



**PUTUSAN**

**NOMOR: 313/PDT/2014/PT. MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ZULKARNAIN**, Umur 36 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Merdeka No.310, Kelurahan Pahlawan Kecamatan Siantar Timur, Kota Pematang Siantar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AULIA ZUFRI, S.H, BORKAT HARAHAP, S.H, SYCHARIL SIMANJUNTAK, S.H** Advokat & Legal Consultant pada Law Office AULIA ZUFRI, S.H & Associates berkantor di Jln. Ahmad Yani VII No. 25 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 Desember 2013 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantaupraptat tanggal 10 Desember 2013 Reg. No. 212/SKC/2013/PN-RAP, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

**Melawan:**

1. **EFENDI** , Umur 39 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Ahmad Yani No. 43 Aek Nabara, Desa Perbaungan, Kecamatan Bilah Hulu, Kabupaten Labuhan Batu;
  2. **ARIFIN KWAN**, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Kualuh No.15 Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhan Batu;
  3. **NOTARIS/PPAT, SETIAWATI, SH**, Beralamat di Jalan Kartini No. 37 Kabupaten Labuhan Batu;
- Tergugat I, II dan III dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SUDARSONO, S.H, M.H**, Advokat, beralamat di Jalan Sirandorung No. 38 Kota Rantaupraptat, Kabupaten Labuhan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batu berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Mei 2012 dan tanggal 01 Mei 2012, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantauprapat tanggal 7 Mei 2012 Reg. No.III/SKC/2012/PN-RAP, selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Terbanding I, II, III** semula **Kuasa Tergugat I, II, III**

4. **Badan Pertanahan Nasional (BPN) Labuhan Batu**, beralamat di Jalan Pramuka Kabupaten Labuhan Batu, memberikan tugas kepada **MANGASI TAMBUNAN, S.H, M.H, SUJONO, S.H, Drs. HISKIA SIMARMATA, Drs. UNTUNG JAUHARI, Bsc, S.H, CINTA PANDIA, S.H** tanggal 8 Mei 2012 Nomor: 570.1-688/V/2012, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantauprapat tanggal 19 September 2012 Reg. No. 188/SKC/2012/PN-RAP, selanjutnya disebut **Terbanding IV** semula **Tergugat IV**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 17 Juli 2013, Nomor: 23/Pdt.G/2012/PN.RAP dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 16 April 2012 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantauprapat dengan Register Perkara Nomor : 23/Pdt.G/2011/PN.RAP tertanggal 17 April 2012 telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa Penggugat ada memiliki hutang sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) kepada Tergugat I sebagaimana tertuang didalam Akta Notaries No. 76 tertanggal 21 Mei 2010, dimana Akta No.76 tertanggal 21 Mei 2010 telah berakhir pada tanggal 20 Mei 2011, dan kemudian diperpanjang dengan Akta Notaris No.73 tertanggal 21 Juni 2011 yang masing-masing dibuat di hadapan Tergugat III Notaris/PPAT SETIAWATI,SH. yang berkantor di Jalan Kartini No.37 Rantau Prapat.
- 2 Bahwa jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I, penggugat telah menyerahkan dua bidang tanah yang masing-masing:

### 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

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 245 seluas 39.650 M2 atas nama Penggugat yang terletak di Desa Teluk Panji, Kecamatan Kampung Rakyat, Kabupaten Labuhan Batu. ( sekarang Labuhan Batu Selatan ).
- b. Sebidang Tanah Pertanian seluas 3 Ha (tiga Hektar) terletak di Desa Telukpanji, Kecamatan Kampung Rakyat, Kabupaten Labuhan Batu. ( sekarang Labuhan Batu Selatan ). Yang batas-batasnya sebagai Berikut :
  - Sebelah Utara Tanah Milik Sofian
  - Sebelah Timur Tanah Milik Sofian
  - Sebelah Selatan Tanah Milik Ponimin
  - Sebelah Barat berbatas dengan Samidi.
3. Bahwa didalam perjanjian hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, dalam Pasal 2 Akta Notaris No.73 tertanggal 21 Juni 2011, Penggugat dibebankan membayar bunga sebesar 5% perbulan atau sebesar Rp.20.000.000,- ( Dua puluh juta Rupiah ) kepada Tergugat I, dan bunga tersebut tetap dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I selama 19 bulan terhitung sejak Juni 2010 sampai Desember 2011. Sehingga dengan demikian bunga uang yang telah dibayar Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.380.000,000,- ( Tiga ratus delapan puluh juta rupiah ) sehingga dengan demikian bunga uang hamper menutupi pokok pinjaman sebesar Rp.400,000,000,- (Empat ratus juta rupiah ).
4. Bahwa kemudian didalam Akta Notaris No.73 tertanggal 21 Juni 2011 yang merupakan perpanjangan dari Akta Notaries No.76 tertanggal 21 Mei 2010, pada **pasal 1** pada pokoknya disebutkan **berakhir Perjanjian hutang Piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, adalah pada tanggal 20 Mei 2012**. Dan apabila berakhir tempo pelunasan hutang Penggugat masih diberi hak untuk menjualkan jaminan terlebih dahulu.
5. Bahwa **kemudian pada tanggal 30 Maret 2012 sebelum berakhir / jatuh tempo Perjanjian hutang antara Penggugat dengan Tergugat I**, Tergugat I telah menjual tanah yang menjadi Jaminan merupakan milik Penggugat kepada Tergugat II, tanpa sepengetahuan Penggugat. Jual beli dilakukan Tergugat I, kepada Tergugat II dihadapan Notaris

### 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

Setiawati SH ( Tergugat III ) dengan Akta Notaries No.124 tertanggal **30 Maret 2012.**

6. Bahwa kemudian Tergugat II berdasarkan Akta Pelepasan Hak No.124 tertanggal 30 Maret 2012 dari Tergugat I, telah mengajukan pembalikan nama terhadap barang jaminan milik Penggugat berupa Sertifikat nomor.245 atas nama Tergugat II ke Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kabupaten Labuhan Batu ( Tergugat IV)
7. Bahwa sekitar bulan April 2012 Penggugat merasa terkejut kedatangan seseorang utusan / suruhan dari Tergugat I,II yang mendatangi para pekerja Penggugat dilapangan, dengan menyatakan agar segera mengosongkan tanah ini dikarenakan tanah ini telah menjadi milik **ARIFIN KWAN** ( Tergugat II ). Dengan memperlihatkan surat-surat Akta pelepasan hak dengan ganti rugi No.124 tertanggal 30 Maret 2012.
8. Bahwa Penggugat menyangkal pernyataan suruhan dari Tergugat I, II tersebut dengan menyatakan, tidak ada hak dari Tergugat I untuk menjual tanah saya ( Penggugat ) kepada Tergugat II, karena perjanjian hutang saya ( Penggugat ) dengan Tergugat I belum Berakhir.
9. Bahwa tindakan Tergugat I yang menjual barang Jaminan hutang kepada Tergugat II sebelum berakhir jatuh tempo perjanjian hutang antara Penggugat dengan Tergugat I telah bertentangan dengan Pasal 3 Akta Notaris No.73 tertanggal 2012, dan juga tindakan Tergugat I yang menjual barang jaminan hutang kepada Tergugat II sebelumnya perjanjian hutang antara Penggugat dengan Tergugat I adalah Perbuatan melawan Hukum.
10. Bahwa tindakan Tergugat I yang telah menjual barang jaminan kepada Tergugat II sebelum jatuh tempo Perjanjian hutang antara Tergugat I dengan Penggugat adalah merupakan tindak Pidana Pengelapan yang melanggar Pasal 372 KUHPidana, yang dalam waktu dekat dengan sangat menyesal akan kami tindak lanjuti secara Hukum.
11. Bahwa demikian juga tindakan Tergugat III yang telah membuat akta pelepasan hak dengan ganti rugi No.124 tertanggal 30 Maret 2012 dari Tergugat I kepada Tergugat II adalah Perbuatan melawan Hukum, dikarenakan Tergugat III sendiri mengetahui jikalau Objek

#### 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

pelepasan hak dengan ganti rugi antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah masih merupakan jaminan hutang antara Penggugat dengan Tergugat I yang belum berakhir jatuh tempo perjanjian hutang tersebut, hal mana dibuktikan dengan Akta Perpanjangan hutang piutang No. 73 tertanggal 21 Juni 2012 yang dibuat oleh Tergugat III sendiri.

