



**PUTUSAN**

**Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bitung Kelas I.B yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**ERNAWATI KASIM**, Perempuan, Lahir Di Bitung, Tanggal Lahir 16 Januari 1978, Umur 43 tahun, Nomor Induk Kependudukan (NIK) 7172045601780001, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Kelurahan Pateten Lingkungan IV Kecamatan Aertembaga, Kota Bitung, Sulawesi Utara, sebagai **PENGUGAT** ;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada **TONI HANIKO,S.H.** Advokat, Beralamat Di Kelurahan Danowudu Lingkungan III, RT.015/RW.003, Kecamatan Ranowulu Kota Bitung, Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 15 Nopember 2021 ;

Lawan:

**AGUSTINA RANGINGISAN**, Perempuan, Lahir Di Leilem, Tanggal Lahir 26 Agustus 1952, Umur 69 Tahun, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Kelurahan Manembo-Nembo RT.003/RW.002 Kecamatan Matuari, Kota Bitung, Provinsi Sulawesi Utara, sebagai **TERGUGAT** ;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada **D.NOVIAN BAERUMA,S.H.**, **SANNY OKHI JOSEP LOHO,S.H.**, **HENDRA PUTRA JUDA BARAMULI,S.H.,M.H.**, Para Advokat, Beralamat Di Jalan CH. Taulu, Nomor 23, Lantai 2, Kelurahan Girian Atas, Kecamatan Girian Kota Bitung, Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 13 Desember 2021 ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

*Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Nopember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 24 Nopember 2021 dalam Register Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun mengenai duduk persoalan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah mengikat dalam suatu perjanjian hutang piutang melalui Akta Pengakuan Hutang Nomor: 04 tanggal 20 Januari 2020 dan Akta Kuasa Menjual Nomor: 05/2020 Tanggal 20 Januari 2020 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor: 01 tanggal 30 Juni 2020 yang kesemuanya dibuat dihadapan Notaris Chandra Ernaldo, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bitung;
2. Bahwa Tergugat selaku Pihak Pertama telah mengakui benar-benar dan dengan sah telah mempunyai hutang uang karena pinjaman kepada Penggugat selaku Pihak Kedua sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) uang mana telah diterima dengan betul dan lengkap Tergugat sejak penanda tangan akta pengakuan hutang tersebut;
3. Bahwa perjanjian hutang piutang yang disepakati Penggugat dan Tergugat berlaku selama 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal penanda tangan akta pengakuan hutang yaitu mulai tanggal 20 Januari 2020 sampai dengan tanggal 20 April 2020;
4. Bahwa sebagai jaminan dan tanggungan dari Tergugat/Pihak Pertama, maka Tergugat/Pihak Pertama telah memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00339/Manembo-nembo Tengah, seluas 592 M<sup>2</sup> (Lima ratus sembilan puluh dua meter persegi) yang terletak di Kelurahan Manembo-nembo Tengah Kecamatan Matuari Kota Bitung, atas nama Tergugat/AGUSTINA RANGINGISAN yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah parmanen;
5. Bahwa setelah jatuh tempo pembayaran sebagaimana telah diperjanjian Tergugat/Pihak Pertama belum dapat lunasi hutangnya, maka atas kesepakatan bersama Tergugat/Pihak Pertama diberikan kesempatan oleh Penggugat/Pihak Kedua untuk melunasi hutangnya hingga tanggal 17 Juli 2020 dengan syarat yang telah ditentukan sendiri oleh Tergugat sebagaimana Surat Pernyataan Tertulis tertanggal 03 Juni 2020 yang dibuat sendiri oleh Tergugat yang berbunyi;

*"bahwa apabila saya lalai melaksanakan kewajibannya untuk melunasi hutang tersebut hingga dengan jangka waktu yang telah ditetapkan, maka surat ini juga berlaku sebagai Surat Jual Beli antara saya dan dengan*

*Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit*

#### 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)



*Nyonya Ernawati Kasim, dan saya tidak berkeberatan akan penyitaan dan penjualan akan jaminan tersebut oleh Nyonya Ernawati Kasim dan saya bersedia untuk mengosongkan rumah tersebut. Bahwa atas pengosongan dan penjualan tersebut dengan ini saya tidak berkeberatan dan saya bertanggung jawab penuh untuk berhadapan dengan pihak-pihak lain yang akan menghalangi proses pengosongan dan penjualan oleh Nyonya Ernawati Kasim tersebut;*

6. Bahwa atas dasar Surat Pernyataan/Pengakuan Tertulis yang dibuat oleh Tergugat tertanggal 03 Juni 2020 tersebut yang turut dilegalisasi Notaris Chandra Ernaldo, SH., M.Kn, maka atas hal tersebut telah dibuat Akta Perjanjian Pengosongan Nomor: 01 Tanggal 03 Juni 2020 dengan klausa-klausa sebagai berikut;

- Bahwa uang harga jual beli seluruhnya sebesar Rp.504.000.000,- (Lima ratus empat juta rupiah);
- Bahwa uang harga jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada waktu penandatanganan akta tersebut;
- Sedangkan Pihak Pertama belum menyerahkan bangunan rumah yang dijual tersebut kepada Pihak Kedua;
- Pihak Pertama berjanji dan mengikat diri terhadap Pihak Kedua untuk menyerahkan tanah serta bangunan rumah tersebut dalam keadaan terpelihara berikut kunci-kunci selengkapnya kepada Pihak kedua selambat-lambatnya tanggal 17 Juli 2020;
- Apabila hingga sampai dengan tanggal 17 Juli 2020 belum juga diserahkan dalam keadaan terpelihara baik oleh Pihak Pertama, maka Pihak Pertama sekarang ini juga untuk nanti pada waktunya dengan kerelaan hati dan lapang dada serta tanpa ada paksaan dari Pihak manapun dengan ini memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Pihak Kedua untuk :
  - a. Mengeluarkan Pihak Pertama dan/atau pihak lainnya yang menempati bangunan rumah tersebut;
  - b. Mengeluarkan semua barang dan perabotan yang terdapat dalam rumah tersebut, baik kepunyaan Pihak Pertama maupun kepunyaan pihak lain;
  - c. Jika perlu menghubungi dan dengan bantuan pihak yang berwajib untuk melaksanakan ketentuan sub a dan sub b tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Menjalankan segala tindakan yang perlu dan berguna agar dapat menerima bangunan tersebut dalam keadaan kosong berikut kunci-kunci selengkapnya;

e. Tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan sejak 2 (dua) tahun terakhir hingga sampai dengan tahun 2020, rekening telepon, rekening listrik daya 2200 watt, pompa air dan iuran-iuran yang ada (iuran kebersihan dan lain sebagainya) sampai dengan tanggal 17 Juli 2020 selaku tanggal penyerahannya senyatanya bangunan tersebut dibayar oleh Pertama, sedang yang terhutang sesudahnya dibayar oleh Pihak Kedua;

- Kuasa-kuasa yang disebut dalam akta ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari persesuaian yang dimaksud dalam akta ini dari akta-akta tersebut diatas, yang jika tanpa kuasa-kuasa mana persesuaian ini dan akta tersebut niscaya tidak dibuat, karenanya kuasa-kuasass tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir disebabkan oleh hal-hal berupa apapun;
- Dengan ini Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua bahwa dalam pelaksanaan hak dari Pihak Kedua untuk mengosongkan bangunan rumah tersebut, Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan, gugatan dan ataupun gangguan dari pihak Pertama maupun dari Pihak-Pihak lainnya;

