



PUTUSAN

Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perdata gugatan antara :

1. **HJ. SUJIRAH DAENG RATU**, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan, Kelahiran Ujung Pandang tanggal 31-12-1952, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Koperasi No.149, Link. Pejeruk Sejahtera, RT/RW 002/020, Kel. Pejeruk, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, selanjutnya disebut sebagai: **Pemanding/dahulu Penggugat 1**; ---
2. **HJ. SUMARNI, S.Sos**, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan, Kelahiran Ujung Pandang tanggal 12-12-1972, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Koperasi, Link. Pejeruk Sejahtera, RT/RW 002/020, Kel. Pejeruk, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, selanjutnya disebut sebagai : **Pemanding/dahulu Penggugat 2**; -----
3. **HJ. SURYANI INTAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan, Kelahiran Makassar tanggal 09-02-1978, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Koperasi No.149, Link. Pejeruk, RT/RW 007/000, Kec. Ampenan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Selanjutnya disebut sebagai : **Pemanding/semula Penggugat 3**;----
4. **SUNARTI**, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan, Kelahiran Makassar tanggal 09-02-1974, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. D. Matono No.31, RT/RW 007/000, Kel. Sorowako, Kecamatan Nuha, Kabupaten Luwu Timur, Provinsi Sulawesi Selatan. Selanjutnya disebut sebagai : **Pemanding/semula Penggugat 4**;----
5. **SUKMIATI, SE**. Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan, Kelahiran Ampenan tanggal 02-11-1977, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jl. Koperasi No.155, Link. Pejeruk, RT/RW 008/020, Kel. Ampenan, Kecamatan

Hal 1 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.



Ampenan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat.  
selanjutnya disebut sebagai : **Pembanding dahulu  
Turut Tergugat IV;** -----

6. **KASMIRA**, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan,  
Kelahiran Mataram tanggal 07-05-1979, Pekerjaan  
Wiraswasta, beralamat di Jl. D. Matono No.31, RT/RW  
007/-, Kel. Sorowako, Kecamatan Nuha, Kabupaten Luwu  
Timur, Provinsi Sulawesi Selatan. Selanjutnya disebut  
sebagai : **Pembanding/semula Penggugat 5 ;** -----

7. **MEGAWATI**, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan,  
Kelahiran Mataram tanggal 28-02-1982, Pekerjaan  
Wiraswasta, beralamat di Jl. Koperasi No.149, Link.  
Pejeruk, RT/RW 002/020, Kel. Ampenan, Kecamatan  
Ampenan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat.  
Selanjutnya disebut sebagai : **Pembanding/semula  
Penggugat 7 ;** -----

8. **ADRIANI**, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan,  
Kelahiran Ampenan tanggal 14-11-1985, Pekerjaan  
Wiraswasta, beralamat di Jl. Koperasi No.149, Link.  
Pejeruk, RT/RW 002/020, Kel. Ampenan, Kecamatan  
Ampenan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat.  
Selanjutnya disebut sebagai : **Pembanding/semula  
Penggugat 8;** -----

Dalam hal ini **Para Pembanding/dahulu para Penggugat  
1 sampai 8** tersebut, memberi Kuasa kepada: 1. Dr.  
AINUDDIN, SH.,MH., 2. KURNIADI, SH.,MH., 3. KHAIRUL  
ASWADI, SH.,MH., 4 RUSDI, SH., 5. ISNADI, SH., 6.  
MICHAEL ANSHORI, SH.,MH., *Advocate – Attorneys -  
Counselor at Law, Civil Court, Criminal Issue,  
Administrative Court, Family Issue & Business Consultant*  
pada AN Law Office Dr. AINUDDIN,SH.,MH &  
**PARTNER**, beralamat di Jalan Koperasi, No.160x,  
Pelembak, Ampenan, Kota Mataram (NTB).  
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Mei 2020  
yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Mataram pada tanggal 10 Juni 2020 dibawah register No.

Hal 2 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

368 /SK.PDT/2020/PN.Mtr selanjutnya disebut sebagai :

**Para Pemanding/dahulu para Penggugat;** -----

## Melawan :

**TERRY WIJAYA**, Kelahiran KR Bengkel Cakra, Tanggal 17 Januari 1980, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Tohpati, RT/RW, 002/130, Kel. Cakranegara Utara, Kec. Cakranegara, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Yang dalam tingkat banding diwakili kuasanya **MARIA NONA YANTRI, SH.** Advokat/Pengacara beralamat di Jalan Yos Sudarso No.151-153 Kelurahan Ampenan Tengah, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 02/PDT-PT/XI/2020 tertanggal 7 Nopember 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 9 Nopember 2020 dibawah register No. 782 /SK.PDT/20/PN.Mtr. Selanjutnya disebut sebagai :  
**Terbanding/dahulu Tergugat;** -----

## DAN :

- Hj. INDAH PURWANI, SH.,** Notaris, berdasarkan SK Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-352.HT.03.01-TH.2002, Tanggal 19 Maret 2002. yang beralamat kantor di Jl. Airlangga No. 50 B, Mataram, selanjutnya disebut sebagai : **Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat 1;** -----
- KANTOR PERTANAHAN KOTA MATARAM,** beralamat di Jln. Pariwisata No. 61, Pejanggik, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi NTB. Dalam hal ini diwakili kuasanya I Made Pande Aryawan, SH. Berdasarkan surat Kuasa No. MP.02.02/557/SK.52.72/VII/2020 tanggal 1 Juli 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 6 Juli 2020 dibawah register No. 426/SK.PDT/2020/PN.Mtr., selanjutnya disebut sebagai :  
**Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat 2 ;** -----

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

*Hal 3 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.*

### 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)



Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 207/PDT/2020/PT MTR tanggal 27 Nopember 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding ;

Setelah mempelajari berkas perkara dan Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 129/Pdt.G/2020/PN Mtr. tanggal 20 Oktober 2020 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 11 Juni 2020, dalam Register Nomor 129/Pdt.G/2020/ PN Mtr telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa ketika Suami **Penggugat 1** dan Ayah dari **Penggugat 2 s/d 8** yang bernama **HAJI UMAR DAENG RANI** masih hidup, dengan sepersetujuan istrinya **HJ.SUJIRAH DAENG RATU (Penggugat 1)** pernah meminjam uang kepada **Tergugat (TERRY WIJAYA)**, dengan tujuan untuk menambah biaya berobat, karena ketika itu **HAJI UMAR DAENG RANI Alm.**, memang dalam keadaan sakit dan benar-benar sedang mengalami kesulitan ekonomi. Pinjaman dimaksud terjadi pada sekitar bulan Mei 2018, dengan jumlah pinjaman riil **sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah)** dengan jaminan berupa bidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipihkat Hak Mlik Nomor : 114, Surat Ukur Sementara Nomor : 1890, Tahun 1982, Luas 1.400 m2 yang terletak di Desa Pejeruk, Kec. Ampenan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat tercatat atas nama pemegang hak **UMAR DAENG RANI ;**
2. Bahwa selanjutnya terhadap pinjaman uang sebagaimana dimaksud di atas, telah dibuatkan dalam bentuk "**Akta Notaris**" berupa **Akta Pengakuan Hutang Nomor : 46 tertanggal 24 Mei 2018** yang dibuat di hadapan **Notaris Hj. INDAH PURWANI, SH (Turut Tergugat)** yang berkantor dan berwilayah hukum di Kota Mataram. Adapun jangka waktu pinjaman berdasarkan "**Akta Pengakuan Hutang**" dimaksud adalah **selama 6 (enam) bulan**, terhitung mulai **tanggal 24 Mei 2018** dan berakhir pada **tanggal 24 November 2018 ;**
3. Bahwa kemudian ternyata dalam perjalanannya, sebelum hutang-hutangnya terbayar lunas hingga batas waktu yang tertuang dalam

Hal 4 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.