12. Bahwa demikian juga tindakan Tergugat IV yang telah memproses pembalikan nama Sertifikat No.245 ke nama Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan Hukum, dikarenakan dasar dari Tergugat II untuk bermohon pembalikan nama Akta Notaris No.124 tertanggal 30 Maret tersebut adalah bertentangan dengan Hukum.
13. Bahwa sekitar bulan Januari 2012 usaha Penggugat mengalami kemunduran/bangkrut, sehingga Penggugat tidak mampu membayarkan bunga uang pinjaman sebesar Rp.20.000,000,- ( Dua puluh juta rupiah ) / bulan kepada Tergugat I terhitung sejak Januari 2012 sampai gugatan ini dimajukan Kepengadilan Negeri.
14. Bahwa dikarenakan usaha Penggugat mengalami kemunduran/bangkrut dan Penggugat tidak mampu lagi membayar bunga uang sebesar 5% setiap bulannya, maka Penggugat mohon untuk dibebaskan dari bunga uang sebesar 5% dari Rp.400.000,000,- (Empat ratus juta rupiah ) setiap bulannya.
15. Bahwa demikian juga halnya dengan pokok pinjaman sebesar Rp. 400.000,000,- (Empat ratus juta rupiah ) dikarenakan Penggugat tidak mampu lagi membayar sekaligus/ tunai, maka Penggugat mohon agar Penggugat diberikan kesempatan untuk mencicil hutang Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.10.000,000,-/ bulannya kepada Tergugat sampai hutang Penggugat lunas/selesai, selama 40 bulan terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap.
16. Bahwa dikarenakan usaha dari Penggugat mengalami kemerosotan, dan bunga uang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.380.000,000,- hampir melunasi hutang pokok sebesar Rp. 400.000,000,- maka patut Penggugat tetap menguasai jaminan walaupun jatuh tempo perjanjian dalam Akta perpanjangan perjanjian hutang piutang nomor 73 tertanggal 21 Juni 2011 telah berakhir atau sampai Penggugat melunasi seluruh hutangnya kepada Tergugat I secara cicilan.

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa Penggugat ada memberikan kuasa menjual kepada Tergugat I terhadap barang jaminan hutang dengan akta nomor 77 tanggal 21 Mei 2010, bahwa karena Tergugat I telah menjual barang jaminan hutang kepada Tergugat II sebelum jatuh tempo perjanjian dan tanpa sepengetahuan Penggugat, juga Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap akta kuasa menjual No 77 tanggal 21 Mei 2010 maka pantas dan patut jika kuasa menjual barang jaminan hutang No 77 tanggal 21 Mei 2010 dari Penggugat kepada Tergugat I untuk dibatalkan demi Hukum.
18. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini berdasarkan kepada tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I,II,III, dan IV. Dan juga Penggugat mengajukan gugatan ini adalah berdasarkan bukti-bukti sempurna yang tidak dapat disangkal oleh siapapun termasuk Tergugat.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan tersebut diatas yang dibuat berdasarkan fakta hukum yang benar, maka mohon kepada mejelis hakim untuk memanggil kedua belah Pihak untuk duduk bersidang dan selanjutnya mengambil Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan pelepasan hak dengan ganti rugi antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan Akta Notaries Nomor 124 tertanggal 30 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris SETIAWATI SH ( Tergugat III ) Batal demi Hukum.
3. Menyatakan pembalikan nama dari nama Penggugat kepada Tergugat II terhadap Sertifikat No 245 yang dilakukan Tergugat IV adalah tidak sah dan cacat demi Hukum.
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I,II,III dan IV adalah perbuatan melawan Hukum.
5. Menyatakan Penggugat tetap menguasai dan memunggut/ mengambil hasil dari **a.** sebidang tanah seluas 39.650 M2 dengan Sertifikat No 245, yang terletak di Desa Telukpanji, Kecamatan Kampung Rakyat, Kabupaten Labuhan Batu. (sekarang Labuhan Batu Selatan), **b.** sebidang tanah seluas 3 Ha yang terletak di Desa Telukpanji, Kecamatan Kampung Rakyat, Kabupaten Labuhan Batu. ( sekarang Labuhan Batu Selatan ) yang batasnya : Utara Tanah milik Sofian,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur Tanah milik Sofian, Selatan Tanah milik Ponimin, Barat Tanah milik Sofian.

6. Membebaskan Penggugat untuk membayar bunga sebesar 5% dari Rp 400.000,000,- ( Empat ratus juta rupiah ) sejak gugatan dimajukan sampai gugatan berkekuatan hukum tetap.
7. Memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk mencicil hutang Penggugat Rp. 10.000,000,- ( sepuluh juta rupiah ) setiap bulan sampai hutang Penggugat lunas kepada Tergugat sebesar Rp 400.000,000,- ( Empat ratus juta rupiah ). Selama 40 bulan terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai hutang Tergugat lunas / selesai.
8. Menyatakan Akta Notaris No.76 tertanggal 21 Maret 2010 dan Akta Notaris No.73 tertanggal 21 Juni 2011, yang dibuat di Notaris/PPAT SETIAWATI.SH tidak mengikat lagi kepada Penggugat dan Tergugat I.
9. Menyatakan surat kuasa untuk menjual nomor 77 tertanggal 21 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Notaris SETIAWATI.SH tidak mengikat lagi kepada Penggugat dan Tergugat dan tidak mempunyai kekuatan Hukum.
10. Menghukum Tergugat-Tergugat secara tenggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

### **Subsidaire.**

Apabila majelis hakim yang mengadili dan memeriksa Perkara ini berpendapat lain mohon Putusan yang Seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Penggugat telah menyerahkan perbaikan Gugatannya tertanggal 25 Juli 2012, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa setelah Poin 18 kami tambahkan point berikutnya yaitu :

19. Bahwa Penggugat patut menduga sebelum perkara ini mempunyai putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap, Tergugat II mengalihkan objek perkara sehingga gugatan menjadi hampa nantinya, maka pantas dan wajar diletakkan sita jaminan atas objek perkara ;
20. Bahwa Penggugat khawatir perbuatan Tergugat I menjual objek perkara ke Tergugat II terulang kembali kepihak ketiga, maka segala surat-surat yang terbit atas nama lain selain masih atas nama

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat patut dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum ;

Bahwa selanjutnya dalil petitum ditambah setelah poin 9 dan poin 10 berubah menjadi poin 12 yaitu sebagai berikut :

10. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan sah dan berharga.
11. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum segala surat-surat penyerahan/pengalihan kepada pihak ketiga sepanjang mengenai tanah atas nama Penggugat beserta segala apa yang ada di atasnya.
12. Menghukum Tergugat-tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, II dan III melalui Kuasanya telah mengajukan Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonpensi tertanggal sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

### **Perihal Gugatan Kabur ( Obscuur Libel ) :**

Bahwa Tergugat I, Tergugat II Tergugat III menilai Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan halaman 6 point ke 18 Penggugat menyatakan bahwa gugatan adalah berdasarkan kepada tindakan melawan hukum oleh Tergugat, namun pada bagian lain Penggugat dalam Posita halaman 5 point ke 13, 14 dan 15 dan Pentium No.6 dan 7, menguraikan mengenai usaha Penggugat yang mengalami kemunduran/ bangkrut, sehingga Penggugat tidak mampu lagi membayar bunga hutang sebesar 5% setiap bulannya sebagaimana yang telah disepakati bersama antara Penggugat dan Tergugat I dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Hutang Piutang No.73, sehingga Penggugat minta agar atas hutang Penggugat sebesar Rp.400.000,000,- (Empat ratus juta rupiah) tersebut dibayar secara cicilan kepada Tergugat I.

Dalam hal ini terdapat inkonsistensi Gugatan Penggugat dimana di satu sisi Penggugat mengajukan Gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum dan minta Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, namun disisi lain Penggugat meminta agar dibebaskan dari kewajiban pembayaran bunga dan terhadap hutang Penggugat kepada

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

Tergugat I agar dapat dibayar secara cicilan, mana sebenarnya diinginkan oleh Penggugat ?