7. Bahwa namun demikian Tergugat tetap tidak mau melaksanakan isi Perjanjian sebagaimana termuat dalam Akta-Akta tersebut sekalipun Penggugat berkali-kali datang dengan maksud baik agar Tergugat mau mematuhi perjanjian yang telah Tergugat sendiri buat akan tetapi Tergugat menolak dan justru menantang dengan berkata, "silahkan lapor saya tidak akan takut dan siap menghadapinya";

8. Bahwa akibat dari cidra janji (wanprestasi) yang dilakukan Tergugat sehingga Penggugat harus mengeluarkan biaya-biaya lain dengan jumlah sebesar :

- Biaya Akta-akta sebagaimana telah disebut diatas sebesar Rp. 3.500.000,-
- Biaya Pengurusan berkas pinjaman ke Bank atas nama Tergugat sebesar Rp. 7.000.000.-
- Biaya transportasi untuk bolak-balik menemui Tergugat, menagih hutang serta upaya mengosongang rumah atas nama Tergugat selama april 2021 sampai dengan November 2021 sebesar Rp. 1.500.000,

Jumlah keseluruhan sebesar Rp.12.000.000.-

Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit



9. Bahwa selain itu juga dengan adanya Tergugat telah cidra janji (wanprestasi) maka telah menimbulkan kerugian pada Penggugat dimana modal usaha yang seharusnya Tergugat jalankan namun telah dipinjam oleh Tergugat selama 22 bulan, dimana usaha yang Penggugat jalankan berupa jual beli ikan/jual beli nota ikan tuna yang jika dinilai/dihitung seharusnya Penggugat mendapatkan keuntungan adalah sebesar sebagai berikut:

- Apabila modal usaha jual beli ikan Rp.100.000.000 maka keuntungan yang diperoleh sebesar Rp.12.000.000,- dalam seminggu. Jadi modal sebesar Rp.300.000.000,- yang telah dipinjamkan kepada Tergugat, maka keuntungan yang diperoleh Penggugat adalah sebesar  $Rp.12.000.000 \times 3 = Rp.36.000.000,-$  dalam seminggu. Dengan demikian kerugian yang diderita oleh Penggugat sebulan sebesar Rp.144.000.000,- maka dalam 22 bulan kerugian yang dialami Penggugat adalah sebesar  $Rp.144.000.000 \times 22 \text{ bulan} = Rp.3.168.000.000,-$  (Tiga milyar seratus enam puluh delapan juta rupiah);

10. Bahwa walaupun Tergugat sudah beberapa kali diperingatkan melalui surat peringatan (somasi) pertama nomor 001/SP-BTG/V/2020 tertanggal 02 Mei 2020 yang diterima/ditanda tangani Tergugat tanggal 02 Mei 2020 yang diterima oleh cucu Tergugat bernama Cleopatrilia Dien, dan surat peringatan (somasi) kedua nomor 002/SP-BTG/V/2020 tertanggal 09 Mei 2020 yang diterima/ditanda tangani sendiri oleh Tergugat tanggal 09 Mei 2020 dan surat peringatan (somasi) ketiga nomor 003/SP-BTG/V/2020 tertanggal 16 Mei 2020 yang diterima/ditanda tangani sendiri oleh Tergugat, belum lagi ada beberapa kali peringatan yang disampaikan Penggugat melalui WA dan telepon langsung hingga awal November 2021 namun demikian Tergugat tetap tidak mau melaksanakan perjanjian hutang-piutang sebagaimana yang telah diperjanjikan sesuai Akta Pengakuan Hutang dan Akta Perjanjian Pengosongan tersebut seperti yang telah disebut pada butir 1 diatas, hingga dengan sekarang Tergugat tetap tidak mau. Maka dengan demikian Tergugat sengaja tidak mau membayar hutang-hutangnya kepada Penggugat;

11. Bahwa untuk mencegah dan dikuatirkan Tergugat akan melakukan mengalihkan hak atas rumah yang telah dijaminkan tersebut dimohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bitung untuk meletakkan Sita Jaminan

*Halaman 5 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit*





(Conservatoir Beslaag) pada rumah menjadi jaminan yang terletak di Kelurahan Manembo-nembo Tengah Kecamatan Matuari Kota Bitung, atas nama Tergugat/AGUSTINA RANGINGISAN;

12. Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti cidra janji/melakukan wanprestasi, maka patut bagi Tergugat untuk menyerahkan rumah secara suka rela kepada Penggugat sebagai jaminan atas pinjaman uang Tergugat kepada Penggugat dan atau Tergugat membayar uang pinjaman sebesar sebagaimana yang telah diperjanjikan ditambah dengan biaya-biaya lain sebesar Rp.12.000.000.- (dua belas juta rupiah) dan membayar kerugian akibat uang modal usaha Penggugat yang telah dipinjam oleh Tergugat sebesar Rp.3.168.000.000,- (tiga milyar seratus enam puluh delapan juta rupiah);
13. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti otentik maka patutlah kiranya putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan serta merta (Uit Voebar Bivorrad) sekalipun ada upaya hukum banding atau kasasi dari Terguat;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bitung C.q. Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara tersebut dan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

**PRIMAIR :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) yang diletakan pada rumah yang menjadi jaminan yang terletak di Kelurahan Manembo-nembo Tengah Kecamatan Matuari Kota Bitung, atas nama Tergugat/AGUSTINA RANGINGISAN;
- Menyatakan sah dan mengikat Akta Pengakuan Hutang Nomor: 04 tanggal 20 Januari 2020 dan Akta Kuasa Menjual Nomor: 05/2020 Tanggal 20 Januari 2020 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor: 01 tanggal 30 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Chandra Ernaldo, SH., M.Kn;
- Menghukum Tergugat untuk tunduk dan mematuhi seluruh isi perjanjian hutang piutang sebagaimana yang tertera dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor: 04 tanggal 20 Januari 2020 dan Akta Kuasa Menjual Nomor: 05/2020 Tanggal 20 Januari 2020 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor: 01 tanggal 30 Juni 2020 tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum dan mewajibkan Tergugat untuk membayar hutang-hutangnya sebesar sebagaimana yang telah diperjanjikan ditambah dengan biaya kerugian lainnya sebesar Rp.12.000.000,- (Dua belas juta rupiah) serta ditambah dengan kerugian akibat modal usaha Penggugat dipinjam oleh Tergugat sebesar Rp.3.165.000.000,- (Tiga milyar seratus enam puluh lima juta rupiah);
- Menghukum dan mewajibkan Tergugat menyerahkan secara suka rela rumah milik Tergugat kepada Penggugat sebagai jaminan atas hutang-hutang Tergugat serta harta lain milik Tergugat apabila nilai rumah yang dijaminan Tergugat tidak mencukupi hutang-hutang Tergugat kepada Penggugat maka patut ditambah dengan kerugian lainnya yang timbul akibat cidra janji (wanprestasi) oleh Tergugat;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

## SUBSIDAIR :

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ((*ex aequo et bono*)).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat serta Kuasanya hadir, dan sedangkan Tergugat hadir Kuasanya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sehingga berdasarkan kesepakatan Para Pihak yang menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim untuk memilih Mediator, sehingga Majelis Hakim menunjuk CHRISTY ANGELINA LEATEMIA, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bitung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Penggugat menyampaikan tidak ada perubahan/penambahan isi Gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat menyampaikan Jawaban dan Eksepsi sebagai berikut :

### A. Dalam Eksepsi :

#### A.1. Surat Kuasa Khusus tidak sah ;

1. Majelis Hakim terhormat sebelum kami masuk pada Argumentasi hukum perihal ketiadaan *Legal Standing* kuasa hukum Penggugat mohon Majelis

*Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim terhormat dapat menelaah dan/atau memeriksa kembali surat kuasa dimaksud;

