 Oktober 2024 dengan Nomor Register 520/Pdt.G/2024/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun alasan-alasan dan keadaan hukum yang menjadi dasar gugatan ini didasarkan pada hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemberi Pijaman Hutang kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 12 Tertanggal

Hal. 2 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks

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

04 Oktober 2019, atas adanya Pinjaman Hutang Piutang tersebut Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3892 atas Nama **TETI NURHAYATI** yaitu Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kel. Sepanjang Jaya Kec. Rawalumbu Kota Bekasi Jawa Barat dengan Luas 173 M² sebagai Jaminan Hutang kepada Penggugat, berdasarkan hal tersebut telah jadi hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

2. Bahwa Para Tergugat adalah selaku Penerima Pinjaman dari Penggugat sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 12 Tertanggal 04 Oktober 2019, Para Tergugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3892 kepada Penggugat;
3. Bahwa pada awalnya Penggugat mengenal Tergugat I dan Tergugat II dari Sdr. Hendrik Haloho dan Marga sinaga, dimana Sdr. Hendrik Haloho memberitahukan kepada Penggugat, bahwa ada temanya saat ini butuh kerjasama terkait Proyek, sehingga setelah adanya informasi dari Sdr. Hendrik Haloho tersebut satu minggu kemudian Penggugat, Hendrik Haloho, dan Bronson Nainggolan mendatangi Tergugat I dan Tergugat II ke alamat kantor Tergugat I dan Tergugat II di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kel. Sepanjang Jaya Kec. Rawalumbu Kota Bekasi;
4. Bahwa setelah Penggugat bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II di kantor Tergugat I dan Tergugat II di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kel. Sepanjang Jaya Kec. Rawalumbu Kota Bekasi, Para Tergugat menjelaskan bahwa perusahaan nya ada dua (2) dan kedua perusahaan tersebut sering dipakai orang dan Para Tergugat juga menjelaskan kepada Penggugat bahwa Para Tergugat butuh uang untuk biaya biaya operasional Proyek dan biaya operasional mengurus tagihan proyek yang belum cair dari proyek lain yang telah selesai dikerjakan oleh Para Tergugat, untuk meyakinkan Penggugat, Para Tergugat langsung menunjukkan foto pekerjaan proyek yang masih berjalan dan atau proyek yang sudah selesai dikerjakan oleh Para Tergugat, atas keterangan dan bukti yang ditunjukkan oleh Para Tergugat tersebut sehingga Penggugat tertarik dan mau memberikan dana atau hutang kepada Para Tergugat dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik;

Hal. 3 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa setelah adanya kesepakatan Penggugat dengan Para Tergugat, sehingga pada tanggal 04 Oktober 2019, Penggugat dan Para Tergugat membuat Pengakuan Hutang di Turut Tergugat II, Yaitu Akta Pengakuan Hutang, dan didalam Akta Pengakuan Hutang tersebut Para Tergugat mengakui dan menerima sejumlah uang sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dari Penggugat;
6. Bahwa di dalam Akta Pengakuan Hutang yang dibuat dikantor Turut Tergugat II, dituangkan batas waktu pembayaran hutang piutang tersebut yang tertuang didalam Pasal 1 sebagai berikut "*Hutang sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) tersebut harus dibayar kembali oleh Pihak Pertama (yang berhutang) kepada Pihak Kedua (yang menghutangkan) secara tunai dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal empat Oktober dua ribu sembilan belas (04-10-2019) dan berakhir pada tanggal empat Januari dua ribu dua puluh (04-01-2020). Hutang tersebut dapat dikembalikan sebelum jatuh temponya. Tenggang waktu itu tidak boleh diperpanjang lagi*". Berdasarkan pasal 1 tersebut bahwa Para Tergugat sepakat dengan batas waktu yang ditentukan dan atau yang dituangkan didalam akta pengakuan hutang No. 12 Tertanggal 04 Oktober 2019 tersebut;
7. Bahwa didalam akta pengakuan hutang No. 12 Tertanggal 04 Oktober 2019 tersebut Para Tergugat juga sepakat memberikan Jaminan Hutang kepada Penggugat dan dituangkan didalam akta pengakuan hutang No. 12 Tertanggal 04 Oktober 2019 pasal 6 halaman 5, atas dasar tersebut sehingga Penggugat mempunyai hak legilitas untuk menyimpan, menguasai Sertifikat Hak Milik No. 3892 atas Nama Tergugat I atas Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kel. Sepanjang Jaya Kec. Rawalumbu Kota Bekasi Jawa Barat dengan Luas 173 M²;
8. Bahwa di dalam akta pengakuan hutang No. 12 Tertanggal 04 Oktober 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat II, Para Pihak juga sepakat jika Para Tergugat tidak melaksanakan Pembayaran tepat waktu, maka Para Tergugat dikenakan hukuman denda sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) setiap perhari keterlambatan, ketentuan tersebut berdasarkan

Hal. 4 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasal 5 (lima) didalam akta pengakuan hutang No. 12 Tertanggal 04 Oktober 2019, maka jika Para Tergugat melakukan ingkar janji maka Penggugat berhak dan adil meminta denda sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) setiap perhari keterlambatan kepada Para Tergugat;

9. Bahwa selain akta pengakuan hutang No. 12 Tertanggal 04 Oktober 2019 tersebut Para Tergugat juga memberikan Kuasa Menjual kepada Penggugat, berdasarkan akta Kuasa Menjual No. 13 Tertanggal 02 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II, atas fakta dan bukti tersebut maka Penggugat berhak untuk menjual objek Jaminan hutang tersebut kepada orang lain dan kepada Penggugat sendiri;
10. Bahwa berdasarkan akta pengakuan hutang No. 12 Tertanggal 04 Oktober 2019 dan akta Kuasa Menjual No. 13 Tertanggal 02 Oktober 2019 tersebut penggugat semakin yakin kepada Para Tergugat, bahwa Para Tergugat akan menepati dan mengindahkan kewajibannya kepada Penggugat;
11. Bahwa selain Sertifikat Hak Milik No. 3892 tersebut untuk menyakinkan Penggugat, Para Tergugat Menyerahkan Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 503/0673/I-B/BPPT.2, Buku Nikah, Kartu Keluarga, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Para Tergugat, atas dasar tersebut Penggugat semakin yakin kepada Para Tergugat, bahwa kewajiban Para Tergugat kepada Penggugat akan selesai dengan waktu yang ditentukan sesuai dengan kesepakatan Para Pihak, karena para Pihak sudah sepakat, maka telah berkesesuaian dengan **kesepakatan berdasarkan pasal 1320 KUHPerduta dan 1338 ayat I KUHPerduta “ setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan atau sah secara asas Pacta Sunt servanda;**
12. Bahwa setelah berjalan waktu selama 4 bulan sesuai dengan batas waktu yang ditentukan berdasarkan akta pengakuan hutang No. 12 Tertanggal 04 Oktober 2019 dalam pasal 1, maka Penggugat mendatangi Para Tergugat di kantor Para Tergugat untuk menagih hutang piutang tersebut, namun Para Tergugat belum bisa melakukan pembayaran hutang piutang sesuai batas yang ditentukan, dengan alasan bahwa Proyek Para Tergugat masih berjalan dan belum mendapatkan uang pencairan dari Proyek tersebut, setelah adanya alasan Para Tergugat tersebut diatas Penggugat sangat

Hal. 5 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kecewa kepada Para Tergugat, namun Penggugat walaupun ada kekecewaan Penggugat terhadap Para Tergugat, Penggugat tetap sabar dan memberikan kesempatan kepada Para Tergugat, karena **Prinsip dari Penggugat adalah megampuni, menolong dan berbuat baik kepada sesama**;

13. Bahwa karena Penggugat memberikan kesempatan batas waktu kepada Para Tergugat, walaupun sudah dituangkan di dalam pasal 1 akta pengakuan hutang No. 12 Tertanggal 04 Oktober 2019 “tenggang waktu itu tidak boleh diperpanjang” Penggugat mencoba memberikan kesempatan kepada Para Tergugat agar Para Tergugat dapat leluasa mencari uang supaya dapat melunasi kewajibannya, bahwa karena Penggugat memberikan waktu kepada Para Tergugat atas permintaan Para Tergugat, untuk meyakinkan Penggugat, Para Tergugat kembali membuat Adendum Akta Pengakuan Hutang No. 2 Tertanggal 11 Januari 2020 di Turut Tergugat II, dimana didalam Akta Pengakuan Hutang No. 2 Tertanggal 11 Januari 2020 “merubah ketentuan jumlah hutang dari Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) menjadi sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) kepada Penggugat, adendum Akta Pengakuan Hutang No. 2 Tertanggal 11 Januari 2020 tersebut Para Tergugat kembali membuat Akta Surat Kuasa menjual No. 3 Tertanggal 11 Januari 2020 yang isinya sama dengan akta Kuasa Menjual No. 13 Tertanggal 02 Oktober 2019;
14. Bahwa atas kesepakatan adendum Akta Pengakuan Hutang No. 2 Tertanggal 11 Januari 2020 tersebut, Penggugat dan Para Tergugat sepakat dengan ketentuan pembayaran batas waktu selama 4 bulan terhitung dari tanggal 04 Januari 2020 dan berakhir di 04 Mei 2020, atas dasar tersebut Penggugat tetap berkeyakinan bahwa Para Tergugat tidak ingkarjanji lagi dan atau Para Tergugat tidak mungkin lagi tidak membayar hutang nya kepada Penggugat karena Penggugat telah memberikan waktu yang cukup bayak kepada Para Tergugat;
15. Bahwa setelah berakhirnya waktu sesuai dengan adendum Akta Pengakuan Hutang No. 2 Tertanggal 11 Januari 2020 yang berakhir di 04 mei 2024, Penggugat kembali mendatangi Tergugat I di Mall Grand

Hal. 6 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Metropolitan Bekasi dengan tujuan untuk melakukan penagihan kepada Para Tergugat, akan tetapi Para Tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat, atas dasar tersebut sehingga Penggugat beranggapan bahwa Para Tergugat BERITIKAT TIDAK BAIK untuk melaksanakan kewajibannya, maka pada waktu pertemuan tersebut Penggugat meminta kepada Tergugat I selaku pemilik sertifikat hak milik No. 3892 untuk dibuatkan Akta Jual Beli atas Objek jaminan hutang piutang tersebut kepada Penggugat, setelah adanya permintaan dari Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat I menyampaikan sepakat atas permintaan Penggugat akan tetapi Tergugat I meminta kepada Penggugat terlebih dahulu Akta Jual Beli tersebut ditandatangani oleh suaminya (Tergugat II), setelah adanya keterangan dari Tergugat I tersebut Penggugat tetap mencoba dan meminta kepada Tergugat I supaya ditanda tangani Akta Jual Beli kepada Penggugat karena Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I, HARUS TERGUGAT I LAH YANG PERTAMA MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI KEPADA PENGGUGAT KARENA SERTIFIKAT HAK MILIK SEBAGAI OBJEK JAMINAN PINJAMAN TERSEBUT ADALAH NAMA TERGUGAT I akan tetapi walaupun diterangkan Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat I tetap dengan pendiriannya HARUS TERGUGAT II YANG PERTAMA UNTUK TANDATANGAN AKTA JUAL BELI KEPADA PENGGUGAT, kesimpulan dari pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat I TIDAK ADA TITIK TERANG, bagaimana Penyelesaiannya atas kejadian tersebut Penggugat merasa kecewa dan merasa dihianati dan di tipu oleh Para Tergugat;

16. Bahwa setelah tidak adanya etiket baik dari Para Tergugat, Penggugat tetap sabar dan sabar menghadapi tingkah laku Para Tergugat dan tetap mencoba melakukan penagihan dari bulan mei 2020 sampai 2022 secara terus menerus, namun hasilnya tetap sia sia dan tidak ada titik terang;
17. Bahwa karena Penggugat sudah sangat kecewa kepada Para Tergugat, sekitar tahun 2022, mendatangi Tergugat I diobjek jaminan hutang yang beralamat dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kel. Sepanjang Jaya Kec. Rawalumbu Kota Bekasi Jawa Barat, dengan memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menyerahkan dan atau untuk

Hal. 7 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengosongkan objek jaminan sesuai dengan akta pengakuan hutang No. 12 Tertanggal 04 Oktober 2019 pasal 6 alinea kedua menyebutkan“ *bila mana karena pihak pertama tidak melunasi hutangnya seperti yang ditetapkan dalam akta ini dan apa yang dijadikan jaminan tersebut harus dijual, maka Pihak Pertama bersedia untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut keadaan kosong dan tetap terpelihara baik kepada Pihak Kedua ataupun Pembelinya yang sah, kalau perlu dapat dikosongkan dengan cara paksa*” dengan tujuan agar aset objek jaminan piutang tersebut dijual dan atau dengan tujuan agar aset tersebut aman karena sangat kelihatan perilaku Para Tergugat akan mengalihkan objek Jaminan tersebut kepada pihak lain tanpa diketahui oleh Penggugat, Namun setelah Penggugat menyuruh untuk dikosongkan, seketika itu Tergugat I memohon mohon kepada Penggugat agar rumah Tergugat I tidak kosongkan oleh Penggugat, karena Tergugat I menyampaikan bahwa Tergugat II telah meninggalkan dan tidak menafkahi anak anak nya, dan Tergugat I berjanji kepada Penggugat akan mencicil hutang tersebut dan Tergugat I juga menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat II saat ini masih ditahan/dipenjara di Lapas Bulak Kapal Kota bekasi, setelah Penggugat mendegarkan keluh kesah Tergugat I sehingga Penggugat menunda mengosongkan dan menjual objek jaminan piutang tersebut karena Penggugat merasa kasihan kepada Tergugat dan memberikan waktu kepada Tergugat, namun sampai saat ini Taergugat I dan Tergugat II TETAP TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA;

18. Bahwa sekitar tahun 2022, Tergugat II tiba tiba menghubungi Penggugat melalui Telepon seluler dan Tergugat II memberitahukan kepada Penggugat bahwa Tergugat II saat ini didalam Lapas Bulak Kapal Bekasi, dan Tergugat II meyampaikan bahwa Tergugat I (Istrinya) sudah nikah lagi dengan mantan karyawan Tergugat II, Tergugat II menyampaikan mau untuk tanda tangan Akta Jual Beli kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat II meminta uang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta) kepada Penggugat supaya Tergugat II mau tanda tangan Akta Jual Beli kepada Penggugat, namun Permintaan Tergugat II tersebut ditolak oleh Penggugat karena tidak mungkin lagi Penggugat memberikan uang kepada Tergugat II

Hal. 8 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya pun sama sekali belum ada pembayaran kepada Penggugat;

19. Bahwa sampai saat ini Penggugat belum melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat sehingga sudah jelas dan terang perbuatan Para Tergugat tersebut dimana Para Tergugat dengan sengaja melakukan inkarjanji /Wanprestasi kepada Penggugat, maka dalam hal ini sudah tepat dan adil Penggugat melakukan upaya-upaya hukum secara Perdata kepada Para Tergugat, supaya Penggugat mendapatkan keadilan dan mendapatkan haknya kembali dari Para Tergugat;

20. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat tersebut Penggugat batal menikah pada tahun 2022, karena uang yang pinjam Para Tergugat tersebut lah untuk dipergunakan biaya pernikahan penggugat, akibat batalnya pernikahan Penggugat tersebut, Ibu kandung Penggugat stres dan sakit sakitan sehingga pada tahun 2023 Ibu kandung Penggugat meninggal dunia, seadanya Para Tergugat tepat waktu untuk melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat, Penggugat tidak batal menikah dan ibu kandung Penggugat tidak meninggal dunia;

21. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat yang telah lalai dalam memenuhi prestasinya tersebut sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat baik kerugian Materil dan Immateril berdasarkan hal tersebut, telah patut dan pantas secara hukum Penggugat meminta segala ganti kerugian, bunga dan biaya yang timbul sesuai dengan pasal 1234 KUHPPerdata karena perbuatan Para Tergugat tersebut telah memenuhi unsur wanprestasi yaitu :

- 1) Ada perjanjian
- 2) Ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian
- 3) Pihak yang ingkar janji telah dinyatakan lalai , tetapi tetap tidak melaksanakan isi perjanjian

22. Bahwa akibat Wanprestasi yang dilakukan Para Tergugat tersebut sehingga Penggugat sudah tepat dan adil meminta kepada Para Tergugat Buga Moratoir 6 % berdasarkan ketentuan Staatblad tahun 1848 No. 22 dan telah sesuai dengan pasal 1250 KUHPPerdata dimana bunga Moratoir tesebut adalah bunga yang diharapkan menjadi keuntungan dari Pihak Penggugat atas akibat dari kelalaian suatu Prestasi dari Pihak Tergugat, sehingga