Bahwa dalam hal Gugatan Penggugat mendalilkan mengenai keadaan usaha Penggugat yang mengalami kemunduran/bangkrut dan sebagainya, sehingga Penggugat meminta agar dibebaskan dari kewajiban pembayaran bunga dan agar dapat mencicil hutang, maka Penggugat perlu untuk mengajukan Gugatan tersebut secara terpisah karena keadaan demikian merupakan hal baru yang memerlukan pembuktian secara tersendiri/ terpisah, sehingga dengan demikian tidak ada dilakukan penggabungan dengan Gugatan perbuatan melawan hukum yang memiliki karakteristik pembuktian berbeda dengan yang di gugat diatas, sebagaimana hal nya yang dilakukan oleh Penggugat saat ini.

Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan keadaan usaha Penggugat yang mengalami kemunduran/ bangkrut dan sebagainya tidak ada revansinya dengan gugatan perbuatan melawan hukum.

Bahwa disisi lain dalam Halaman 4 Point 6 Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II berdasarkan Akta Pelepasan Hak No.124 tertanggal 30 Maret 2012 dari Tergugat I telah mengajukan pembalikan nama terhadap barang jaminan milik Penggugat berupa sertifikat nomor 245 atas nama Tergugat II ke Badan Pertahanan Nasional (BPN ) Kabupaten Labuhan Batu.

Bahwa atas Surat Penyerahan / Ganti Rugi Tanah yang dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan Hak No.124 tertanggal 30 Maret 2012 dari Penggugat melalui kuasa menjual Tergugat I sebagaimana tersebut diatas dalam kenyataannya adalah memuat Peralihan Hak/Kewenangan atas Tanah dari Penggugat kepada Tergugat II yang diperbuat dihadapan Tergugat III, dan atas perbuatan hukum tersebut tidak pernah diajukan pembalikan nama atas dasar akta Pelepasan Hak kepada Instansi pertahanan dalam hal ini BPN Kabupaten Labuhan Batu. Dan sejauh ini juga belum ada satupun pengaturan hukum yang memperkenankan instansi Badan Pertahanan Nasional untuk dapat melakukan/ melaksanakan proses balik nama berdasarkan Akta Pelepasan Hak.

Namun jika yang dimaksud oleh Penggugat dasar Tergugat II mengajukan balik nama untuk Sertifikat nomor 245 dari nama Penggugat kepada

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II, maka jawabannya adalah Akta Jual beli No.173/2012 yang diperbuat tanggal 15 Maret 2012 yang menerangkan peralihan hak dari Penggugat melalui kuasa menjual yaitu Tergugat I kepada Tergugat II.

Bahwa dengan Demikian, telah jelaslah ada kekaburan yang nyata dalam Gugatan Penggugatan, yang menyebabkan pula gugatan tersebut memiliki cukup alasan untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ( niet onvankelijke verklaard).

### **Perihal Gugatan Prematur :**

Atas uraian Penggugat halaman 5 point ke 13, 14 dan 15 mengenai ketidakmampuan secara ekonomi yang disebabkan usaha Penggugat bangkrut/pailit, kemudian dikaitkan dengan Petitum No.7 yang meminta untuk diberikan kesempatan untuk mencicil hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 10.000,000,- ( sepuluh juta rupiah ) setiap bulan sampai hutang Penggugat lunas selama 40 bulan terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap tentu menjadi pertanyaan mengenai hal apa yang mendasari permintaan Penggugat tersebut, bahwa apakah Penggugat sudah pernah dinyatakan Pailit atau sedang dalam proses pengajuan pailit di depan Pengadilan, karena tanpa melalui suatu proses hukum, maka tentu sangat tidak beralasan dan terlalu dini untuk Penggugat menyatakan diri dalam keadaan bangkrut/pailit dan mengambil keuntungan dari keadaan tersebut, dengan demikian Gugatan Penggugat mengenai keadaan bangkrut yang menjadi dasar bagi pengugat untuk minta dibebaskan dari pembayaran bunga hutang dan dapat mencicil hutang patut menurut hukum untuk dinyatakan premature, dan oleh karenanya Gugatan Penggugat memiliki cukup alasan untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)

### **DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi diatas, secara multatis mutadis Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat memasukkan sebagai bagian dari pertimbangan dalam pokok perkara ini, dengan demikian tidak perlu diulangi lagi ;

#### 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

1. Bahwa benar Tergugat I memiliki Piutang uang sebesar Rp. 400.000,000,- (Empat ratus juta rupiah) kepada Penggugat, hal mana dibuktikan dengan Akta Perjanjian Hutang Piutang No.76 yang diperbuat oleh Tergugat III tanggal 21 Mei 2010, perjanjian tersebut berlaku selama 1 tahun dengan syarat tertentu yang bersifat Wajib dipenuhi secara cukup dan tepat waktu sebagaimana dicantumkan dalam klausul perjanjian tersebut, dengan demikian jika syarat yang ditentukan dalam perjanjian tersebut dipenuhi atau tidak dilanggar oleh Penggugat, maka perjanjian tersebut secara normal dan otomatis akan berakhir 20 Mei 2011 seiring batas waktu paling lambat pengembalian uang pinjaman tersebut secara keseluruhan, namun sebaliknya apabila perjanjian tersebut dilanggar akan mengakibatkan lahirnya hak untuk memberlakukan Akta kuasa untuk menjual sehingga perjanjian tersebut dapat berakhir lebih awal.
2. Bahwa berdasarkan hutang Penggugat kepada Tergugat I yang telah dituangkan dalam perjanjian Hutang Piutang sebagaimana tersebut diatas, Penggugat memberikan kuasa untuk menjual kepada Tergugat I sebagaimana Akta kuasa untuk menjual No. 77 diperbuat oleh Tergugat III pada tanggal 21 Mei 2010 berdasarkan permintaan/keinginan dari Penggugat. Dengan demikian Akta kuasa untuk menjual No.77 tersebut merupakan assessoris dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian Hutang piutang maupun perpanjangannya.
3. Bahwa Akta perjanjian Hutang No.76 tanggal 21 Mei 2010 di perpanjang dengan Akta perpanjangan perjanjian Hutang Piutang No.73 diperbuat oleh Tergugat III tanggal 20 Juni 2011, atas Permintaan dari Penggugat dan Tergugat I, dengan memuat Klausul/syarat yang sama secara keseluruhan dengan perjanjian sebelumnya. Perjanjian tersebut berlaku selama 1 tahun dengan syarat tertentu yang bersifat wajib dipenuhi secara cukup dan tepat waktu sebagaimana dicantumkan dalam Klausul perjanjian tersebut, dengan demikian jika syarat yang ditentukan dalam perjanjian tersebut dipenuhi atau tidak dilanggar oleh Penggugat, maka perjanjian tersebut secara normal dan otomatis akan berakhir 20 Mei 2012 seiring batas waktu paling lambat pengembalian uang

#### Disclaimer

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



pinjaman tersebut secara keseluruhan, namun sebaliknya apabila perjanjian tersebut dilanggar akan mengakibatkan lahirnya hak untuk memberlakukan Akta kuasa untuk menjual sehingga perjanjian tersebut dapat berakhir lebih awal.