2. Bahwa adapun kaedah hukum formil yang dilangkahi, adalah sebagai berikut :

- Esensi dari Surat Kuasa khusus yaitu : (i) yang meliputi pencantuman kata-kata : "khusus" dalam surat kuasa, (ii) yang berisikan pengurusan kepentingan tertentu pemberian kuasa yang dibuat dan ditandatangani khusus untuk itu. Hal tersebut sesuai maksud dengan Pasal 1795 KUH Perdata.
- Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA), yaitu diantaranya : (1) SEMA Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959; (ii) SEMA Nomor 5 tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962; (iii) SEMA Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971; dan (iv) SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994. Berdasarkan maksud ke-4 SEMA tersebut secara garis besar syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus yakni :
  - ✓ Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
  - ✓ Menyebutkan kompetensi relative, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
  - ✓ Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);
  - ✓ Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. paling tidak, menyebutkan jenis masalah perkaranya;

3. Bahwa untuk itu kami menolak seluruh argumentasi hukum kuasa hukum dari Penggugat;

## A.2. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* ;

1. Hukum yang menjadi dasat gugatan tidak jelas ;

- ✓ Tidak ada penjelasan hukum tentang Perbuatan Wanprestasi yang menjadikan pijakan Penggugat. Tegasnya didalam Aturan Perundang-undangan mana, Pasal berapa dan berbunyi seperti apa?
- ✓ Gugatan Perdata perihal Wanprestasi yang didalilkan Penggugat tidak memenuhi unsur ketika Penggugat tidak merincikan secara detail dan/atau komperhensif seperti apa kerugian dimaksud;
- ✓ Bahwa akibat tidak disebutkan, dijelaskan dan dirincikan kerugian yang dimaksud maka alasan hukum Penggugat jelas dan tegas bertentangan

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit





dengan maksud Yurisprudensi Mahkamah Agung seperti yang diuraikan sebagai berikut :

**Tidak menjelaskan lengkap dan Sempurna tentang Ganti Rugi**

Putusan Mahkamah Agung Nomor : 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 menyatakan “ Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, Pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntunya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh Hakim.”

**Hakim dapat mengabulkan Tuntutan Ganti Rugi bila dapat dibuktikan secara terinci**

Putusan Mahkamah Agung Nomor : 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan bahwa : “Dalam surat gugatan baik Posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar “uang ganti rugi” kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bila mana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci dan berapa besarnya kerugian tersebut.”

**Tuntutan Ganti Rugi Tanpa Pembuktian harus Ditolak**

Putusan Mahkamah Agung Nomor : 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa “Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak dapat disertai dengan bukti harus ditolak.”

**Tuntutan Ganti Rugi Tidak Dirinci Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima**

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan : “...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

2. Petitum tidak jelas dan ditemukan kontradiksi antara Posita dengan Petitum Penggugat :

- Petitum bagian 5 (lima) tidak jelas dana tau Petitum tidak dirinci, bertolak belakang dengan Putusan MA No.582 K/Sip/1973.
- Adanya kontradiksi antara Posita dan Petitum didalam Posita angka 2 (dua) dijelaskan bahwa hutang Tergugat sebesar Rp.300.000.000.00 (tiga ratus juta rupiah) sedangkan Petitum bagian sebesar Rp.3.165.000.000.- (tiga milyar seratus enam puluh lima juta rupiah);

Maka berdasarkan alasan hukum seperti yang dimaksud diatas, dalam hal ; Surat kuasa khusus tidak sah. Gugatan Penggugat Error in Persona dan Gugatan Penggugat kabur/Obscur Libel sehingga tidaklah berlebihan jika Tergugat

*Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit*



meminta kepada Majelis Hakim menyatakan bahwa Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

**B. Jawaban Pokok Perkara :**

1. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan dalam eksepsi mohon dianggap telah pula disampaikan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa hutang Tergugat sebesar Rp.300.000.000.00 (tiga ratus juta rupiah) akan tetapi uang yang diterima Penggugat hanya sebesar Rp 240.000.000.00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) karena Rp 60.000.000.00 (enam puluh juta rupiah) telah diberikan kepada Penggugat sebagai bunga hutang atas pinjaman dimaksud. Jadi, permintaan ganti kerugian Penggugat sebesar Rp 3.165.000.000. (tiga milyar seratus enam puluh juta rupiah) merupakan penyelundupan hukum;
3. Bahwa untuk itu Tergugat menyangkal seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas;
4. Bahwa hal-hal yang belum terurai dengan tegas oleh Tergugat nanti dipertajam dalam agenda pembuktian perkara perdata *in cassu*;

**C. PROVISI**

1. Bahwa oleh karena hutang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) akan tetapi uang yang diterima dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya sebesar Rp 240.000.000.00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) karena Rp 60.000.000.00 (enam puluh juta rupiah) telah diberikan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai bunga hutang atas pinjaman dimaksud.
2. Bahwa memperhatikan hutang tersebut belum terbayarkan karena Tergugat Rekonvensi telah menyalahgunakan keadaan yang melawan hukum mengambil sertifikat hak milik (SHM) Nomor 0039, seluas 592 M2 milik Agustina Rangingisan/Penggugat Rekonvensi.
3. Bahwa padahal sertifikat hak milik (SHM) Nomor 00339 tersebut akan digadaikan guna membayar hutang dimaksud, untuk itu permintaan privisi ini dengan hormat meminta Majelis Hakim memutuskan dalam putusan sela untuk memerintahkan Penggugat konvensi memberikan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 00339 milik Tergugat Konvensi untuk digunakan melunasi hutang kepada Penggugat Konvensi;

**D. REKONVENSI :**



1. Bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini, Penggugat Awal disebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Awal disebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
2. Bahwa hutang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp 300.000.000.00 (tiga ratus juta rupiah) akan tetapi uang yang diterima dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya sebesar Rp 240.000.000.00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) karena Rp 60.000.000.00 (enam puluh juta rupiah) telah diberikan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai bunga hutang atas pinjaman dimaksud.
3. Bahwa perikatan-perikatan yang muncul akibat adanya hutang piutang sebagaimana dimaksud poin angka 1 (satu) antara lain yakni Akta Pengakuan Hutang Nomor 04 tertanggal 20 Januari 2020;
4. Bahwa pada dasarnya Penggugat Rekonvensi telah berusaha untuk melunasi hutangnya itu akan tetapi situasi pandemic covid 19 sangat mempengaruhi usaha-usaha yang dilakukan sehingga sampai saat ini usaha pelunasan dimaksud menemui banyak kendala;
5. Bahwa karena usaha Penggugat Rekonvensi melunasi hutang dimaksud menemui banyak kendala sehingga menyebabkan pelunasan akan hutang tidak berjalan dengan baik. Konsekuensi dari hal tersebut sehingga Tergugat Rekonvensi telah menyalahgunakan keadaan yang melawan hukum hal mana telah mengambil sertifikat hak milik (SHM) Nomor 00339, seluas 592 M2 milik Agustina Rangingisan/Penggugat Rekonvensi.
6. Bahwa menimbang harga tanah dan bangunan dalam isi sertifikat hak milik (SHM) Nomor 00339, seluas 592 M2 milik Agustina Rangingisan/Penggugat Rekonvensi jauh melebihi jumlah hutang Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi yang hanya berjumlah Rp 300.000.000.00 (tiga ratus juta rupiah). Maka untuk itu tidaklah berlebihan menurut hukum, jika perbuatan Tergugat Rekonvensi yang mengambil sertifikat hak milik (SHM) Nomor 00339 milik Penggugat Rekonvensi disebut sebagai penyalahgunaan keadaan yang melawan hukum;
7. Bahwa dalam perkembangan hukum perjanjian di negeri Belanda, cacat kehendak dalam suatu perjanjian dapat terjadi dalam hal penyalahgunaan leadaan (*misbruik van omstadigheden/undur influence*). Menurut Herlien Boediono, dalam bukunya berjudul Kumpulan Tulisan di Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, berdasarkan pasal 3:44 NBW (*Neuw Burgerlijk Wetboek/KUHPerdata Baru*). Perjanjian dapat dibatalkan apabila salah satu pihak dalam perjanjian itu berada dalam keadaan darurat atau terpaksa atau

