



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN
Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Sim

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Simalungun yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SEHAT KARO-KARO KABAN: dalam hal ini memberikan kuasa kepada R I A D I, SH. Advokat yang mengambil domisilie hukumnya di Gg Kenanga, Ht Sidorejo, Nag. Sitalasari, Kec. Siantar, Kab. Simalungun berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

BUYUNG HARIANTO: Umur 48 tahun, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan dahulu PNS, sekarang Wiraswasta, Tempat tinggal di Jalan Asahan Km17, Huta I, Nagori Bangun, Kec. Gunung Malela, Kab. Simalungun, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

MASITA, umur kurang lebih 45 tahun, jenis kelamin perempuan, Agama Islam, pekerjaan Ibu rumah tangga, Tempat tinggal di Jalan Asahan Km 17, Huta I, Nagori Bangun, Kec. Gunung Malela, kab. Simalungun, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

Tentang Duduk Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Agustus 2023, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun pada tanggal 3 Agustus 2023 dalam Register Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Sim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada hari jumat tanggal 22 Agustus 2014 Tergugat I telah mengadakan perjanjian pinjaman dengan Penggugat atas sejumlah uang

Halaman 1 dari 15 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Sim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Penggugat dengan nilai pinjaman sebesar Rp. 124.250.000,-(seratus dua puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), dimana dalam kesepakatan pinjaman Tergugat menyatakan menyetujui akan mengembalikan Pinjaman beserta bunga pinjaman 5% per bulan dari jumlah pokok pinjaman.

2. Bahwa Tergugat I akan mengembalikan pinjaman uang berikut bunga 5 % tersebut diatas dalam jangka waktu 2 bulan, setelah ditandatanganinya surat perjanjian pinjaman ini oleh Tergugat I dan Penggugat.
3. Bahwa untuk lebih menjamin pemenuhan pembayaran kembaliseluruh pinjaman uang berdasarkan Perjanjian tersebut diatas, maka Tergugat I telah menyerahkan kepada Penggugat berupa sertifikat Hak tanah (SHM) atas nama TASIYAH dengan nomor 523, dengan luas tanah 5.068 M2 yang terletak di Nagori Bangun 17, Kec. Gunung Malelan, Kab. Simalungun;
4. Bahwa baik didalam point surat perjanjian pinjaman, dan kemudian didalam Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat pada tanggal 22 Agustus 2014, sangat jelas menyebutkan dimana pada saat jatuh tempo Tergugat tidak juga mengembalikan jumlah pinjaman kepada Penggugat, maka hak penguasaan Agunan yang dimiliki oleh Penggugat dapat mengambil pelunasan hutang pinjaman dari agunan dimaksud karena kelalain maupun kesengajaan yang dilakukan oleh Tergugat I;
5. Bahwa fakta hukum telah membuktikan ternyata Tergugat I setelah jatuh tempo untuk melakukan pelunasan hutang kepada Penggugat, sama sekali tidak dilakukan pelunasan hutang berikut bunga sebesar 5 % meskipun hanya satu rupiah sekalipun
6. Bahwa selanjutnya sertifikat hak milik nomor 523 atas nama TASIYAH yang menjadi jaminan hutang Tergugat I kepada Penggugat adalah merupakan hasil perbuatan pidana dimana, ternyata pada hari senin tanggal 31 Agustus 2015 Pelapor Tasiyah melaporkan Tergugat I ke Polres Simalungun atas dugaan melanggar pasal Penipuan dan Penggelapan, hal ini semakin menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dimana sertifikat hak milik no. 523 atas nama Tasiyah ditarik dari Penggugat dan dikembalikan ke atas nama Tasiyah meskipun oleh Tergugat I Agunan jaminan sertifikat di gantikan oleh surat hak milik nomor 850 atas nama Tergugat II, yang sekaligus istri Tergugat I, dan yang fatal yang dilakukan oleh Tergugat I, juga tidak melakukan pelunasan hutangnya kepada Penggugat.
7. Bahwa pada tanggal 6 April 2017 Tergugat telah membuat Pernyataan didepan penyidik Polsek Bangun atas dugaan Penipuan atas uang milik

Halaman 2 dari 15 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Sim

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebesar Rp. 184.250.000,-(seratus delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), dan dalam pernyataannya uang sejumlah tersebut berasal dari surat perjanjian hutang pada tanggal 22 Agustus 2014 berikut bunga 5 % yang sama sekali tidak dibayarkan oleh Tergugat I sampai dengan sekarang ini kepada Penggugat.