4. Syarat tertentu tersebut sebagaimana dimaksud dan dicantumkan dalam klausul Perjanjian Hutang Piutang No.76 berikut Perpanjangan perjanjian Hutang Piutang No.73, adalah ;
  - a. Adanya kewajiban pembayaran bunga sebesar 5% setiap bulan paling lambat tanggal 20 setiap bulan ( vide pasal 2 Alinea 1 perjanjian/perpanjangannya); maka Penggugat harus memberikan penjelasan yang cukup kepada Tergugat I dan dengan persetujuan dari Tergugat I ( vide pasal 2 alinea 3 perjanjian/perpanjangannya);
  - b. Perjanjian akan berakhir dan harus sudah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I selambat-lambatnya tanggal 20 Mei 2012 ( vide pasal 1 perjanjian/perpanjangannya);
  - c. Adanya objek jaminan bagi pelunasan hutang Penggugat ( vide pasal 3 Perjanjian/ perpanjangannya);
  - d. Apabila terdapat pelanggaran atas kesepakatan perjanjian khususnya sebagaimana dimaksudkan dalam Point (a) dan atau (b) diatas dapat berakibat lahirnya hk Penggugat untuk memberlakukan Akta Kuasa untuk menjual No. 77 untuk menjual objek jaminan ( vide pasal 2 alinea 3 )
5. Bahwa atas Akta Perjanjian Hutang Piutang No.76 tanggal 21 Mei 2010 dan Akta Kuasa Menjual No.77 tanggal 21 Mei 2010 serta Akta Perpanjangan Perjanjian Hutang Piutang No.73 tanggal 21 Juni 2011, oleh Penggugat dan Tergugat I masing-masing telah membacanya sebeum ditandatangani dihadapan Tergugat III, dan oleh Tergugat III telah membacakan kembali serta menerangkan kembali maksud dan isi Akta-akta tersebut dihadapan Pihak Penggugat dan Tergugat I, yang selanjutnya dibenarkan dengan menandatangani Akta tersebut dihadapan Tergugat III beserta Saksi-saksi.
6. Bahwa pada tanggal jatuh tempo pembayaran bunga 20 Desember 2011 sebagaimana yang telah disepakati Penggugat tidak memenuhi Kewajibannya untuk membayar bunga Hutang tersebut secara tepat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu, sehingga atas hal tersebut Tergugat I melakukan penagihan melalui Hp namun tidak dijawab dan di reject oleh Penggugat. Tergugat I kemudian menghubungi nomor panggilan yang lainnya karena Penggugat memiliki tiga nomor Hp namun hasilnya tetap sama. Selanjutnya Tergugat berinisiatif menggunakan nomor baru untuk menghubungi Penggugat dan benar adanya Penggugat menerima panggilan tersebut namun ketika mengetahui panggilan tersebut berasal dari Tergugat I, Penggugat langsung mematikan semua HP nya dan tidak mengaktifkan lagi.

7. Bahwa sebelumnya Penggugat juga sering terlambat memenuhi pembayaran bunga secara tepat waktu namun hal tersebut selalu disertai dengan pemberitahuan dan alasan yang dapat diterima dan disetujui oleh Tergugat I.
8. Bahwa benar pada tanggal 22 Desember 2011 Penggugat ada melakukan Desember 2011 sebesar Rp.4.000.000,- (Empat juta rupiah), sehingga kekurangan pembayaran bunga telah jatuh tempo 20 Desember 2011 adalah masih kurang bayar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)
9. Bahwa atas bunga hutang jatuh tempo 20 Desember 2011 yang belum dipenuhi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) lagi tersebut, Tergugat telah berupaya untuk melakukan Penagihan melalui Hp namun tidak berhasil, sehingga Tergugat I memutuskan untuk melakukan Penagihan secara langsung ke tempat kediaman Penggugat di Pematang Siantar pada tanggal 05 Januari 2012 namun juga tidak berhasil menjumpai Penggugat.
10. Bahwa sejak jatuh tempo pembayaran bunga tanggal 20 Desember 2011, Tergugat I terus berupaya untuk menagih kepada Tergugat agar memenuhi Kewajibannya terhadap Tergugat I namun hingga tanggal 07 Januari 2012 Penggugat masih belum memenuhi kewajibannya dan selalu menghindar tanpa member alasan apapun kepada Tergugat I sehingga Tergugat I patut menduga bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik terhadap Perjanjian yang telah disepakati bersama.
11. Atas itikad buruk yang ditunjukkan oleh Penggugat pada tanggal 08 Januari Tergugat I melakukan Somasi Hukum kepada Tergugat yang pada intinya berisikan pemberitahuan kepada Penggugat bahwa

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah melanggar isi Perpanjangan Hutang Piutang No.73 tanggal 21 Juni 2011 Khususnya Pasal 2, sehingga dengan demikian mengakibatkan lahirnya hak-hak Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa untuk menjual No.77 dengan demikian dengan Somasi tersebut Penggugat diberikan kesempatan pertama untuk menjual sendiri objek jaminan dalam tempo waktu 1 bulan atau 30 hari.

12. Bahwa sejak Tergugat I mengajukan Sonomasi Hukum kepada Penggugat tanggal 08 Januari 2012 Penggugat tidak pernah lagi memenuhi segala kewajibannya terhadap Tergugat I, Penggugat juga tidak pernah lagi menghubungi Tergugat I, dengan demikian berdasarkan waktu yang telah diberikan kepada Penggugat sejak tanggal 08 Januari 2012 sampai dengan 14 Maret 2012 atau selama  $\pm$  2 bulan 6 hari, Penggugat telah menyiapkan waktu tersebut dan tidak menggunakan haknya untuk menjual sendiri objek jaminan hutang.
13. Bahwa disebabkan oleh karena Penggugat telah menyiapkan waktu dan tidak menggunakan haknya untuk menjual sendiri objek jaminan hutang (vide pasal 3 alinea 5 perpanjangan Perjanjian Hutang Piutang No.73), dan Penggugat juga tidak memenuhi kewajiban membayar bunga hutang, maka berdasarkan hak dan kewenangan yang ada berdasarkan Akta Kuasa untuk menjual No.77, pada tanggal 15 Maret 2012 dan 30 Maret 2012 Tergugat I menjual objek jaminan hutang kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.173/2012 Notaris/PPAT Setiawati, SH ( Tergugat III) dan Akta Pelepasan Hak dengan Ganti rugi No.124 diperbuat oleh Tergugat III.
14. Menanggapi surat gugatan Halaman 5 Point 11 dan 12 adalah bahwa seluruh proses pembuatan Akta oleh Tergugat III, dimulai dari ;
  - Akta Perjanjian Hutang Piutang No.76 tanggal 21 Mei 2010;
  - Akta Kuasa untuk Menjual No.77 tanggal 21 Mei 2010;
  - Akta Perpanjangan Perjanjian Hutang Piutang No.73 tanggal 21 Juni 2011;
  - Akta Jual Beli No.173/2012 tanggal 15 Maret 2012;
  - Akta Pelepasan Hak dengan ganti rugi No.124 tanggal 30 Maret 2012

### 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

Semua Akta tersebut diatas diperbuat telah memenuhi persyaratan Formil dan materil, telah memenuhi persyaratan formil karena telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur oleh Undang-undang dan peraturan terkait, dan telah memenuhi persyaratan materil karena isi akta akta tersebut sejalan dengan maksud para Pihak dalam hal ini Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II karena isi akta telah dibacakan dan dijelaskan sebelum ditanda tangani dihadapan Tergugat III, serta tidak bertandatangan dengan Undang-Undang dan peraturan yang ada.

15. Bahwa tidak benar isi surat gugatan Halaman 3 Point 3 dan Halaman 6 Point 16 mengenai jumlah bunga yang telah dibayarkan oleh Penggugat dalah sejumlah Rp. 380.000.000,- ( tiga ratus delapan puluh juta ) karena untuk jatuh tempo pembayaran bunga tanggal 20 Desember 2011 Penggugat belum memenuhi keseluruhan jumlah bunga yang wajib dibayarkan tersebut yaitu masih kurang Rp.10.000.000,- ( sepuluh juta rupiah ) dan adalah hal yang sangat keliru apabila Penggugat memiliki alur pemikiran bahwa bunga hutang dapat dikonversikan kepada hutang pokok Penggugat.
16. Menanggapi isi surat gugatan Halaman 3 Point 4 mengenai waktu berakhirnya Perpanjangan Perjanjian Hutang Piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, adalah bahwa essensi dari Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I merupakan Perjanjian bersyarat. Dalam konteks Perjanjian/ perpanjangan perjanjian aquo pada Pasal 1 mencantumkan :

.....perjanjian akan berakhir dan harus sudah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I selambat-lambatnya pada tanggal 20 Mei 2012,

Dan selanjutnya pada Pasal 2 alinea 1 dicantumkan syarat berupa kewajiban bagi Penggugat untuk melakukan pembayaran bunga yaitu :

Atas hutang tersebut pihak pertama ( Penggugat ) dikenakan kewajiban membayar bunga kepada pihak kedua ( Tergugat I ) sebesar 5% per bulan atau sebesar Rp.20.000.000,- ( dua puluh juta rupiah ) yang harus dibayar paling lambat tanggal 20 setiap bulannya setiap bulan berjalan.....dst.



**Kemudian pada Pasal 2 alinea 3 dicantumkan bahwa :**

Kedua belah pihak dengan ini setuju dan sepakat bahwa apabila karena sebab apapun pihak pertama ( Penggugat ) terlambat melakukan pembayaran bunga tersebut diatas tanpa penjelasan yang cukup dari pihak pertama ( Penggugat ) dan atau tanpa persetujuan dari pihak kedua ( Tergugat I ), maka seketika itu juga pihak kedua ( Tergugat I ) berhak memberlakukan hak- haknya yang telah dituangkan dalam akta Kuasa untuk Menjual No.77, tertanggal 21 Mei 2010, dibuat dihadapan saya Notaris ( Tergugat III ).