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit



dalam keadaan dimana pihak lawannya mempunyai keadaan psikologis yang lebih kuat dan menyalahgunakan keadaan tersebut dalam membuat perjanjian. Sebelum diatur dalam NBW Belanda sudah menerima penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian, melalui putusan HR 26 Februari 1960, NJ 1965, 373. Pembatalan perjanjian atas alasan itu dapat dilakukan baik untuk seluruhnya atau sebagian;

Di Indonesia sendiri, sudah ada doktrin hukum antara lain dari J.Satrio yang mengemukakan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omsttagdigheden / Undue influence*) bisa terjadi dari sisi keadaan ekonomi atau psikologi (J.Satrio.Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari perjanjian Buku I,Bandung.2009, halaman 322-323). Selain itu Henry P Panggabean dalam bukunya berjudul "Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omsttagdigheden / Undue influence*) sebagai alasan baru untuk pembatalan perjanjian (berbagai perkembangan hukum di Belanda) juga berpendapat bahwa penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan syarat subjektif perjanjian.salah satu pihak menyalahgunakan keadaan yang berakibat pihak lawan janjinya tidak dapat menyatakan kehendaknya secara bebas. Penyalahgunaan keunggulan ekonomis yaitu dimana salah satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain dan pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian. Dalam praktek peradilan di Indonesia, penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omsttagdigheden / Undue influence*) baik dari sisi keadaan ekonomi atau psikologi telah diterima dan diterapkan sebagaimana dapat terlihat dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia adalah :

- ✓ " Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3431 K/Pdt/1985, tertanggal 4 Maret 1987" dengan kaedah hukum demikian : Duduk perkaranya adalah pembatalan perjanjian hutang piutang dengan bunga 10% per bulan, namun ditandatangani oleh Penggugat selaku Debitur karena poisis tawarnya saat itu yang tidak seimbang dengan Tergugat. Mahkamah Agung RI memutuskan untuk membatalkan ketentuan bunga dalam perjanjian hutang piutang tersebut, dengan pertimbangan bunga yang dikenakan kepada Debitur melebihi nilai kewajaran dibandingkan nbunga Bank saat itu, sehingga dianggap bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Bahwa meskipun tidak disebutkan secara eksplisit didasarkan atas penyalahgunaan keadaan, namun menurut Henry Panggabean, putusan kasasi ini telah menerapkan ajaran penyalahgunaan keadaan, baik mengenai unsur kerugian (materil) maupun unsur penyalagunaan kesempatan oleh pihak pemberi jaminan;

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

✓ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3641 K/Pdt/2001 tertanggal 1 September 2002, dengan keadaan hukum demikian : Duduk perkaranya adalah pembatalan perjanjian pengakuan hutang yang disodori oleh Tergugat dan ditanda tangani Penggugat ketika ditahan di Rutan Polda Metro Jaya atas Laporan polisi Tergugat, Mahkamah Agung RI memutuskan untuk membatalkan perjanjian hutang dan seluruh perjanjian turunannya dengan pertimbangan hukum bahwa perjanjian batal menurut hukum atau dinyatakan batal oleh Hakim atas tuntutan/gugatan pihak lain, karena salah satu pihak dalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya;

✓ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2356 K/Pdt/2008, tertanggal 18 Februari 2009, dengan kaedah hukum demikian : Duduk perkaranya adalah pembatalan perjanjian jual beli merek, yang dibuat oleh Penggugat dalam keadaan ditahan di Kepolisian akibat Laporan Polisi yang dibuat oleh Tergugat. Mahkamah Agung RI memutuskan untuk membatalkan perjanjian dengan pertimbangan hukum bahwa perjanjian jual beli dibawah tekanan dan keadaan terpaksa adalah merupakan (*Misbruik van Omsttagdigheden*) yang mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, karena tidak lagi memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu tidak adanya kehendak bebas salah satu pihak;

✓ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 778/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, dengan keadaan hukum demikian : Dalam amar putusan poin 3 (tiga) menyatakan akta pengakuan hutang nomor 63 tertanggal 27 September 2013, dibuat dan dihadapan Indra Gunawan,SH,Mkn,Notaris di Jakarta, batal karena adanya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omsttagdigheden / Undue influence*) dalam proses pendantangananya;

✓ Bahwa prinsipinya, menurut Ricardo Simanjuntak,SH., dalam Jurnal Hukum Bisnis, Vol 22 tahun 2003, Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omsttagdigheden / Undue influence*) sebagai alasan baru untuk membatalkan perjanjian telah diterima Mahkamah Agung Republik Indonesia guna melindungi pihak yang lemah dari perbuatan pihak yang secara social, ekonomi, maupun kekuasaan sangat kuat dan mendominasi pihak yang lemah untuk tidak mempunyai pilihan selain menandatangani kontrak meskipun isinya merugikan pihak yang lemah;

8. Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain menyebabkan

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit

#### 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

orang karena salahnya menerbitkan kerugian mengganti kerugian tersebut. Menurut pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena kesalahannya itu telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Adanya perbuatan yang melawan hukum;
2. Adanya kesalahan;
3. Adanya kerugian dan
4. Adanya kausalitas;

9. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah menyalahgunakan keadaan (*Misbruik van Omsttgigheden / Undue influence*) dalam menahan dan/atau mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00339, seluas 592 M2 milik Agustina Rangingisan/Penggugat Rekonvensi telah memenuhi kualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum yang ditentukan Pasal 1365 KUH Perdata, sebagaimana diuraikan berikut ini :

- a. Adanya perbuatan melawan hukum ;

Setelah adanya putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (*Drukkers Arrest HR 31 Januari 1919*) yang dikenal sebagai kasus Cohen vs Lindenbaum, pengertian perbuatan melawan hukum ditafsirkan secara luas tidak hanya mencakup perbuatan yang melanggar undang-undang saja, tetapi juga perbuatan yang :

- 1) Melanggar hak orang lain;
- 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat;
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan, atau ;
- 4) Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain (*vide R.Setiawan, SH, "Pokok-pokok Hukum Perikatan", Penerbit Btra Bardin, 199, hal 82*);

Unsur perbuatan yang melawan hukum terbukti berdasarkan fakta bahwa Tergugat Rekonvensi mempunyai keunggulan Psikologi dan Ekonomis, memaksa dan/atau mendikte Penggugat Rekonvensi untuk memberikan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 00339, seluas 592 M2 milik Agustina Rangingisan/Penggugat Rekonvensi. Dengan kata lain Penggugat Rekonvensi tidak dapat menyatakan kehendaknya secara bebas, hal ini melanggar hak dari Penggugat yang nyatanya tidak mempunyai hutang melebihi harga SHM Nomor 00339 dimaksud, Perbuatan Tergugat Rekonvensi bukan saja merugikan hak Penggugat Rekonvensi akan tetapi

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga bertentangan dengan hukum positif serta keputusan yang berlaku dalam Undang-undang dan masyarakat;

b. Adanya kesalahan :