***“Akta Pengakuan Hutang” in cassu, HAJI UMAR DAENG RANI meninggal dunia pada sekitar tanggal 14-06-2018*** dikarenakan penyakit yang diderita sejak lama ;

4. Bahwa setelah meninggalnya **HAJI UMAR DAENG RANI**, tentunya segala tanggungjawab dan kewajiban untuk pembayaran hutang sebagaimana dimaksud di atas beralih kepada **Para Penggugat** selaku ahli waris dari **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI**, dan **Para Penggugat** tentunya telah menyadari bahwa keseluruhan hutang dimaksud harus diselesaikan sebagai wujud bakti kepada **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** yang merupakan Suami dari **Penggugat 1** dan Ayah dari **Penggugat 2 s/d 8** ;

Bahwa setelah meninggalnya **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI**, yang berjarak sekitar kurang lebih 1 (satu) bulan setelah dibuat dan ditandatanganinya **“Akta Pengakuan Hutang” in cassu**, **Tergugat** sering datang ke tempat kediaman **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** untuk menagih hutang sebagaimana dimaksud di atas. Akan tetapi karena situasi dan kondisi perekonomian keluarga yang sangat-sangat terpuruk, baik ketika **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** masih hidup, atau-pun setelah **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** wafat, **Para Penggugat** belum dapat membayar hutang dimaksud kepada **Tergugat**, karena kondisi ekonomi yang benar-benar terpuruk juga. Akan tetapi sampai sejauh ini **Para Penggugat** memastikan bahwa, **Para Penggugat** akan tetap berupaya semaksimal mungkin untuk menyelesaikan keseluruhan hutang **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** dimaksud kepada **Tergugat sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, serta secara patut dan layak** ;

5. Bahwa guna untuk pelunasan hutang dimaksud, sepeninggalan **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI**, **Para Penggugat** berusaha untuk mencari dasar kesepakatan “Hutang Piutang” antara **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** dengan **Tergugat**, yaitu berupa **Akta Pengaku Hutang Nomor : 46 tertanggal 24 Mei 2018 in cassu** dengan tujuan untuk memahami isi kesepakatan, sebagai dasar **Para Penggugat** untuk membayar hutang **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI**. Akan tetapi ternyata ditemukan fakta bahwa sejak **Akta Pengaku Hutang Nomor : 46 tertanggal 24 Mei 2018** dibuat dan ditandatangani oleh **Para Pihak, Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** dan/ atau **Penggugat 1** sama sekali tidak ada memegang turunan dan/ atau bahkan copy dari **Akta**

*Hal 5 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.*



**Pengaku Hutang Nomor : 46 tertanggal 24 Mei 2018 in cassu,** sehingga **Para Penggugat** sama sekali tidak mengetahui dan/ atau memahami apa yang sebenarnya tertuang dalam "**Akta Pengakuan Hutang**" *in cassu* ;

Bahwa disisi lain, sepeninggalan **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI, Tergugat** sering datang kerumah kediaman **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** dengan maksud untuk menagih hutang, sembari menginformasikan kepada **Penggugat 1** atau kepada salah satu dan/ atau beberapa orang diantara **Para Penggugat** yang kebetulan berada dirumah dan bertemu dengan **Tergugat**, ketika itu **Tergugat** menyampaikan bahwa perhitungan hutang yang harus diselesaikan oleh **Para Penggugat** selaku ahli waris dari **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** adalah lebih dari **Rp. 1,2 Milyar**, dan **Tergugat** juga menyampaikan bahwa **tanah beserta bangunan rumah yang menjadi jaminan hutang sebagaimana dimaksud pada Point Ke-1 di atas adalah menjadi pembayaran atas hutang Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** kepada **Tergugat**. Dilain waktu juga **Tergugat** datang lagi ke tempat kediaman **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** kemudian menyodorkan oret-oretan catatan perhitungan jumlah nominal hutang yang harus diselesaikan oleh **Para Penggugat** selaku Ahli Waris **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** adalah sebesar  $\pm$  **Rp. 1,5 Milyar**. Akan tetapi ketika catatan yang ditulis oleh **Tergugat** tersebut diminta oleh salah seorang dari **Para Penggugat** untuk dipelajari sebagai referensi untuk dimusyawarahkan kepada **Para Penggugat**, **Tergugat** menolaknya dan malah menyembunyikan catatan tersebut. Sehingga **Para Penggugat** menjadi sangat bingung mengenai berapa jumlah Hutang **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** yang secara yuridis seharusnya diselesaikan oleh **Para Penggugat**, selaku ahli waris dari **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** ;

Berdasarkan sikap dan perbuatan **Tergugat** sebagaimana dimaksud di atas, maka **Para Penggugat** merasakan dan menyadari **Iktikad Tidak Baik** dari **Tergugat**, yang sebenarnya adalah hanya bertujuan **mengincar "Benda Jaminan"** berupa tanah dan bangunan rumah yang ada di atasnya, yang saat ini menjadi "**Hak Kolektif**" dari **Para Penggugat** selaku Ahli Waris dari **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI**, yang mana bila disesuaikan dengan harga tanah dan bangunan saat ini, yang berposisi di pinggir jalan persis (sebagaimana benda jaminan *in*

Hal 6 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.



*cassu*), maka diperkirakan harga bidang tanah dan bangunan yang menjadi obyek jaminan tersebut adalah **± Rp. 5 Milyar**. Hal ini tentunya sangat-lah tidak adil, bila **Tergugat mengincar/ mentargetkan “Benda Jaminan” in cassu** untuk dijadikan sebagai pembayaran hutang, karena bila dibandingkan dengan Hutang pokok dari **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** kepada **Tergugat** adalah **sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah)** ;

6. Bahwa karena tindakan **Tergugat** yang telah melakukan penagihan hutang dengan nominal penghitungan pengembalian uang secara tanpa dasar dan sesuai dengan kehendak pribadinya sendiri, yang kemudian terkesan memaksa **Para Penggugat** untuk membayarnya, akhirnya **Para Penggugat** memutuskan untuk mencari turunan **“Akta Pengakuan Hutang” in cassu** di kantor **Notaris Hj. INDAH PURWANI, SH (Turut Tergugat 1)**. Selanjutnya setelah **Para Penggugat** mendapatkan turunan **Akta Pengaku Hutang Nomor : 46 tertanggal 24 Mei 2018 in cassu**, baru-lah **Para Penggugat** dapat melihat, membaca dan mencermati dengan jelas isi/substansi dari **“Akta Pengakuan Hutang” in cassu**, serta benar-benar memahami fakta yang terjadi ;

1. Bahwa dengan mencermati **Akta Pengaku Hutang Nomor : 46 tertanggal 24 Mei 2018 in cassu** maka baru-lah **Para Penggugat** mengetahui bahwa **Pinjaman Riil** yang sebenarnya dilakukan oleh **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** kepada **Tergugat** adalah **sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah)**, hal ini dibuktikan dengan adanya **2 (dua) Kwitansi Penyerahan Uang secara bertahap**, yaitu tahap pertama dibuktikan dengan kwitansi penyerahan uang sejumlah **Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah)** dari **Tergugat**, yang diterima oleh **HJ. SUJIRAH DAENG RANI (Penggugat 1) tertanggal 24 Mei 2018** dan penyerahan tahap kedua dibuktikan dengan kwitansi penyerahan uang sejumlah **Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah)** dari **Tergugat** yang diterima oleh **HJ. SUJIRAH DAENG RANI tertanggal 04 Juni 2018** ;

Bahwa jumlah pinjaman riil sebagaimana dimaksud di atas, yaitu **sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah)**, sangat-lah tidak sesuai dengan jumlah pinjaman yang tercantum dalam **Akta Pengaku Hutang Nomor : 46 tertanggal 24 Mei 2018 in cassu**, yaitu sebesar **Rp.720.000.000 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah)**

Hal 7 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.



yang kemudian harus dikembalikan oleh **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** dengan jumlah yang sama, yaitu sebesar **Rp.720.000.000 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah)** dalam jangka waktu (batas waktu) pengembalian hutang **selama 6 (enam) bulan** terhitung dari tanggal dibuatnya "**Akta Pengakuan Hutang**" *in cassu* yaitu **tanggal 24 Mei 2018** sampai dengan **tanggal 24 November 2018 (Vide Klausula Pasal 5 Akta Pengaku Hutang Nomor : 46 tertanggal 24 Mei 2018)**. Selanjutnya terhadap pinjaman sejumlah **Rp.720.000.000 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) in cassu**, Tergugat meminta jaminan berupa bidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 114, Surat Ukur Sementara Nomor : 1890, Tahun 1982, Luas 1.400 M2 yang terletak di Desa Pejeruk, Kec. Ampenan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, tercatat atas nama pemegang hak **UMAR DAENG RANI** dan terhadap "Benda Jaminan" *in cassu* telah pula **diletakkan (dibebankan) "Hak Tanggungan"** atas permintaan dari Tergugat, **tanpa diketahui dan/atau dipahami sebelumnya** oleh **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** dan **Penggugat 1**. Hal ini terbukti dengan adanya "Pencatatan Hak Tanggungan" yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram (Turut Tergugat 2) terhadap **Sertipikat "Benda Jaminan" in cassu**, yaitu tertera dalam **Sertipikat "Benda Jaminan" in cassu Hak Tanggungan No. 1160/2018 Peingkat I (Pertama), berdasarkan Akta PPAT Indah Purwani, SH, tanggal 25-05-2018, No. 85/2018, dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Terry Wijaya (Tergugat) ;**

Bahwa selanjutnya masih dalam **Klausula Pasal 5 Akta Pengaku Hutang Nomor : 46 tertanggal 24 Mei 2018 in cassu** tercantum kalusula yang menyatakan bahwa :