8. Bahwa sejak tanggal 6 April 2017 sampai dengan sekarang ini Agunan jaminan hutang Tergugat I kepada Penggugat adalah sertifikat Hak milik nomor 850 atas nama Tergugat II, adapun luas tanah yang tersebut didalam sertifikat hak milik nomor 850 adalah 59 M2 berdasarkan surat ukur nomor : 431/Bangun/2017 tanggal 14-2-2017, yang terletak di Huta I, Nagori Bangun 17, Kec. Gunung Malela, Kab. Simalungun dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Timur berbatas dengan Jalan umum/Jl. Pendidikan

Sebelah barat berbatas dengan tanah Negara

Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Negara

Sebelah Utara berbatas dengan tanah SD Negeri nomor :099958

Selanjutnya diatas tanah seluas 59 M2 tersebut diatas berdiri satu unit bangunan rumah gedung permanen dua lantai yang dibangun dan milik Tergugat I dan Tergugat II.

9. Bahwa dalam posita pernyataan Tergugat I pada tanggal 6 April 2017 bagian terakhir menyebutkan bilamana Tergugat I tidak dapat menepati pernyataan yang telah dibuatnya maka Tergugat I akan mengembalikan uang milik Penggugat dengan jumlah tersebut diatas berdasarkan waktu yang telah ditentukan, maka sertifikat Hak milik nomor 850 atas nama Tergugat II,yang diatasnya berdiri satu unit bangunan rumah gedung permanen dua lantai dengan ukuran lebar kurang lebih 5 meter kali panjang 11 meter, dapat dialihkan/dijual atau dipindah tangakan oleh Penggugat, akan tetapi pada kenyataanya Penggugat mengalami kesulitan didalam melakukan penjualan atas objek tanah dan bangunan yang sekarang ini menjadi sengketa karena masih tertera atas nama Tergugat II, dan dalam pengusahaan dan penguasaan Tergugat I dan Tergugat II.

10. Bahwa upaya secara kekeluargaan telah Penggugat lakukan yakni dengan melakukan Somasi kepada Tergugat I pada tanggal sekita 6 Juli 2023 dan somasi ke dua tanggal 11 Juli 2023 yang inti dari somasi tersebut agar Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan uang milik

Halaman 3 dari 15Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Sim



Penggugat tersebut diatas, akan tetapi Tergugat I, sama sekali tidak menanggapinya.

11. Bahwa tanah dan bangunan rumah milik Tergugat I dan II seperti tersebut pada point 8 posita ini, dimana alas kepemilikannya ada dalam jaminan hutang kepada Penggugat, apabila dijual secara umum atau melalui petugas pelelangan Negara, menurut Penggugat masih dapat terjual dengan harga sekitar Rp. 250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah),, artinya apabila hutang Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sebesar Rp. 184.250.000,-(seratus delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) apabila tidak ditambahkannya dengan bunga pertahun sebesar 6 % (pasal 1338 ayat 3 dan pasal 1339 KUH-perdata) sejak tahun 2017 sampai dengan sekarang bulan Juli 2023, maka masih ada sisa hasil penjualan tanah/bangunan rumah objek sengketa sebesar Rp.65.750000,-(enam puluh lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) yang menjadi hak Tergugat I dan Tergugat II.
12. Bahwa patut diduga Tergugat I dan Tergugat II, akan berusaha untuk menghalangi proses penjualan atas objek tanah dan bangunan yang menjadi sengketa, oleh karena hal tersebut, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Simalungun untuk mengosongkan dari semua kegiatan yang saat ini dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II didalam maupun diluar atas objek tanah dan bangunan sengketa, serta selanjutnya meletakkan sita Jaminan (Conservatoir beslaag) atas objek tanah dan bangunan sengketa, dengan tujuan apabila telah ada keputusan dalam perkara yang telah berkekuatan hukum tetap objek tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa terlaksana untuk dilakukan penjualan secara terbuka untuk umum, serta untuk terpenuhinya dalil-dalil gugatan Penggugat.
13. Bahwa hanya dengan menjual objek tanah bangunan sengketa milik Tergugat I dan Tergugat II, seperti tersebut diatas, kepada pihak lain maka dimungkinkan uang milik Penggugat dapat dikembalikan oleh Tergugat I dan Tergugat II, kemudian apabila Tergugat I dan Tergugat II memiliki opsi/pilihan lain dalam hal pelunasan hutangnya kepada Penggugat sebelum adanya keputusan Hukum yang berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat secara serta merta menerima opsi/pilihan tersebut dan akan mempertimbangkan untuk mencabut surat gugatan ini dengan segala akibat hukumnya