Hal. 9 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bunga Moratoir dapat dijadikan sebagai hukuman yang harus dibayarkan atas kelalaian yang dilakukan oleh Tergugat, berdasarkan hal tersebut Penggugat berhak untuk mendapatkan Bunga Moratoir dari Para Tergugat $6\% \times 4$ tahun, dihitung dari bulan Mei 2020 sampai Mei tahun 2024, dengan perhitungan sebagai berikut :

$\text{Rp.1.600.000.000,-} \times 6\% = \text{Rp.96.000.000,-}$ per tahun

Bunga Moratoir selama 4 Tahun adalah $\text{Rp.96.000.000,-} \times 4 = \text{Rp.384.000.000,}$ (Tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah);

23. Bahwa selain bunga Moratoir tersebut Penggugat juga berhak untuk mendapatkan denda per hari keterlambatan sesuai dengan akta pengakuan hutang No. 12 Tertanggal 04 Oktober 2019 pasal 5b. yang menyebutkan denda sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) setiap perhari keterlambatan, atas dasar tersebut maka Penggugat menghitung denda dari Mei 2020 sampai Agustus 2024 dengan perhitungan sebagai berikut :

Jumlah Hari keterlambatan pembayaran sejak 04 Mei 2020 sampai dengan 31 Agustus 2024 = 1576 hari

Jumlah denda keterlambatan yaitu $1576 \times \text{Rp.500.000,-} = \text{Rp.788.000.000,-}$ (tujuh ratus delapan puluh delapan juta rupiah);

24. Bahwa akibat Perbuatan Para Tergugat dengan sengaja tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga dalam hal ini Penggugat mengalami kerugian materil berdasarkan uraian tersebut diatas adapun kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebagai berikut :

MATERIIL

- Hutang Pokok Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah)

25. Bahwa karena Para Tergugat sudah lalai dan atau tidak memenuhi Prestasinya maka sudah tepat dan adil Penggugat meminta biaya Bunga Moratorium $6\% / \text{tahun} \times 4 \text{ tahun} = \text{Rp.384.000.000,-}$ (Tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah) dan selain bunga moratorium tersebut Penggugat juga berhak meminta denda keterlambatan perhari terhitung pada bulan Mei 2020 sampai Agustus 2024 kepada Penggugat, dengan rincian sebagai berikut; $1576 \text{ hari} \times \text{Rp.500.000,-} = \text{Rp.788.000.000,-}$ (tujuh ratus delapan

Hal. 10 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh delapan juta rupiah) ditambah bunga Moratorium selama 4 tahun yaitu 6 % / tahun x 4 tahun = Rp.384.000.000,- (Tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah);

Sehingga Total seluruh kewajiban Para Tergugat sebagai berikut :

Bunga Moratoir Rp.384.000.000,-

Denda Keterlambatan Rp.788.000.000,-

Total Kewajiban para Tergugat

Rp.1.172.000.000,- (satu milyar seratus tujuh puluh dua juta rupiah) ;

26. Bahwa akibat Perbuatan Para Tergugat, sehingga dalam hal ini Penggugat mengalami kerugian immateril berdasarkan uraian tersebut diatas adapun kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebagai berikut :

IMMATERIIL

Akibat dari tindakan Para Tergugat, telah mengakibatkan Penggugat habis waktu untuk mempertahankan haknya, merupakan hal yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun demikian jika harus diperhitungkan dalam jumlah nominal uang adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

27. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia dan demi menghindari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak diinginkan untuk mengalihkan dan atau menyewakan objek a quo tersebut kepada pihak lain, serta karena Tergugat I dan Tergugat II sudah Cerai, supaya aset Jaminan Hutang tersebut aman dan tidak dialihkan kepada Pihak lain maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dan/atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas objek Jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 3892 atas atas Nama **TETI NURHAYATI** yaitu Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kel. Sepanjang Jaya Kec. Rawalumbu Kota Bekasi Jawa Barat dengan Luas 173 M²;

28. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, telah terbukti melakukan Wanprestasi maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dan/atau Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menghukum Para Tergugat untuk Menyerahkan objek Jaminan Sertifikat

Hal. 11 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks

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

Hak Milik Nomor 3892 atas Nama **TETI NURHAYATI** yaitu Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kel. Sepanjang Jaya Kec. Rawalumbu Kota Bekasi Jawa Barat dengan Luas 173 M² berdasarkan akta pengakuan hutang No. 12 Tertanggal 04 Oktober 2019 pasal 6 alinea kedua menyebutkan “ *bila mana karena pihak pertama tidak melunasi hutangnya seperti yang ditetapkan dalam akta ini dan apa yang dijadikan jaminan tersebut harus dijual, maka Pihak Pertama bersedia untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut keadaan kosong dan tetap terpelihara baik kepada Pihak Kedua ataupun Pembelinya yang sah, kalau perlu dapat dikosongkan dengan cara paksa*”;

29. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan surat kuasa menjual, berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 13 Tertanggal 03 Oktober 2019 dan Akta Surat Kuasa Menjual No. 03 Tertanggal 11 Januari 2020, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dan/atau Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar menyatakan Penggugat berhak untuk menjual objek jaminan hutang yaitu Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kel. Sepanjang Jaya Kec. Rawalumbu Kota Bekasi Jawa Barat dengan Luas 173 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik 3892, dan sisa jual beli objek jaminan tersebut akan diserahkan kembali kepada Para Tergugat setelah dipotong segala kerugian yang diderita oleh Penggugat dan atau sisa jual beli tersebut akan dititipkan Penggugat melalui konsinyasi di Pengadilan Negeri Bekasi;
30. Bahwa jika Para Tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat dan atau untuk menjaga aset Jaminan tersebut aman, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dan/atau Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk memblokir Sertifikat Hak Milik No. 3892 atas objek jaminan Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kel. Sepanjang Jaya Kec. Rawalumbu Kota Bekasi Jawa Barat dengan Luas 173 M²;
31. Bahwa jika Para Tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat karena Para Tergugat bukan suami istri lagi, Penggugat

Hal. 12 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkeyakinan bahwa kewajiban Para Tergugat dipastikan tidak mampu untuk mengembalikan semua kerugian yang dialami Penggugat, untuk mendapatkan kepastian dan keadilan, maka sudah tepat dan adil, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dan/atau Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 3892 atas objek jaminan Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kel. Sepanjang Jaya Kec. Rawalumbu Kota Bekasi Jawa Barat dengan Luas 173 M² menjadi atas Nama Penggugat (**JULFRANS PURBA**) dan kepada pihak lain jika Penggugat menjual objek jaminan tersebut kepada pihak lain atau Pembeli, hal tersebut telah sesuai dengan Yurisprudensi Pusuana No. 459/PDT.G/2019/PN.BKS Dimana didalam putusan tersebut dikabulkan petitum No. 6 “memerintahkan Badan Pertanahan Bekasi untuk dapat menjalankan balik nama sertifikat hak guna bangunan No. 13441 kepada atas nama Penggugat dan atau kepada pihak lain”. Berdasarkan yurisprudensi tersebut maka sudi kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo ini untuk mengabulkan Permohonan balik nama tersebut diatas;

32. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti yang sesuai hukum dan menyangkut hak penguasaan Objek Tanah, maka penggugat mohon putusan serta merta atau dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dan/atau Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memberi putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, telah melakukan WANPRESTASI;
3. Menyatakan sah secara hukum akta pengakuan hutang No. 12 Tertanggal 04 Oktober 2019, Akta Kuasa Menjual No. 13 Tertanggal 03 Oktober 2019 dan Akta Surat Kuasa Menjual No. 03 Tertanggal 11 Januari 2020 serta Akta Adendum Pengakuan Hutang No. 2 Tertanggal 11 Januari 2020;

Hal. 13 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan Para Tergugat untuk mengembalikan kerugian Materil yaitu Hutang Pokok Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
5. Menghukum Para tergugat untuk membayar biaya Bunga Moratorium 6 % / tahun x 4 tahun Tahun = Rp. 1.600.000.000,- x 6 % / tahun x 4 tahun = Rp.384.000.000,- (Tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah) dan selain bunga moratorium tersebut Penggugat juga berhak meminta denda keterlambatan perhari terhitung pada bulan Mei 2020 sampai Agustus 2024 kepada Penggugat, dengan rincian sebagai berikut; 1576 hari x Rp.500.000,- per hari = Rp.788.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh delapan juta rupiah) sehingga dengan total sebesar **Rp.1.172.000.000,- (satu milyar seratus tujuh puluh dua juta rupiah) ;**
6. Menghukum Para Tergugat untuk Menyerahkan objek Jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 3892 atas Nama **TETI NURHAYATI** yaitu Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kel. Sepanjang Jaya Kec. Rawalumbu Kota Bekasi Jawa Barat dengan Luas 173 M² berdasarkan akta pengakuan hutang No. 12 Tertanggal 04 Oktober 2019 pasal 6 alinea kedua menyebutkan“ *bila mana karena pihak pertama tidak melunasi hutangnya seperti yang ditetapkan dalam akta ini dan apa yang dijadikan jaminan tersebut harus dijual, maka Pihak Pertama bersedia untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut keadaan kosong dan tetap terpelihara baik kepada Pihak Kedua ataupun Pembelinya yang sah*”;
7. Menyatakan Penggugat berhak untuk menjual objek jaminan hutang yaitu Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kel. Sepanjang Jaya Kec. Rawalumbu Kota Bekasi Jawa Barat dengan Luas 173 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik 3892, dan sisa jual beli objek jaminan tersebut akan diserahkan kembali kepada Para Tergugat setelah dipotong segala kerugian yang diderita oleh Penggugat dan atau sisa jual beli tersebut akan dititipkan Penggugat melalui konsinyasi di Pengadilan Negeri Bekasi;
8. untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas objek Jaminan Sertifikat Hak Milik 3892 atas atas Nama **TETI NURHAYATI** yaitu Tanah

Hal. 14 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kel. Sepanjang Jaya Kec. Rawalumbu Kota Bekasi Jawa Barat dengan Luas 173 M²;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar Kerugian Immateril, yang diderita oleh Penggugat adalah sebagai berikut :

IMMATERIIL

Akibat dari tindakan Para Tergugat, telah mengakibatkan Penggugat habis waktu untuk mempertahankan haknya, merupakan hal yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun demikian jika harus diperhitungkan dalam jumlah nominal uang adalah sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 3892 atas objek jaminan Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kel. Sepanjang Jaya Kec. Rawalumbu Kota Bekasi Jawa Barat dengan Luas 173 M² menjadi atas Nama Penggugat (**JULFRANS PURBA**) dan kepada pihak lain jika Penggugat menjual objek jaminan tersebut kepada pihak lain atau Pembeli;
11. Menghukum Para Tergugat untuk Mengosongkan objek Jaminan Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kel. Sepanjang Jaya Kec. Rawalumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat, dengan luas 173 M²;
12. Menyatakan putusan perkara *a quo* serta merta atau dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I masing-masing hadir kuasanya tersebut diatas, namun untuk Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan

Hal. 15 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks

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

risalah panggilan sidang tanggal 27 April 2024, 23 Mei 2024, 28 Juni 2024 dan 4 September 2024. Tergugat III tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 26 April 2024, 23 Mei 2024, 28 Juni 2024, dan 4 September 2024. Turut Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 26 April 2024, 25 Mei 2024, dan 6 September 2024. Tergugat II, III dan Turut Tergugat II Telah dipanggil secara patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I masing-masing hadir kuasanya tersebut di atas, namun untuk Turut Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 14 Oktober 2024, 29 Oktober 2024, dan 12 November 2024. Turut Tergugat II Telah dipanggil secara patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 07 November 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Turut Tergugat I menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik, sementara Turut Tergugat II tidak hadir ke persidangan;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Hal. 16 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI :

a. Gugatan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa gugatanyang diajukan Penggugat adalah tidak jelas (*obscur libel*) dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- (i) Gugatan diajukan hanya berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 12 tanggal 04 Oktober 2019 dan Akta Addendum Pengakuan Hutang No. 2 tanggal 11 Januari 2020 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris LINDA LAMOUR TAMPUBOLON, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Purwakarta (selanjutnya keduanya disebut "**Akta Pengakuan Hutang**"). PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan bahwa jumlah hutang tersebut berdasarkan suatu perjanjian hutang piutang atau perjanjian pinjaman yang berisikan hal-hal/ketentuan-ketentuan yang telah disepakati seperti: nilai pinjaman pokoknya berapa rupiah, bunga yang dikenakan, jatuh temponya kapan, cara pembayaran nilai pokok dan bunganya, termasuk tidak adanya bukti pengiriman/transer uang dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I maupun kepada TERGUGAT II.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, Akta Pengakuan Hutang merupakan produk turunan atau produk derivative dan tidak boleh digunakan secara terpisah dari suatu perjanjian. Sehingga, Akta Pengakuan Hutang seharusnya tidak dapat berdiri sendiri dan harus berdasarkan suatu perjanjian pokok. Maka, oleh karena PENGGUGAT tidak dapat menyertakan perjanjian pokok yang berupa perjanjian hutang piutang atau perjanjian pinjaman antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I maupun TERGUGAT II serta tidak mampu menyertai bukti pengiriman/transer atas pinjaman tersebut sehingga **gugatan PENGGUGAT tidak jelas (*obscur libel*)**.

- (ii) Bahwa di dalam gugatan PENGGUGAT pada angka 8 terkait dengan denda keterlambatan, apabila PARA TERGUGAT tidak melaksanakan pembayaran tepat waktu maka akan dikenakan

Hal. 17 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



hukuman denda sebesar **Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)** setiap hari keterlambatan, sedangkan dalam Pasal 5 Akta Pengakuan Hutang No. 12 tanggal 04 Oktober 2019 tersebut menyebutkan denda keterlambatan adalah sebesar **Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)** untuk setiap hari keterlambatan. Sehubungan dengan dengan hal tersebut, maka **gugatan PENGGUGAT tidak jelas (*obscuur libel*)**.

- (iii) Gugatan yang diajukan PENGGUGAT tersebut **semakin tidak jelas** dikarenakan dalam Positanya mencampuradukkan antara pembayaran hutang kembali dengan permintaan balik nama atas objek jaminan menjadi atas nama PENGGUGAT.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 3534K/Sip/1984 tanggal 29 Februari 1986.

"Gugatan dianggap *Obscuur Libel* karena dari gugatan kacau dan kabur ..."

Berdasarkan keterangan Retnowulan Sutanto, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, penerbit CV. Mandar Maju tahun 2005, halaman 17 menjelaskan seperti berikut:

"Dalam surat gugatan harus pula dilengkapi dengan petitum, yaitu hal-hal apa yang diinginkan atau diminta oleh penggugat untuk diputuskan, ditetapkan dan diperintahkan hakim. Petitum ini harus lengkap dan jelas, karena bagian dari surat gugatan ini yang terpenting. Apabila petitum tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya petitum tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain disebut *obscuur libel* (gugatan yang tidak jelas atau gugatan kabur), yang berakibat tidak diterimanya atau ditolaknya gugatan tersebut."

b. **Gugatan *Error In Persona***

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT, PENGGUGAT menarik TURUT TERGUGAT I yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Pertanahan Kota Bekasi merupakan suatu kekeliruan dalam menentukan pihak (*error in persona*), mengingat

Hal. 18 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



TURUT TERGUGAT I tidak ada kaitannya dalam perkara *a quo* dan terlebih dalam Posita maupun Petitum dari PENGGUGAT tidak ada hal-hal yang berkaitan antara TURUT TERGUGAT I dengan inti dari gugatan *a quo*, maka dengan demikian gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT menjadi **salah pihak (*error in persona*)**.

c. **Gugatan *Peremptoir***

Bahwa gugatan PENGGUGAT adalah tidak benar mengingat TERGUGAT I maupun TERGUGAT II tidak pernah menerima pinjaman dari PENGGUGAT sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) maupun tambahan pinjaman sehingga menjadi Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah) dan PENGGUGAT tidak dapat menyebutkan nilai hutang pokok yang dipinjam oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sehingga dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT sebagaimana dalam gugatan *a quo* didasarkan atas **gugatan *peremptoir*** (ketidakbenaran terhadap fakta-fakta hukum yang ada).

II. **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TERGUGAT I memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini segala apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dianggap dikemukakan pula dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Pokok Perkara.
2. **Jumlah Hutang Yang Sebenarnya Diterima Oleh PARA TERGUGAT Tidak Sesuai Dengan Jumlah Hutang di Dalam Gugatan PENGGUGAT**

Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 1, 2, 5 dan 6 yang sama sekali tidak berdasarkan fakta/kejadian sebenarnya mengingat PARA TERGUGAT **tidak pernah menerima pinjaman senilai Rp1.200.000.000,00** (satu milyar dua ratus juta rupiah) dari PENGGUGAT, yang kemudian diberikan lagi pinjaman sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sehingga jumlah hutang PARA TERGUGAT keseluruhannya

Hal. 19 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



menjadi sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah) sebagaimana yang tercantum Akta Pengakuan Hutang.