***"Apabila sampai dengan tenggang waktu tersebut Pihak Pertama belum juga dapat melunasi hutangnya, maka Pihak Kedua diberikan hak oleh Pihak Pertama untuk melunasi hutangnya tersebut dengan cara membalik nama sertipikat yang menjadi jaminan ke atas nama Pihak Kedua"***

Bahwa secara yuridis perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Klausula **Pasal 5 Akta Pengaku Hutang Nomor : 46 tertanggal 24 Mei 2018** di atas adalah bertujuan agar Tergugat (selaku kreditur) **secara langsung dapat memiliki "Benda Jaminan"** apabila **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI (selaku Debitur)** tidak dapat melunasi

Hal 8 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.



hutang-nya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, yaitu selama 6 (enam) bulan ;

Bahwa hal sebagaimana dimaksud di atas, sangat dilarang keras oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 12 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)**, yang menyatakan dengan tegas sebagai berikut :

**“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”**

Akan tetapi anehnya dalam perkara *in cassu*, Notaris Hj. INDAH PURWANI, SH (Turut Tergugat 1) yang **notabene**nya orang yang **sangat paham akan hukum, terlebih “Perihal Hukum Kontrak/ Perjanjian,”** tidak menolak, dan/tau setidaknya memberikan pemahaman hukum kepada Para Pihak yang membuat perjanjian, **perihal “Tidak diperbolehkannya secara hukum memperjanjikan hal sebagaimana dimaksud di atas.”** Hal ini-lah menjadi dasar juga bagi Para Penggugat untuk melibatkan Notaris Hj. INDAH PURWANI, SH sebagai pihak Turut Tergugat 1 dalam perkara *in cassu*. Agar nantinya berdasarkan putusan perkara *in cassu* Notaris Hj. INDAH PURWANI, SH (Turut Tergugat 1) dapat diperintahkan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;

2. **Bahwa selanjutnya bila mencermati jumlah riil pinjaman yaitu sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah), yang sangat jauh berbeda dengan nominal yang tercantum dalam “Akta Pengakuan Hutang” in cassu yaitu sebesar Rp.720.000.000 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah), kemudian dengan melihat jangka waktu pinjaman adalah selama 6 (enam) bulan, yang terbilang “Singkat” maka secara matematis terdapat selisih uang yang jumlah-nya sangat relative besar, yaitu sejumlah Rp. 270.000.000,- (Dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang akan didapatkan oleh Tergugat dalam waktu yang sangat singkat. Apabila diperhitungkan secara matematis, bila dipersentasekan maka Tergugat telah mengenakan (membebankan) bunga sebesar 10 % / bulan (Sepuluh persen per bulan) dari pinjaman riil sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah), dengan perhitungan sebagai berikut :**

❖ Perhitungan nilai bunga Per Bulan :

Hal 9 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.



- Rp. 450.000.000 X 10/ 100 = Rp. 45.000.000,-

❖ Perhitungan nilai bunga Per 6 (enam) bulan :

- Rp. 45.000.000 X 6 = Rp. 270.000.000,-

❖ Sehingga perhitungan Utang Pokok + Bunga yang harus dikembalikan oleh **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** kepada **Tergugat** dalam tenggang waktu 6 (enam) bulan menjadi :

- Rp. 450.000.000 + Rp. 270.000.000 = Rp. 720.000.000,-  
(Tujuh ratus dua puluh juta rupiah) ;

Bahwa berdasarkan perhitungan matematis sebagaimana dimaksud di atas, yang ternyata ditemukan besaran persentase bunga pinjaman perbulan yang dikenakan oleh **Tergugat** kepada **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** adalah **sebesar 10 % (Sepuluh persen)**, maka hal tersebut **sangat menyimpang dari nilai-nilai keadilan dan kepatutan**, dan bila digeneralisir dan/atau dianalogikan berdasarkan Ketentuan **Pasal 1250 ayat (1) KUHPerdato Jo. Staadblad tahun 1848 No. 22** yang pada pokoknya mengenakan bunga (secara general) atas lalainya seorang debitur dalam membayar hutangnya adalah sebesar **6 % / tahun (Enam persen per tahun)**. Sedangkan dalam perkara *in cassu*, **Tergugat** mengenakan bunga **sebesar 10 % / bulan (Sepuluh persen per bulan)**. Hal ini tentunya **benar-benar tidak lumrah, bertentangan dengan nilai-nilai keadilan dan kepatutan, serta sangat "mencekik,"** seperti layaknya praktik-praktik "**Rentenir**" yang marak terjadi ditengah-tengah masyarakat, yang dengan memanfaatkan "**Keadaan Keterpurukan Ekonomi Masyarakat Demi Meraup Keuntungan Yang Signifikan.**" Adapun peristiwa yang demikian, **berdasarkan Teori Kesepakatan** adalah salah satu bentuk dari "**Cacat Kehendak**" dalam bentuk "**Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Secara Ekonomi**" yang dalam perkembangan Teori Hukum Perjanjian/ Kontrak yang berpegang pada kebutuhan konstruksi hukum, hal tersebut dapat menjadi "**Causa**" atas **Batal-nya suatu Perjanjian/ Kontrak ;**

3. Bahwa masih mengacu pada uraian-uraian di atas, ternyata **Tergugat tidak mencantumkan "Fakta Riil"** terkait situasi dan kondisi yuridis dimaksud. Berdasarkan fakta yang terjadi, maka secara terang dan jelas **Tergugat** telah mengelabui fakta riil yang sebenarnya terjadi. Berdasarkan **Akta Pengakuan Hutang Nomor : 46 tertanggal 24 Mei 2018 in cassu seolah-olah Tergugat sangat "Bijak dan Berhati**

*Hal 10 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.*



**Mulia**” dengan memberikan “Pinjaman Uang” kepada Alm. HAJI UMAR DAENG RANI sebesar Rp.720.000.000 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) dan dikembalikan dengan jumlah yang sama (dalam tenggang waktu 6 bulan) tanpa adanya bunga pinjaman sedikitpun. Hal ini tercantum dalam **Klausula Pasal 3 Akta Pengakuan Hutang Nomor : 46 tanggal 2018**, yang menyebutkan sebagai berikut :

*“Menurut kesepakatan para pihak bahwa pinjaman tersebut **tidak dikenakan bunga**, sehingga jumlah uang yang harus dikembalikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua jumlahnya tetap yaitu sebesar Rp.720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah)”*

Bahwa akan tetapi **Klausula Pasal 3 Akta Pengakuan Hutang Nomor : 46 tanggal 2018** sebagaimana dimaksud di atas, **sangat bertentangan dengan fakta riil yang terjadi**, yaitu ternyata faktanya Tergugat hanya memberikan pinjaman sejumlah **Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah)** dan itu-pun diberikan secara bertahap (tidak secara langsung), kemudian Tergugat meminta “Bidang Tanah dan Bangunan” yang berposisi sangat strategis, serta bernilai hingga ± Rp. 5 Milyar rupiah untuk dijadikan “**Benda Jaminan**” atas utang dimaksud, selain itu Tergugat juga telah mengamankan “Benda Jaminan” *in cassu* dengan **membebankan dan/ atau meletakkan “Hak Tanggungan”** ;

Bahwa walaupun syarat dan kondisi sebagaimana dimaksud di atas sangat berat dan sebenarnya tidak diinginkan oleh Alm. HAJI UMAR DAENG RANI dan Penggugat 1 (HJ.SUJIRAH DAENG RATU) yang ketika itu turut menyetujui karena bertindak selaku “Istri” dari Alm. HAJI UMAR DAENG RANI, akan tetapi karena ketika itu Alm. HAJI UMAR DAENG RANI dan istri-nya, yaitu Penggugat 1 (HJ.SUJIRAH DAENG RATU) **benar-benar dalam keadaan keterpurukan dan kesusahan ekonomi yang teramat sangat, dan disisi lain dalam kondisi sangat membutuhkan Cash Money/ Fresh Money untuk kepentingan pengobatan** Alm. HAJI UMAR DAENG RANI yang ketika itu sedang sakit, sehingga walaupun Alm. HAJI UMAR DAENG RANI dan istri-nya, yaitu Penggugat 1 (HJ.SUJIRAH DAENG RATU) ***benar-benar tidak memahami*** perihal maksud dan tujuan dari syarat yang diajukan oleh Tergugat yaitu terkait dengan “**Pengelabuan Perihal Pengenaan Bunga 10 % Per Bulan, yang ternyata tidak**

Hal 11 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.



*dicantumkan dalam Akta Pengakuan Hutang in cassu,*” termasuk perihal **“Benda Jaminan dan Pembebanan Hak Tanggungan,”** akan tetapi *karena kondisi “Keterpaksaan (Tekanan Ekonomi),”* pada akhirnya **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** dan istri-nya, yaitu **Penggugat 1 (HJ.SUJIRAH DAENG RATU)** secara terpaksa menerima syarat yang diajukan oleh **Tergugat** tersebut ;

1. Bahwa jika mencermati isi perjanjian yang termuat didalam **Akta Pengakuan Hutang Nomor : 46 tertanggal 24 Mei 2018**, kemudian dikomparasikan dengan **“Fakta Riil”** yang terjadi, maka sangat tidak mencerminkan rasa kemanusiaan, keadilan dan kepatutan substansi **Akta Pengakuan Hutang in cassu**. Karena **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** dan istri-nya, yaitu **Penggugat 1 (HJ.SUJIRAH DAENG RATU)** ketika itu berada pada posisi yang tidak berimbang, sebab berada dalam kondisi tekanan dan kesulitan ekonomi yang teramat sangat, sehingga yaitu **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI “tidak dapat secara bebas”** untuk menyatakan kehendaknya. Sedangkan disisi lain, dengan keunggulan ekonomi serta berada pada posisi yang lebih kuat, **Tergugat** sesuai kehendaknya sendiri, secara bebas dapat menentukan segala kondisi yang secara ekonomis memberikan **benefit (keuntungan) yang sangngat tinggi dan jauh dari kata “Wajar,”** serta bila disinkronkan dengan tindakan **Tergugat** sebagaimana telah diuraikan pada **point ke-5** dan **point ke-7** di atas, maka dapat terlihat secara terang dan jelas bahwa tujuan utama dari **Tergugat** dengan memanfaatkan situasi kondisi yang ada adalah **untuk “menguasai dan/ atau memiliki benda jaminan in cassu.”** Hal ini tentunya adalah merupakan bentuk **“Iktikad Tidak Baik”** yang dilakukan oleh **Tergugat** dalam membuat dan melaksanakan **“Perjanjian Pengakuan Hutang in cassu**. Sehingga hal tersebut sangat bertentangan dengan **Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara**, yang menyatakan bahwa :

**“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”**

2. Selanjutnya adapaun fakta lain yang juga ditemukan dalam peristiwa hukum ini, guna mempertegas dan memperjelas bentuk **“Iktikad Tidak Baik”** dari **Tergugat** adalah bahwa sebelum **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** meninggal dunia, **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** sempat memberikan cicilan dari pembayaran hutang sebesar **Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)** kepada **Tergugat**, akan tetapi **Tergugat** ketika

*Hal 12 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.*



itu menyatakan bahwa **pembayaran tersebut tidak termasuk dalam hitungan “Pembayaran Hutang,” melainkan terhitung sebagai bunga dari pinjaman.** Hal ini juga sangat jelas bertolak belakang dengan apa yang tercantum dalam ketentuan **Pasal 3 Akta Pengakuan Hutang Nomor : 46 tanggal 2018 in cassu** yang menyebutkan bahwa :

**“menurut kesepakatan para pihak bahwa pinjaman tersebut tidak dikenakan bunga, sehingga jumlah uang yang harus dikembalikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua jumlahnya tetap yaitu sebesar Rp.720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah)”.**

3. Bahwa bila mencermati fakta peristiwa sebagaimana dimaksud di atas, yang secara jelas dapat terlihat bahwa **Tergugat** bertujuan untuk mendapatkan **benefit (keuntungan)** yang besar dengan terlaksananya **“Perjanjian Pengakuan Hutang” in cassu**, dengan demikian maka perbuatan yang dilakukan oleh **Tergugat in cassu** adalah perbuatan **secara sengaja dan sadar**, sehingga patut dan layak bahwa **benefit (keuntungan)** yang diperolehnya dari pelaksanaan **“Perjanjian Pengakuan Hutang in cassu** adalah merupakan **“Suatu Penghasilan” yang dikualifikasikan sebagai “Mata Pencarian.”** Hal tersebut didukung dengan fakta bahwa **Tergugat bukanlah merupakan “lembaga keuangan, baik bank ataupun non bank” yang berbadan hukum, serta diperbolehkan dan/ atau diizinkan untuk melakukan “Aktifitas Pelepasan Uang,”** akan tetapi **Tergugat** tetap melakukannya dengan tujuan semata-mata untuk mendapatkan **benefit (keuntungan)** yang besar ;

Bahwa terhadap perbuatan **Tergugat** yang telah melakukan aktifitas pelepas uang sebagaimana dimaksud di atas, secara yuridis sangatlah dilarang, sebagaimana terkandung dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pelepasan uang, yakni **Geldscheiters Ordonantie, tanggal 12 September 1938, 8.1938 - 523 atau Undang-Undang Riba, yaitu Woeker Ordonantie, S.1938 – 524**, yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

**“Sebagai mata pencahariannya telah melakukan pekerjaan melepas uang dengan memungut bunga tanpa izin yang berwajib. Dalam pasal yang sama disebutkan pula dilarang melakukan usaha pelepasan uang tanpa izin pemerintah”**

Hal 13 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.



4. Bahwa dengan mengacu pada **"Fakta Riil"** yang terjadi sebagaimana diuraikan di atas yang mencakup peristiwa pada tahap **Pra Kontraktual** (Sebelum terjadinya **"Perjanjian Pengakuan Hutang"** *in cassu*) dan pada tahap **Kontraktual** (Saat pelaksanaan Perjanjian **"Perjanjian Pengakuan Hutang"** *in cassu*) kemudian **bila dikaitkan dengan Syarat Sah-nya suatu Perjanjian**, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 1320 KUHP**erdata, yaitu : **(1). Adanya Kesepakatan Bagi Mereka Yang Mengikatkan Dirinya (2). Kecakapan Para Pihak Yang Membuat Perjanjian (3). Adanya Suatu Hal Tertentu Yang Diperjanjikan (4). Suatu Sebab Yang Halal**, maka **"Perjanjian Pengakuan Hutang"** *in cassu* secara yuridis telah tidak memenuhi saksirat pertama dan keempat, yaitu :

**a. TIDAK TERPENUHINYA "KESEPAKATAN" SECARA MURNI DAN SEMPURNA**

- Bahwa dengan adanya situasi dan kondisi keterpurukan dan kesulitan ekonomi yang dialami oleh Alm. HAJI UMAR DAENG RANI dan istri-nya, yaitu Penggugat 1 (HJ.SUJIRAH DAENG RATU) ketika itu, yang kemudian situasi dan kondisi tersebut dimanfaatkan oleh Tergugat untuk menetapkan **"Bunga Pinjaman Yang Sangat Tinggi (yang sengaja tidak diungkap secara transparan dan jelas dalam Perjanjian Pengakuan Hutang in cassu),"** kemudian **dengan tujuan untuk meraup keuntungan yang tidak wajar, dengan mengincar/mentargetkan "Penguasaan dan/ atau Pemilikan Benda Jaminan yang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan,"** sebagaimana telah diuraikan secara rinci di atas, maka berdasarkan **Teori Kesepakatan**, hal tersebut adalah salah satu bentuk dari **"Cacat Kehendak"** dalam bentuk **"Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Secara Ekonomi"** dan hal tersebut sangat bertentangan dengan nilai-nilai keadilan dan kepatutan ditengah-tengah masyarakat. **Keadaan ini menjadi salah satu penyebab "Tidak Sah-nya" suatu perjanjian, yang berkonsekuensi "Batal-nya" suatu Perjanjian**, dalam hal ini adalah **"Perjanjian Pengakuan Hutang" in cassu ;**
- Bahwa perkembangan yang terjadi dalam hukum kontrak telah memantapkan penyalahgunaan keadaan menjadi salah satu faktor

Hal 14 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.



yang membatasi penerapan prinsip kebebasan berkontrak. **“Penerapan penyalahgunaan keadaan sebagai faktor yang membatasi adanya kehendak yang bebas dalam pembuatan Perjanjian/Kontrak”** telah diterima dan dilegitimasi oleh Mahkamah Agung RI dalam bentuk beberapa Putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi Yurisprudensi, antara lain dalam **Putusan No. 2230K/Pdt/1985 dalam kasus PT. Adamson lawan PT. BSN** dan **Putusan No. 2464K/Pdt/1986 dalam kasus Hotel Medan Utara lawan Bank Eksport Import Indonesia**. Penerimaan ajaran penyalahgunaan keadaan ini oleh **Yurisprudensi** merupakan **upaya peradilan untuk melindungi pihak yang lemah dari perbuatan sewenang-wenang pihak yang secara situasi ataupun sosial ataupun jabatan sangat kuat dan mendominasi dalam memaksa pihak yang lemah untuk tidak mempunyai pilihan lain selain menandatangani kontrak, dimana akhirnya kontrak tersebut sangat merugikan pihak yang lemah.** Selain Putusan Mahkamah Agung RI sebagaimana dimaksud diatas, terdapat pula Putusan Mahkamah Agung RI yang identik/ berkesesuaian dengan, yaitu **Putusan Mahkamah Agung No.3431K/Pdt/1985 dalam Kasus Sri Setianingsih lawan Ny. Boesono dan R.Boesono**. Adapun dalam kasus ini dapat dijelaskan pada pokoknya sebagai berikut :