14. Bahwa perbuatan Wan Prestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan II, secara nyata telah terbukti berdasarkan fakta-fakta hukum, dimana unsur-unsurnya yakni Tergugat I dan tergugat II tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan, kemudian melakukan apa yang dijanjikan tidak sebagaimana yang dijanjikannya, selanjutnya melakukan apa yang sudah dijanjikan tapi sangat terlambat dan atau melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan menurut Perjanjian, dan dampaknya perbuatan Wan prestasi tersebut diatas membuat Penggugat sangat dirugikan.
15. Bahwa mengutip dasar hukum Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1243 KUH-Perdata yang menyebutkan Penggantian biaya kerugian dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukan hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan, selanjutnya dalam pasal 1239 KUH-Perdata menjelaskan bahwa pihak yang terhadapnya perikatan tidak di penuhi, maka dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, juga hal itu masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya kerugian dan bunga.
16. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I yang telah menimbulkan kerugian bagi penggugat hal yang sangat wajar apabila Tergugat I dihukum untuk membayar seluruh kerugian yakni pengembalian uang sebesar Rp. 184.250.000,-(seratus delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sejak tahun 2017 sampai dengan sekarang 24 Juli 2023 ditambah dengan bunga per tahun sebesar 6 % sebagaimana disebutkan pada pasal 1338 ayat 3 dan pasal 1339 KUH-Perdata yang dimuat Lembaran Negara nomor 22 tahun 1948 yang telah menetapkan bunga dari suatu kelalaian/kealpaan (bunga moratoir), sehingga kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah $Rp. 184.250.000 \times 6\% = 11.055.000$ per tahun, selanjutnya bungan 6 % per tahun $Rp. 11.055.000 \times 5 \text{ tahun} = Rp. 55,275.000,-$ kemudian $Rp. 184.250.000 + Rp. 55.275.000,- = Rp.239.525,000,-$
17. Bahwa demikian semua dalil uraian surat Gugatan wanprestasi ini diajukan oleh Penggugat, dengan harapan kepada yang Terhormat Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Simalungun, untuk dapat memanggil Kami para pihak untuk didengar keterangannya, kemudian memeriksa,

Halaman 5 dari 15Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Sim



mempertimbangkannya serta mengadilinya dengan Amar Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya
2. Menyatakan Sah semua alat bukti yang diajukan Penggugat
3. Menyatakan Sah demi hukum Sertifikat Hak milik nomor 850 atas nama Masita/Tergugat II, sebagai Agunan/Jaminan Hutang sebesar Rp. 184.250.000,-(seratus delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat.
4. Menyatakan objek tanah (yang menjadi Agunan hutang) seluas 59 M2 yang diatasnya berdiri satu unit bangunan rumah gedung berlantai dua, yang terletak di Huta I, Nagori Bangun, Km 17, Kec. Gunung Malela, Kab. Simalungun dengan batas-batas : sebelah Timur berbatas dengan Jl. Pendidikan, sebelah Barat berbatas dengan tanah negara, sebelah Utara berbatas dengan tanah SD. Negeri nomor :099958, sebelah selatan berbatas dengan tanah negara. Adalah sebagai hak milik Tergugat I dan Tergugat II
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I adalah sebagai perbuatan Wanprsetasi
6. Meletakkan Sita jaminan (Conservatoir beslaag) atas objek tanah dan bangunan rumah gedung permanen dua lantai sertifikat hak milik nomor 850 an, Masita/Tergugat II yang menjadi agunan hutang, terletak di Huta I, Km 17, Nagori Bangun, Kec. Gunung Malela, Kab. Simalungun dengan batas : sebelah Timur berbatas dengan Jl,. Pendidikan, sebelah barat berbatas dengan tanah Negara, sebelah Utara berbatas dengan tanah SD. Negeri 099958, sebelah selatan berbatas dengan tanah Negara.
7. Memerintahkan dan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan objek tanah (yang menjadi Agunan Hutang) seluas 59 M2 yang diatasnya berdiri satu unit bangunan gedung rumah permanen berlantai dua, yang terletak di Jl.Pendidikan, Huta I, Km17, Nagori Bangun, Kec. Gunung Malela, Kab. Simalungun dengan sertifikat hak milik nomor 850 atas nama Masita/Tergugat II, dengan tujuan agar pelaksanaan pelelangan dan penjualannya tidak terjadi penghalangan/gangguan.
8. Memerintahkan dan menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk melakukan pelunasan hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 184.250.000,-(seratus delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) di tambah dengan bunga 6 % selama lima tahun (2017 s/d 2023) yakni sebesar Rp. 239.525.000 (dua ratus tiga puluh sembilan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) dengan cara melakukan pelelangan/penjualan objek tanah (yang menjadi Agunan Hutang) seluas 59 M2 yang diatasnya berdiri bangunan