Pada faktanya PENGUGAT hanya memberikan pinjaman sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) kepada PARA TERGUGAT dengan menetapkan bunga sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana tercantum pada Pasal 1 Akta Pengakuan Hutang No. 12 tanggal 04 Oktober 2019 dan PARA TERGUGAT **tidak pernah menerima** tambahan pinjaman sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang menyebabkan penambahan pinjaman menjadi sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah) sebagaimana tercantum pada Pasal 1 Akta Addendum Pengakuan Hutang No. 2 tanggal 11 Januari 2020. Sehingga dengan demikian, dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT dalam gugatannya adalah tidak benar atau tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang ada. Sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan PENGUGAT.

3. **Gugatan PENGUGAT Tidak Cermat**

- (i) Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGUGAT dalam gugatannya pada angka 8 yang menyatakan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Akta Pengakuan Hutang No. 12 tanggal 04 Oktober 2019 apabila PARA TERGUGAT tidak melaksanakan pembayaran tepat waktu maka akan dikenakan hukuman denda sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) setiap hari keterlambatan, sedangkan faktanya dalam Pasal 5 akta tersebut menyebutkan denda keterlambatan adalah sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan.

Hal ini menunjukkan bahwa PENGUGAT **tidak cermat** dalam membuat gugatan dan sudah sangat jelas bahwa gugatan PENGUGAT tidak berdasar serta terlihat asal-asalan. Sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan PENGUGAT.

Hal. 20 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



(ii) Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 9 dan 10, hal mana PENGGUGAT menyebutkan dalam gugatannya bahwa Akta Kuasa Menjual No. 13 tanggal **02 Oktober 2019**, sedangkan faktanya akta tersebut adalah tanggal **03 Oktober 2019**, hal ini kembali ketidakcermatan PENGGUGAT dalam membuat gugatan dan terlihat asal-asalan.

(iii) Bahwa Akta Pengakuan Hutang No. 12 tanggal 04 Oktober 2019 dilakukan setelah tanggal Akta Kuasa Menjual No. 13 yaitu pada tanggal 03 Oktober 2019. Apakah dibenarkan Akta Kuasa Menjual dibuat dan ditandatangani mendahului Akta Pengakuan Hutang?

Hal ini sudah sangat jelas dan nyata bahwa pembuatan akta-akta tersebut di atas **sudah melanggar ketentuan hukum** dan patut dibatalkan demi hukum. Sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan PENGGUGAT.

4. **Tidak Pernah Ada Perjanjian Hutang Piutang Antara PENGGUGAT Dan PARA TERGUGAT**

Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 11 yang menyatakan telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengingat TIDAK PERNAH ADA perjanjian hutang piutang yang dibuat oleh dan antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT, yang ada adalah Akta Pengakuan Hutang No. 12 tanggal 04 Oktober 2019 dan Akta Addendum Pengakuan Hutang No. 2 tanggal 11 Januari 2020 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris LINDA LAMOUR TAMPUBOLON, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Purwakarta, **sehingga sangat tidak relevan** jika PENGGUGAT menganggap kedua akta tersebut merupakan suatu perjanjian hutang piutang. Dimana, Akta Pengakuan Hutang merupakan produk turunan atau produk derivative dan tidak boleh digunakan secara terpisah dari suatu perjanjian. Sehingga, Akta Pengakuan Hutang seharusnya tidak dapat berdiri sendiri dan harus berdasarkan suatu perjanjian pokok. Sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang

Hal. 21 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan PENGGUGAT.

5. **Akta Pengakuan Hutang Timbul Karena Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) oleh PENGGUGAT**

Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 12 dan 13, hal mana Akta Pengakuan Hutang yang dibuat oleh dan antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT merupakan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) oleh PENGGUGAT. PENGGUGAT menyalahgunakan keadaan tidak berdaya PARA TERGUGAT, terutama TERGUGAT I, untuk dibuat Akta Pengakuan Hutang No. 12 tanggal 04 Oktober 2019, yang seharusnya akta tersebut dibuat atas kehendak bebas dari kedua belah pihak. Sehingga akta ini melanggar syarat pertama sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu kesepakatan diantara para pihak. Oleh karenanya, perjanjian yang dibuat dengan adanya **penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dapat dibatalkan.**

Menurut Z. Asikin Kusumaatmaja, terdapat tolok ukur penyalahgunaan keunggulan ekonomi yaitu mencakup keadaan yang tidak dapat dimasukkan dalam iktikad baik, patut dan adil atau bertentangan dengan ketertiban umum sebagai pengertian klasik, akan memperkaya tolok ukur bagi hukum Indonesia dalam menentukan ada atau tidak adanya *bargaining power* yang seimbang dalam suatu perjanjian.

Adapun faktor-faktor yang memberikan petunjuk bahwa adanya penyalahgunaan keunggulan ekonomi adalah:

- Adanya syarat-syarat yang diperjanjikan, yang sebenarnya tidak masuk akal atau yang tidak patut atau yang bertentangan dengan perikemanusiaan (*onredelyke contractsvoorwarden* atau *unfair contract-terms*);
- Pihak debitur berada dalam keadaan tertekan (*dwang positie*);
- Apabila terdapat keadaan dimana bagi debitur tidak ada pilihan-pilihan lain kecuali mengadakan perjanjian *a quo* dengan syarat-syarat yang memberatkan; dan

Hal. 22 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



- d. Nilai dari hasil perjanjian tersebut sangat tidak seimbang kalau dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak.

Berdasarkan uraian kami di atas dan dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT sebagaimana dalam gugatannya, maka terlihat jelas dan nyata, jika PENGUGAT telah beriktikad tidak baik kepada TERGUGAT I. PENGUGAT datang pada saat TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam keadaan terdesak untuk mencari pinjaman karena butuh biaya untuk operasional proyeknya. Kemudian PENGUGAT menawarkan memberikan pinjaman uang kepada PARA TERGUGAT. Pada tanggal 04 Oktober 2019, PENGUGAT mentransfer uang pinjaman sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) kepada PARA TERGUGAT namun TERGUGAT I bersama TERGUGAT II diminta oleh PENGUGAT untuk menandatangani Akta Pengakuan Hutang No. 12 tanggal 04 Oktober 2019 dengan jumlah pinjaman uang sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dengan dikenakan bunga sebesar **33,3 % (tiga puluh tiga koma tiga persen)** untuk jangka waktu pinjaman selama **3 (tiga) bulan**. Sehingga dapat dikatakan PENGUGAT mengenakan bunga di awal pemberian pinjaman kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Atas pinjaman tersebut, TERGUGAT I diminta oleh PENGUGAT untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 3892/Sepanjang Jaya atas nama TERGUGAT I (TETI NURHAYATI) kepada PENGUGAT sebagai jaminan.

Bahwa setelah PARA TERGUGAT gagal memenuhi kewajibannya, PENGUGAT memaksa PARA TERGUGAT untuk menandatangani Akta Addendum Pengakuan Hutang No. 2 tanggal 11 Januari 2020 dengan menambahkan/menaikkan jumlah kewajibannya sehingga menjadi Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah).

Dalam kondisi ketidakmampuan PARA TERGUGAT maka dengan terpaksa PARA TERGUGAT menandatangani akta tersebut. Untuk kenaikan jumlah pinjaman sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), pada kenyataannya dan sebenarnya PENGUGAT **tidak pernah memberikan tambahan pinjaman** namun hanya menaikkan jumlah pinjamannya saja sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Akta

Hal. 23 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Addendum Pengakuan Hutang No. 2 tanggal 11 Januari 2020 tersebut. Alasan PARA TERGUGAT mau menandatangani akta tersebut karena keadaan terpaksa dimana Sertifikat Hak Milik No. 3892/Sepanjang Jaya atas nama TERGUGAT I (TETI NURHAYATI) sudah berada di tangan dan dikuasai oleh PENGGUGAT.

Berdasarkan uraian kami di atas, TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 12 yang menyatakan bahwa PENGGUGAT ingin membantu/menolong dan berbuat baik kepada sesama. Padahal pada kenyataannya PENGGUGAT mengenakan bunga yang melebihi batas kewajaran pada pinjaman yang diberikan kepada PARA TERGUGAT dan memberikan jangka waktu pengembalian yang sangat singkat, sehingga mengakibatkan PARA TERGUGAT tidak mampu untuk mengembalikan pinjaman beserta bunganya tersebut tepat waktu.

Dengan demikian, telah jelas terlihat bahwa perbuatan PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT merupakan **Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden)**. PENGGUGAT menekan PARA TERGUGAT terutama TERGUGAT I yang berada dalam kondisi tidak berdaya, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan PENGGUGAT.

6. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 15 dan 16 yang menyatakan bahwa TERGUGAT I beriktikad tidak baik, yaitu dengan tidak mau menandatangani akta jual beli atas objek jaminan hutang piutang (Sertifikat Hak Milik No. 3892/Sepanjang Jaya). TERGUGAT I mau menandatangani akta jual beli tersebut namun harus secara bersamaan dengan TERGUGAT II, sebagai suami TERGUGAT I pada saat itu, karena objek jaminan hutang piutang tersebut merupakan harta bersama PARA TERGUGAT. Sehingga TERGUGAT I tidak mau dituduh menjual harta bersama tanpa sepengetahuan/persetujuan dari TERGUGAT II meskipun objek jaminan tersebut atas nama TERGUGAT I. Lagipula apabila TERGUGAT I beriktikad tidak baik, maka tidak mungkin

Hal. 24 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



TERGUGAT I mau menemui PENGGUGAT. Dalil PENGGUGAT sangat mengada-ada sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan PENGGUGAT.

7. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 17 yang menuduhkan bahwa PARA TERGUGAT akan mengalihkan objek jaminan. Pada kenyataannya sampai dengan saat ini, objek jaminan tidak diperjualbelikan oleh TERGUGAT I maupun TERGUGAT II dan **sertifikat hak milik atas objek jaminan masih berada di tangan dan dalam penguasaan PENGGUGAT**. Oleh karenanya, dalil PENGGUGAT sangat mengada-ada, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan PENGGUGAT.
8. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 18 dikarenakan tidak ada hubungannya dengan TERGUGAT I. Apabila TERGUGAT II menghubungi PENGGUGAT dan membuat kesepakatan di luar sepengetahuan TERGUGAT I, maka hal tersebut di luar tanggung jawab TERGUGAT I.
9. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 20 dikarenakan tidak ada hubungannya perkara *a quo* dengan PENGGUGAT batal nikah dan penyebab sakitnya Ibu kandung PENGGUGAT sehingga meninggal dunia. Bahwa umur itu sudah ditetapkan oleh Tuhan Yang Maha Kuasa. Dalil PENGGUGAT ini sangat mengada-ada dan tidak ada relevansinya, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan PENGGUGAT.
10. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 21 dan 22 yang meminta bunga moratour sebesar 6% (enam persen) per tahun sejak bulan Mei 2020 sampai dengan bulan Mei 2024 atau sebesar Rp384.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah) kepada PARA TERGUGAT sebagai keuntungan PENGGUGAT. Padahal sebagaimana telah dijelaskan pada angka 5 di atas, PENGGUGAT telah mengenakan bunga sebesar

Hal. 25 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sesuai Akta Pengakuan Hutang No.12 tanggal 04 Oktober 2019 dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan dan mengenakan lagi sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam Akta Addendum Pengakuan Hutang No. 2 tanggal 11 Januari 2020.

Berdasarkan hal tersebut di atas, terlihat jelas **pengenaan bunga oleh PENGGUGAT melebihi batas kewajaran**, Sehingga dalil PENGGUGAT yang meminta bunga moratoir sangat mengada-ada dan sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dalil-dalil yang diajukan dalam gugatan PENGGUGAT.

11. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 23 dikarenakan PENGGUGAT menyatakan denda keterlambatan sebesar **Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)** per hari keterlambatan, namun dalam perhitungannya menyebutkan denda keterlambatan sebesar **Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)** per hari keterlambatan. Hal ini terlihat jelas ketidakcermatan PENGGUGAT dan ketidakjelasan gugatan PENGGUGAT. Sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan PENGGUGAT.
12. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 24, 25 dan 26 dikarenakan dalil PENGGUGAT sangat tidak berdasar dan mengada-ada, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan PENGGUGAT.
13. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 27 dikarenakan dalil PENGGUGAT sangat tidak berdasar, mengada-ada dan **kekhawatiran yang berlebihan**. Hal tersebut dapat dibuktikan bahwa **sampai saat ini objek jaminan tidak diperjualbelikan** baik oleh TERGUGAT I maupun TERGUGAT II dan **sertifikat hak milik atas objek jaminan masih berada di tangan dan dalam penguasaan PENGGUGAT**. Sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan PENGGUGAT.

Hal. 26 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 28 dikarenakan dalil PENGGUGAT yang menuduhkan bahwa TERGUGAT I telah melakukan wanprestasi sehingga PENGGUGAT meminta kepada PARA TERGUGAT untuk menyerahkan objek jaminan dengan Sertifikat Hak Milik No. 3892/Sepanjang Jaya atas nama TETI NURHAYATI (TERGUGAT I), berupa tanah dan bangunan dalam keadaan kosong. Sertifikat Hak Milik No. 3892/Sepanjang Jaya atas nama TETI NURHAYATI (TERGUGAT I) sudah berada di tangan dan dikuasai oleh PENGGUGAT, sehingga permintaan penyerahan dan pengosongan tanah dan bangunan pada objek jaminan oleh PENGGUGAT adalah sangat mengada-ada dan tidak berdasar dikarenakan belum dilakukannya penandatanganan akta jual beli atas objek jaminan hutang piutang tersebut. Oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan PENGGUGAT.
15. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 29, 30 dan 31 dikarenakan dalil PENGGUGAT yang satu dengan yang lainnya saling bertentangan, hal mana pada dalil angka 29 menyatakan bahwa agar PENGGUGAT dapat menjual objek jaminan, sedangkan pada angka 30 dalilnya meminta TURUT TERGUGAT I (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Pertanahan Kota Bekasi) untuk memblokir objek jaminan tersebut. Selanjutnya pada dalil angka 31 memerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 3892/Sepanjang Jaya atas nama TETI NURHAYATI (TERGUGAT I) kepada nama PENGGUGAT. Hal ini terlihat PENGGUGAT tidak mempunyai dasar dan terlihat asal-asalan atas dalil-dalil gugatannya, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan PENGGUGAT.

DALAM REKONVENSI

Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam Jawaban Konvensi tidak terlepas dan dianggap satu kesatuan dengan gugatan dalam Rekonvensi dan status serta

Hal. 27 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedudukan PENGGUGAT Konvensi menjadi TERGUGAT I Rekonvensi dan TERGUGAT I Konvensi menjadi PENGGUGAT Rekonvensi.

Bahwa PENGGUGAT Rekonvensi menolak secara tegas seluruh dalil-dalil TERGUGAT Rekonvensi dalam gugatannya kecuali yang diakui secara nyata kebenarannya.

Adapun hal hal yang menjadi dalil-dalil dan dasar gugatan Rekonvensi adalah sebagai berikut:

1. Akta Pengakuan Hutang Tidak Sah

- (i) Bahwa sehubungan dengan gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT Rekonvensi yang mendalilkan adanya Akta Pengakuan Hutang No. 12 tanggal 04 Oktober 2019 dan Akta Addendum Pengakuan Hutang No. 2 tanggal 11 Januari 2020 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris LINDA LAMOUR TAMPUBOLON, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Purwakarta (selanjutnya keduanya disebut "**Akta Pengakuan Hutang**"), yang pada intinya menyatakan PENGGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi telah mengakui telah berhutang kepada TERGUGAT Rekonvensi dan telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik No. 3892 Kel. Sepanjang Jaya, Kec. Rawalumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat, atas nama TETI NURHAYATI (PENGGUGAT Rekonvensi). Sebagaimana telah dijelaskan pada angka 4 dalam Konvensi di atas, Akta Pengakuan Hutang merupakan produk turunan atau produk derivative dan tidak boleh digunakan secara terpisah dari suatu perjanjian. Sehingga, Akta Pengakuan Hutang seharusnya tidak dapat berdiri sendiri dan harus berdasarkan suatu perjanjian pokok. Pada faktanya TERGUGAT Rekonvensi tidak dapat membuktikan adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian pinjaman atau perjanjian hutang piutang antara PENGGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi dengan TERGUGAT Rekonvensi.
- (ii) Akta Pengakuan Hutang tersebut adalah tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang ada mengingat TERGUGAT Rekonvensi tidak pernah memberikan pinjaman baik sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) maupun tambahan pinjaman sehingga menjadi sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta

Hal. 28 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



rupiah) kepada PENGGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi.