*“Bahwa Sri Setianingsih selaku penggugat telah meminjamkan sejumlah uang kepada Ny. Boesono dan R. Boesono selaku tergugat dengan **syarat bunga 10% perbulan dan buku pembayaran pension diserahkan sebagai jaminan dari pinjaman tersebut.** Mahkamah Agung mempertimbangkan, bahwa kedua isi yang menjadi syarat pinjaman tadi bertentangan dengan kepatutan dan keadilan, sehingga secara *ex aequi et bono* dianggap patut dan adil bila besarnya bunga adalah 1% perbulan, apalagi penggugat adalah purnawirawan yang tidak mempunyai penghasilan lain. Bunga yang telah dibayar oleh penggugat sebesar Rp.400.000,- harus dianggap sebagai pembayaran pokok pinjaman, sehingga sisa hutang yang harus dibayar lagi oleh tergugat sebagai sisa pokok pinjaman menjadi sebesar Rp.194.000,-. Dengan pertimbangan demikian,*

**Hal 15 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.**



Mahkamah Agung member putusan pada pokoknya sebagai berikut ; (1) Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon-pemohon kasasi Ny. Boesono dan R.Boesono; (2) Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Blora; (3) Menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar hutangnya sekaligus sebesar Rp. 194.000 ;

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian di atas, maka dalam perkara *in cassu* sangat-lah patut, layak dan adil bila **“Perjanjian Pengakuan Hutang” in cassu dinyatakan batal karena telah tidak terpenuhinya Syarat “Kesepakatan” secara murni dan sempurna;**

**b. “PERJANJIAN PENGAKUAN HUTANG” IN CASSU BERTENTANGAN DENGAN KAUSA YANG HALAL**

- Bahwa dengan mengacu pada uraian posita pada **point ke-7** di atas, yaitu dengan dicantumkan **Klausula Pasal 5 Akta Pengaku Hutang Nomor : 46 tertanggal 24 Mei 2018 in cassu** yang bertujuan agar Tergugat (selaku kreditur) **secara langsung dapat memiliki “Benda Jaminan”** apabila Alm. HAJI UMAR DAENG RANI (selaku Debitor) tidak dapat melunasi hutang-nya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, yaitu selama 6 (enam) bulan, sangat terang dan jelas telah bertentangan dengan **Pasal 12 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) ;**
- Bahwa dengan mengacu pula pada uraian posita **point ke-11** di atas, yaitu dengan secara jelas dapat terlihat bahwa Tergugat bertujuan untuk mendapatkan **benefit (keuntungan)** yang besar dengan terlaksananya **“Perjanjian Pengakuan Hutang” in cassu**, dengan demikian maka perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat *in cassu* adalah perbuatan **secara sengaja dan sadar**, sehingga patut dan layak bahwa **benefit (keuntungan)** yang diperolehnya dari pelaksanaan **“Perjanjian Pengakuan Hutang” in cassu** adalah merupakan **“Suatu Penghasilan” yang dikualifikasikan sebagai “Mata Pencarian.”** Hal tersebut didukung dengan fakta bahwa Tergugat **bukanlah merupakan “lembaga keuangan, baik bank ataupun non bank” yang berbadan hukum, serta diperbolehkan dan/ atau diizinkan**

Hal 16 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.



untuk melakukan "**Aktifitas Pelepasan Uang,**" akan tetapi **Tergugat** tetap melakukannya dengan tujuan semata-mata untuk mendapatkan **benefit (keuntungan)** yang besar ;

- Bahwa terhadap perbuatan **Tergugat** yang telah melakukan aktifitas pelepas uang sebagaimana dimaksud di atas, secara yuridis sangatlah dilarang, sebagaimana terkandung dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pelepasan uang, yakni **Geldscheiters Ordonantie, tanggal 12 September 1938, 8.1938 - 523 atau Undang-Undang Riba, yaitu Woeker Ordonantie, S.1938 – 524 ;**

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian di atas, maka dalam perkara *in cassu* sangat-lah patut, layak dan adil bila "**Perjanjian Pengakuan Hutang**" *in cassu* **DINYATAKAN BATAL** sebagai **konsekuensi atas tidak terpenuhinya Syarat "Kausa Yang Halal"** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara**, karena bertentangan dengan peraturan dan/ atau perundang-undangan yang berlaku (*Vide Ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara*), yaitu **bertentangan dengan Pasal 12 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) Jo. Geldscheiters Ordonantie, tanggal 12 September 1938, 8.1938 - 523 atau Undang-Undang Riba, yaitu Woeker Ordonantie, S.1938 – 524;**

Selain tidak terpenuhinya Syarat Sah Suatu Perjanjian sebagaimana dijelaskan di atas, dengan mencermati fakta peristiwa yang telah diperbuat dan/ atau dilakukan oleh **Tergugat** dalam perkara *in cassu*, maka dapat terlihat secara terang dan jelas bahwa "**Perbuatan Tergugat in cassu** adalah merupakan suatu wujud "**Iktikad Tidak Baik**" dalam membuat dan melaksanakan suatu Perjanjian, dalam hal ini adalah "**Perjanjian Pengakuan Hutang**" *in cassu*, sehingga sangat bertentangan dengan **ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara** ;

5. Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian di atas, maka demi hukum **Akta Pengakuan Hutang Nomor : 46 tertanggal 24 Mei 2018** yang dibuat di hadapan Notaris **Hj. INDAH PURWANI, SH (Turut Tergugat)** harus-lah dinyatakan "**BATAL.**" Selanjutnya dengan "**BATAL-nya**" "**Perjanjian Pengakuan Hutang**" yang notabenehnya merupakan "**Perjanjian Pokok,**" maka **perbuatan hukum turunan (accesor)** berupa **pembebanan "Hak Tanggungan"** terhadap benda jeminan hutang berupa berupa bidang tanah dan bangunan berdasarkan

Hal 17 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.



Sertipikat Hak Mlik Nomor : 114, Surat Ukur Sementara Nomor : 1890, Tahun 1982, Luas 1.400 m2 yang terletak di Desa Pejeruk, Kec. Ampenan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, tercatat atas nama pemegang hak **UMAR DAENG RANI** yang telah dicatatkan dalam buku tanah dan sertipikat atas "**Benda Jaminan**" *in cassu* oleh **Kantor Pertanahan Kota Mataram (Turut Tergugat 2)** dengan **Hak Tanggungan No. 1160/2018 Peingkat I (Pertama), berdasarkan Akta PPAT Indah Purwani, SH, tanggal 25-05-2018, No. 85/2018, dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Terry Wijaya (Tergugat)** harus pula dinyatakan "**BATAL.**" Sehingga **Kantor Pertanahan Kota Mataram (Turut Tergugat 2)** harus pula melakukan "**Pencoretan/ Penghapusan (Roya)**" terhadap pencatatan Hak Tanggungan dalam buku tanah dan Sertipikat "**Benda Jaminan**" *in cassu*. Akan tetapi demi terciptanya rasa keadilan, kepastian serta kemanfaatan hukum, maka dengan batal-nya "**Perjanjian Pengakuan Hutang**" *in cassu* Para **Penggugat** akan tetap membayar Hutang Pokok Alm. **HAJI UMAR DAENG RANI** yang **Riil dan Faktuil** kepada **Tergugat**, yaitu **sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah)** sesuai dengan **2 (dua) Kwitansi Penyerahan Uang secara bertahap**, yaitu tahap pertama berdasarkan kwitansi penyerahan uang **tertanggal 24 Mei 2018** dengan nominal **sejumlah Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah)** dari **Tergugat**, dan penyerahan tahap kedua sesuai dengan kwitansi penyerahan uang **tertanggal 04 Juni 2018** dengan nominal **sejumlah Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) ;**

6. Bahwa berdasarkan uraian posita **point ke-14** di atas, maka secara yuridis Sertipikat atas "**Benda Jaminan Hutang**" *in cassu*, yaitu Sertipikat Hak Mlik Nomor : 114, Surat Ukur Sementara Nomor : 1890, Tahun 1982, Luas 1.400 m2 yang terletak di Desa Pejeruk, Kec. Ampenan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat tercatat atas nama Pemegang Hak **UMAR DAENG RANI**, yang ada **dalam penguasaan Tergugat**, demi hukum harus diserahkan kepada **Para Penggugat** selaku ahliwaris dari **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI ;**

Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut di atas, maka **Para Penggugat** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **a quo** untuk dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan **Para Penggugat** untuk seluruhnya ;

Hal 18 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.