Halaman 6 dari 15Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Sim



rumah gedung permanen berlantai dua, yang terletak di Huta I, Nagori Bangun, Km 17, Kec. Siantar, Kab. Simalungun, dengan sertifikat Hak milik nomor 850 atas nama Masita/Tergugat II.

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat I hadir sendiri di persidangan sedangkan Tergugat II tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi ketidak hadiran Tergugat II tersebut tanpa ada alasan yang patut sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II tidak menggunakan haknya di persidangan;

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 dengan menunjuk Aries Kata Ginting, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Simalungun, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I tidak datang menghadap ke muka persidangan dengan Agenda jawaban dari Tergugat I dan berdasarkan Relaas Panggilan yang sah oleh karenanya ketidak hadiran tersebut maka Tergugat I tidak menggunakan haknya di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I tidak ada mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah menyerahkan bukti surat berupa:

1. Fotocopy kwitansi tertanggal 4 Januari 2013, yang diberi tanda P-1;
2. Fotocopy kwitansi tertanggal 27 Desember 2012, yang diberi tanda P-2;
3. Fotocopy kwitansi tertanggal 15 Agustus 2014, yang diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat Perjanjian Pinjaman, yang diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan, yang diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Berita Acara Penyerahan, yang diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 850, yang diberi tanda P-7;



Menimbang, bahwa *foto copy* bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan dalam keadaan cocok;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, pihak Penggugat juga telah menghadapkan 2 (dua) orang saksi yaitu:

Saksi 1. Arnol Banjarnahor, setelah berjanji sesuai dengan ajaran agamanya pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan karena masalah hutang piutang antara Sehat Karo Karo Kaban dengan Buyung Harianto (Tergugat I), dimana Saksi mengetahui saat surat perjanjian disodorkan dan Pihak Kedua mengakui hutang piutang dan Saksi sebagai Saksi dalam surat perjanjian tersebut yang dibuat di rumah pada Tahun 2014;
- Bahwa setahu Saksi jumlah pinjaman sebesar Rp124.250.000,00 (seratus dua puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa jaminan dari hutang piutang tersebut yakni Sertifikat Hak Milik yang atas nama Dedi, Ismail dan satu lagi marga Saragih ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sertifikat atas nama Masita;

Saksi 2. Lardus Bovrei Silalahi, setelah berjanji sesuai dengan ajaran agamanya pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa masalah Penggugat dengan Para Tergugat yang Saksi ketahui masalah hutang piutang antara Sehat Karo Karo Kaban dengan Buyung Harianto, dimana hutang Tergugat I sejumlah seratus delapan puluh juta lebih;
- Bahwa Saksi mengetahui masalah hutang piutang Penggugat dengan Tergugat I, dimana 3 (tiga) bulan lalu Saksi pernah dibawa Penggugat untuk menagih hutang kepada Tergugat I ;
- Bahwa jaminan yang diserahkan Tergugat berupa sertifikat rumah yang letak obyek tanah yang menjadi jaminan di Huta I, Km 17, Nagori Bangun, Kec. Gunung Malela, Kab. Simalungun berupa bangunan rumah 2 (dua) lantai;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-saksi tersebut Kuasa Penggugat menanggapi di kesimpulan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 3 Nopember 2023 yang pada pokoknya terlampir didalam Berita Acara Persidangan;

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

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 14 November 2023;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon Putusan;

Tentang Pertimbangan Hukum

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan dari Penggugat dapat dikabulkan atau tidak;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut:

- Apakah penyerahan uang senilai Rp. 184.250.000,00 (seratus delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat merupakan hutang piutang?
- Apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat?