Rosa Agustina dalam Bukunya "Perbuatan Melawan Hukum" (Universitas Indonesia, Fakultas Hukum Pasca Sarjana, 2003, hal 47), menyatakan bahwa "apabila seseorang pada waktu melakukan perbuatan melawan hukum itu tahu betul bahwa perbuatannya akan berakibat suatu keadaan yang merugikan pihak lain maka dapat dikatakan bahwa pada umumnya seseorang tersebut dapat dipertanggung jawabkan. "Dalam perkara a quo unsur kesalahan ini terbukti dari niat dan kesengajaan Tergugat Rekonvensi dalam menyalahgunakan keunggulan psikologi dan ekonomi yang dimiliki untuk menekan Penggugat Rekonvensi memberikan SHM Nomor 00339 miliknya;

c. Adanya Kerugian ;

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi mengakibatkan Penggugat menderita kerugian, yakni :

- Biaya proses penanganan perkara perdata a quo sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah);

Kerugian immaterial berupa tercemarnya nama baik Penggugat rekonvensi, yang jika dinilai dengan uang besarnya sejumlah Rp 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah);

d. Adanya Kausalitas;

Dari fakta dan peristiwa hukum yang telah diuraikan diatas terbukti bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan menyalahgunakan keadaan dan keunggulan Psikologis serta ekonomi yang dimilikinya telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materiil dan Immaterial sebagaimana diuraikan diatas. Hubungan kausal ini sangat terang dan jelas, karena jika Tergugat Rekonvensi tidak menyalahgunakan keadaan dengan mengambil dan/atau menahan SHM Nomor 00339 dimaksud maka dapat dipastikan Penggugat Rekonvensi dapat menggadai SHM tersebut dan kemudian dapat membayarkan hutangnya kepada Tergugat Rekonvensi;

10. Bahwa untuk menjamin terlaksanakannya putusan ini, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa/Dwangsom kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari setiap kali Tergugat Rekonvensi lalu memenuhi

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit

#### 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)



isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan dan berkekuatan hukum tetapi sampai dilaksanakan;

11. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon putusan serta merta walau ada Verzet, Banding atau Kasasi dari Teruggat Rekonvensi;

Berdasarkan seluruh uraian fakta, peristiwa, alasan dan keadaan hukum yang telah dikemukakan diatas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi :**

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

**Dalam Provisi :**

- Mengabulkan Permohonan Provisi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;

**Dalam Rekonvensi :**

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hutang Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.300.000.000.00 – (tiga ratus juta rupiah);
3. Menyatakan Akta Kuasa Menjual Nomor 05/2020 tanggal 20 Januari 2020 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 01 Tanggal 30 Juni 2020 tidak sah dan tidak mengikat secara hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang mengambil sertifikat hak milik (SHM) Nomor 00339 milik Penggugat Rekonvensi sebagai penyalahgunaan keadaan yang melawan hukum;
5. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk segera memberikan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 00339 milik Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi ;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi dengan perhitungan sebagai berikut :  
Kerugian materiil :
  7. Biaya proses penanganan perkara perdata *a quo* sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah) ;
  8. Kerugian material berupa tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi, yang jika dinilai dengan uang besarnya sejumlah Rp 10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah);



7. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa/dwangsom kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) perhari, setiap kali Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan dan berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan secara serta merta walau ada Verzet, Banding atau Kasasi dari Tergugat Rekonvensi;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berpendapat lain, PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut diatas, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tanggal 17 Maret 2022 dan atas Replik tersebut, Tergugat menyatakan tidak mengajukan Duplik, sehingga Replik Penggugat tersebut sebagaimana termuat lengkap dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah rnengajukan bukti surat yang telah bermaterai cukup sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang Nomor : 04 tanggal 20 Januari 2020, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P.1;

2. Fotokopi Akta Kuasa Menjual Nomor : 05 tanggal 20 Januari 2020, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P.2;

3. Fotokopi Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 01 tanggal 03 Juni 2020, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P.3;

4. Fotokopi Surat Pernyataan Agustina Rangingisan tanggal 03 Januari 2020, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda (P-1);

5. Fotokopi Surat Persetujuan JOVITA AINNEKE DIEN kepada AGUSTINA RANGINGISAN tanggal 20 Januari 2020, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P.5;

*Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit*



6. Prin Out Percakapan Whatsapp (WA) antara Penggugat dan Tergugat bulan Mei, bermeterai cukup, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P.6;

7. Fotokopi Kronologis Hutang Piutang antara ERNAWATI KASIM dan AGUSTINA RANGINGISAN tanggal 02 Desember 2022, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P.7;

Menimbang, bahwa terhadap bukti yang bertanda P.1., P.2., P.3., P-4, P-5., dan P-7., fotokopi tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sedangkan bukti P-6 hanya Print Out percakapan antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. CHANDRA ERNALDO PELENAWAN

- Bahwa saksi adalah Notaris yang mengeluarkan Akta Kuasa Menjual, Akta Perjanjian, Akta Pengosongan, dan Akta Pengakuan Hutang, antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat menanda tangan akta pengakuan hutang pada tanggal 20 Januari 2020 ;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat menanda tangan akta kuasa menjual 20 Januari 2020 ;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat menanda tangan akta perjanjian pengosongan pada tanggal 3 Juni 2020 ;
- Bahwa Penggugat Yang menghubungi saksi untuk membuat akta pengakuan hutang, untuk membuat akta kuasa menjual dan untuk membuat akta perjanjian pengosongan ;
- Bahwa Tergugat membawa fotokopi sertifikat hak milik ;
- Bahwa Tergugat sampaikan kepada saksi "nanti ia bayar setelah selesai dibuatkan akta pengakuan hutang, akta kuasa menjual dan akta perjanjian pengosongan tapi kenyataannya sampai sekarang Tergugat belum melunasi hutangnya ;
- Bahwa saksi tahu dari Penggugat yang menyampaikan masalah ini ;
- Bahwa Hutang Ibu Agustina Rangingisan (Tergugat) kepada Ibu Ernawati Kasim (Penggugat) sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;
- Bahwa isi Akta Kuasa Menjual adalah Pemberi Kuasa Ibu Agustina Rangingisan (Tergugat) menyerahkan sertifikat hak milik kepada Penerima Kuasa Ibu Ernawati Kasim (Penggugat) dan Penerima Kuasa berhak

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual rumah dan tanah milik dari Pemberi Kuasa Ibu Agustina Rangingisan (Tergugat) ;

- Bahwa sampai sekarang ini Ibu Agustina Rangingisan (Tergugat) belum mengosongkan rumah dan tanahnya ;

- Bahwa Jangka waktu diberikan Ibu Agustina Rangingisan (Tergugat) untuk mengosongkan bangunan rumah yaitu 3 (tiga) bulan ;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. NURHAYATI JANNA KULLE

- Bahwa saksi yang menemani Penggugat kerumah Tergugat untuk menagih hutang;

- Bahwa Tergugat mengatakan kepada Penggugat bahwa ia belum mempunyai uang untuk membayar hutangnya, dan Tergugat mengatakan bahwa Tergugat lagi menggadaikan sertifikat di Bank dan menunggu pencairan uang dari Bank tapi ada tertunda dari Bank;

- Bahwa yang saksi tahu hutang Tergugat sebesar Rp300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah);

- Bahwa hutang Tergugat tersebut dibuatkan Akta Pengakuan Hutang dikantor Notaris Chandra Ernaldo;

- Bahwa Tergugat tidak ada membayar hutang tersebut secara cicil;

- Bahwa Penggugat tidak pernah memberi pinjaman uang kepada orang lain selain kepada Tergugat;

- Bahwa tahun 2020 Tergugat meminjam uang kepada Penggugat ;

- Bahwa Jaminan yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat pada saat meminjam uang adalah Sertifikat Hak Milik ;

- Bahwa saksi tidak tahu pekerjaan Tergugat, namun suami Tergugat adalah mantan Anggota DPRD Kota Bitung;