2. Menyatakan Batal **Akta Pengakuan Hutang Nomor : 46 tertanggal 24 Mei 2018** yang dibuat di hadapan Notaris Hj. INDAH PURWANI, SH (Turut Tergugat 1) ;
3. Menyatakan batal **perbuatan hukum turunan (accessor)** berupa penjaminan bidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Mlik Nomor : 114, Surat Ukur Sementara Nomor : 1890, Tahun 1982, Luas 1.400 m2 yang terletak di Desa Pejeruk, Kec. Ampenan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat tercatat atas nama Pemegang Hak **UMAR DAENG RANI** sebagai jaminan hutang, dan **menyatakan batal pula pembebanan "Hak Tanggungan"** terhadap bidang tanah dan bangunan obyek jaminan **in cassu** yang telah dicatatkan dalam buku tanah dan sertipikat atas "**Benda Jaminan**" **in cassu** oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram (Turut Tergugat 2) dengan **Hak Tanggungan No. 1160/2018 Peingkat I (Pertama), berdasarkan Akta PPAT Indah Purwani, SH, tanggal 25-05-2018, No. 85/2018, dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Terry Wijaya (Tergugat) ;**
4. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Mataram (Turut Tergugat 2) untuk melakukan "**Pencoretan/Penghapusan (Roya)**" terhadap pencatatan Hak Tanggungan dalam buku tanah dan Sertipikat "Benda Jaminan" **in cassu** ;
5. Menghukum dan kemudian memerintahkan **Tergugat** untuk menyerahkan Sertipikat atas "Benda Jaminan" **in cassu**, yaitu Sertipikat Hak Mlik Nomor : 114, Surat Ukur Sementara Nomor : 1890, Tahun 1982, Luas 1.400 m2 yang terletak di Desa Pejeruk, Kec. Ampenan, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat tercatat atas nama Pemegang Hak **UMAR DAENG RANI** yang berada dibawah penguasaan **Tergugat** kepada **Para Penggugat** selaku Ahli Waris dari **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** secara seketika dan tanpa syarat, dan/ atau bila perlu dengan bantuan aparat yang berwajib ;
6. Menyatakan sah hutang **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** kepada **Tergugat sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah)** berdasarkan dengan 2 (dua) Kwitansi Penyerahan Uang secara bertahap, yaitu tahap pertama berdasarkan kwitansi penyerahan uang **tertanggal 24 Mei 2018** dengan nominal **sejumlah Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah)** dari **Tergugat**, dan penyerahan tahap kedua sesuai dengan kwitansi penyerahan uang **tertanggal 04 Juni 2018** dengan nominal **sejumlah Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) ;**

Hal 19 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.



7. Menyatakan **Para Penggugat** berkewajiban dan bertanggungjawab secara hukum untuk membayar hutang **Alm. HAJI UMAR DAENG RANI** sebesar **sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah)** kepada **Tergugat** ;
8. Menghukum dan memerintahkan **Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2** untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Perkara **in cassu** ;
9. Menghukum **Tergugat** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Atau :**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat/Pembanding tersebut, Tergugat/Terbanding telah mengajukan jawaban sebagai tangkisan terhadap gugatan Penggugat/Pembanding sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat menolak alasan-alasan Para Penggugat dalam Gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam Jawaban Gugatan ini.
2. Bahwa suami Penggugat 1 beserta Penggugat 1 telah datang kepada Tergugat untuk bermaksud melakukan pinjaman uang dari Tergugat pada bulan Mei 2018.
3. Bahwa atas dasar tersebut Tergugat telah menyetujui memberikan pinjaman uang kepada suami Penggugat 1 dan Penggugat 1 namun dikarenakan jumlah pinjaman yang besar serta Tergugat tidak mengenal suami Penggugat 1 maupun Penggugat 1 (suami Penggugat 1 dan Penggugat 1 datang bersama teman Tergugat) maka Tergugat menyampaikan syarat-syarat pinjaman kepada suami Penggugat 1 dan Penggugat 1.
4. Bahwa suami Penggugat 1 dan Penggugat 1 telah menyetujui syarat-syarat yang disampaikan kepada suami Penggugat 1 dan Penggugat 1. Atas dasar persetujuan dan kesepakatan tersebut secara sadar antara suami Penggugat 1, Penggugat 1 dan Tergugat membuat dan menandatangani Pengakuan Hutang sebagaimana tercantum dalam Akta Pengakuan Hutang No. 46 tertanggal 24 Mei 2018, yang selanjutnya dilanjutkan dengan proses pendaftaran Hak Tanggungan atas jaminan yang dijadikan jaminan hutang suami Penggugat 1 dan Penggugat 1 dengan Tergugat. Dan sebagaimana diatur dalam

*Hal 20 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.*



sebagaimana dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi ***Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.***

5. Bahwa Tergugat menolak alasan Para Penggugat pada point 5 ,7, 10, dan point 12 dikarenakan alasan yang disampaikan hanyalah asumsi dan/atau pendapat pribadi dari tanpa adanya analisa dan/atau bukti surat apapun juga yang menyatakan Tergugat berniat untuk mengincar/menargetkan benda jaminan maupun menguntungkan diri sendiri. Hal tersebut dibuktikan bahwa sampai dengan saat ini barang jaminan tidak dijual dan/atau dialihkan oleh Tergugat kepada pihak lainnya bahkan Para Penggugat masih menempati objek jaminan sampai dengan saat ini. Bahkan sampai dengan saat ini tidak ada sama sekali itikad baik dari Para Penggugat untuk menyelesaikan pinjaman suami Penggugat 1 dan Penggugat 1 kepada Tergugat dan Tergugatlah yang harus terus mengingatkan dan menanyakan perihal pelunasan hutang kepada Penggugat 1. Oleh karenanya alasan ini patut untuk ditolak.
6. Bahwa Tergugat menolak alasan Para Penggugat pada point 8 dan 9 dikarenakan perhitungan yang diberikan Para Penggugat dan/atau Kuasa Hukumnya hanyalah asumsi dan/atau pendapat pribadi saja karena perhitungan tersebut bukan perhitungan dari Tergugat. Bahwa jumlah pengembalian pinjaman telah diperhitungkan dengan biaya-biaya yang timbul akibat adanya pinjaman tersebut termasuk biaya pengajuan, pendaftaran dan pengenaan Hak Tanggungan pada barang jaminan serta biaya-biaya lainnya yang diperhitungkan jika terjadi wanprestasi dari suami Penggugat 1 dan Penggugat 1, yang mana kejadian wanprestasi tersebut memang benar-benar terjadi. Oleh karenanya alasan ini patut untuk ditolak.
7. Bahwa Tergugat menolak alasan Para Penggugat pada point 11 dikarenakan Tergugat tidak pernah menyampaikan perihal perhitungan bunga pada pembayaran pinjaman suami Penggugat 1. Oleh karenanya alasan ini patut untuk ditolak.
8. Bahwa Tergugat menolak alasan Para Penggugat dalam Poin 12 adalah tidak benar karena bidang usaha Tergugat bukanlah dibidang pinjam meminjam uang melainkan usaha penjualan kendaraan bermotor roda dua sesuai dengan SIUP Nomor 23-07/BPMP2T/2012-07/0873 dan TDP Nomor 23.07.5.45.02913 yang mana kedua dokumen tersebut atas

*Hal 21 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.*



nama Tergugat, sehingga alasan menguntungkan diri sendiri bagi Tergugat ini patut untuk ditolak.

9. Bahwa Tergugat menolak alasan Para Penggugat dalam point 13 dan 14 dikarenakan segala syarat pinjaman yang disampaikan oleh Tergugat kepada suami Penggugat 1 dan Penggugat 1 menggunakan Bahasa yang dimengerti oleh suami Penggugat dan Penggugat 1 serta telah secara sadar disetujui dan disepakati oleh suami Penggugat 1 dan Penggugat 1. Oleh karenanya alasan ini patut untuk ditolak.
10. Bahwa Tergugat menolak alasan Para Penggugat dalam point 15 dikarenakan merupakan hal yang wajar barang jaminan dikuasai oleh Tergugat dikarenakan Tergugat memerlukan kepastian dari suami Penggugat 1 dan Penggugat 1 dalam hal pelunasan hutangnya kepada Tergugat. Oleh karenanya alasan ini patut untuk ditolak.
11. Bahwa berdasarkan Pasal 9 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa **Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang**, oleh karenanya Tergugat dalam hal ini adalah pihak yang berhak memberikan Hak Tanggungan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara ini sekaligus mohon putusan sebagai berikut:

1. Menolak alasan-alasan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menerima jawaban gugatan dari Tergugat untuk seluruhnya.
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.
4. dan atau mohon keadilan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat 2 juga telah mengajukan jawaban sebagai tangkisan terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya.
2. Bahwa Kantor Pertanahan hanya sebagai administrator yang mencatat dan melegalisasi kejadian atau perubahan terhadap bidang tanah berdasarkan permohonan.
3. Bahwa tindakan adminitrasi untuk pencatatan pembebanan Hak Tanggungan No. 1160/2018 atas Sertipikat Hak Milik No. 114/Pejeruk an. Umar Daeng Rani ke atas nama Terry Wijaya berdasarkan akta PPAT Indah Purwani, SH. tanggal 25-05-2018 No. 85/2018 dan kemudian terhadap Sertipikat tersebut telah didaftarkan sita berdasarkan Berita

Hal 22 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.