Menimbang, bahwa surat perjanjian utang piutang tanggal 22 Agustus 2014 berisikan dua perjanjian yakni Perjanjian Hutang Piutang yang merupakan perjanjian pokok dan perjanjian jaminan yang merupakan perjanjian *assesoir* dalam perjanjian hutang piutang;

Menimbang, bahwa syarat sah nya suatu perjanjian telah diatur secara tegas dalam Pasal 1320 KUHPerdata, suatu perjanjian haruslah memenuhi 4 syarat, yakni:

- kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- suatu pokok persoalan tertentu; dan;
- suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian hutang piutang telah termuat dalam Pasal 1 dan Pasal 2 surat perjanjian utang piutang tanggal 22 Agustus 2014 (vide bukti P.4) yang pada pokoknya sebagai berikut:



- *Tergugat 1 telah menerima uang tunai senilai Rp. 184.250.000,-(seratus delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dari Penggugat yang mana uang tunai tersebut adalah hutang atau pinjaman*
- *Tergugat berjanji akan melunasi uang pinjaman kepada Penggugat dengan tenggang waktu selama 2 (dua) bulan terhitung dari ditandatanganinya surat perjanjian;*

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak ada membantah terkait perjanjian hutang piutang senilai Rp. 184.250.000,-(seratus delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana kwitansi penyerahan uang yang ditandatangani oleh Tergugat (vide bukti P.1, P.2 dan P.3), maka perjanjian hutang piutang telah termuat dalam Pasal 1 dan Pasal 2 surat perjanjian utang piutang tanggal 22 Agustus 2014 dianggap sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait perjanjian jaminan yang merupakan *assesoir* atau perjanjian tambahan yang terkait dengan perjanjian pokok, yang mana perjanjian pokok dalam hal ini adalah perjanjian hutang piutang tersebut;

Menimbang, bahwa perjanjian jaminan termuat dalam Surat Pernyataan tertanggal 5 April 2017 (vide bukti P.5) yang pada pokoknya isinya, sebagai berikut:

- *Tergugat bersedia memberikan barang jaminan yaitu rumah beserta tanah yang nilainya dianggap sama dengan uang pinjaman kepada Penggugat;*
- *Apabila dikemudian hari Tergugat tidak dapat melunasi hutang tersebut, maka Penggugat memiliki hak penuh atas barang jaminan tersebut, dan apabila ada kelebihannya maka Penggugat menyerahkan kelebihan tersebut kepada Tergugat;*

Menimbang, bahwa terkait perjanjian jaminan harus merujuk kepada hukum jaminan. Dalam hukum jaminan telah diatur berbagai macam jenis dan bentuk jaminan serta benda apa saja yang dapat dijadikan jaminan kebendaan;

Menimbang, bahwa oleh karena yang dijadikan jaminan dalam perkara *a quo* adalah rumah beserta tanah (benda tetap) maka terkait hal tersebut telah diatur secara tegas dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, sehingga untuk menjadikan tanah beserta bangunan yang berada di atasnya sebagai jaminan kebendaan haruslah melalui mekanisme hak tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dijelaskan apabila "*Pemberian Hak*



Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian pokok berupa hutang piutang dianggap sah, maka terkait bukti surat berupa kwitansi, surat perjanjian, surat pernyataan, Berita Acara Penyerahan dan Sertifikat Hak Milik dianggap sah sepanjang mengenai perjanjian hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 dikabulkan maka berdasarkan bukti P.5 dan P.7 maka terhadap petitum angka 3 dan petitum angka 4 sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyerahkan uang senilai Rp. 184.250.000,-(seratus delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Tergugat sebagaimana kuitansi tanggal 4 Januari 2013, kuitansi tanggal 27 Desember 2012 dan kuitansi tanggal 15 Agustus 2014 (*vide bukti P.1, P.2 dan P.3*);

Menimbang, bahwa penyerahan uang tersebut telah dibenarkan oleh Penggugat dan Tergugat sebagai hutang atau pinjaman sebagaimana Pasal 1 pada surat perjanjian utang piutang tanggal 22 Agustus 2014 (*vide bukti P.4*), yang mana perjanjian tersebut telah dinyatakan sah oleh Majelis Hakim sepanjang mengenai hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 2 pada surat perjanjian utang piutang tanggal 22 Agustus 2014 (*vide bukti P.4*) disebutkan apabila Tergugat berjanji akan melunasi uang pinjaman kepada Penggugat dengan tenggang waktu selama 2 (dua) bulan terhitung dari ditandatanganinya surat perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat R. Subekti menjelaskan wanprestasi memiliki 4 macam, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi atau dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa sejak kapan seseorang dikatakan telah melakukan wanprestasi dijelaskan Pasal 1238 KUHPerdata yang menyatakan “*si Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.*”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa hingga Penggugat mendaftarkan gugatan pekara *a quo* di Pengadilan Negeri Simalungun yakni pada tanggal 3 Agustus 2023, Tergugat belum juga melunasi hutang senilai Rp. 184.250.000,-(seratus delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat, berdasarkan hal tersebut maka Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 5 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 yang Meletakan Sita jaminan (Conservatoir beslaag) atas objek tanah dan bangunan rumah gedung permanen dua lantai sertifikat hak milik nomor 850 an, Masita/Tergugat II yang menjadi agunan hutang, terletak di Huta I, Km 17, Nagori Bangun, Kec. Gunung Malela, Kab. Simalungun dengan batas : sebelah Timur berbatas dengan Jl,. Pendidikan, sebelah barat berbatas dengan tanah Negara, sebelah Utara berbatas dengan tanah SD. Negeri 099958, sebelah selatan berbatas dengan tanah Negara, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa selama di persidangan Penggugat tidak ada mengajukan permohonan sita sehingga terhadap petitum tersebut sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 7 yang Memerintahkan dan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan objek tanah (yang menjadi Agunan Hutang) seluas 59 M2 yang diatasnya berdiri satu unit bangunan gedung rumah permanen berlantai dua, yang terletak di Jl.Pendidikan , Huta I, Km17, Nagori Bangun, Kec. Gunung Malela, Kab. Simalungun dengan sertifikat hak milik nomor 850 atas nama Masita/Tergugat II, dengan tujuan agar pelaksanaan pelelangan dan penjualannya tidak terjadi penghalangan/gangguan;

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3438 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987, yang pada pokoknya menerangkan “....suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan sebidang tanah, tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual-beli tanah, manakala si debitur tidak melunasi utangnya. Syarat yang dikenal dengan nama milik beding ini sudah lama tidak diperkenankan, terutama dalam suasana hukum adat.”;

Menimbang, bahwa *milik beding* merupakan perjanjian yang mengisyaratkan apabila debitur wanprestasi maka aset debitur secara serta merta berpindah kepada kreditur;

Halaman 12 dari 15Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Sim



Menimbang, bahwa aturan mengenai larangan *milik beding* telah juga diatur dalam Pasal 1178 KUHPerdara yang pada pokoknya menerangkan “Segala perjanjian yang menentukan bahwa kreditur diberi kuasa untuk menjadikan barang-barang yang di hipotek kan itu sebagai miliknya adalah batal” serta Pasal 12 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah pada pokoknya menerangkan “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 4 surat perjanjian utang piutang tanggal 22 Agustus 2014 disebutkan “untuk selanjutnya PIHAK PERTAMA dapat mengambil pelunasan/pemenuhan hutang pinjaman dari agunan dimaksud, baik Sebagian maupun seluruhnya dari hasil penjualan atau pengalihan objek Agunan dimaksud karena kelalaian maupun kesengajaan PIHAK KEDUA untuk tidak memenuhi perjanjian sebagaimana disepakati (wanprestasi) berdasarkan ketentuan undang-undang berlaku (vide bukti P.4);

Menimbang, bahwa klausul perjanjian Pasal 4 surat perjanjian utang piutang tanggal 22 Agustus 2014 dan perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat merupakan penerapan dari *milik beding* yang oleh peraturan perundang-undangan maupun yurisprudensi prakteknya tidak diperkenankan atau dilarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 4 tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan apabila Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan pelunasan hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 184.250.000,-(seratus delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) di tambah dengan bunga 6 % selama lima tahun (2017 s/d 2023) yakni sebesar Rp. 239. 525.000 (dua ratus tiga puluh sembilan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) dengan cara melakukan pelelangan/penjualan objek tanah (yang menjadi Agunan Hutang) seluas 59 M2 yang diatasnya berdiri bangunan rumah gedung permanen berlantai dua, yang terletak di Huta I, Nagori Bangun, Km 17, Kec. Siantar, Kab. Simalungun, dengan sertifikat Hak milik nomor 850 atas nama Masita/Tergugat II dapat dibuktikan oleh Penggugat dan terhadap petitum angka 8 Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa karena pada pokoknya gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Para Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Pasal 283 R.Bg., Pasal 191 ayat (1) R.Bg., Pasal 606a Rv., Pasal 1178 KUHPerduta, Pasal 1238 KUHPerduta, Pasal 1320 KUHPerduta, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3438 K/Pdt/1985, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 791 K/Sip/1972, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1971 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini:

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I adalah sebagai perbuatan Wanprsetasi;
3. Menyatakan objek tanah (yang menjadi Agunan hutang) seluas 59 M2 yang diatasnya berdiri satu unit bangunan rumah gedung berlantai dua, yang terletak di Huta I, Nagori Bangun, Km 17, Kec. Gunung Malela, Kab. Simalungun dengan batas-batas: sebelah Timur berbatas dengan Jl. Pendidikan, sebelah Barat berbatas dengan tanah negara, sebelah Utara berbatas dengan tanah SD. Negeri nomor :099958, sebelah selatan berbatas dengan tanah negara adalah sebagai hak milik Tergugat I dan Tergugat II.
4. Menyatakan Sah demi hukum Sertifikat Hak milik nomor 850 atas nama Masita/Tergugat II, sebagai Agunan/Jaminan Hutang sebesar Rp.184.250.000,00 (seratus delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat.
5. Memerintahkan dan menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk melakukan pelunasan hutang kepada Penggugat sebesar Rp.184.250.000,00 (seratus delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) di tambah dengan bunga 6 % selama lima tahun (2017 s/d 2023) yakni sebesar Rp.239.525.000,00 (dua ratus tiga puluh sembilan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) dengan cara melakukan pelelangan/penjualan objek tanah (yang menjadi Agunan Hutang) seluas 59 M2 yang diatasnya berdiri bangunan rumah gedung permanen berlantai dua, yang terletak di Huta I, Nagori Bangun, Km 17, Kec. Siantar, Kab.

Halaman 14 dari 15 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Sim

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

Simalungun, dengan sertifikat Hak milik nomor 850 atas nama Masita/Tergugat II.

6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp1.322.000,00 (satu juta tiga ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun pada hari Rabu, tanggal 22 November 2023, oleh kami Golom Silitonga, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, Yudi Dharma, S.H., M.H., dan Widi Astuti, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Sim tanggal 3 Agustus 2023, putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 28 November 2023 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu Ronald Julius Tampubolon, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri Para Tergugat;

Hakim Anggota

Ketua Majelis

Yudi Dharma, S.H., M.H.

Golom Silitonga, S.H., M.H.

Widi Astuti, S.H.

Panitera Pengganti

Ronald Julius Tampubolon, S.H., M.H.

Halaman 15 dari 15 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Sim



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

Rincian Biaya Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Sim

1. Pendaftaran perkara/PNBP	Rp.	30.000,00
2. Biaya ATK	Rp.	100.000,00
3. Biaya Panggilan Tergugat	Rp.	82.500,00
4. Biaya PS	Rp.	940.000,00
5. Pemb. PS	Rp.	9.500,00
6. Honor Pangulu	Rp.	100.000,00
7. PNBP PS	Rp.	10.000,00
8. Pnbp Panggilan	Rp.	20.000,00
9. Redaksi	Rp.	10.000,00
10. Materai	Rp.	10.000,00
Jumlah	Rp.	1.322.000,00

(satu juta tiga ratus dua puluh dua ribu

rupiah)