- Bahwa Sertifikat hak milik yang dijadikan jaminan oleh Tergugat sekarang ada sama Penggugat ;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti surat yang telah bermaterai cukup sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Kelahiran ROYKE STEVIE, yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil di Bitung tanggal 30 April 1984, bermaterai cukup

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit



dan foto kopi tersebut tanpa ada aslinya, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.1;

Menimbang, bahwa terhadap bukti yang bertanda T.1, hanya berupa foto kopi saja tanpa memperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi, meskipun dalam persidangan Majelis Hakim telah memberikan kesempatan bagi Tergugat untuk menghadirkan saksi, namun Tergugat juga tidak menghadirkan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah menyampaikan kesimpulannya secara tertulis tanggal 28 Juli 2022 sedangkan Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan, sehingga terhadap kesimpulan Penggugat yang untuk selengkapnyanya tercantum dalam berita acara persidangan;

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM KONVENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat telah mengajukan eksepsi dan jawabannya secara tertulis yang selengkapnyanya sebagaimana telah terurai dan termuat dalam pertimbangan mengenai duduk perkara di atas;

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap formal gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1998, halaman 115);

Menimbang, bahwa Tangkisan atau Bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah, maka konsekuensinya gugatan tidak dapat diterima;



Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain (hlm. 811):

1. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
2. Gugatan yang tidak memiliki dasar hukum;
3. Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;
4. Gugatan mengandung cacat osbcuur libel, ne bis in idem, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Surat Kuasa Khusus tidak sah ;
2. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tentang Surat Kuasa, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pengertian surat kuasa secara umum, dapat dirujuk dalam Pasal 1792 KUHPerdata, yang menyatakan: pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Menimbang, bahwa pada prinsipnya Surat Kuasa adalah Sah jika ditanda tangani si Pemberi Kuasa dan menyebutkan siapa penerima kuasa serta urusan yang dikuasakan ;

Menimbang, bahwa dalam Surat Kuasa tanggal 15 November 2021 tersebut dengan tegas bahwa ERNAWATI KASIM sebagai Pemberi Kuasa memberikan Kuasa Khusus kepada TONY HANIKO, S.H., sebagai Penerima Kuasa Khusus Bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa memberi Bantuan Hukum membuat dan menandatangani serta mengajukan Gugatan Perdata Wanprestasi di Pengadilan Negeri Bitung terhadap Tergugat (Agustina Rangingisan) ...dan seterusnya ;

Menimbang, bahwa didalam Surat Kuasa tersebut juga telah ditanda tangani oleh ERNAWATI KASIM dan TONY HANIKO, S.H., diatas Meterai Rp10.000.00- (sepuluh ribu rupiah) dan Surat Kuasa tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung dibawah Register Nomor 492/SK/2021/PN Bit tanggal 15 November 2021;

*Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit*



Menimbang, bahwa terhadap syarat surat kuasa khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 123 ayat (1) HIR (Herziene Indlansch Reglement) / Pasal 147 ayat (1) RBG (Recht Reglement Buitengewesten) dan sebagaimana Syarat surat kuasa khusus yang disebutkan di dalam Pasal 123 ayat (1) HIR/Pasal 147 ayat (1) RBG, hanya syarat pokok saja, berbentuk tertulis atau akta, sehingga pada masa lalu, surat kuasa khusus sangat sederhana sekali, hanya berisi formulasi “memberi kuasa kepada seseorang untuk mewakili pemberi kuasa menghadap di semua pengadilan”. Sejarah peradilan di Indonesia menganggap syarat dan formulasi surat kuasa khusus seperti itu, tidak tepat, sehingga diperlukan penyempurnaan yang benar-benar berciri surat kuasa khusus, penyempurnaan tersebut dilakukan oleh Mahkamah Agung RI melalui SEMA. Terkadang dalam praktek penilaian keabsahan surat kuasa khusus di persidangan, sering dipersalkan ketika pihak tidak mencantumkan tahapan persidangan yang dikuasakan secara rinci, misalnya untuk mengajukan gugatan, replik, alat bukti atau kesimpulan, sehingga pihak berperkara diminta untuk menyempurnakan surat kuasa khusus, praktek tersebut seolah-olah menunjukkan bahwa surat kuasa khusus yang demikian tidak memenuhi syarat sebagai surat kuasa khusus, padahal syarat sah surat kuasa khusus telah disebutkan dengan tegas yang telah diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 10 tahun 2021;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat Surat Kuasa tanggal 15 November 2021 yang dibuat oleh Penggugat adalah Sah karena Surat Kuasa tersebut bersifat Representative dan sama sekali tidak bertentangan dengan Pasal 123 ayat (1) HIR/Pasal 147 ayat (1) RBG, maupun ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 tahun 2021 oleh karenanya Penggugat dapat bertindak sebagai Legitima Persona Standi In Judicio termasuk tindakan sebagai Advokat untuk membuat dan mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Bitung, sehingga oleh karena itu Eksepsi Tergugat mengenai Surat Kuasa Khusus Tidak Sah sangat tidak beralasan dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat Obccur Libel ;

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat Perihal Wanprestasi tidak memenuhi unsur ketika Penggugat merincikan secara detail dan/atau komprehensif seperti apa kerugian yang dimaksud, Majelis Hakim berpendapat Eksepsi tersebut bukan merupakan muatan materi eksepsi

*Halaman 22 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit*



melainkan sudah masuk pada materi Pokok Perkara, dan oleh karena Eksepsi Tergugat mengenai Obscur Libel sudah masuk Pokok Perkara, maka Eksepsi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh Eksepsi Tergugat ditolak maka terhadap Eksepsi Tergugat dinyatakan Tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

**DALAM POKOK PERKARA**

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

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi hutang piutang uang sebesar Rp300.000.000.00,- (tiga ratus juta rupiah), dan hingga saat ini utang Tergugat tersebut belum dibayar kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat pada pokoknya menyangkal dan menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali apa yang diakuinya secara jelas dan tegas oleh Tergugat, Tergugat dalam jawabannya mengakui adanya hutang kepada Penggugat sebesar Rp300.000.000.00- (tiga ratus juta rupiah) akan tetapi uang yang diterima Tergugat sebesar Rp240.000.000.00.- (dua ratus empat puluh juta rupiah) karena Rp60.000.000.00.- (enam puluh juta rupiah) diberikan kepada Penggugat sebagai bunga hutang atas pinjaman tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat tersebut pada pokoknya disangkal kebenarannya oleh Tergugat, maka beban pembuktian dibebankan kepada Penggugat, sebagaimana asas hukum “Apabila suatu dalil gugatan dibantah oleh Tergugat, Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya, dan Tergugat harus pula membuktikan dalil bantahannya / siapa yang mendalilkan harus membuktikan dalil gugatannya” (Pasal 283 RBg dan 1865 BW) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat, diperoleh fakta yang diakui dan tidak dibantah oleh kedua belah pihak bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi hutang piutang sebesar Rp300.000.000.00.- (tiga ratus juta rupiah), dan oleh karena Tergugat tidak sanggup membayar hutang uang tersebut, maka antara Penggugat dan Tergugat telah membuat perjanjian hutang piutang yang dituangkan dalam bentuk Akta Pengakuan Hutang Nomor : 04 tanggal 20 Januari 2020 (bukti P.1) Akta Kuasa Menjual Nomor : 05/2020 tanggal 20 Januari 2020 (bukti P.2) dan Akta Perjanjian pengosongan Nomor : 01 tanggal