Acara Sita Eksekusi No. 18/Pdt.Eks.HT/2019.PN.MTR dari Pengadilan Negeri Mataram tanggal 16 Desember 2019, berdasarkan hal tersebut jelas perbuatan administrasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Mataram) telah memenuhi persyaratan administrasi sebagaimana yang di atur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997..

Berdasarkan Jawaban Turut Tergugat II tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan akan memutus perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa Perbuatan Turut Tergugat II adalah berdasar hukum.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat/Pembanding tersebut, majelis hakim tingkat pertama menjatuhkan putusannya sebagaimana tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 129/Pdt.G/2020/PN.Mtr tanggal 20 Oktober 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 2. 021.000. (dua juta dua puluh satu ribu rupiah) ;

#### **Telah membaca berturut-turut :**

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 64/Akta-Bdg/2020/PN Mtr tanggal 27 Oktober 2020 yang dibuat Lalu Putrajab, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Mataram menerangkan bahwa pada hari Selasa, tanggal 27 Oktober 2020, Kuasa Pembanding/semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 129/Pdt.G/2020/PN Mtr tanggal 20 Oktober 2020 tersebut ;
2. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 129/Pdt.G/2020/PN Mtr yang dibuat oleh Abdul Wahab, Jurusita Pengadilan Negeri Mataram menerangkan bahwa pada hari Jumat, tanggal 6 Nopember 2020 kepada Terbanding/semula Tergugat, Turut Terbanding 1/Turut Tergugat 1 dan

*Hal 23 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.*



Turut Terbanding 2/Turut Tergugat 2 telah diberitahukan adanya permohonan banding dari Kuasa Pembanding/semula Penggugat tersebut;

3. Memori banding dari Pembanding / Semula Penggugat tertanggal 19 Nopember 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram sesuai Tanda Terima Memori Banding tanggal 19 Nopember 2020, dan oleh Jurusita Pengganti telah diberitahukan dan diserahkan salinan resminya kepada masing-masing : Terbanding/Tergugat, Turut Terbanding 1/Turut Tergugat 1 dan Turut Terbanding 2/Turut Tergugat 2, sebagaimana Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding masing-masing tertanggal 24 Nopember 2020;
4. Kontra Memori banding dari Terbanding/semula Tergugat tertanggal 26 Nopember 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram sesuai Tanda Terima Kontra Memori Banding tanggal 27 Nopember 2020, dan oleh Jurusita Pengganti telah diberitahukan dan diserahkan salinan resminya kepada masing-masing : Pembanding/dahulu Penggugat, Turut Terbanding 1/Turut Tergugat 1 dan Turut Terbanding 2/Turut Tergugat 2, sebagaimana Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding masing-masing tertanggal 1 Desember 2020;
5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 129/Pdt.G/2020/PN Mtr yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram yang menerangkan bahwa pada hari Jumat, tanggal 6 Nopember 2020 telah memberitahukan kepada : Kuasa Pembanding/semula Penggugat, Terbanding/Tergugat, Turut Terbanding 1/semula Turut Tergugat 1 dan Turut Terbanding 2/Turut Tergugat 2 bahwa dalam tenggang waktu 14 hari terhitung sejak pemberitahuan diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut;
6. Berdasarkan surat keterangan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram tertanggal 9 Nopember 2020 dan 10 Nopember 2020 bahwa Kuasa Pembanding dan Kuasa Terbanding datang mempelajari berkas perkara sedangkan Turut Terbanding 1/semula Tergugat 1 dan Turut Terbanding 2/semula Turut Tergugat 2 tidak menggunakan haknya untuk mempelajari berkas perkara;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

*Hal 24 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.*



Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding / semula para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding/semula para Penggugat tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa kuasa para Pembanding/semula para Penggugat dalam memori bandingnya tertanggal 19 Nopember 2020 pada pokoknya menyatakan keberatannya karena **Judex Facti** pada **Pengadilan Negeri Mataram** sama **sekali tidak mempertimbangkan "Yuridis Normatif Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku"** yang menjadi dasar pembuktian pada Hukum Acara Perdata sebagaimana dimaksud pada point ke-1 di atas dalam memutus perkara **a quo, walaupun Para Pembanding/ Para Penggugat telah "Secara Terang dan Nyata" mendalilkan dalam Posita Gugatannya tertanggal 10 Juni 2020, akan tetapi Judex Facti sama sekali tidak mempertimbangkannya**, maka dengan ini **Para Pembanding/Para Penggugat** sama sekali tidak sepakat (menentang keras dan tegas) Putusan **Judex Factie** Pengadilan Negeri Mataram, yaitu **Putusan Perkara Nomor : 129/Pdt.G/2020/PN.Mtr, tertanggal 20 Oktober 2020 ;**

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam poin 3 memori bandingnya menguraikan bahwa "Syarat/ Klausula" yang tercantum dalam **AKTA PENGAKU HUTANG NOMOR : 46 TERTANGGAL 24 MEI 2018** bertentangan dengan "Kausa Yang Halal" yaitu :

- a. Tidak diperbolehkannya mensyaratkan (mencantumkan klausula) perjanjian yang secara formil "Memperbolehkan Kreditur dapat secara langsung menghaki benda jaminan sebagai pembayaran hutang bila Debitur Ingkar Janji (**Vide Posita Gugatan Point ke-7**) ;
- b. Tidak diperbolehkannya mensyaratkan (mencantumkan klausula) perjanjian berupa Bunga dan/ atau Denda yang melampaui batas (bersifat memeras/ mencekik) Debitur, yang tidak sesuai dengan bunga dan/ atau denda yang diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku (**Vide Posita Gugatan Point ke-8**) ;
- c. Tidak diperbolehkannya melakukan perbuatan "**Pelepasan Uang**" yang dengan sengaja bertujuan untuk memungut bunga tanpa izin Lembaga yang berwenang/ pemerintah (**Vide Posita Gugatan Point ke-12**) ;

Menimbang, bahwa apakah dengan alasan-alasan yang didalilkan oleh kuasa para Penggugat/ semula para Pembanding sebagaimana tersebut diatas dapat dipakai dasar untuk membatalkan atau menyatakan

*Hal 25 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.*



batal demi hukum **AKTA PENGAKU HUTANG NOMOR : 46 TERTANGGAL 24 MEI 2018** tersebut, untuk itu majelis hakim tingkat banding akan mempertimbangkannya sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan yang pertama yaitu klausule yang "Memperbolehkan Kreditur dapat secara langsung menghaki benda jaminan sebagai pembayaran hutang bila Debitur Ingkar Janji" :

1. Bahwa Akta Pengakuan Hutang adalah suatu akta yang berisi pernyataan atau pengakuan sepihak dari debitur dimana dirinya mengakui mempunyai hutang sejumlah tertentu (jumlah yang pasti) pada kreditur dan berjanji akan mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan (biasanya setelah 6 bulan). Jadi pengertiannya tidak sama dengan perjanjian kredit pada umumnya;
2. Bahwa dari pengertian tersebut maka semua syarat dan ketentuan yang dituangkan kedalam akta pengakuan hutang tersebut harus dimaknai sebagai pernyataan dari debitur sendiri, termasuk "pihak kreditur diberikan hak oleh pihak debitur untuk melunasi hutangnya tersebut dengan cara membalik nama sertifikat yang menjadi jaminan keatas nama kreditur", sebagaimana yang tertuang dalam pasal 5 akta pengakuan hutang Nomor 46 tanggal 24 Mei 2018 tersebut juga harus dimaknai sebagai pernyataan dari debitur sendiri;
3. Bahwa dari penjelasan angka 1 dan 2 tersebut diatas, nampak jelas bahwa syarat sebagaimana tersebut dalam pasal 5 akta pengakuan hutang Nomor 46 tanggal 24 Mei 2018 tidak punya makna apa-apa selain sebagai pernyataan debitur (Penggugat) untuk meyakinkan kreditur (Tergugat), dan tidak dapat dipahami sebagai keinginan dari Tergugat (kreditur) agar barang jaminan dapat dikuasai atau jatuh ketangannya;
4. Bahwa apabila debitur benar-benar tidak dapat melunasi hutangnya dalam waktu yang telah ditentukan maka akan berlaku eksekusi terhadap hak tanggungan sebagaimana ketentuan pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, dan bukan atas dasar ketentuan pasal 5 akta pengakuan hutang Nomor 46 tanggal 24 Mei 2018 karena akta pengakuan hutang in cassu bukan merupakan Grosse Akta sebagaimana dimaksud pasal 224 HIR/258 RBg;
5. Bahwa ketentuan *Pasal 12 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)*, yang dipakai dasar oleh kuasa Pembanding/Penggugat untuk minta pembatalan Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tanggal 24 Mei 2018 menurut pendapat majelis tingkat banding

*Hal 26 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.*



adalah kurang tepat. Karena ketentuan dalam pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tersebut dimaksudkan sebagai syarat untuk pemberian hak tanggungan guna terbitnya sertifikat hak tanggungan sebagaimana telah disebutkan dalam pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 85/2018 (vide bukti T-4) ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan yang kedua yaitu “mensyaratkan (mencantumkan klausula) perjanjian berupa Bunga dan/ atau Denda yang melampaui batas (bersifat memeras/ mencekik) Debitur, yang tidak sesuai dengan bunga dan/ atau denda yang diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku” :

1. Bahwa terhadap keberatan ini Tergugat/Terbanding sebagaimana jawaban angka 6 dan 7 yang dipertegas lagi dalam kontra memori bandingnya, bahwa Tergugat tidak pernah menyampaikan perihal perhitungan bunga pada pembayaran pinjaman jumlah pengembalian pinjaman telah diperhitungkan dengan biaya-biaya yang timbul akibat adanya pinjaman tersebut termasuk biaya pengajuan, pendaftaran dan pengenaan Hak Tanggungan pada barang jaminan serta biaya-biaya lainnya yang diperhitungkan jika terjadi wanprestasi;
2. Bahwa apabila dicermati dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 46 tanggal 24 Mei 2018 itu sendiri tidak ada klausula tentang besaran bunga pinjaman maupun denda yang diperjanjikan yang ada hanya jumlah hutang yang sudah pasti (fixed loan) sebesar Rp 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan diakui sendiri oleh pihak debitur;
3. Bahwa adapun perhitungan bunga sebesar 10% sebulan hanyalah didasarkan pada asumsi Pembanding/Penggugat berdasarkan perhitungan jumlah hutang yang tertera dalam Akta Pengakuan Hutang sebesar Rp. 720.000.000,- dikurangi dengan jumlah hutang yang diterima secara riil sebesar Rp.450.000.000,- dibagi jangka waktu pinjaman selama 6 bulan. Perhitungan yang hanya bersifat asumsi belaka tanpa didukung oleh bukti-bukti nyata tidaklah cukup untuk menentukan terbukti tidaknya ada kesepakatan bunga sebesar 10% seperti yang didalilkan;
4. Bahwa dalil-dalil lainnya yang dikemukakan Penggugat/Pembanding dalam posita gugatannya seperti **kedudukan yang tidak seimbang antara kreditur dan debitur, penyalahgunaan keadaan dan lain sebagainya**, yang seolah-olah posisi Penggugat/Pembanding sebagai orang yang tidak berdaya. Justru bertolak belakang dengan dalil gugatan

Hal 27 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.



Penggugat/Pembanding lainnya yang menyatakan bahwa **“harga jaminan bila disesuaikan dengan harga tanah dan bangunan saat ini, yang berposisi di pinggir jalan persis (sebagaimana benda jaminan in cassu), maka diperkirakan harga bidang tanah dan bangunan yang menjadi obyek jaminan tersebut adalah ± Rp. 5 Milyar”**. Dengan nilai jaminan yang dimiliki Penggugat/Pembanding seperti tersebut, maka menurut pendapat majelis tingkat banding Penggugat/Pembanding tidak dapat dikatakan sebagai orang yang tidak berdaya, karena ia masih bisa memilih cara-cara lain seperti misalnya dapat mengajukan pinjaman pada Bank Pemerintah atau di tempat lainnya ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan yang ketiga yaitu “Tidak diperbolehkannya melakukan perbuatan **“Pelepasan Uang”** yang dengan sengaja bertujuan untuk memungut bunga tanpa izin Lembaga yang berwenang/ pemerintah”;

1. Bahwa terhadap keberatan ini berdasarkan jawaban dari Tergugat/Terbanding sebagaimana jawaban angka 8 yang dipertegas lagi dalam kontra memori bandingnya, Bahwa Tergugat menolak alasan Para Penggugat dalam Poin 12 adalah tidak benar karena bidang usaha Tergugat bukanlah dibidang pinjam meminjam uang melainkan usaha penjualan kendaraan bermotor roda dua sesuai dengan SIUP Nomor 23-07/BPMP2T/2012-07/0873 dan TDP Nomor 23.07.5.45.02913 yang mana kedua dokumen tersebut atas nama Tergugat, sehingga alasan menguntungkan diri sendiri bagi Tergugat ini patut untuk ditolak.
2. Keberatan bahwa Penggugat melakukan perbuatan **“Pelepasan Uang”** yang dengan sengaja bertujuan untuk memungut bunga tanpa izin Lembaga yang berwenang/ pemerintah atau sering juga disebut sebagai rentenir. Terhadap hal ini Penggugat tidak cukup membuktikan bahwa pekerjaan Tergugat sehari-hari meminjamkan uang kepada banyak orang dan memungut bunga yang tinggi kepada mereka sebagaimana layaknya pekerjaan seorang rentenir. Bahwa memang sering dijumpai dalam kehidupan di masyarakat masih ada pinjam meminjam antara orang perorangan akan tetapi sepanjang tidak menjadikannya sebagai mata pencaharian untuk mengakomodir hal-hal yang berkembang dalam masyarakat masih dapat ditolerir;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa **tidak terdapat cukup alasan** untuk membatalkan atau menyatakan batal demi

Hal 28 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.



hukum **AKTA PENGAKU HUTANG NOMOR : 46 TERTANGGAL 24 MEI 2018** sebagaimana yang dimohonkan oleh Penggugat/Pembanding;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menilai bahwa Para Penggugat/ Para Pembanding tidak mampu untuk membuktikan dalil gugatannya, dan menjatuhkan putusan yang menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya, sudah tepat dan benar, karenanya Majelis hakim tingkat banding sependapat dan memperoleh cukup alasan untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 129/Pdt.G/2020/PN.Mtr, tertanggal 20 Oktober 2020 yang dimohonkan banding tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 129/Pdt.G/2020/PN.Mtr, tertanggal 20 Oktober 2020 dikuatkan maka Para Pembanding/semula Para Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan dibebani untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, RBg dan pasal-pasal dari undang-undang serta ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan ;

#### **M E N G A D I L I**

- Menerima permohonan banding dari Kuasa para Pembanding / semula para Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 129/Pdt.G/2020/PN Mtr, tanggal 20 Oktober 2020, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum para Pembanding / semula para Penggugat secara tanggung menanggung untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram, pada hari : **Senin, tanggal 14 Desember 2020** oleh kami **I GEDE MAYUN, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Mataram selaku Ketua Majelis, **HERU MUSTOFA, S.H.,M.H.** dan **DJOKO SOETATMO, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan

*Hal 29 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 207/PDT/2020/PT MTR tanggal 27 Nopember 2020 yang ditunjuk untuk memeriksa dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, Putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 17 Desember 2020** oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota serta dibantu oleh **JUMAAH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Mataram, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara;

**Hakim-Hakim Anggota:**

**Hakim Ketua**

Ttd.

Ttd.

**HERU MUSTOFA, S.H.,M.H.**

**I GEDE MAYUN, SH.,MH.**

Ttd.

**DJOKO SOETATMO, S.H.**

**Panitera Pengganti,**

Ttd.

**JUMAAH.**

Perincian Biaya Perkara :

- |                       |            |                  |
|-----------------------|------------|------------------|
| 1. Redaksi            | .....: Rp. | 10.000,-         |
| 2. Meterai            | .....: Rp. | 6.000,-          |
| 3. <u>Pemberkasan</u> | .....: Rp. | <u>134.000,-</u> |
| Jumlah                | .....: Rp. | 150.000,-        |

(Seratus lima puluh ribu rupiah )

Mataram, Desember 2020

Untuk Salinan resmi:

Panitera,

**Hal 30 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.**

**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 GDE NGURAH ARYA WINAYA, S.H., M.H.

NIP.19630424 198311 1 001

Hal 31 dari 31 halaman Putusan Nomor 207/PDT/2020/PT.MTR.