- (iii) Bahwa Akta Pengakuan Hutang tersebut ditandatangani oleh PENGGUGAT Rekonvensi dengan kondisi PENGGUGAT Rekonvensi dalam keadaan kesulitan ekonomi sehingga dengan terpaksa mengikuti seluruh kemauan dari TERGUGAT Rekonvensi, hal tersebut sangat terlihat dengan mencantumkan nilai pinjaman yang tidak sesuai dengan keadaan sesungguhnya dan dengan terpaksa menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 3892/Sepanjang Jaya atas nama TETI NURHAYATI, serta menetapkan bunga pinjaman yang tidak masuk akal dengan jangka waktu pengembalian yang sangat singkat.

Oleh karenanya, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan Akta Pengakuan Hutang tersebut.

2. **Pengenaan Bunga Dan Denda Oleh TERGUGAT Rekonvensi Melebihi Batas Kewajaran**

- (i) Bahwa sebagaimana dalil-dalil yang dikemukakan oleh TERGUGAT Rekonvensi pada angka 13 gugatannya yang telah memberikan pinjaman kepada PENGGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah), padahal pada kenyataannya TERGUGAT Rekonvensi memberikan pinjaman hanya sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dianggap sebagai bunga untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan telah jelas melebihi batas kewajaran dalam pengenaan bunga dan terlebih jumlah pinjaman kepada PENGGUGAT Rekonvensi bertambah/meningkat menjadi sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah) dan tanpa dilakukan pemberian pinjaman tambahan oleh TERGUGAT Rekonvensi. Atas penambahan/peningkatan pinjaman tersebut, TERGUGAT Rekonvensi hanya memberikan jangka waktu 4 (empat) bulan kepada PENGGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi. Sehingga,

Hal. 29 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengenaan bunga yang melebihi batas kewajaran dan jangka waktu pengembalian yang sangat singkat ini menyebabkan PENGGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi mengalami kesulitan dalam pengembalian pinjaman beserta bunganya tepat waktu.

- (ii) Bahwa dalil pada angka 8 gugatan TERGUGAT Rekonvensi berdasarkan pasal 5 Akta Pengakuan Hutang No.12 tanggal 04 Oktober 2019 menyatakan bahwa jika PENGGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi tidak melaksanakan pembayaran tepat waktu maka TERGUGAT Rekonvensi berhak meminta denda sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) setiap hari keterlambatan, yang mana dalam Pasal 5 Akta Pengakuan Hutang tersebut denda yang dikenakan adalah sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan. Dalam hal ini selain menunjukkan ketidakcermatan TERGUGAT Rekonvensi dan juga menunjukkan keinginan TERGUGAT Rekonvensi untuk mengenakan denda dengan jumlah yang tidak masuk akal/melebihi batas kewajaran.

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 311 PK/Pdt/2017 berbunyi:

*Bahwa klausule-klausule yang termuat dalam surat Perjanjian Pemberian Pinjaman tersebut, harus dimaknai sebagai **tidak mengikat secara hukum bagi kedua belah pihak, sehingga Mahkamah Agung dapat mengenyampingkannya/tidak memberlakukan sepenuhnya ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata** dalam perkara ini, karena dipandang **bertentangan dengan rasa keadilan dan kelayakan.**"*

Sehingga berdasarkan yurisprudensi tersebut di atas, maka pengenaan bunga dan denda oleh TERGUGAT Rekonvensi kepada PENGGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi telah jelas dan nyata tidak memenuhi rasa keadilan dan kelayakan, maka sudah sepatutnya dan selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan atas pengenaan bunga dan denda tersebut.

3. Akta Kuasa Menjual Tidak Sah

Bahwa PENGGUGAT Rekonvensi menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh TERGUGAT Rekonvensi dalam hal Akta Kuasa Menjual

Hal. 30 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 13 tanggal 3 Oktober 2019 dan Akta Kuasa Menjual No. 3 tanggal 11 Januari 2020 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris LINDA LAMOUR TAMPUBOLON, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Purwakarta dikarenakan dasar dari kedua akta tersebut berasal dari Akta Pengakuan Hutang yang tanpa didasari oleh perjanjian pokok yaitu perjanjian pinjaman atau perjanjian hutang piutang. Sehingga kedua Akta Kuasa Menjual tersebut di atas yang merupakan produk turunan dari Akta Pengakuan Hutang yang tidak didasari oleh perjanjian pokok menjadi tidak sah dan sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan kedua Akta Kuasa Menjual tersebut dan menyatakan tidak berlaku.

4. **TERGUGAT Rekonvensi Telah Melakukan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*)**

Bahwa TERGUGAT Rekonvensi pada awalnya melakukan bujuk rayu untuk dapat memberikan pinjaman kepada PENGGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi yang pada saat itu sedang dalam kesulitan keuangan dikarenakan banyak pembayaran yang belum tertagih dalam proyek-proyek yang dikerjakan oleh PENGGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi. Hal ini sesuai dengan angka 3 gugatan TERGUGAT Rekonvensi yang menjelaskan bahwa TERGUGAT Rekonvensi lah yang mendatangi kantor PENGGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi untuk menawarkan pemberian pinjaman.

Oleh karena pada saat itu PENGGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi sedang mengalami kesulitan keuangan untuk biaya operasional proyek maka dengan sangat terpaksa PENGGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi menerima tawaran pinjaman dari TERGUGAT Rekonvensi dengan segala syarat dan ketentuan yang ditetapkan secara sepihak oleh TERGUGAT Rekonvensi.

Bahwa TERGUGAT Rekonvensi **telah beriktikad tidak baik** kepada PENGGUGAT Rekonvensi dengan memanfaatkan keadaan/kondisi PENGGUGAT Rekonvensi yang sedang dalam kesulitan keuangan dan juga TERGUGAT Rekonvensi menetapkan bunga pinjaman secara semena-mena serta dalam jangka waktu pengembalian yang singkat.

Hal. 31 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah terlihat dengan **jelas dan nyata jika TERGUGAT Rekonvensi telah beriktikad tidak baik kepada PENGGUGAT Rekonvensi.**

Syarat dan ketentuan yang sangat memberatkan PENGGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi baru disadari oleh PENGGUGAT Rekonvensi setelah pinjaman tersebut diberikan oleh TERGUGAT Rekonvensi, sebagaimana dijelaskan pada angka 2 (i) dan (ii) dalam Rekonvensi di atas, yaitu:

- Bunga pinjaman sangat besar yaitu 77,7% (tujuh puluh tujuh koma tujuh persen) untuk jangka waktu dalam 7 (tujuh) bulan yang langsung dipotong pada saat pencairan;
- Tidak ada penambahan pinjaman dari jumlah yang diberikan;
- Pengenaan denda keterlambatan atas pembayaran Pokok dan Bunga sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari keterlambatan; dan
- Nilai jaminan jauh di atas jumlah pinjaman yang diberikan.

Menurut Z. Asikin Kusumaatmaja, terdapat tolok ukur penyalahgunaan keunggulan ekonomi yaitu mencakup keadaan yang tidak dapat dimasukkan dalam iktikad baik, patut dan adil atau bertentangan dengan ketertiban umum sebagai pengertian klasik, akan memperkaya tolok ukur bagi hukum Indonesia dalam menentukan ada atau tidak adanya *bargaining power* yang seimbang dalam suatu perjanjian.

Adapun faktor-faktor yang memberikan petunjuk bahwa adanya penyalahgunaan keunggulan ekonomi adalah:

- Adanya syarat-syarat yang diperjanjikan, yang sebenarnya tidak masuk akal atau yang tidak patut atau yang bertentangan dengan perikemanusiaan (*onredelyke contractsvoorwarden* atau *unfair contrac-terms*);
- Pihak debitur berada dalam keadaan tertekan (*dwang positie*);
- Apabila terdapat keadaan dimana bagi debitur tidak ada pilihan-pilihan lain kecuali mengadakan perjanjian *a quo* dengan syarat-syarat yang memberatkan; dan

Hal. 32 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Nilai dari hasil perjanjian tersebut sangat tidak seimbang kalau dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak.

Berdasarkan uraian di atas dan dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT Rekonvensi terlihat jelas dan nyata, jika TERGUGAT Rekonvensi telah **beriktikad tidak baik** kepada PENGUGAT Rekonvensi, dimana posisi PENGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi dalam keadaan mendesak untuk mencari pinjaman karena butuh biaya untuk operasional proyek, TERGUGAT Rekonvensi memberikan pinjaman sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) tanpa dibuat perjanjian pinjaman atau perjanjian hutang piutang sebagai perjanjian pokok, namun di hari yang sama PENGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi diminta tanda tangan Akta Pengakuan Hutang No. 12 tanggal 04 Oktober 2019 dengan jumlah pinjaman uang sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah). Sehingga bunga yang dikenakan oleh TERGUGAT Rekonvensi adalah sebesar 33,3% (tiga puluh tiga koma tiga persen) untuk jangka waktu pinjaman selama 3 (tiga) bulan.

Dapat dikatakan TERGUGAT Rekonvensi mengenakan bunga di awal pemberian pinjaman kepada PENGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi. Atas pinjaman tersebut, PENGUGAT Rekonvensi menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 3892/Sepanjang Jaya atas nama PENGUGAT Rekonvensi kepada TERGUGAT Rekonvensi.

Bahwa setelah PENGUGAT Rekonvensi gagal memenuhi kewajibannya dalam Akta Pengakuan Hutang No. 12 tanggal 04 Oktober 2019, TERGUGAT Rekonvensi memaksa PENGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi untuk menandatangani Akta Addendum Pengakuan Hutang No. 2 tanggal 11 Januari 2020 dengan menambahkan jumlah kewajibannya menjadi sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah). Sedangkan TERGUGAT Rekonvensi **tidak pernah memberikan tambahan pinjaman**, namun hanya menaikkan jumlah pinjamannya saja dalam akta tersebut. Hal ini dikarenakan Sertifikat Hak Milik No. 3892/Sepanjang Jaya atas nama PENGUGAT Rekonvensi sudah berada di tangan dan/atau dikuasai oleh TERGUGAT Rekonvensi

Hal. 33 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga dengan terpaksa PENGGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi mengikuti kemauan TERGUGAT Rekonvensi.

Sehingga **total bunga pinjaman** berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 12 tanggal 4 Oktober 2019 dan Akta Addendum Pengakuan Hutang No. 2 tanggal 11 Januari 2020 menjadi Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) atau sebesar **77,7% (tujuh puluh tujuh koma tujuh persen)** dari nilai pinjaman Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) **dalam waktu 7 (tujuh) bulan**.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka terlihat jelas bahwa TERGUGAT Rekonvensi telah melakukan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dengan melihat kondisi yang tidak memungkinkan dari PENGGUGAT Rekonvensi.

Maka, berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan tersebut di atas, TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi dengan hormat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi c.q. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT Konvensi tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

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

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi PENGGUGAT Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Akta Pengakuan Hutang No. 12 tanggal 04 Oktober 2019 dan Akta Addendum Pengakuan Hutang No. 2 tanggal 11 Januari 2020 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris LINDA LAMOUR TAMPUBOLON, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat;
3. Membatalkan Akta Kuasa Menjual No. 13 tanggal 3 Oktober 2019 dan Akta Kuasa Menjual No. 3 tanggal 11 Januari 2020 yang keduanya dibuat di

Hal. 34 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadapan Notaris LINDA LAMOUR TAMPUBOLON, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat;

4. Menyatakan PENGUGAT Rekonvensi dan TERGUGAT II Konvensi berhutang sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT Rekonvensi;
5. Memerintahkan TERGUGAT Rekonvensi untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 3892, Kel. Sepanjang Jaya, Kec. Rawalumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat atas nama TETI NURHAYATI kepada PENGUGAT Rekonvensi;
6. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

Atau,

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bekasi c.q. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, TERGUGAT I Konvensi/PENGUGAT Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

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

Dalam Eksepsi

Eksepsi Terkait Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa didalam Gugatan Penggugat, pada halaman 3 poin ke-3, Penggugat akui sendiri ada pihak yang bernama Hendrik Haloho dari Marga Sinaga yang ikut berperan dalam peristiwa hukum ini, sehingga seharusnya Hendrik Haloho dari Marga Sinaga juga harus dijadikan pihak dalam perkara aquo, sehingga berdasarkan hal tersebut jelas Gugatan penggugat dikualifisir sebagai Gugatan yang cacat formil karena kurang pihak.
2. Bahwa masih didalam poin ke-3, Penggugat juga mendalilkan atau menyebutkan pihak lain yaitu Bronson Nainggolan, tetapi ini juga tidak tidak diikutsertakan atau dijadikan pihak apakah itu sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, karena dalam peristiwa hukum aquo pihak Bronson Nainggolan disebutkan dalam Gugatan penggugat dan ada peran dari Bronson

Hal. 35 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Nainggolan, sehingga berdasarkan hal tersebut jelas Gugatan penggugat dikualifisir sebagai Gugatan yang cacat formil karena kurang pihak.

Eksepsi Terkait Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libelle*)

3. Bahwa Gugatan Penggugat jelas-jelas dikualifisir atau dikategorikan sebagai Gugatan yang kabur, karena didalam poin ke-2 pada halaman 2 Gugatan penggugat dikutip *berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No.12 tertanggal 04 Oktober 2019....dst*, tidak disebutkan siapa pihak atau Notaris yang membuatnya, sehingga mengakibatkan Gugatan Penggugat kabur.
4. Bahwa didalam poin ke-3 halaman 3, Penggugat hanya mendalilkan dikutip..... *bahwa ada temannya saat ini butuh kerjasama terkait proyek.....dst*, tidak disebutkan secara jelas proyek apa, karena proyek itu bermacam-macam, tanpa Penggugat menyebutkan secara terperinci maka jelas Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libelle*).

Eksepsi Terkait Yang Merugikan Penggugat hanya Tergugat I

5. Bahwa Penggugat dalam melakukan transaksi khususnya terkait transfer, hanya dilakukan atau ditransfer ke rekening Tergugat I saja, sehingga jelas, Tergugat II tidak ada peran yang merugikan Penggugat.
6. Bahwa dari dalil Penggugat ini jelas dan terang benderang kalau yang merugikan kepentingan hukum Penggugat hanya Tergugat I, kenapa Penggugat menyeret-nyeret Tergugat III terhadap persoalan dan permasalahan keluarga, karena ini adalah urusan internal keluarga antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat III sekali lagi adalah hanya sebagai seorang pembeli beritikad baik dan pembeli yang beritikad baik wajib dilindungi oleh Undang-Undang.

Dalam Pokok Perkara

7. Bahwa apa yang telah Tergugat II Suherman uraikan dan dalilkan dalam bagian Eksepsi diatas, mohon dianggap ulang pada bagian Pokok Perkara ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan (*mutatis mutandis*).

Hal. 36 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Tergugat II *in casu* Suherman pada saat peristiwa hukum ini, meminta kepada Penggugat untuk mentransfer kepada Tergugat II, tetapi dikatakan oleh Penggugat, kalau dia (Penggugat) hanya mau transfer kepada Tergugat I Teti Nurhayati saja.
9. Bahwa oleh karena hal tersebut, maka jawaban Tergugat II singkat, padat dan jelas, jika Penggugat merasa mengalami kerugian, maka menuntutnya hanya kepada Tergugat I saja, terlebih Tergugat I melalui PT. Cimedangnya, banyak kontrak dan kerjaan untuk dapat membayar Penggugat.

Maka berdasarkan dalil-dalil Tergugat II *in casu* Suherman diatas, maka Tergugat II mohon agar kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara No.520/Pdt.G/2024/PN.Bks untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Mengadili

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Julfrans Puirba cacat formil, karena kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) akibat dari tidak diikutsertakannya Hendrik Haloho dari Marga Sinaga dan Bronson Nainggolan sebagai pihak dalam perkara a quo.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Julfrans Purba dinyatakan tidak;
2. Menyatakan Tergugat II incasu Suherman tidak melakukan WANPRESTASI kepada Penggugat.
3. Tidak memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengembalikan kerugian Materiil yaitu hutang pokok Rp.1.600.000.000,- (Satu Milyard Enam ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat karena itu hanya merupakan tanggung Jawab Tergugat I karena Penggugat hanya mentransfer kepada Tergugat I saja bukan kepada Tergugat II.
4. Tidak menghukum Tergugat II Suherman untuk membayar biaya Bunga Moratorium sebesar Rp1.172.000.000,- sebagaimana Petitum penggugat poin ke-5.

Hal. 37 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Tidak menghukum Tergugat II Suherman untuk menyerahkan objek jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 3892 sebagaimana Petitum penggugat poin ke-6
6. Menyatakan Penggugat tidak berhak untuk menjual objek jaminan hutang yaitu Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum Jalan R.A Kartini No.42 RT/RW 004/001 Kel.Sepanjang jaya, Kec. Rawalumbu, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat dengan luas 173 M2 karena merupakan obyek harta bersama.
7. Untuk tidak meletakkan sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas objek jaminan hutang yaitu Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum Jalan R.A Kartini No.42 RT/RW 004/001 Kel.Sepanjang jaya, Kec. Rawalumbu, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat dengan luas 173 M2 karena objek aquo merupakan harta bersama.
8. Tidak menghukum Tergugat II Suherman untuk membayar kerugian Immateriil kepada Penggugat Julfrans Purba.
9. Tidak memerintahkan Turut Tergugat I untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No.3892 atas objek jaminan Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum Jalan R.A Kartini No.42 RT/RW 004/001 Kel.Sepanjang jaya, Kec. Rawalumbu, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat dengan luas 173 M2 karena objek aquo merupakan harta bersama.
10. Tidak menghukum Tergugat II Suherman untuk mengosongkan objek jaminan Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum Jalan R.A Kartini No.42 RT/RW 004/001 Kel.Sepanjang jaya, Kec. Rawalumbu, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat dengan luas 173 M2 karena objek aquo merupakan harta bersama.
11. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain, maka Tergugat II incasu Suherman tetap memohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

Hal. 38 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks

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)



I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Gugatan Penggugat mengandung kekacauan dan ketidakjelasan (*Obscuur libel*) yaitu dapat diuraikan sebagai berikut :
 - a. Bahwa yang menjadi inti dari pada gugatan penggugat adalah permasalahan diluar kewenangan Kantor Pertanahan Kota Bekasi (Turut Tergugat I), yaitu Posita Penggugat mendalilkan adanya Wanprestasi antara Penggugat dengan Para Tergugat yang tidak mengikat kepada pihak ketiga/Turut Tergugat I, hal mana secara jelas diatur dalam pasal 1340 KUHPerdara yang berbunyi "*Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317*". Hal tersebut menunjukkan bahwa dasar Gugatan (*fundamentum petendi*) Para Penggugat tidak jelas, sehingga Gugatan Penggugat tersebut menjadi kabur dan tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan.
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*) karena tanah yang diklaim tidak dijelaskan dalam surat gugatan secara rinci batas-batas tanahnya dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 yang berbunyi: "*karena dalam surat gugatan tidak disebutkan (dicantumkan) dengan jelas atas letak dan batas batas tanah yang disengketakan, gugatan tidak diterima*" , Bahwa kedudukan Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai Turut Tergugat I adalah tidak tepat, karena dalam gugatan Penggugat baik dalam Posita maupun Petitumnya tidak menyebutkan tentang perbuatan hukum Turut Tergugat I yang mana telah merugikan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat yang menarik Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini menunjukkan bahwa Penggugat salah sasaran pihak yang digugat (*Error in Persona*) karena sebenarnya pihak yang berkepentingan secara langsung adalah Penggugat, dan Para Tergugat, maka sangat beralasan apabila Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang

Hal. 39 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



menangani perkara ini berkenan untuk mengeluarkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo.

Bahwa sebagaimana uraian eksepsi Turut Tergugat I di atas, dengan demikian Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk berkenan menolak gugatan Penggugat atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dan atau kiranya dapat mengeluarkan Kantor Pertanahan Kota Bekasi (Turut Tergugat I) dalam perkara ini.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali terhadap hal yang telah diakui secara tegas
3. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3892/Sepanjang Jaya sebagaimana data pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi (Turut Tergugat I) sebagai berikut:
 - a. Bahwa terhadap Sertipikat ini semula tercatat atas nama Rom Binti Kacung, diterbitkan pada tanggal 23-11-2001, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27/09/2001 Nomor 3782/Sepanjang Jaya/2001, seluas 173 m² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi), NIB 10.26.05.04.06354, berasal dari pemecahan Hak Milik Nomor 1290/Sepanjang Jaya (siswa), terletak di Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi.
 - b. Bahwa terhadap sertipikat ini dicatat pengecekan sertipikat tanggal 09/12/04 oleh PPAT Sermida Silaban S.H.
 - c. Bahwa terhadap sertipikat ini dicatat peralihan jual beli kepada Sugianto, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23-12-2004 Nomor 219/2004, dibuat dihadapan Ny. Sermida Silaban, S.H., selaku PPAT untuk Wilayah Kota Bekasi.

Hal. 40 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa terhadap sertipikat ini dicatat pengecekan sertipikat tanggal 17/12/08 oleh PPAT Ny. Sermida S. S.H.
- e. Bahwa terhadap sertipikat ini dicatat peralihan jual beli kepada Susanti, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 18-12-2008 Nomor 269/2008, dibuat dihadapan Ny. Sermida Silaban S.H., selaku PPAT untuk Wilayah Kota Bekasi.
- f. Bahwa terhadap sertipikat ini dicatat pengecekan sertipikat tanggal 22/8/16 oleh PPAT Nirza Arapatul.
- g. Bahwa terhadap sertipikat ini dicatat peralihan jual beli kepada Nyonya Teti Nurhayati, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22-8-2016 Nomor 1048/2016, dibuat dihadapan Hirza Arafatul Lamaah S.H., selaku PPAT.
- h. Bahwa terhadap sertipikat ini dicatat pengecekan sertipikat tanggal 26/8/16 oleh PPAT Nida Khairany.
- i. Bahwa terhadap sertipikat ini dicatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) Nomor 10759/2016 berdasarkan APHT tanggal 31/08/2016 Nomor 161/2016, dibuat dihadapan PPAT Hj. Nida Khairany S.H., dengan kreditur PT. Bank Muamalat Indonesia berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan;
- j. Bahwa terhadap sertipikat ini dicatat Roya berdasarkan Surat Roya dari PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk tanggal 06-11-2018 Nomor 024/BMI/RFC/XI/2018, atas Hak Tanggungan Nomor 10759/2016 dihapus;
- k. Bahwa terhadap sertipikat ini dicatat pengecekan sertipikat tanggal 02/03/2020 oleh PPAT Asep Sunarya.

Berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat I uraikan tersebut di atas, terdapat cukup alasan hukum untuk menolak atau mengesampingkan dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya. Oleh karena itu dengan hormat Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, memutuskan dan menetapkan dengan amar sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

- Menerima seluruh eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Hal. 41 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA:

- Menerima jawaban Turut Tergugat I;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya gugatan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut, Penggugat mengajukan Replik terhadap masing-masing eksepsi dan jawaban pada tanggal 10 Desember 2024;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat I mengajukan Dupliknya masing-masing pada tanggal 17 Desember 2024;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli Sertipikat Hak Milik Nomor 3892 atas nama Nyonya Teti Nurhayati, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk Tergugat I NIK 3275054711730021, dan Tergugat II NIK 32753007750004, diberi tanda P-2;
3. Printout foto Tergugat II, diberi tanda P-3;
4. Printout foto Tergugat I, diberi tanda P-4;
5. Printout foto Tergugat I dan Tergugat II, diberi tanda P-5;
6. Printout foto Tergugat II, diberi tanda P-6;
7. Printout foto Tergugat I, diberi tanda P-7;
8. Printout foto Tergugat I, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/0673/I-B/BPPT.2 tanggal 25 Maret 2015, yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Bekasi, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari asli Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor 13, tanggal 03 Oktober 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn, diberi tanda P-10;

Hal. 42 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3275051905100067, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari asli Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor 3, tanggal 11 Januari 2020, yang dibuat dihadapan Notaris Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari asli Salinan Akta Addendum Pengakuan Hutang Nomor 2, tanggal 11 Januari 2020, yang dibuat dihadapan Notaris Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn, diberi tanda P-13;
14. Printout dari Handphone, kutipan akta nikah nomor 631/06/VI/2010, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari asli Salinan Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 tanggal 04 Oktober 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn, diberi tanda P-15;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat bertanda P-1, P-10, P-12, P-13, P-15 tersebut di atas telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan dan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali P-2, P-9, P-11, merupakan fotokopi dari fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya, dan P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-14 merupakan hasil *printout*;

Menimbang bahwa Penggugat mengajukan 1 (satu) orang saksi dalam persidangan, yaitu ;

1. Saksi **Bronson Nainggolan**, di bawah sumpah telah memberikan keterangan di persidangan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I pada saat pertemuan pertama kali sebelum dilakukan tanda tangan surat perjanjian dan saat itulah saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
 - Bahwa Saksi membenarkan bukti surat P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, dan P-9;
 - Bahwa Saksi membenarkan bukti surat P-10;
 - Bahwa yang memotret foto-foto tersebut adalah Saksi;
 - Bahwa Saksi berada di tempat yang sama saat penandatanganan atau sidik jari;
 - Bahwa foto itu dipotret di Kantor Tergugat I;

Hal. 43 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada jaminan atas hutang-piutang yang telah disepakati oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa jaminan tersebut berupa sertifikat tanah atas nama Tergugat I (Teti Nurhayati);
- Bahwa sampai dengan saat ini sertifikat tanah tersebut ada pada Penggugat;
- Bahwa Hutang Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sejumlah Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta Rupiah) sekiranya di bulan Oktober 2019;
- Bahwa sepengetahuan saksi belum ada pembayaran atas hutang tersebut dari Tergugat I, Tergugat II kepada Penggugat;
- Bahwa dalam perjanjian antara Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II ada batas waktu untuk melakukan kewajibannya, untuk jangka waktunya kurang lebihnya 2 (dua) bulan;
- Bahwa Penggugat sering melakukan penagihan kepada Tergugat I, dan Tergugat II, baik melalui telepon maupun bertemu langsung;
- Bahwa alasannya karena proyek belum cair atau tagihan belum cair;
- Bahwa pada saat penandatanganan kesepakatan hutang-piutang tersebut Tergugat I dan Tergugat II masih berstatus sah sebagai suami-istri;
- Bahwa Saksi diberitahu oleh Penggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat II sudah bercerai;
- Bahwa Saksi mengetahui kondisi orang tua Penggugat yang saat itu sakit dikarenakan tidak ada respon dari Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan pembayaran hutang Tergugat I, dan Tergugat II.
- Bahwa orang tua Penggugat mengetahui kalau pembayaran hutang Tergugat I dan Tergugat II tidak lancar, sehingga jatuh sakit dan pada tahun 2024 meninggal dunia. Hal tersebut karena orang tua Penggugat sering mendengar pada saat Penggugat melakukan penagihan kepada Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat hendak menikah pada tahun 2024 namun gagal, salah satu masalahnya terkendala pada materi;

Hal. 44 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu Penggugat menagih atas kesepakatan yang pertama, Tergugat I dan Tergugat II minta perpanjangan waktu, dan pada saat itu Penggugat bersedia untuk memperpanjang waktu;
- Bahwa pada saat kesepakatan addendum diperpanjang jangka waktunya, ada nilai tambahan hutang-piutang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti nilai tambahan hutang-piutang tersebut, namun ada dicantumkan secara jelas dalam perjanjiannya;
- Bahwa saksi mengetahui perihal penambahan nilai hutang-piutang karena sering berkomunikasi dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa komunikasi antara Saksi dengan Tergugat I dan Tergugat II tentang masalah sampai kapan;
- Bahwa Saksi juga ikut pada saat penagihan;
- Bahwa komunikasi antara Saksi dengan Tergugat I melalui telepon dan juga bertemu langsung, dan Tergugat I menyampaikan bahwa Tergugat II di penjara;
- Bahwa Tergugat II dipenjarakan sekitar tahun 2021 atau 2022;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Tergugat I di Mall Grand Metropolitan Bekasi dengan ditemani anak buah dari Penggugat;
- Bahwa Saksi menagih kepada Tergugat I melalui telepon dan membuat janji untuk bertemu dan membicarakan kapan akan dilakukan pembayaran;
- Bahwa pembicaraan antara Saksi dengan Tergugat I terkait pembayaran hutang. Sebenarnya Tergugat I bersedia untuk objek jaminan dibeli saja oleh Penggugat, akan tetapi karena Tergugat II di penjara saat itu maka harus ada kesepakatan/persetujuan, dan Tergugat I tidak berani melakukan hal tersebut, sebab Tergugat II di penjara waktu di Polda Metro, dan Saksi sempat datang ke sana untuk menemuinya, akan tetapi karena tidak diizinkan maka tidak bisa bertemu;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Tergugat II memberikan syarat akan menandatangani apabila diberikan uang Rp500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah);

Hal. 45 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perihal syarat dari Tergugat II tersebut akan menandatangani jika diberikan uang Rp500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) oleh Penggugat kepada Tergugat II;
- Bahwa atas perihal persyaratan yang diminta oleh Tergugat II tersebut, Penggugat menolak dan tidak mau, karena Penggugat tidak memiliki atas objek jaminan itu, akan tetapi karena harganya setelah dinego tetap tinggi maka Penggugat tidak jadi beli;
- Bahwa ada akta tersendiri untuk Penggugat berhak untuk menjual atas objek jaminan tersebut kepada pihak lain, dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II di kantor Tergugat I. Pada saat penandatanganan kuasa menjual tersebut Saksi ada di sana;
- Bahwa Saksi melakukan penagihan kepada Tergugat I dan Tergugat II terakhir pada tahun 2023;
- Bahwa sekitar seminggu atau 2 minggu saksi whatapss Tergugat I sudah tidak ada respon sampai dengan saat ini;
- Bahwa Saksi mengetahui dalam perjanjian ada klausa yang mengatur apabila tidak menepati waktu yang ditentukan akan ada denda;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti surat P-15 Pasal 5;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa ada diatur dalam perjanjian apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak menepati perjanjian tersebut maka akan di denda Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) per harinya;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai karyawan notaris dan sekarang sudah berdiri sendiri;
- Bahwa Saksi bukan merupakan karyawan Notaris Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn (Turut Tergugat II);
- Bahwa pada tahun 2019 Saksi sebagai karyawan notaris di Bekasi, dan setelah itu pension dan saat ini berdiri sendiri/*freelance*;
- Bahwa Saksi hanya menjadi saksi dalam penandatanganan akta perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II, namun bukan sebagai karyawan Turut Tergugat II;
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat I dan Tergugat II pada waktu diajak bertemu Bersama dengan Penggugat;

Hal. 46 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I saat saksi pergi Bersama dengan Penggugat, dan sebelumnya saksi tidak kenal dengan Tergugat I;
- Bahwa yang mengenal Tergugat I dan Tergugat II adalah Penggugat;
- Bahwa Bapak Hendrik Haloho Sinaga adalah rekan dari Penggugat dan sebelumnya mereka sudah bertemu lebih dulu, dan Saksi mengenal Bapak Hendrik Haloho Sinaga dan Marga Sinaga pada saat itu bertemu di kantor Tergugat I;
- Bahwa Saksi pada saat pertemuan itu kapasitasnya sebagai konsultan atau legal Penggugat;
- Bahwa alasan Penggugat memberikan pinjam uang kepada Tergugat I yaitu untuk proyek;
- Bahwa penandatanganan akta pengakuan hutang bersamaan dengan kuasa menjual;
- Bahwa nilai yang diperjanjikan dalam Akta Pengakuan Hutang yaitu sejumlah Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta Rupiah);
- Bahwa setelah penandatanganan akta tersebut, pada hari itu juga Penggugat mentrasfer kepada Tergugat I melalui Bank Mandiri;
- Bahwa Saksi tidak melihat nilai yang ditransfer oleh Penggugat, tapi Saksi ingat secara jelas pada waktu itu saksi ikut ke Bank Mandiri Dewi Sartika;
- Bahwa sepengetahuan Saksi uang itu untuk proyek Tergugat I;
- Bahwa Saksi menyampaikan kemungkinan ada kesalahan pada penomoran dan penulisan tanggal dalam akta Pengakuan Hutang dan juga akta Kuasa Menjual. Di penjabarannya tanggal 4 jadi itu tanda tangannya pada hari yang sama, tidak beda hari;
- Bahwa Saksi mengetahui pekerjaan Penggugat yaitu sebagai kontraktor;
- Bahwa alasan Penggugat mau meminjamkan uang kepada Tergugat I yaitu mungkin karena proyek Penggugat banyak dan mungkin butuh modal;
- Bahwa tidak ada perjanjian lain yang ditandatangani selain dari akta pengakuan hutang dan akta kuasa jual;

Hal. 47 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi di dalam akta tidak ada ditulis tentang denda langsungnya, hanya mengenai jumlahnya, jangka waktunya, dan kalau untuk jaminannya Saksi mengetahui;
- Bahwa di dalam akta ada diatur tentang jangka waktunya, dan denda;
- Bahwa Saksi mengetahui ada penambahan nilai hutang yang semula Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta Rupiah) menjadi Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta Rupiah);
- Bahwa sebenarnya Penggugat mau menyelesaikan secara musyawrah, artinya sebelum ini perkara gugatan di daftarkan ke Pengadilan, masih ada komunikasi dan mungkin sudah tidak ada itikad baik, sehingga Penggugat menghubungi pengacaranya;
- Bahwa objek jaminan hutang tersebut saat ini masih ditempati oleh Tergugat I, sedangkan sertifikat objek jaminan tersebut ada pada Penggugat;
- Bahwa pembayaran boleh dilakukan secara cash langsung ataupun mengangsur, boleh dibayarkan sebelum jatuh tempo, dan paling lama bulan Desember;
- Bahwa Saksi tidak ingat jarak waktu antara perjanjian addendum dengan setelah akta pengakuan hutang yang awal. Namun pastinya setelah tidak dilakukan pembayaran yang disepakati jangka waktunya pada saat pengakuan hutang yang pertama;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya addendum, dan addendum tersebut dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II minta perpanjangan waktu;
- Bahwa penyerahan sertifikat objek jaminan di Bank Mandiri;
- Bahwa Pengakuan Hutang dan penyerahan sertifikat dilakukan di hari yang sama;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II sebelumnya sudah saling kenal;
- Bahwa dalam setiap perjanjian Saksi ada sebagai konsultan Penggugat, dan Penggugat selalu bertanya kepada saksi;
- Bahwa Saksi menerima gaji atau upah sebagai konsultan, namun tidak tetap. Penunjukan sebagai konsultan hanya secara lisan saja;

Hal. 48 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli Fotokopi Kutipan Akta Nikah nomor 631/06/VI/2010 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Serang Baru, Kabupaten Bekasi, diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli nomor 1048/2016 tanggal 16 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Hirza Arafatul Lama'ah, S.H., diberi tanda TI-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 3892/Sepanjang Jaya atas nama Nyonya Teti Nurhayati, diberi tanda TI-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Pengakuan Hutang nomor 12 tanggal 04 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn., diberi tanda TI-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Kuasa Menjual nomor 13 tanggal 03 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn., diberi tanda TI-5;
6. *Print out* Rekening Koran Bank Mandiri periode 1 Mei 2019 sampai dengan 31 Oktober 2019, diberi tanda TI-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Akta Cerai nomor 0098/AC/2020/PA.Bks, tanggal 26 November 2019 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Bekasi, diberi tanda TI-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Salinan Addendum Akta Pengakuan Hutang nomor 2 tanggal 11 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn., diberi tanda TI-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Kuasa Menjual nomor 3 tanggal 11 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn., diberi tanda TI-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Kutipan Akta Nikah nomor 204/115/II/2020 tanggal 28 Februari 2020, diberi tanda TI-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Akta Cerai nomor 0200/AC/2021/PA.Bks tanggal 19 Januari 2021 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Bekasi, diberi tanda TI-11;

Hal. 49 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat bertanda TI-1 tersebut di atas telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan dan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali TI-2, TI-3, TI-4, TI-5, TI-7, TI-8, TI-9, TI-10, TI-11, merupakan fotokopi dari fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya, dan TI-6 merupakan hasil *printout*;

Menimbang bahwa Tergugat I mengajukan 2 (dua) orang saksi dalam persidangan, yaitu ;

1. Saksi **Syahril Arifin**, di bawah sumpah telah memberikan keterangan di persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, Saksi bekerja sebagai karyawan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai karyawan Tergugat I dan Tergugat II sejak tahun 2012;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat merupakan rekan dari Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Bronson Nainggolan;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II ada hutang piutang, karena mendengar dari Tergugat I, dan Tergugat II, dan objek jaminan hutang adalah kantor;
- Bahwa hutang yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I yaitu sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta Rupiah), dan hal tersebut Saksi ketahui dari Tergugat I dan Saksi melihat di rekening koran Tergugat I;
- Bahwa Saksi dapat melihat rekening koran tersebut karena Saksi bekerja sebagai Admin. Tergugat I dan Tergugat II kadang menyuruh Saksi untuk print rekening koran, menscan untuk kemudian dikirim kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang perjanjian akta pengakuan hutang, saksi hanya mengetahui bahwa ada hutang-piutang saja;
- Bahwa pada saat kesepakatan hutang itu Tergugat I dan Tergugat II masih sebagai suami-istri, namun sekarang sudah berpisah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal adanya penambahan hutang sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah);

Hal. 50 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sampai saat ini sertifikat yang menjadi objek jaminan hutang ada pada Penggugat;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui dari cerita Tergugat I menyerahkan sertifikat kantor sebagai jaminan;
- Bahwa Saksi mengetahui yang berhutang adalah Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat;
- Bahwa objek jaminan hutang yang terletak di Jl. R.A. Kartini pada lantai 1 dipergunakan untuk kantor, lantai 2 untuk rumah;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengakui adanya hutang tersebut;
- Bahwa objek jaminan hutang tersebut berupa ruko 3 (tiga) lantai dengan luas 173 m2 senilai Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar Rupiah);
- Bahwa sampai dengan saat ini ruko tersebut masih menjadi kantor dari perusahaan Tergugat I;
- Bahwa kantor tersebut dikuasai oleh Tergugat I, sedangkan sertifikatnya ada pada Penggugat;
- Bahwa hutang tersebut ada sejak tahun 2019;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat I dan Tergugat II belum menjalankan kewajiban untuk membayar hutang tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi uang hutang tersebut dipergunakan untuk proyek rusun yang ada di Sulawesi Utara, dan saat ini proyek tersebut sudah selesai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan kenapa Tergugat I dan Tergugat II belum membayar hutang tersebut, hanya berasumsi saja mereka berantem;
- Bahwa pada tahun 2019 memang proyek rusun di Sulawesi Utara belum selesai;
- Bahwa sampai dengan saat ini Saksi masih bekerja sebagai Karyawan Tergugat I, yang kantornya di Jl. R.A. Kartini, dan juga kantor tersebut masih beroperasi sampai saat ini;
- Bahwa sepengetahuan Saksi proyek rusun di Sulawesi Utara tersebut sudah selesai pada tahun 2020, untuk tanggal dan bulannya Saksi tidak ingat secara pasti;

Hal. 51 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat telah melakukan penagihan pembayaran hutang kepada Tergugat I dan Tergugat II. Penagihan tersebut di tahun 2021 ditagih sekali, dan pada saat itu Tergugat I dan Tergugat II telah berpisah;
 - Bahwa Saksi tahu bahwa Penggugat mendatangi Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 2021, dan tahun 2023;
 - Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Penggugat, dan tidak mengenal wajah dari Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal perjanjian Addendum Pengakuan Hutang, dan tidak mengetahui perihal hutang senilai Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta Rupiah);
 - Bahwa saat ini yang mengelola kantor adalah Tergugat I, sedangkan Tergugat II sudah keluar dari kantor tersebut;
 - Bahwa Tergugat I dan Tergugat II bercerai pada awal tahun 2021;
 - Bahwa pada saat Penggugat menagih hutang tersebut antara Tergugat I dan Tergugat II masih suami-istri dan belum ada akta perceraian;
2. Saksi **Diana Eti**, di bawah sumpah telah memberikan keterangan di persidangan pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi dulu bekerja sebagai Karyawan Tergugat I sejak tahun 2016, namun sekarang sudah berhenti;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Bronson Nainggolan, karena beberapa kali menerima tamu yang bernama Bronson Nainggolan untuk bertemu dengan Tergugat II;
 - Bahwa Saksi bertemu dengan Bronson Nainggolan di kantor
 - Bahwa Tergugat I dan Tergugat II bercerai pada tahun 2021;
 - Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengakui adanya hutang kepada Penggugat;
 - Bahwa pada awalnya Saksi tidak tahu alasan Bronson Nainggolan datang ke kantor, namun akhirnya Saksi tahu bahwa Tergugat I dan Tergugat II mempunyai hutang kepada Penggugat;

Hal. 52 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu itu Bronson Nainggolan datang sendiri pada tahun 2019, dan berikutnya ada datang lagi. Jarak antara pertemuan yang pertama dengan pertemuan kedua sekitar 3 (tiga) bulan;
- Bahwa tujuan Bronson Nainggolan datang yaitu untuk bertemu dengan Tergugat II, dan masuk ke ruangan Tergugat II, dan selanjutnya pembicaraan tentang apa Saksi tidak tahu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi nilai hutangnya sebesar Rp900.000.000,00 (Sembilan ratus juta Rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada perjanjian Addendum Pengakuan Hutang antara Penggugat, dan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau hutang Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat senilai Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta Rupiah);
- Bahwa pertemuan ketiga yaitu pada tahun 2020;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat I pernah bertemu di luar kantor, dan Saksi ikut serta. Pada saat itu bertemu di daerah Cawang, namun saksi tidak ikut turun dari mobil, sehingga tidak mengetahui apa saja yang dibicarakan;
- Bahwa saksi telah berhenti bekerja sebagai Karyawan Tergugat I pada tahun 2021;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

- Fotokopi dari asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 3892/Sepanjang Jaya, diberi tanda TTI-1;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat bertanda TT-1 tersebut di atas telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan dan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya secara e-Court pada persidangan tanggal 25 Februari 2025;

Menimbang bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Hal. 53 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- a. Eksepsi gugatan tidak Jelas (*obscur libel*);
- b. Eksepsi gugatan *Error in Persona*;
- c. Eksepsi gugatan *Peremptoir*;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi sebagai berikut :

- a. Eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- b. Eksepsi gugatan kabur (*obscur libel*);
- c. Eksepsi yang merugikan Penggugat hanya Tergugat I;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mengajukan eksepsi mengenai *Obscur libel*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas;

Eksepsi Tergugat I

Ad. a. Eksepsi gugatan tidak Jelas (*obscur libel*);

- (i) Gugatan diajukan hanya berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 tanggal 04 Oktober 2019 dan Akta Addendum Pengakuan Hutang Nomor 2 tanggal 11 Januari 2020 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris LINDA LAMOUR TAMPUBOLON, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Purwakarta (selanjutnya keduanya disebut “Akta Pengakuan Hutang”).

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan Perjanjian Pengakuan Hutang merupakan Perjanjian turunan dan tidak boleh dipisahkan dari perjanjian pokoknya, namun dalam perkara *a quo* tidak ada perjanjian pokok dari perjanjian pengakuan hutang yang dibuat oleh Penggugat, dan Tergugat I serta Tergugat II;

Hal. 54 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya menerangkan bahwa keberatan atas eksepsi Tergugat I karena sudah memasuki pokok perkara yang seharusnya dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan replik Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perikatan timbul karena suatu persetujuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara adalah adanya sepakat antara pihak-pihak, kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu yang menjadi objek perikatan, dan suatu sebab yang halal;

Menimbang bahwa perjanjian mengikat bagi mereka para pembuatnya sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1338 KUHPer: *"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*. Menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata dan buku Sri Soesilowati Mahdi dan kawan-kawan yang berjudul Hukum Perdata (Suatu Pengantar) yang pada pokoknya mengatakan bahwa kata-kata *"berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*, bahwa perjanjian tersebut mengikat para pihak dan oleh karena itu para pihak harus memenuhi apa yang diperjanjikannya. Ketentuan tersebut memberi kebebasan kepada para pihak untuk dengan bebas membuat perjanjian apa saja asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan;

Menimbang, bahwa Pasal 1868 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat;

Hal. 55 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Menimbang, bahwa dalam praktik kenotariatan Akta Pengakuan Hutang sebagai akta otentik dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk. Bentuk pertama, yaitu Akta Pengakuan Hutang yang dibuatkan *grosse* aktanya (murni) yaitu Akta Pengakuan Hutang yang dibuat sebagai *assesoir* dari akta perjanjian kredit. Substansi Akta Pengakuan Hutang hanya meliputi jumlah hutang, suku bunga dan tanpa klausul-klausul perjanjian kreditnya. Untuk bentuk pengakuan hutang yang pertama ini haruslah memuat irah-irah pada kepala akta “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dengan tujuan untuk mempunyai kekuatan eksekutorial. Bentuk Akta Pengakuan Hutang yang kedua adalah dibuat sebagai pernyataan atas adanya hutang oleh debitur, akta ini berfungsi sebagai perjanjian hutang-piutang atau dipersamakan dengan perjanjian kredit. Akta Pengakuan Hutang yang dibuat dalam bentuk kedua ini tidak dapat dibuatkan *grosse* akta karena substansinya memuat jumlah hutang beserta klausul-klausul yang pada umumnya ada dalam perjanjian kredit;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-15, P-13, TI-4, dan TI-8 yang merupakan Akta Pengakuan Hutang yang di dalamnya memuat pernyataan Tergugat I dan Tergugat II berhutang kepada Penggugat, dan ada klausul-klausul tentang nominal hutang, jangka waktu hutang, perihal penagihan piutang, objek jaminan hutang, dan tidak adanya irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” pada kepala Akta Pengakuan Hutang tersebut yang dijadikan bukti oleh Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Pengakuan Hutang yang dibuat oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II merupakan akta pengakuan hutang yang dibuat tanpa adanya perjanjian pokok sebagaimana yang dimaksud oleh Tergugat I dalam eksepsinya, yaitu Perjanjian Kredit. Perjanjian pengakuan hutang tersebut pada

Hal. 56 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



dasarnya mengakui bahwa adanya kewajiban yang telah ada antara Penggugat dan Tergugat I, serta Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I tentang Akta Pengakuan Hutang yang dibuat oleh Penggugat I, Tergugat I dan Tergugat II harus terlebih dahulu ada perjanjian pokoknya tidak beralasan dan haruslah ditolak;

- (ii) Dalam gugatan Penggugat pada angka 8 terkait dengan denda keterlambatan, apabila Para Tergugat tidak melaksanakan pembayaran tepat waktu maka akan dikenakan hukuman denda sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) setiap hari keterlambatan, sedangkan dalam Pasal 5 Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 tanggal 04 Oktober 2019 tersebut menyebutkan denda keterlambatan adalah sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan.

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan Posita Penggugat tidak diuraikan secara cermat, dan atas hal tersebut Tergugat I memintakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya menerangkan bahwa keberatan atas eksepsi Tergugat I karena sudah memasuki pokok perkara yang seharusnya dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan replik Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I ini telah masuk dalam pembuktian pokok perkara tentang besaran denda keterlambatan, maka pihak yang mendalilkan maka berhak untuk membuktikannya, sehingga eksepsi Tergugat I ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Hal. 57 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



- (iii) Gugatan yang diajukan Penggugat tersebut semakin tidak jelas dikarenakan dalam positanya mencampuradukkan antara pembayaran hutang kembali dengan permintaan balik nama atas objek jaminan menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi Tergugat I ini, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya menerangkan bahwa keberatan atas eksepsi Tergugat I karena sudah memasuki pokok perkara yang seharusnya dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan replik Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I ini telah masuk dalam pembuktian pokok perkara tentang besaran denda keterlambatan, maka pihak yang mendalilkan maka berhak untuk membuktikannya, sehingga eksepsi Tergugat I ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Ad. b. Gugatan *Error in Persona*

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi perihal *Error in Persona* yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat merupakan suatu kekeliruan dikarenakan Penggugat menarik Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai Turut Tergugat I yang mana tidak ada kaitannya dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi Tergugat I ini, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya menerangkan bahwa keberatan atas eksepsi Tergugat I karena sudah memasuki pokok perkara yang seharusnya dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan replik Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971 bahwa hak setiap orang untuk mengajukan gugatan apabila ia merasa dirugikan oleh orang atau suatu

Hal. 58 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



badan dan mengenai penentuan siapa-siapa/subjek hukum yang akan digugat seluruhnya adalah tergantung pada kemauan dari pihak penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat mempunyai hak untuk menarik pihak-pihak siapa saja yang akan didudukkannya sebagai tergugat, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I perihal *error in persona* patutlah untuk ditolak;

Ad. c. Gugatan *Peremptoir*

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi ini yang pada pokoknya Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menerima pinjaman dari Penggugat sejumlah Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta Rupiah) maupun tambahan pinjaman sehingga menjadi Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta Rupiah);

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi Tergugat I ini, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya menerangkan bahwa keberatan atas eksepsi Tergugat I karena sudah memasuki pokok perkara yang seharusnya dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan replik Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I ini telah masuk dalam pemeriksaan pokok perkara berapa sebenarnya nilai hutang-piutang antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II. Oleh sebab itu, masing-masing pihak berhak untuk membuktikannya, sehingga eksepsi Tergugat I ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Eksepsi Tergugat II

Ad. a. Eksepsi Terkait Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang pada pokoknya seharusnya Penggugat menarik Hendrik Haloho dari Marga Sinaga, dan Bronson Nainggolan sebagai pihak dalam gugatan baik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, karena disebutkan dalam uraian posita gugatan;

Hal. 59 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II ini, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya menerangkan bahwa keberatan atas eksepsi Tergugat II karena sudah memasuki pokok perkara yang seharusnya dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan replik Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 365 K/Sip/1948 menyebutkan bahwa gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan bukti P-15 dan TI-4 yang mengikatkan diri dalam akta pengakuan hutang tersebut adalah Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan Hendrik Haloho dari Marga Sinaga bukan merupakan pihak dalam perjanjian tersebut, dan Bronson Nainggolan ikut menandatangani akta pengakuan hutang tersebut sebagai saksi. Maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I perihal gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) patutlah untuk ditolak;

Ad. b. Eksepsi Terkait Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libelle*)

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi tentang gugatan penggugat kabur (*obscuur libel*), yang pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat kabur karena tidak menyebutkan secara jelas siapa Notaris yang membuat Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 tanggal 04 Oktober 2019 pada posita nomor 2, dan pada posita nomor 3 Penggugat hanya menyebutkan terkait proyek, namun tidak menjelaskan proyek apa;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya menerangkan bahwa keberatan atas eksepsi Tergugat II karena sudah memasuki pokok perkara yang seharusnya dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan replik Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II ini telah masuk dalam pemeriksaan pokok perkara tentang akta pengakuan hutang tersebut

Hal. 60 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



dibuat dimana, oleh siapa, dan untuk peruntukan proyek apa, maka pihak yang mendalilkan berhak untuk membuktikannya, sehingga eksepsi Tergugat II ini tidak beralasan hukum dan patut ditolak;

Ad. c. Eksepsi Terkait Yang Merugikan Penggugat hanya Tergugat I

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi tentang yang merugikan Penggugat hanya Tergugat I, yang pada pokoknya bahwa Penggugat dalam melakukan transaksi khususnya terkait transfer, hanya dilakukan atau ditransfer ke rekening Tergugat I saja, sehingga jelas, Tergugat II tidak ada peran yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang tidak membantah secara tegas atas eksepsi Tergugat II ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan replik Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II ini telah masuk dalam pemeriksaan pokok perkara tentang siapa yang merugikan Penggugat, maka pihak yang mendalilkan berhak untuk membuktikannya, sehingga eksepsi Tergugat II ini tidak beralasan hukum dan patut ditolak;

Eksepsi Turut Tergugat I

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mengajukan eksepsi tentang gugatan tidak jelas (*obscuur libel*) yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak menyebutkan secara jelas letak dan batas tanah yang disengketakan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Turut Tergugat I tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya menerangkan bahwa keberatan atas eksepsi Turut Tergugat I karena sudah memasuki pokok perkara yang seharusnya dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan replik Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa surat gugatan yang hanya mencantumkan nomor sertifikat tidak gugur sebagaimana disebutkan dalam Kaidah Yurisprudensi : 1140 K/Sip/1975 "surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas luas tanah

Hal. 61 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan batas-batas objek sengketa, berakibat gugatan kabur dan tidak dapat diterima; namun tidak semua gugatan yang tidak menyangkut luas dan batas-batas secara rinci langsung dinyatakan kabur, misalnya dalam gugatan hanya menyebut nomor sertifikat. Bahwa dengan menyebut nomor sertifikat secara inklusif telah meliputi penjelasan secara terang dan jelas tentang letak batas dan luas tanah. "

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita nomor 1 menyebutkan bahwa ".....Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3892 atas Nama Teti Nurhayati yaitu Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat dengan Luas 173 M² sebagai jaminan hutang kepada Penggugat....."

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat telah menyebutkan nomor Sertipikat Hak Milik atas objek tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan hutang dalam posita gugatannya, maka dalil eksepsi Turut Tergugat I tentang gugatan tidak jelas (*obscuur libel*) perihal Penggugat tidak menyebutkan secara jelas letak dan batas tanah yang disengketakan, patutlah untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah wanprestasi/cidera janji Tergugat I dan Tergugat II selaku pemilik hutang kepada Penggugat sejumlah Rp1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 12 Tertanggal 04 Oktober 2019 yang kemudian Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3892 atas Nama Teti Nurhayati yaitu tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kel. Sepanjang Jaya Kec. Rawalumbu Kota Bekasi Jawa Barat dengan Luas 173 M² sebagai Jaminan Hutang kepada Penggugat. Berdasarkan pasal 5 (lima) di dalam akta pengakuan hutang No. 12 Tertanggal 04 Oktober 2019, Para Pihak sepakat jika Para Tergugat tidak melaksanakan Pembayaran tepat waktu, maka Para Tergugat dikenakan hukuman denda sejumlah Rp500.000.000 (lima ratus juta rupiah) setiap perhari keterlambatan. Para Tergugat juga

Hal. 62 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks

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

memberikan Kuasa Menjual kepada Penggugat, berdasarkan akta Kuasa Menjual No. 13 Tertanggal 02 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II. Setelah berjalan waktu selama 4 (empat) bulan sesuai dengan batas waktu yang ditentukan yakni 3 (tiga) bulan, Penggugat mendatangi Para Tergugat untuk menagih hutang piutang tersebut, namun Para Tergugat belum bisa melakukan pembayaran hutang piutang sesuai batas yang ditentukan. Para Tergugat kembali membuat Adendum Akta Pengakuan Hutang No. 2 Tertanggal 11 Januari 2020 di Turut Tergugat II, dimana didalam Akta Pengakuan Hutang No. 2 Tertanggal 11 Januari 2020 “ merubah ketentuan jumlah hutang dari Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) menjadi sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah) kepada Penggugat, adendum Akta Pengakuan Hutang No. 2 Tertanggal 11 Januari 2020 tersebut Para Tergugat kembali membuat Akta Surat Kuasa menjual No. 3 Tertanggal 11 Januari 2020 yang isinya sama dengan akta Kuasa Menjual No. 13 Tertanggal 02 Oktober 2019. Setelah berakhir nya waktu sesuai dengan adendum Akta Pengakuan Hutang No. 2 Tertanggal 11 Januari 2020 yang berakhir di 04 mei 2024, namun tidak ada iktikad baik dari Para Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat Konvensi I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi karena Penggugat hanya memberikan pinjaman sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) kepada Para Tergugat dengan menetapkan bunga sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana tercantum pada Pasal 1 Akta Pengakuan Hutang No. 12 tanggal 04 Oktober 2019 dan PARA TERGUGAT tidak pernah menerima tambahan pinjaman sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang menyebabkan penambahan pinjaman menjadi sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah) sebagaimana tercantum pada Pasal 1 Akta Addendum Pengakuan Hutang No. 2 tanggal 11 Januari 2020;

Hal. 63 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat Konvensi I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 17 yang menuduhkan bahwa Para Tergugat akan mengalihkan objek jaminan. Pada kenyataannya sampai dengan saat ini, objek jaminan tidak diperjualbelikan oleh Tergugat I maupun Tergugat II dan sertifikat hak milik atas objek jaminan masih berada di tangan dan dalam penguasaan Penggugat;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dalam melakukan transaksi khususnya terkait transfer, hanya dilakukan atau ditransfer ke rekening Tergugat Konvensi I saja, sehingga jelas, Tergugat II tidak ada peran yang merugikan Penggugat;

Menimbang bahwa Turut Tergugat Konvensi I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Turut Tergugat Konvensi I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
- Bahwa Posita Penggugat mendalilkan adanya Wanprestasi antara Penggugat dengan Para Tergugat yang tidak mengikat kepada pihak ketiga/Turut Tergugat Konvensi I;

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

- Bahwa Para Tergugat telah mengakui adanya hutang kepada Penggugat berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 12 Tertanggal 04 Oktober 2019 yang kemudian Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3892 atas Nama Teti Nurhayati yaitu Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kel. Sepanjang Jaya Kec. Rawalumbu Kota Bekasi Jawa Barat dengan Luas 173 M² sebagai Jaminan Hutang kepada Penggugat;
- Bahwa Para Tergugat kembali membuat Adendum Akta Pengakuan Hutang No. 2 Tertanggal 11 Januari 2020 di Turut Tergugat II, dimana didalam Akta Pengakuan Hutang No. 2 Tertanggal 11 Januari 2020 “ merubah ketentuan jumlah hutang dari Rp1.200.000.000,00 (satu milyar

Hal. 64 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks

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

dua ratus juta rupiah) menjadi sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah) kepada Penggugat;

- Bahwa Para Tergugat hingga saat ini tidak pernah melakukan pembayaran kepada Penggugat sesuai apa yang diperjanjikan dalam Akta Pengakuan Hutang No. 12 Tertanggal 04 Oktober 2019 maupun Adendum Akta Pengakuan Hutang No. 2 Tertanggal 11 Januari 2020;

Menimbang bahwa hal yang masih diperselisihkan antara kedua belah pihak adalah sebagai berikut:

Menurut Penggugat Konvensi:

- Bahwa Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 Tertanggal 04 Oktober 2019 dan Adendum Akta Pengakuan Hutang No. 2 Tertanggal 11 Januari 2020 yang dibuat antara Penggugat dan Turut Tergugat adalah sah;
- Bahwa Para Tergugat mempunyai kewajiban untuk membayar hutangnya sejumlah Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) kepada Penggugat;

Menurut Para Tergugat Konvensi:

- Bahwa Penggugat hanya memberikan pinjaman sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) kepada Para Tergugat dengan menetapkan bunga sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana tercantum pada Pasal 1 Akta Pengakuan Hutang No. 12 tanggal 04 Oktober 2019 dan PARA TERGUGAT tidak pernah menerima tambahan pinjaman sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang menyebabkan penambahan pinjaman menjadi sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah);
- Bahwa Penggugat dalam melakukan transaksi khususnya terkait transfer, hanya dilakukan atau ditransfer ke rekening Tergugat I saja, sehingga jelas, Tergugat II tidak ada peran yang merugikan Penggugat;

Menurut Turut Tergugat Konvensi:

- Bahwa Posita Penggugat mendalilkan adanya Wanprestasi antara Penggugat dengan Para Tergugat yang tidak mengikat kepada pihak ketiga/Turut Tergugat Konvensi I;

Hal. 65 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mendapati bahwa yang menjadi pokok permasalahan/sengketa dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah benar antara Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi telah terjadi suatu perjanjian yang sah secara hukum?
2. Apakah benar Para Tergugat Konvensi telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-15 dan bukti 1 (satu) orang saksi yakni Saksi Bronson Nainggolan. Sebaliknya Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat I mengajukan bukti surat T1-1 sampai dengan T1-11 dan 2 (dua) orang saksi yakni Saksi Syahril Arifin dan Saksi Diana Eti. Sementara itu Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat TTI-1;

Terhadap petitum gugatan poin 1

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 1 yang pada pokoknya memohon supaya Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk dapat dikabulkannya petitum nomor 1 ini tentunya haruslah dipertimbangkan terlebih dahulu keseluruhan petitum dalam Gugatan Penggugat;

Terhadap petitum gugatan poin 2

Menimbang bahwa terhadap Petitum gugatan angka 2 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I, Tergugat II telah wanprestasi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa yang dimaksud wanprestasi atau ingkar janji (*breach of contract/default*) adalah suatu keadaan apabila salah satu pihak di dalam suatu perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya dan bukan karena keadaan memaksa (*overmacht* dan/atau *force majeure*), dimana prestasi tersebut tidak dipenuhi sama sekali oleh pihak yang memiliki kewajiban tersebut. Bahwa Wanprestasi dikategorikan ke dalam perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

Hal. 66 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak melakukan apa yang (harus) disanggupi akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-15 dan bukti TI-4 serta berkesesuaian dengan saksi Bronson Nainggolan Tergugat I dan Tergugat II telah meminjam uang kepada Penggugat dan kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk akta notaris yang oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II buat dihadapan Turut Tergugat II (Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn) berupa Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 tanggal 04 Oktober 2019, dengan nilai hutang sejumlah Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta Rupiah). Jangka waktu hutang tersebut yaitu 3 (bulan) terhitung sejak tanggal 04 Oktober 2019 sampai dengan 04 Januari 2020. Dalam perjanjian ini Tergugat I dan Tergugat II menjaminkan 1 (satu) Sertipikat Hak Milik Nomor 3892/Sepanjang Jaya atas nama Nyonya Teti Nurhayati (bukti P-1, dan bukti TI-3);

Menimbang bahwa pada saat tenggang waktu utang tersebut berakhir, Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membayar hutangnya kepada Penggugat, dan mohon diberikan waktu untuk membayar. Atas kondisi yang demikian Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II membuat Addendum Pengakuan Hutang Nomor 2 tanggal 11 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II yaitu Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn (bukti P-13 dan bukti TI-8). Dalam perjanjian Addendum Pengakuan Hutang tersebut Penggugat memberikan jangka waktu untuk pelunasan hutang 4 (empat) bulan sejak tanggal 04 Januari 2020 sampai dengan tanggal 04 Mei 2020, dan nilai utang piutang tersebut sejumlah Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta Rupiah). Pada saat utang tersebut jatuh tempo, Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membayar kewajibannya sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta Rupiah), sebagaimana telah Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah sepakati;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Bronson Nainggolan, Syahril Arifin, dan Diana Eti yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II berhutang kepada Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Bronson Nainggolan, Penggugat melakukan penagihan utang kepada Tergugat I dan Tergugat II

Hal. 67 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui telepon dan juga bertemu bertemu secara langsung namun belum juga dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Syahril Arifin dan Diana Eti bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengakui adanya utang kepada Penggugat;

Menimbang bahwa Tergugat I mengakui adanya utang sebagaimana yang tertuang dalam jawabannya yang menyatakan pada pokoknya bahwa Akta Pengakuan Hutang yang dibuat oleh Penggugat dan Para Turut Tergugat telah mengakui telah berhutang kepada Tergugat Rekonvensi dan telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3892 Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat, atas nama Teti Nurhayati;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah nyata melakukan perbuatan wanprestasi yaitu tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar utang kepada Penggugat sebagaimana yang telah disepakati dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 tanggal 04 Oktober 2019, dan Akta Addendum Pengakuan Hutang Nomor 2 tanggal 11 Januari 2020, yang kedua akta tersebut dibuat dihadapan Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn (Turut Tergugat II), maka petitum angka 2 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan.

Terhadap petitum gugatan poin 3

Menimbang bahwa terhadap Petitum gugatan poin 3 yang pada pokoknya menyatakan sah secara hukum Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 Tertanggal 04 Oktober 2019, dan Akta Adendum Pengakuan Hutang Nomor 02 Tertanggal 11 Januari 2020, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPPerdata adalah adanya sepakat antara pihak-pihak, kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu yang menjadi objek perikatan, dan suatu sebab yang halal;

Menimbang bahwa syarat sepakat antara pihak-pihak dan kecakapan para pihak dalam Pasal 1320 KUHPPerdata disebut dengan syarat subjektif. Jika salah satu syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat

Hal. 68 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks

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

memintakan pembatalan seperti yang tertuang dalam Pasal 1331 KUHPerdara yang mengatakan:

“orang-orang yang di dalam pasal yang lalu dinyatakan tidak cakap, boleh menuntut pembatalan perikatan-perikatan yang telah mereka perbuat dalam hal-hal dimana kekuasaan itu tidak dikecualikan dalam undang-undang”;

Menimbang bahwa syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 KUHPerdara yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal termasuk ke dalam syarat objektif. Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek (*bepaald onderwerp*) tertentu, sekurang-kurangnya objek tertentu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada. Kemudian tujuan perjanjian itu dapat dilaksanakan jika isi perjanjian tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perjanjian yang cacat objektif batal demi hukum;

Menimbang bahwa perjanjian mengikat bagi mereka para pembuatnya sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1338 KUHPER: *“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”*. Menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata dan buku Sri Soesilowati Mahdi dan kawan-kawan yang berjudul Hukum Perdata (Suatu Pengantar) yang pada pokoknya mengatakan bahwa kata-kata *“berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”*, bahwa perjanjian seperti itu mengikat para pihak dan karenanya para pihak harus memenuhi janji-janjinya. Ketentuan tersebut memberi kebebasan kepada para pihak untuk dengan bebas membuat perjanjian apa saja asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan;

Menimbang bahwa Pasal 1868 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat;

Menimbang bahwa tentang Pasal 1868 KUH Perdata, dapat diuraikan bahwa akta otentik mempunyai karakteristik sebagai berikut:

1. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang Pejabat Umum;
 - a. Pembuatan akta notaris harus ada keinginan atau kehendak dan permintaan dari para pihak, jika tidak ada, maka notaris tidak akan membuat akta yang dimaksud;

Hal. 69 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Saran atau pendapat notaris yang diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta notaris, dianggap merupakan keinginan dan permintaan para pihak, bukan perbuatan atau tindakan notaris;
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
3. Pejabat Umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu;

Menimbang bahwa bukti P-15, dan bukti TI-4 berupa Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 tanggal 04 Oktober 2019, dan bukti P-13 dan bukti TI-8 berupa Akta Addendum Pengakuan Hutang Nomor 2 tanggal 11 Januari 2020 yang kesemuanya akta tersebut dibuat dihadapan Notaris Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn (Turut Tergugat II) yang dituangkan dalam bentuk akta notariil.

Menimbang bahwa sebagaimana disebutkan di atas tentang karakteristik akta otentik yang menyebutkan bahwa dalam membuat akta otentik harus ada kehendak dari para pihak, dalam hal ini Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah sepakat untuk membuat akta Pengakuan Hutang yang kemudian diperbaharui dengan akta Addendum Pengakuan Hutang tersebut di atas.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti pada saat penandatanganan kedua akta pengakuan hutang tersebut ikut ditandatangani oleh saksi Bronson Nainggolan sebagai saksi dalam penandatanganan akta tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa syarat sahnya perjanjian sebagaimana disebutkan di atas dalam pembuatan Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 tanggal 04 Oktober 2019 dan Akta Addendum Pengakuan Hutang Nomor 2 tanggal 11 Januari 2020 yang kesemuanya akta tersebut dibuat dihadapan Notaris Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn., telah terpenuhi. Oleh sebab itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum Penggugat terkait sahnya Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 Tertanggal 04 Oktober 2019, dan Akta Addendum Pengakuan Hutang Nomor 02 Tertanggal 11 Januari 2020 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan, dengan perbaikan redaksional seperlunya sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini;

Hal. 70 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan angka 3 yang pada pokoknya menyatakan sah secara hukum Akta Kuasa Menjual Nomor 13 Tertanggal 03 Oktober 2019 dan Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 03 Tertanggal 11 Januari 2020, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengatur salah satu dari syarat objektif sahnyanya perjanjian yaitu sebab yang halal yang apabila tidak terpenuhi maka akan mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan surat kuasa menjual adalah suatu surat yang memberikan wewenang kepada seseorang (penerima kuasa) untuk menjual objek aset atau properti atas nama pemilik (pemberi kuasa).

Menimbang bahwa surat kuasa mutlak diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah menjelaskan pengertian surat kuasa mutlak, yaitu:

- Kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- Kuasa mutlak merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya;

Menimbang bahwa dalam prakteknya saat ini jenis surat kuasa mutlak dilarang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah atau jual beli tanah sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang bertujuan untuk mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah;

Menimbang bahwa dalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah huruf a menyebutkan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta, jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Sedangkan huruf d

Hal. 71 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks

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

nya mengatur PPAT menolak untuk membuat akta, jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan perjanjian milik beding yaitu perjanjian antara debitur dan kreditur yang pada intinya apabila debitur gagal melunasi utangnya, maka objek jaminan utang debitur akan menjadi milik kreditur, meskipun harga agunan jauh melampaui nilai utang-piutang. Hal tersebut secara tegas dilarang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia;

Menimbang bahwa Pasal Pasal 1154 KUHPerdara mengatur bahwa apabila si debitur atau si pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, maka tidak diperkenankan si berpiutang memiliki barang yang digadaikan, dan segala perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan ini haruslah batal;

Menimbang bahwa Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum;

Menimbang bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3493 K/Pdt/1985 tanggal 09 Desember 1987 menyatakan bahwa “... suatu perjanjian utang-piutang dengan jaminan sebidang tanah tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual beli tanah, manakala si debitur tidak melunasi utangnya. Syarat yang dikenal dengan nama milik beding ini sudah lama tidak diperkenankan, terutama dalam suasana hukum adat”;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-10, P-12, TI-5, dan TI-9 berupa Akta Kuasa Menjual Nomor 13 Tertanggal 03 Oktober 2019 dan Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 03 Tertanggal 11 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn., menyatakan “Menjual atau memindahtangankan dalam bentuk apapun juga, kepada orang lain ataupun pada diri penerima kuasa sendiri tanah dan bangunan tersebut di atas”.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Akta Kuasa Menjual Nomor 13 Tertanggal 03 Oktober 2019 dan Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 03 Tertanggal 11 Januari 2020 yang dibuat

Hal. 72 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Notaris Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn., termasuk sebagai surat kuasa mutlak, dan oleh sebab itu maka petitum tentang sah secara hukum Akta Kuasa Menjual Nomor 13 tanggal 03 Oktober 2019 dan Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 03 tanggal 11 Januari 2020 tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak, dengan perbaikan redaksional seperlunya sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini;

Terhadap petitum gugatan poin 4

Menimbang bahwa terhadap petitum poin 4 yang pada pokoknya memerintahkan Para Tergugat untuk mengembalikan kerugian Materil yaitu Hutang Pokok Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta Rupiah) kepada Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan bukti T-6 berupa *print out* rekening koran Tergugat I Bank Mandiri periode 1 Mei 2019 sampai dengan 31 Oktober 2019 yang berkesesuaian dengan Saksi Syahril Arifin dan Saksi Dian Eti yang menerangkan pada pokoknya bahwa nilai hutang Tergugat I sejumlah Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 tanggal 04 Oktober 2019, dan Akta Addendum Pengakuan Hutang Nomor 2 tanggal 11 Januari 2020, dibuat dihadapan Notaris Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn, yang telah disepakati antara Pengugat dan Tergugat I dan tergugat II yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi yang membuatnya telah memenuhi pasal 1320 Kitap Undang- undang Hukum Perdata dan Pasal 1338 Kitap Undang – undang Hukum Perdata Majelis hakim berpendapat Para Tergugat berkewajiban mengembalikan kerugian materil secara tanggung renteng kepada Penggugat sejumlah Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah), dengan petitum angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan.

Terhadap petitum gugatan poin 5

Menimbang bahwa terhadap petitum nomor 5 yang pada pokoknya menyebutkan menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya Bunga Moratorium 6 % / tahun x 4 tahun Tahun = $Rp1.600.000.000,00 \times 6 \% / \text{tahun} \times 4 \text{ tahun} = Rp384.000.000,00$ (tiga ratus delapan puluh empat juta Rupiah) dan selain bunga moratorium tersebut Penggugat juga berhak meminta denda

Hal. 73 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterlambatan perhari terhitung pada bulan Mei 2020 sampai Agustus 2024 kepada Penggugat, dengan rincian sebagai berikut; 1576 hari x Rp500.000,00 per hari = Rp788.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh delapan juta Rupiah) sehingga dengan total sebesar Rp1.172.000.000,00 (satu milyar seratus tujuh puluh dua juta Rupiah), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa semula nilai utang Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat yaitu Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta Rupiah) sebagaimana dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 Tertanggal 04 Oktober 2019, yang kemudian dalam Akta Adendum Pengakuan Hutang Nomor 02 Tertanggal 11 Januari 2020 akibat kelalaian tergugat telah dikonpensasikan menjadi Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta Rupiah). Dengan demikian petitum angka 5 ditolak;

Terhadap petitum poin 6, 7, dan 8

Menimbang bahwa terhadap petitum nomor 6, 7, dan 8 yang pada pokoknya meminta Para Tergugat untuk menyerahkan objek jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 3892 atas Nama Teti Nurhayati sesuai dengan bukti TT-1 berupa fotokopi dari asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 3892/Sepanjang Jaya yang memiliki hubungan dengan petitum poin 7 yaitu tujuan permohonan Penggugat untuk menghukum Para Tergugat menyerahkan objek sita jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3892 adalah agar Penggugat dapat menjual objek jaminan tersebut. Kemudian petitum poin 8 yang memohon untuk meletakkan sita jaminan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas objek Jaminan Sertipikat Hak Milik 3892 atas atas Nama Teti Nurhayati yaitu Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat dengan Luas 173 M², Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 394/Pdt/1984 'Menyatakan Objek/barang yang telah dijadikan jaminan Hutang tidak dapat dikenakan sita jaminan dan selama proses persidangan tidak diletakkan sita jamina atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik 3892 atas atas Nama Teti Nurhayati yaitu Tanah dan

Hal. 74 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan yang terletak dan dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat dengan Luas 173 M², atas nama Nyonya Teti Nurhayati (bukti P-1 dan TI-3) dengan surat ukur tanggal 27 September 200, dengan demikian Majelis hakim berpendapat bahwa terhadap petitum angka 6, 7, dan 8 tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Terhadap petitum poin 9

Menimbang bahwa terhadap petitum poin 9 gugatan Penggugat yang pada pokoknya menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian immateril yang diderita oleh Penggugat;

Menimbang bahwa alasan yang dituangkan oleh Penggugat untuk mengajukan kerugian immateril adalah karena akibat dari tindakan Para Tergugat yang telah mengakibatkan Penggugat habis waktu untuk mempertahankan haknya yang mana merupakan hal yang tidak dapat dinilai dengan uang. Sehingga Penggugat memohon kerugian immaterial sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Menimbang bahwa pada wanprestasi perhitungan ganti rugi dihitung sejak saat terjadi kelalaian sesuai dengan Pasal 1237 KUHPerdata *"Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu, semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya."*;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1246 KUHPerdata menyatakan, *"biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya"*. Berdasarkan pasal 1246 KUHPerdata tersebut, dalam wanprestasi, penghitungan ganti rugi harus dapat diatur berdasarkan jenis dan jumlahnya secara rinci seperti kerugian kreditur, keuntungan yang akan diperoleh sekiranya perjanjian tersebut dipenuhi dan ganti rugi bunga (*interest*). Dengan demikian kiranya dapat dipahami bahwa ganti rugi dalam wanprestasi (*injury damage*) yang dapat dituntut haruslah terinci dan jelas. Sementara, dalam perbuatan melawan hukum, tuntutan ganti rugi sesuai dengan ketentuan pasal 1265 KUHPerdata, tidak perlu menyebut ganti rugi bagaimana bentuknya, tidak perlu

Hal. 75 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perincian. Dengan demikian, tuntutan ganti rugi didasarkan pada hitungan objektif dan konkrit yang meliputi materiil dan moril. Dapat juga diperhitungkan jumlah ganti rugi berupa pemulihan kepada keadaan semula (*restoration to original condition, herstel in de oorspronkelijke toestand, herstel in de vorige toestand*). Meskipun tuntutan ganti rugi tidak diperlukan secara terinci, beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung membatasi tuntutan besaran nilai dan jumlah ganti rugi, seperti: Putusan Mahkamah Agung No. 196 K/ Sip/ 1974 tanggal 7 Oktober 1976 menyatakan "*besarnya jumlah ganti rugi perbuatan melawan hukum, diperpegangi prinsip Pasal 1372 KUHPerdara yakni didasarkan pada penilaian kedudukan sosial ekonomi kedua belah pihak*". Putusan Mahkamah Agung No. 1226 K/Sip/ 1977 tanggal 13 April 1978, menyatakan, "*soal besarnya ganti rugi pada hakekatnya lebih merupakan soal kelayakan dan kepatutan yang tidak dapat didekati dengan suatu ukuran*";

Menimbang bahwa KUHPerdara telah mengatur tentang jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut, serta jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut dalam wanprestasi Oleh karena hal tersebut.

Menimbang, bahwa dalam perkara Aquo Penggugat telah habis waktu untuk mempertahankan haknya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa mempertahankan haknya adalah merupakan kewajiban penggugat dan Tergugat apabila merasa haknya dilanggar dengan demikian petitum angka 9 ditolak;

Terhadap petitum poin 10

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 10 yang pada pokoknya memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3892 atas objek jaminan Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat, dengan Luas 173 M² menjadi atas Nama Penggugat (Julfrans Purba) dan kepada pihak lain jika Penggugat menjual objek jaminan tersebut kepada pihak lain atau Pembeli, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang oleh karena Akta Kuasa Menjual Nomor 13 Tertanggal 03 Oktober 2019 dan Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 03 Tertanggal 11 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn., termasuk sebagai surat kuasa mutlak, yang mana bertentangan dengan hukum

Hal. 76 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3892 sebagai jaminan hutang bukan merupakan jual beli atau peralihan hak lengkapnya sebagaimana dalam pertimbangan di atas, maka petitum angka 10 haruslah ditolak;

Terhadap petitum poin 11

Menimbang bahwa terhadap petitum poin 11 yang pada pokoknya Penggugat meminta Para Tergugat untuk mengosongkan objek Jaminan Tanah dan Bangunan yang terletak dan dikenal umum di JL. R.A Kartini No. 42 RT/RW 004/001 Kel. Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat, dengan Luas 173 M² Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa oleh karena Akta Pengakuan Hutang nomor 2 Tertanggal 04 Oktober 2019 bukan merupakan grosse akta pengakuan hutang yang mempunyai irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", maka tidak dapat seketika dilakukan pengosongan;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 197 HIR yang mengatakan bahwa "*Sita pengosongan (eksekusi pengosongan) tidak dapat dilakukan jika putusan pengadilan menghukum pembayaran sejumlah uang*";

Menimbang bahwa oleh karena Majelis Hakim mengabulkan petitum angka 4 yang amarnya memerintahkan Para Tergugat secara tanggung renteng untuk mengembalikan nilai hutang kepada Penggugat sejumlah Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah), dengan demikian petitum angka 11 ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 12 yang pada pokoknya Penggugat meminta untuk dinyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), Majelis Hakim mempertimbangkan oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Bekasi adalah Pengadilan tingkat Pertama masih ada Upaya hukum Banding dan Kasasi dan tidak ada alasan hukum yang mendukung sebagaimana ketentuan yang berlaku dan tidak alasan yang mendesak maka petitum angka 12 dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang lain yang telah diajukan yang tidak relevan dengan gugatan Penggugat maka Majelis Hakim berpendapat bukti-bukti tersebut patut dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan;

Hal. 77 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I telah mengajukan Gugatan Rekonvensi yang pada pokok isinya sebagaimana tersebut di dalam Gugatan Rekonvensi;

Menimbang bahwa terhadap Gugatan Rekonvensi tersebut Tergugat Rekonvensi telah memberikan tanggapan sebagaimana tersebut didalam jawaban Rekonvensinya;

Menimbang bahwa terhadap Gugatan Rekonvensi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa oleh karena materi atau substansi Gugatan Rekonvensi berkaitan erat dengan substansi Gugatan Konvensi, dan karena Gugatan Konvensi tersebut dinyatakan dikabulkan terhadap pokok gugatannya untuk sebagian guna menghindari pertentangan penilaian terhadap substansi tersebut karena baik Gugatan Rekonvensi maupun Gugatan Konvensi memiliki hubungan yang erat (*innerlijke samenhang*) sehingga untuk menghindari ketidakpastian hukum dan pertentangan, maka terhadap substansi gugatan rekonvensi tersebut adalah lebih tepat bilamana Gugatan Rekonvensi harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang bahwa oleh karena pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan gugatannya, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II berada dipihak yang kalah maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat;

Mengingat pasal-pasal dalam KUHPdata, HIR dan ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi;

Hal. 78 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 tanggal 04 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn dan Akta Adendum Pengakuan Hutang Nomor 2 tanggal 11 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Linda Lamour Tampubolon, S.H., M.Kn berkekuatan hukum
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk mengembalikan nilai hutang kepada Penggugat sejumlah Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp456.000,00 (empat ratus lima puluh enam ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Jumat, tanggal 14 Maret 2025, oleh kami, Muhifuddin, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Purnama, S.H., M.H. dan Titis Tri Wulandari, S.H., S.Psi., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 10 Oktober 2024, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 20 Maret 2025, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Awal Son Wellem Sasube, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tegugat I, Turut Tergugat II, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hal. 79 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Purnama, S.H., M.H.

Muhifuddin, S.H., M.H.

Titis Tri Wulandari, S.H., S.Psi., M.Hum.

Panitera Pengganti

Awal Son Wellem Sasube, S.H.

Perincian biaya :

- Biaya pendaftaran	Rp	30.000,00
- Biaya proses	Rp	90.000,00
- Panggilan.....	Rp	166.000,00
- PNBP	Rp	50.000,00
- Biaya Sumpah.....	Rp	100.000,00
- Redaksi	Rp	10.000,00
- <u>Materai</u>	Rp	10.000,00 +
J u m l a h	Rp	456.000,00

(empat ratus lima puluh enam ribu Rupiah)

Hal. 80 dari 80 hal. Perkara Nomor 520/Pdt.G/2024/PN Bks