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30 Juni 2020 (Bukti P.3), yang kesemuanya Akta tersebut dibuat dihadapan saksi Chandra Ernaldo, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Bitung ;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi pokok permasalahan apakah ada Wanprestasi/Cidera janji yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat?;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa "apabila tergugat tidak melakukan apa yang dijanjikan akan dilakukannya, maka dikatakan bahwa ia melakukan wanprestasi atau cidera janji" dan dalam KUH Perdata Wanprestasi dapat berupa 4 (empat) empat macam kriteria :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa akibat hukum dari perbuatan wanprestasi tersebut adalah:

1. Ganti Rugi;
2. Pembatalan perjanjian;
3. Peralihan resiko;
4. Membayar biaya perkara apabila sampai di muka Hakim;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) menyatakan bahwa "apabila Tergugat tidak melakukan apa yang dijanjikan akan dilakukannya, maka dikatakan bahwa ia melakukan wanprestasi

Menimbang, bahwa kriteria wanprestasi/cidera janji tersebut diatas tidak harus secara kolektif terpenuhi, tetapi salah satu saja sudah terbukti dalam suatu perbuatan maka dianggap telah ada Wanprestasi/Cidera Janji;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat bertanda P.1 sampai dengan P.7 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi CHANDRA ERNALDO PELENAWAN dan SAKSI NURHAYATI JANNA KULLE ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Bantahannya, Tergugat hanya mengajukan 1 (satu) alat bukti yaitu surat berupa Surat bertanda T.1 dan Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi;

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit

#### 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)



Menimbang, bahwa terhadap alat bukti P.1, P.2, P.3, P.4, P.5 dan P.6 yang merupakan foto copy setelah dicocokkan atau disesuaikan dengan aslinya ternyata sesuai, maka dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, maka dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, sedangkan terhadap alat bukti P-7 hanyalah Print Out Pembicaraan melalui Whatsapp dan alat bukti T.1 hanyalah foto kopi tanpa diperlihatkan asli sehingga tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah (Vide Pasal 311 Ayat (1) RBg Jo. Pasal 1888 KUHPerdara) ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara komprehensif yang ada relevansinya saja dengan perkara *a quo* yakni tentang sahnya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973) ;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang diakui dan tidak dibantah oleh kedua belah pihak merupakan bukti sempurna terhadap mereka yang mengakuinya (Vide Pasal 311 RBg) ;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat bertanda P.1., P.2., dan P.3 yakni merupakan Akta Autentik yang sah secara hukum karena dibuat dihadapan pejabat publik yang berwenang untuk itu dalam hal ini dibuat dihadapan saksi Chandra Ernaldo, S.H., M.Kn, selaku Notaris kota Bitung, sehingga menjadi bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa dalam menyinggung sistem berkaitan secara hukum tentang Akta Autentik yang dikeluarkan oleh pejabat publik yang diberikan wewenangnya oleh undang-undang tersebut dalam perkara ini cassu adalah Notaris, hal yang menjadi bagian secara sinergi adalah persoalan pembuktian dan kebenaran isi Akta Autentik tersebut mesti melihatnya secara komprehensif sebagaimana dalam buku Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Buku Prof.Abdul Kadir Muhammad (ibidem, hal.131) menyatakan bahwa kebenaran isinya dalam akta autentik cukup dibuktikan oleh bentuk akta itu sendiri sampai dapat dibuktikan sebaliknya, bagi pihak-pihak dan ahli warisnya dan orang yang mendapatkan haknya, akta autentik mempunyai kekuatan bukti yang sempurna (volledig bewijs, complete) ;

Menimbang, bahwa dalam bukti P.1 tentang Akta Pengakuan Hutang Nomor : 04 tanggal 20 Januari 2020 secara terang menyebutkan adanya pengakuan hutang tergugat sebesar Rp300.000.000.00,- (tiga ratus juta rupiah) dan sebagai jaminannya Tergugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00339 atas nama AGUSTINA RANGINGISAN kepada Penggugat ;

*Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagai jaminan hutang piutang antara Tergugat dan Penggugat tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 00339 atas nama Tergugat, dan Sertifikat Hak Milik adalah termasuk juga Akta Otentik yang jaminan ini tujuannya dapat sebagai sarana untuk pengembalian hutang Penggugat jika Tergugat tidak mampu membayar sejumlah uang terhadap hutang selama 3 (tiga) bulan pada saat jatuh tempo yaitu tanggal 30 April 2020 ;

Menimbang, bahwa bukti P.2 tentang Akta Kuasa Menjual Nomor 05 tanggal 20 Januari 2020, Tergugat memberikan Penggugat kuasa Menjual Sertifikat Hak Milik Nomor 00339 atas nama AGUSTINA RANGINGISAN (Tergugat) kepada Pihak lain/atau diri sendiri, Majelis berpendapat P.2 tersebut merupakan tindak lanjut pengembalian uang Penggugat kepada Tergugat sebagai cara Penggugat untuk mengalihkan Jaminan Hutang Tergugat dalam bentuk menjual kepada Pihak Lain atau diri sendiri ;

Menimbang, bahwa dalam Akta Perjanjian hutang piutang yang dituangkan dalam bentuk Akta Pengakuan Hutang Nomor : 04 tanggal 20 Januari 2020 yang disepakati antar Penggugat dan Tergugat berlaku selama 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal penandatanganan Akta Tersebut yaitu mulai tanggal 20 Januari 2020 sampai dengan tanggal 20 April 2020;

Menimbang, bahwa sebagai jaminan dan tanggungan dalam Pengakuan Hutang tersebut, Tergugat memberikan kepada Penggugat, jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 003339/Manembo-Nembo Tengah, Gambar Situasi tanggal 24 Oktober 2013 Nomor 00116/Manembo-Nembo/2013 seluas 592 M2 (lima ratus Sembilan puluh dua meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak Milik AGUSTINA RANGINGISAN/Tergugat (vide pasal 4 bukti P-1)

Menimbang, bahwa hingga jangka waktu yang disepakati dalam Akta Pengakuan hutang tersebut dan Tergugat belum membayar hutangnya kepada Penggugat, sehingga dibuat Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 01 tanggal 03 Juni 2020 yang ditanda tangani Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris Chandra Ernaldo (Bukti P.3) dan disepakati sebagaimana dalam Pasal 2 Bukti P.3 tersebut, Tergugat paling lambat tanggal 17 Juli 2020 akan menyerahkan kepada Penggugat sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik ik Nomor 003339/Manembo-Nembo Tengah, Gambar Situasi tanggal 24 Oktober 2013 Nomor 00116/Manembo-Nembo/2013 seluas 592 M2 (lima ratus Sembilan puluh dua meter persegi) tercatat atas nama Pemegang Hak Milik AGUSTINA RANGINGISAN/Tergugat;

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa hingga saat ini Tergugat belum mengembalikan uang kepada Penggugat sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana yang telah dijanjikan dan dituangkan baik dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor : 04 tanggal 20 Januari 2020, dan Akta Perjanjian pengosongan Nomor : 01 tanggal 30 Juni 2020 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan keterangan saksi Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa saksi CHANDRA ERNALDO PELENAWAN pada pokoknya menerangkan bahwa saksi adalah Notaris yang mengeluarkan bukti surat P.1., P.2., dan P.3, antara Penggugat dan Tergugat ada utang piutang uang sebesar Rp300.000.000.00,- (tiga ratus juta rupiah) dan sampai sekarang utang Tergugat belum dibayar kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa saksi NURHAYATI JANNA KULLE pada pokoknya menerangkan saksi yang menemani Penggugat kerumah Tergugat untuk menagih utang uang sebesar Rp300.000.000.00,- (tiga ratus juta rupiah), dan Tergugat selalu menjanjikan akan membayar utangnya sambil menunggu pencairan uang dari Bank tapi ada tertunda dari Bank, dan utang Tergugat tersebut dibuatkan dihadapan Notaris;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lainnya ternyata bersesuaian dan berkaitan, dan bukti surat Tergugat yang bertanda T-1 tidak dipertimbangkan oleh karena bukti surat tersebut hanyalah fotokopi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil pokok menyangkut Perbuatan Wanprestasi/Cidera janji yang dilakukan Tergugat telah merugikan Penggugat, sehingga berdasarkan alat-alat bukti dan para saksi dari Penggugat maupun bukti surat Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah berhasil mendalilkan dalil gugatannya dan Tergugat tidak bisa membuktikan dalil-dalil sangkalannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu Petitum Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap Petitum 1 (pertama), untuk menentukan petitum ini, maka Majelis Hakim akan menguraikan seluruh petitum dalam gugatan Penggugat terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum 2 (dua), mengenai sah Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) yang diletakan pada rumah yang menjadi