Bahwa isi klausul Perjanjian Pasal 2 Alinea 3 terakhir diatas dengan jelas telah dicantumkan ( tidak memerlukan penafsiran lagi ) bahwa dalam hal Penggugat melanggar kesepakatan dalam Perjanjian/ Perpanjangan Perjanjian aquo maka dengan seketika itu juga Tergugat I berhak memberlakukan hak hak nya sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa untuk Menjual , maka dalam hal Tergugat I telah mempergunakan hak ( akta Kuasa untuk menjual nomor 77) tersebut maka dengan sendirinya Perjanjian / Perpanjangan Perjanjian Hutang Piutang aquo juga berakhir dengan Hukum.

Dengan demikian kesimpulannya adalah bahwa Perpanjangan Perjanjian Hutang Piutang No.73 antara Penggugat dengan Tergugat I mulai berlaku sejak tanggal 20 Mei 2011 dalam kondisi normal akan berakhir pada tanggal 20 Mei 2012, namun dalam hal jika dalam tenggang waktu Perjanjian tersebut Penggugat melanggar kesepakatan / kausul perjanjian in casu melanggar kewajiban membayar bunga Hutang yang wajib dinayar tanpa waktu, maka dengan lahirnya hak / kuasa untuk menjual maka perjanjian tersebut dapat berakhir lebih awal.

17. Bahwa tidak benar isi surat gugatan Halaman 4 Point 5 yang menyatakan Tergugat I telah menjual tanah yang menjadi jaminan kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat . bahwa pada tanggal 08 Januari 2012 Tergugat I telah menyampaikan Somasi Hukum yang salah satu isinya adalah ingin menggunakan hak / memberlakukan hak hak sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk Menjual No.77, dan memberikan kesempatan pertama kepada Penggugat untuk menjual sendiri objek jaminan, namun dalam hal waktu yang telah disediakan kepada Penggugat untuk menjual sendiri objek jaminan dan Penggugat tidak menggunakan hak tersebut secara patut adalah kesalahan Penggugat sendiri. Dengan demikian perbuatan hukum selanjutnya antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat dipersalahkan sebagai perbuatan melawan Hukum.

18. Bahwa tidak benar isi surat gugatan Halaman 4 Point 6 yang menyatakan Tergugat II berdasarkan Akta Pelepasan Hak No.124 tertanggal 30 Maret 2012 dari Tergugat I telah mengajukan pembalikan nama terhadap barang jaminan milik Penggugat berupa Sertifikat nomor 245 atas nama Tergugat II ke Badan Pertahanan Nasional ( BPN) Kabupaten Labuhan Batu, karena dalam kenyataannya yang menjadi dasar nama Sertifikat Nomor 245 adalah Akta Jual Beli No.173/2012 tanggal 15 Maret 2012

19. Menanggapi surat gugatan Halaman 4 Point 5 Point 7,8,9 dan 10 adalah bahwa hal tersebut telah masuk dalam Ranah Hukum Pidana, dimana telah Tergugat I menggunakan haknya sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa untuk Menjual No.77 dan Objek jaminan telah beralih menjadi milik Tergugat II, baik Tergugat I maupun Tergugat II telah menyampaikan hal tersebut secara patut kepada Penggugat secara egois tetap melakukan panen TBS Kelapa Sawit sehingga Tergugat II merasa sangat dirugikan dan dengan terpaksa melaporkan Penggugat kepada Pihak yang berwajib dengan sangkaan Pasal pencurian sebagaimana bukti No. POL : STPL/421/IV/2012/SU/RES-LBH tanggal 12 April 2012, dengan status terakhir Penggugat adalah sebagai TERSANGKA.

Menanggapi isi gugatan Halaman 4 Point 9, dalam hal ini Tergugat I mengutip isi buku yang ditulis oleh Dr.Munir Fuady, SH,MH,LLM dengan judul perbuatan melawan Hukum / Pendekatan Kontenporer, Halaman 149, Terbitan PT.Citra Aditya Bandung, 2005 ;

**“ seseorang dapat mengelak dari suatu tuduhan perbuatan melawan hukum dengan mengajukan alasan bahwa pribadi dia juga secara hukum berhak untuk melakukan perbuatan tersebut,**



**sehingga karenanya perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan Hukum.**

Bahwa Tergugat I berdasarkan lahirnya hak untuk memberlakukan Akta Kuasa untuk Menjual No.77 kemudian menjual objek jaminan kepada Tergugat II demikian tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

20. Bahwa terhadap peralihan hak dari Penggugat melalui Kuasa Menjual oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah dilakukan secara sempurna baik secara Formil maupun materil karena baik surat surat maupun Fisik tanah, tanaman dan hasil panen telah dikuasai oleh Tergugat II secara langsung.

21. Menanggapi surat gugatan Halaman 5 point 13,14,15,16,17,18 adalah sebagai berikut:

Bahwa pernyataan Penggugat setentang sejak bulan Januari 2012 usaha Penggugat mengalami kemunduran/bangkrut sehingga tidak mampu membayarkan bunga hutang sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), selanjutnya meminta untuk dibebaskan dari pembayaran bunga dan mencicil hutang pokok sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah ) sampai hutang Penggugat lunas/ selesai, dan menyatakan batal semua kesepakatan yang dituangkan dalam akta akta yang ada, semakin menguatkan kesimpulan bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik terhadap Perjanjian/ Perpanjangan perjanjian aquo dan penyelesaian pembayarannya serta gugatan ini dimajukan atas dasar itikad buruk dari Penggugat untuk mengomentari laporan Pidana sebagaimana point 19 diatas.

Bahwa andai kata benar (quadnoon) terhadap Perpanjangan Perjanjian Hutang Piutang No.73 Penggugat tidak mampu untuk membayar bunga hutang, tentu jalan yang dapat ditempuh oleh Penggugat adalah memohonkan untuk mendapat pengurangan besaran bunga hutang yang wajib dibayarkan setiap bulannya, namun hal tersebut tentunya dilakukan/ diajukan sebelum Tergugat I menggunakan haknya untuk memberlakukan Akta Kuasa untuk Menjual No.77 tanggal 21 Mei 2010.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa andai kata benar (quadnoon) terhadap hutang pokok Penggugat terhadap Tergugat I sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), Penggugat tidak mampu untuk membayar/melunasinya, maka berdasarkan prinsip hukum jaminan adalah bahwa objek yang menjadi jaminan pelunasan hutang tersebut yang akan dieksekusi terlebih dahulu untuk menutupi hutang berdasarkan cara cara yang tertentu atau disepakati oleh para pihak dan bukan dengan jalan penyelesaian secara mencicil sesuai kehendak Penggugat, karena hal mendasar untuk memohon mendapat cicilan hutang sesuai kemampuan hanya dapat diberlakukan dalam hal debitur tidak memiliki asset atau debitur tanpa benda jaminan, namun dalam hal perkara aqquo terhadap asset / objek jaminan dan Tergugat I mendapat Kuasa dari Penggugat untuk menjual objek jaminan tersebut untuk kemudian diperhitungkan kepada hutang Penggugat, dengan demikian Tergugat I dengan Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV tidak dapat dipersalahkan melakukan perbuatan melawan Hukum.
23. Bahwa Tergugat I berdasarkan penjualan objek jaminan kepada Tergugat II memperoleh hasil penjualan sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut : Total lunas objek jaminan adalah  $\pm$  7 Ha, dengan harga per Ha adalah sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk objek dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik dan untuk objek dengan alas hak berupa Surat Ganti rugi tetap diperhitungkan sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan ketentuan dipotong biaya Sertifikasi sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per 3 Ha atau 2 buku Sertifikat dan biaya sertifikasi sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ditutupi dari rencana biaya alokasi Sertifikasi (vide Perjanjian/ Perpanjangan Perjanjian Hutang Piutang No.73 Halaman 4 alinea 3 ). Harga penjualan sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) per Ha adalah harga yang wajar dengan pertimbangan pembeli ( Tergugat II ) pada saat itu bahwa pohon sudah sangat tinggi dan kondisi hampir Replanting. Dengan demikian hasil penjualan objek jaminan tersebut masih belum mencukupi untuk membayar/menutupi hutang Penggugat secara keseluruhan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa selanjutnya dalil gugatan Penggugat yang memohon kepada Hakim untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) sudah seharusnya pula ditolak, karena bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung (MA) RI yang telah menjadi yurisprudensi yaitu Putusan No.579 K/Sip/1983 yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan sebagai berikut: “conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat 1 HIR tidak dapat diterima”, hal ini selaras dengan Surat Edaran Ma RI No.5 Tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975 yang pada intinya berbunyi antara lain sebagai berikut : “ Hakim harus berhati hati menerapkan sita jaminan (conservatoir beslag)”.

### **B. DALAM REKONVENSI**

Bahwa Penggugat dalam Konvensi saat ini disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi ( Tergugat D.R), sedangkan Tergugat I, Tergugat II Tergugat III dalam Konvensi saat ini disebut sebagai Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Dalam Rekonvensi Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III D.R ).

Bahwa hal hal yang disampaikan dalam konvensi sudah seyogiannya dianggap sebagai dasar pula dalam mengajukan gugatan Rekonvensi ini ; Bahwa dalam hal ini gugatan awal Tergugat D.R menyebutkan bahwa sebelum Perjanjian Hutang Piutang berakhir pada tanggal 20 Mei 2012 Penggugat I D.R telah menjual tanah yang menjadi jaminan milik Tergugat D.R kepada Penggugat II D.R tanpa sepengetahuan Tergugat D.R dan jual beli dilakukan dihadapan Penggugat III, D.R. dalam kenyataannya bahwa sebagaimana telah diuraikan secara panjang lebar dalam KONVENSI diatas bahwa dalam keadaan yang normal dan otomatis Perjanjian akan berakhir 20 Mei 2012 seiring batas waktu paling lambat Pengembalian uang pinjaman tersebut secara keseluruhan, namun sebaliknya apabila Perjanjian tersebut dilanggar akan mengakibatkan lahirnya hak untuk memberlakukan Akta kuasa untuk menjual sehingga Perjanjian tersebut dapat berakhir lebih awal.

Bahwa keadaan dimana Tergugat D.R tidak memenuhi kewajiban untuk membayar bunga pinjaman secara tepat waktu dan dalam jumlah yang cukup sejak jatuh tempo 20 Desember 2011 telah mengakibatkan lahirnya hak bagi Penggugat I D.R untuk memberlakukan Akta Kuasa untuk Menjual No.77, sehingga pada tanggal 08 Januari 2012 Penggugat I

#### **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

D.R telah menyampaikan Somasi Hukum yang salah satu isinya adalah ingin menggunakan hak/memberlakukan hak hak sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa untuk Menjual No.77, dan memberikan kesempatan pertama Tergugat D.R untuk menjual sendiri objek jaminan, namun dalam hal waktu yang telah disediakan kepada Tergugat D.R untuk menjual sendiri objek jaminan dan Tergugat D.R tidak menggunakan hak tersebut secara patut adalah kesalahan Tergugat D.R sendiri. Dengan demikian perbuatan hukum selanjutnya antara Penggugat I D.R dengan Penggugat II D.R dihadapan Penggugat III D.R , bukan sebagai perbuatan melawan hukum.

Bahwa Tergugat D.R yang menyebutkan sejak bulan januari 2012 usaha Tergugat D.R mengalami kemunduran / bangkrut sehingga tidak mampu membayarkan bunga hutang sebesar Rp.20.000.000,-(dua puluh jutarupiah), selanjutnya meminta untuk dibebaskan dari pembayaran bunga dan mencicil hutang pokok sebesar Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) sampai hutang Tergugat D.R sebesar Rp.400.000.000,-(Empat ratus juta rupiah) lunas/selesai, dan menyatakan batal semua kesepakatan yang dituangkan dalam Akta akta yang ada, semakin menguatkan kesimpulan bahwa Tergugat D.R tidak memiliki itikad baik terhadap Perjanjian/Perpanjangan Perjanjian aquo dan penyelesaian Pembayaran hutang nya serta, gugatan ini dimajukan atas dasar itikad buruk dari Tergugat D.R sebagaimana Tergugat D.R telah melaporkan secara Pidana, maka surat gugatan sesungguhnya hanya bertujuan untuk mengcounter laporan Pidana.

Bahwa andai kata benar (quadnoon) terhadap Perpanjangan Perjanjian Hutang Piutang No.73 Tergugat D.R tidak mampu untuk membayar bunga hutang, tentu jalan yang dapat ditempuh oleh Tergugat D.R adalah memohonkan untuk mendapat pengurangan besaran bunga hutang yang wajib dibayarkan setiap bulannya, namun hal tersebut tentunya dilakukan/diajukan sebelum Penggugat I D.R menggunakan haknya untuk memberlakukan Akta Kuasa untuk Menjual No.77 tanggal 21 Mei 2010.

Bahwa andai kata benar (quadnoon) terhadap hutang pokok Tergugat D.R kepada Penggugat I D.R sebesar Rp.400.000.000,-(Empat ratus juta rupiah), Tergugat D.R tidak mampu untuk membayar/melunasinya, maka berdasarkan Prinsip hukum jaminan adalah bahwa objek yang

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

menjadi jaminan Pelunasan hutang tersebut yang akan dieksekusi terlebih dahulu untuk menutupi hutang berdasarkan cara cara yang tertentu atau disepakati oleh para pihak dan bukan dengan jalan penyelesaian secara mencicil sesuka hati Tergugat D.R , karena hal mendasar untuk memohon untuk dapat mencicil hutang sesuai dengan kemampuan hanya dapat diberlakukan dalam hal debitur tidak memiliki asset atau debitur tanpa benda jaminan, namun dalam perkara aquo terhadap asset/objek jaminan dan Penggugat I D.R mendapat kuasa dari Tergugat D.R untuk menjual objek jaminan tersebut untuk kemudian diperhitungkan kepada hutang Tergugat D.R dengan demikian perbuatan hukum yang dilakukan Penggugat I D.R dengan Penggugat II D.R, Penggugat III D.R bukan sebagai perbuatan melawan hukum.

Bahwa permohonan tersebut juga kontradiktif dengan keadaan yang sebenarnya karena dalam kenyataannya Tergugat D.R masih memiliki kebun sawit produktif seluas  $\pm$  13 Ha yang posisinya berdampingan/berbatas langsung dengan objek jaminan dengan alas hak Sertifikasi Hk Milik No.245 terletak di Desa Teluk Panji, Kec.Kampung Rakyat, Kab.Labuhan Batu. Kemudian Tergugat D.R juga memiliki 2 Unit rumah masing masing, 1 Unit rumah terletak di jalan Merdeka No.310, Kel.Pahlawan, Kec.Siantar Timur, Kota Pematang Siantar, dan 1 unit rumah di jalan Sangnawaluh Blok B No.25, Komplek Mega Land, di Pematang Siantar.

Bahwa dari hasil penjualan objek jaminan Tergugat D.R Sebagaimana diuraikan dalam KONVENSI adalah sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) belum mencukupi untuk menutup hutang pokok Tergugat D.R kepada Penggugat I D.R yaitu sebesar Rp.400.000.000,-(Empat ratus juta rupiah), sehingga atas hutang pokok Tergugat D.R masih kurang bayar sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah).

Bahwa sejak jatuh tempo pembayaran bunga tanggal 20 Desember 2011, Tergugat D.R baru melakukan pembayaran sebesar Rp.6.000.000,-(Enam juta rupiah) pada tanggal 22 Desember 2011 dan Rp.4.000.000,-(Empat juta rupiah) pada tanggal 23 Desember 2011, dengan demikian belum memenuhi jumlah bunga hutang yang wajib dibayarkan sebesar Rp.20.000.000,-( Dua puluh juta rupiah) sehingga masih kurang besar Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah).

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sejak 20 Desember 2011 sampai dengan 14 Maret 2012 adalah tenggang waktu dimana Tergugat D.R tidak memenuhi Kewajibannya untuk membayar bunga hutang secara tepat waktu setiap tanggal 20 setiap bulannya, sementara objek jaminan masih dalam Penguasaan Tergugat D.R dengan demikian atas bunga hutang sebesar Rp.20.000.000,-(Dua puluh juta rupiah) setiap bulannya patut untuk diperhitungkan kepada Tergugat D.R sejak 20 Desember 2011 sampai dengan 14 Maret 2012.

Bahwa total bunga hutang yang belum dibayarkan sejak jatuh tempo pembayaran bunga tanggal 20 Desember 2011 beserta hutang pokok Tergugat D.R yang masih terutang adalah sejumlah Rp.116.000.000,- (seratus enam belas juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

1. Bunga kurang bayar 20 Desember 2011.....	Rp.
10.000.000,-	
2. Bunga belum bayar 20 Januari 2012.....	Rp.
20.000.000,-	
3. Bunga belum bayar 20 Februari 2012.....	Rp.
20.000.000,-	
4. Bunga belum bayar sampai dengan 14 Maret 2012.....	<u>Rp.</u>
<u>16.000.000,-</u>	
Jumlah	Rp.
66.000.000,-	
Hutang pokok masih terutang	<u>Rp.</u>
<u>50.000.000,-</u>	

Total bunga terutang dan hutang pokok

Rp.116.000.000,

Bahwa akibat pernyataan Tergugat D.R sebagaimana uraian dalam surat gugatan yang disampaikan dalam persidangan terbuka untuk umum, Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III D.R merasa difitnah, dicemarkan nama baik atau dipermalukan dan menderita kerugian secara materil maupun immaterial karena nama baiknya dirusak dengan tuduhan seolah olah telah melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku padahal dikalangan bisnis Tergugat I dan Tergugat II adalah Pengusaha yang Bonafide, dan Tergugat III adalah Profesional yang dipercaya oleh kalangan masyarakat.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas kerugian moril (immaterial) Penggugat I D.R, Penggugat II D.R dan Penggugat III D.R menuntut Tergugat D.R untuk membayar uang ganti rugi sejumlah Rp.1000.000.000,-( Satu milyar rupiah).

Bahwa selanjutnya atas kerugian materil Penggugat I D.R, Penggugat II D.R dan Penggugat III D.R menuntut Tergugat D.R untuk membayar uang ganti rugi sejumlah Rp.20.000.000,-(dua puluh juta rupiah) sebagai biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat I D.R, Penggugat II D.R dan Penggugat III D.R guna membayar biaya Kuasa hukum dalam Perkara ini.

Bahwa karena gugatan Penggugat I D.R, Penggugat II D.R dan Penggugat III D.R berdasarkan bukti bukti otentik, berdasarkan Pasal 227 HIR, dan menjaga agar gugatan Rekonvensi ini tidak hampa dalam pemenuhannya nanti, Penggugat I D.R, Penggugat II D.R dan Penggugat III D.R memohon kepada Pengadilan Negeri Rantau Prapat untuk dalam kesempatan pertama meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta milik Tergugat D.R berupa kebun sawit seluas ± 13 Ha yang terletak di Desa Teluk Panji, Kec.Kampung Rakyat, Kab.Labuhan Batu.

Bahwa karena gugatan Penggugat I D.R, Penggugat II D.R dan Penggugat III D.R ini berdasarkan pada otentik pula, berdasarkan Pasal 180 HIR, Penggugat I D.R, Penggugat II D.R dan Penggugat III D.R memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam Perkara ini untuk menetapkan bahwa Putusan dalam Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbarr bij voorraad) meskipun ada banding, kasasi dan verzet.

Berdasarkan seluruh uraian diatas Penggugat I D.R, Penggugat II D.R dan Penggugat III D.R mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan kirannya mengambil keputusan sebagai berikut :

### **Primair :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I D.R, Penggugat II D.R dan Penggugat III D.R untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan dan diletakkan dalam gugatan Rekonvensi ;
3. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan melawan hukum berupa fitnah dan pencemaran nama baik terhadap Penggugat Penggugat I D.R, Penggugat II D.R dan Penggugat III D.R ;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Hutang Piutang No.76 tanggal 21 Mei 2010, Akta Kuasa untuk Menjual No.77 tanggal 21 Mei 2010 dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Perpanjangan Hutang Piutang No.73 tanggal 21 Juni 2011 adalah sah dan mengikat secara hukum ;

5. Menyatakan Akta jual beli No.173/2012 tanggal 15 Maret 2012 dan Akta Pelepasan Hak dengan ganti rugi No.124 tanggal 30 Maret 2012 adalah sah secara hukum ;
6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar bunga terutang dan kekurangan hutang pokok kepada Penggugat Penggugat I Dalam Rekonvensi sejumlah Rp.116.000.000,-(seratus enam belas juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi oleh karena nya untuk membayar kepada Penggugat I D.R, Penggugat II D.R dan Penggugat III D.R kerugian materil sejumlah Rp.20.000.000,-(dua puluh juta rupiah) sebagai biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat I D.R, Penggugat II D.R dan Penggugat III D.R guna membayar biaya kuasa Hukum dan Kerugian immaterial (moril) sejumlah Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah), sehingga besar total ganti kerugian adalah Rp.1.020.000.000,- (satu milyar dua puluh juta rupiah) ;
8. Menyatakan Putusan dalam Perkara gugatan rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi dan Verzet ;
9. Menghukum Tergugat Dalam rekonvensi untuk membayar biaya dalam Perkara ini.

## **Subsidiar**

Mohon Putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV melalui Kuasanya juga telah mengajukan Jawaban tertanggal 19 September 2012 sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

### **A. CACAT SYARAT FORMIL DALAM KUMPULAN GUGATAN**

1. Bahwa Penggugat mengabungkan gugatannya (komulasi gugatan) dalam Surat Gugatan Penggugat tertanggal 16 April 2012 yang terdaftar tanggal 17 April 2012 di Pengadilan Negeri Rantau Prapat Daftar No.23/pdt.G/2012/PN-RAP terhadap 2 (dua) obyek gugatan yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Gugatan terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor:245/Desa Teluk Panji yang terletak di Desa Teluk Panji, Kecamatan Kampung Rakyat, Kabupaten Labuhan Batu Selatan.
- b. Gugatan terhadap sebidang tanah Pertanian seluas 3 Ha (tiga hektar) yang terletak di Desa Teluk Panji, Kecamatan Kampung Rakyat, Kabupaten Labuhan Batu (sekarang Kabupaten Labuhanbatu Selatan).

Bahwa terhadap komulasi gugatan yang diajukan harus memenuhi salah satu syarat yaitu Terdapat Hubungan Hukum. Dalam hal ini harus adanya hubungan hukum antara Penggugat atau antara para Tergugat dengan obyek perkara. Dalam perkara ini diajukan kumulasi subyektif terhadap beberapa orang dan instansi Pemerintah, sedangkan diantara mereka yaitu **Tergugat IV** maupun terhadap obyek perkara yaitu terhadap sebidang tanah Pertanian seluas 3 Ha (tiga hektar) yang terletak di Desa Teluk Panji, Kecamatan Kampung Rakyat, Kabupaten Labuhan Batu (sekarang Kabupaten Labuhanbatu Selatan). adalah **sama sekali tidak ada hubungan hukum**, sehingga gugatan tidak dapat diajukan secara kumulasi, tetapi gugatan tersebut wajib atau seharusnya diajukan terpisah dan sendiri-sendiri (Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.2177 K/Pdt/1983 tanggal 14-11-1984 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.415 K/Sip/1975 tanggal 20-6-1979) oleh karena gugatan Penggugat mengandung cacat syarat formil maka gugatan yang diajukan menjadi tidak sah atau mengandung cacat syarat formil mengajukan gugatan sehingga menyebabkan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke varklaard)-

2. Bahwa Penggugat menggabungkan gugatannya (kumulasi gugatan) dalam Surat Gugatan Penggugat tertanggal 16 April 2012 yang terdaftar tanggal 17 April 2012 di Pengadilan Negeri Rantauprapat Daftar No.23/Pdt.G/2012/PN.RAP terhadap 3 (tiga) pilihan hukum yang berbeda yaitu :
  - a. Gugatan mengenai perbuatan melawan hukum
  - b. Gugatan mengenai Pailit
  - c. Gugatan mengenai wan Prestasi.

#### 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 terhadap komulasi gugatan yang diajukan harus memenuhi salah satu syarat yaitu Penggabungan Gugatan bertitik tolak pada prinsip, perkara yang digabungkan tunduk pada hukum/ hukum acara yang sama. Tidak dibenarkan menggabungkan beberapa gugatan yang tunduk kepada hukum/ hukum acara yang berbeda. Meskipun antara Gugatan kelihatan terdapat hubungan yang erat, factor ini harus disingkirkan apabila masing-masing gugatan tunduk kepada ketentuan hukum acara yang berbeda. Hukum acara kepailitan adalah berbeda dengan hukum mengenai perbuatan melawan hukum dan hukum mengenai wan prestasi. Begitu juga terdapat perbedaan gugatan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi. Oleh karena itu Gugatan penggugat ini tidak dapat diajukan secara komulasi, tetapi Gugatan tersebut wajib atau seharusnya diajukan terpisah dan sendiri-sendiri (Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 677 K/ Sip/ 1972 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1652K/Sip/1975 ). Oleh karena Gugatan Penggugat mengandung cacat syarat formil maka Gugatan yang diajukan menjadi tidak sah atau mengandung cacat syarat formil mengajukan Gugatan sehingga menyebabkan Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Nietonvantkelijke verklaard).

Berdasarkan dallil-dalil turut tergugat dalam keseluruhan eksepsi tersebut diatas, maka dengan ini turut tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan putusan terhadap gugatan penggugat untuk menolak gugatan penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan pengugat tidak dapat diterima (Nietonvantkelijke verklaard).

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat membantah seluruh dalil gugatan penggugat kecuali secara tegas dinyatakan dalam jawaban ini ;
2. Bahwa Dalil Penggugat dalam surat gugatannya pada point 6 yang menyatakan "Tergugat II berdasarkan akta pelepasan hak nomor : 124 tertanggal 30 Maret 2012 dari Tergugat I telah mengajukan pembalikan nama terhadap barang jaminan milik penggugat

### 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)



betrupa sertifikat nomor : 245 atas nama tergugat II ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) kabupaten labuhan batu (tergugat IV)”, serta dalil penggugat dalam surat gugatannya pada point 12 yang mengatakan “bahwa demikian juga tindakan tergugat IV yang telah memproses pembalikan nama sertifikat nomor : 245 kenama tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena dasar dari tergugat II untuk bermohon pembalikan nama akta notaries no 124 tertanggal 30 maret 2012 tersebut adalah bertentangan dengan hukum” adalah dalil gugatan yang salah dan keliru karena kepala kantor pertanahan kabupaten labuhan batu ( Tergugat IV) melakukan pencatatan peralihan hak ( pembalikan nama) sertifikat hak milik nomor : 245/ desa teluk panjie kepada atas nama Arifin Kwan (tergugat II) berdasarkan akta jual beli nomor : 173/ 2012 tanggal 15 Maret 2012 yang diperbuat oleh dan dihadapan Setiawati, SH selaku PPAT Kabupaten Labuhan Batu di Rantauprapat, bukan berdasarkan akta pelepasan hak nomor : 124 tertanggal 30 maret 2012 atau akta notaries nomor 124 tertanggal 30 maret 2012.

Bahwa oleh karena Tergugat IV tidak ada melakukan yang digugat penggugat dan ternyata penggugat secara keliru menyebut dasar gugatannya maka dalil gugatan penggugat dalam perkara aquo ini yang menyatakan perbuatan tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum sudah sepantasnya ditolak dan gugatan penggugat untuk ditolak.

3. Bahwa Petitum Penggugat dalam Surat Gugatannya tentang amar Putusan yang dimohonkan Penggugat pada point 3 yang menyatakan “Menyatakan pembalikan nama dari nama Penggugat kepada Tergugat II terhadap Sertifikat No. 245 yang dilakukan Tergugat IV adalah tidak sah dan cacat demi hukum” dan pada point 4 yang menyatakan “Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, III dan IV adalah perbuatan melawan hukum” adalah sudah sepantasnya ditolak berdasarkan uraian dan alasan hukum Tergugat IV pada point 2 Jawaban Tergugat IV dalam perkara ini ;

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian-uraian tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat memberi Putusan yang amarnya sebagai berikut:





DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima  
(Nietonvankelijke verklaard) ;

Atau

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat ;
2. Menyatakan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan batu (Tergugat IV) ;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum pencatatan peralihan hak (Pembalikan nama) yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan batu (Tergugat IV) terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 245/ Desa Teluk Panji kepada atas nama Arifin Kwan (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 173/ 2012 tanggal 15 Maret 2012 yang diperbuat oleh dan dihadapan SETIAWATI, SH selaku PPAT Kabupaten Labuhan Batu di Rantauprapat ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, II, III dan Tergugat IV tersebut, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik dalam persidangan tertanggal 17 Oktober 2012 dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat I, II, III dan IV melalui Kuasanya telah mengajukan Dupliknya pada persidangan tanggal 24 Oktober 2012 dan untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka baik Replik Penggugat maupun Duplik Tergugat I, II, III dan IV tersebut adalah sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan dan dianggap telah termaktub dalam uraian putusan ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Rantauprapat telah menjatuhkan putusan tanggal 17 Juli 2013, Nomor 23/Pdt.G/2012/PN.RAP yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI:**

**Dalam eksepsi :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III dan IV untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam pokok perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

## DALAM REKONPENSI:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi I, II dan III/ Tergugat I,II dan III dalam Konvensi untuk sebagian ;
- Menyatakan Akta Perjanjian Hutang Piutang No.76 tanggal 21 Mei 2010, Akta Kuasa untuk Menjual No.77 tanggal 21 Mei 2010 dan Akta Perpanjangan Hutang Piutang No.73 tanggal 21 Juni 2011 adalah sah dan mengikat secara hukum ;
- Menyatakan Akta jual beli No.173/2012 tanggal 15 Maret 2012 dan Akta Pelepasan Hak dengan ganti rugi No.124 tanggal 30 Maret 2012 adalah sah secara hukum ;
- Menolak Gugatan penggugat Dalam Rekonvensi I, II, dan III/ Tergugat dalam Konvensi I, II dan III untuk selain dan selebihnya ;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi /Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara, yang hingga kini sebesar **Rp. 1.489.000,- (Satu juta Empat ratus Delapan puluh Sembilan Ribu Rupiah);**

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Terlambat Menyatakan Permohonan Banding Nomor: 23/Pdt.G/2012/PN.RAP tanggal 10 Desember 2013 yang dibuat oleh **PITER MANIK, S.H**, Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Rantauprapat yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat Nomor: 23/Pdt.G/2012/PN.RAP, tanggal 17 Juli 2013 dan telah diberitahu kepada Kuasa Hukum Terbanding I, II, III semula Kuasa Hukum Tergugat I, II, III dan kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 19 Desember 2013;

Menimbang, bahwa Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 27 Agustus 2014 telah memberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan Jurusita Pengadilan Negeri Rantauprapat pada tanggal 22 Agustus 2014 telah memberitahukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Kuasa Hukum Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II, III dan Terbanding IV semula Tergugat IV untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat terlambat menyatakan permohonan banding dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul di kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding besarnya disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;-----

Mengingat Ketentuan Hukum Acara Perdata tersebut pada RBg. Undang-Undang tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang tentang Peradilan Umum serta Ketentuan serta Peraturan Hukum lainnya yang berkenaan dengan perkara ini;-----

## M E N G A D I L I

----- **Menyatakan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat secara formal tidak dapat diterima;**-----

----- **Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);**-----

### 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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari: **SELASA**, tanggal: **17 MARET 2015**, oleh kami: **SAUT H. PASARIBU, S.H** Hakim Pengadilan Tinggi Medan sebagai Hakim Ketua Majelis, **SAMA RAJA MARPAUNG, S.H** dan **ABDUL FATTAH, S.H, M.H**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 Oktober 2014 Nomor: 313/PDT/2014/PT-MDN, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari: **KAMIS**, tanggal: **19 MARET 2015**, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta **HERMAN SEBAYANG, S.H.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

**SAMA RAJA MARPAUNG, S.H**

ttd

**SAUT H. PASARIBU, S.H**

ttd

**ABDUL FATTAH, S.H, M.H**

PANITERA PENGGANTI,

ttd

**HERMAN SEBAYANG, S.H.**

## **Biaya :**

- |                       |     |           |
|-----------------------|-----|-----------|
| 1. Redaksi            | Rp. | 5.000,-   |
| 2. Meterai            | Rp. | 6.000,-   |
| 3. <u>Pemberkasan</u> | Rp. | 139.000,- |

**Jumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)**