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan yang terletak di Kelurahan Manembo-nembo Tengah Kecamatan Matuari Kota Bitung, atas nama Tergugat/AGUSTINA RANGINGISAN, Majelis Hakim berpendapat oleh karena dalam perkara ini belum pernah adanya Penetapan Sita yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Bitung, sehingga Petitum ini harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 3 (tiga) sah dan mengikat Akta Pengakuan Hutang Nomor: 04 tanggal 20 Januari 2020 dan Akta Kuasa Menjual Nomor: 05/2020 Tanggal 20 Januari 2020 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor: 01 tanggal 30 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Chandra Ernaldo, SH., M.Kn, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Akta Pengakuan Hutang Nomor: 04 tanggal 20 Januari 2020 dan Akta Kuasa Menjual Nomor: 05/2020 Tanggal 20 Januari 2020 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor: 01 tanggal 30 Juni 2020 adalah bukti yang sah dan memiliki nilai hukum suatu pembuktian maka terhadap Petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 4 (empat) Menghukum Tergugat untuk tunduk dan mematuhi seluruh isi perjanjian hutang piutang sebagaimana yang tertera dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor: 04 tanggal 20 Januari 2020 dan Akta Kuasa Menjual Nomor: 05/2020 Tanggal 20 Januari 2020 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor: 01 tanggal 30 Juni 2020 tersebut, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Akta Pengakuan Hutang Nomor: 04 tanggal 20 Januari 2020, Akta Kuasa Menjual Nomor: 05/2020 Tanggal 20 Januari 2020 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor: 01 tanggal 30 Juni 2020 merupakan Akta Otentik yang mengikat bagi Tergugat, maka Petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 5 (lima) Menghukum dan mewajibkan Tergugat untuk membayar hutang-hutangnya sebesar sebagaimana yang telah diperjanjikan ditambah dengan biaya kerugian lainnya sebesar Rp.12.000.000,- (Dua belas juta rupiah) serta ditambah dengan kerugian akibat modal usaha Penggugat dipinjam oleh Tergugat sebesar Rp.3.165.000.000,- (Tiga milyar seratus enam puluh lima juta rupiah), Majelis Hakim berpendapat Petitum Penggugat mengenai Menghukum dan mewajibkan Tergugat untuk membayar utang-utangnya, oleh karena adanya Pengakuan Hutang Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp300.000.000.00.- (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor : 04 tanggal 20 Januari 2020, maka dapat dikabulkan sedangkan Petitum mengenai kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp3.165.000.000,- (Tiga milyar seratus enam

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh lima juta rupiah), tidak ada dalam perjanjian hutang piutang maka petitum ini ditolak, sehingga Petitum 5 (lima) ini dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum 6 (enam) Menghukum dan mewajibkan Tergugat menyerahkan secara suka rela rumah milik Tergugat kepada Penggugat sebagai jaminan atas hutang-hutang Tergugat serta harta lain milik Tergugat apabila nilai rumah yang dijaminakan Tergugat tidak mencukupi hutang-hutang Tergugat kepada Penggugat maka patut ditambah dengan kerugian lainnya yang timbul akibat cidra janji (wanprestasi) oleh Tergugat, Majelis Hakim berpendapat oleh karena putusan perkara ini belum berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*), maka Petitum ini harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara, menurut **Pasal 192 RBg** pembebanan biaya perkara adalah dibebankan kepada pihak yang kalah, maka Petitum ini dapat dikabulkan;

## DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa sebagaimana maksud tuntutan Provisi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi sebagaimana telah terurai diatas ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Provisi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Rekonsensi, Majelis Hakim berpendapat Tuntutan Provisi yang diajukan Penggugat Rekonsensi/Tergugat bukanlah merupakan Tuntutan Provisi yaitu suatu Tindakan yang harus dilakukan terlebih dahulu sebelum pemeriksaan Pokok Perkara, tetapi adalah merupakan bagian dari Pokok Perkara, dengan demikian Tuntutan Provisi tersebut cukup beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak ;

## DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa sebagaimana maksud Gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Rekonsensi sebagaimana telah terurai diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi berhasil mendalilkan Gugatannya dan dikabulkan sebagian Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi tersebut maka Majelis Hakim berpendapat terhadap Gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi tidak perlu mempertimbangkannya dan oleh karena itu Gugatan Penggugat

*Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka terhadap pihak Tergugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara sebagaimana dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan pasal 1238 KUH Perdata, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan:

## MENGADILI

### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat ;

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi/Cidera janji ;
3. Menyatakan sah dan mengikat Akta Pengakuan Hutang Nomor: 04 tanggal 20 Januari 2020, Akta Kuasa Menjual Nomor: 05/2020 Tanggal 20 Januari 2020 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor: 01 tanggal 30 Juni 2020;
4. Menyatakan Tergugat untuk tunduk dan mematuhi seluruh isi perjanjian hutang piutang sebagaimana yang tertera dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor: 04 tanggal 20 Januari 2020 dan Akta Kuasa Menjual Nomor: 05/2020 Tanggal 20 Januari 2020 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor: 01 tanggal 30 Juni 2020 ;
5. Menghukum Tergugat untuk melakukan pembayaran utang pokok sebesar Rp300.000.000.00.- (tiga ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

### DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ;

### DALAM REKONVENSI ;

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima ( *Niet Ontvankelijke Verklaard* );

### DALAM KONPENSI/REKONPENSI

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 790.000.- (tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung, pada hari Kamis, tanggal 18 Agustus 2022 oleh kami, NUR AYIN, S.H., sebagai Hakim Ketua, JUBAIDA DIU, S.H., dan CHRISTIAN YOSEPH PARDOMUAN SIREGAR, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit tanggal 24 November 2021, putusan tersebut dibacakan pada hari Senin tanggal 29 Agustus 2022 dan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit tanggal 29 Agustus 2022 Tentang Pergantian Majelis Hakim maka NUR AYIN, S.H., sebagai Hakim Ketua tersebut, didampingi oleh JUBAIDA DIU, S.H., dan YOSEFINA NELCI SINANU, S.H., sebagai Hakim Anggota, dibantu YOSE RIZAL, S.H., sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri Para Kuasa Hukum Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. JUBAIDA DIU, S.H.

NUR AYIN, S.H.

2. YOSEFINA NELCI SINANU, S.H.

Panitera Pengganti,

YOSE RIZAL, S.H.

## Perincian Biaya :

1. Pendaftaran : Rp. 30.000.-

Halaman 31 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2021/PN Bit

### 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

2. Proses	: Rp. 120.000,-
3. Panggilan	: Rp. 600.000,-
4. PNBP	: Rp. 20.000,-
5. Redaksi	: Rp. 10.000,-
6. Meterai	: <u>Rp. 10.000,-</u> +
Jumlah	Rp. 790.000.- (tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah)