



PUTUSAN

Nomor 481/Pdt.G/2021/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ksp. Credit Union Harapan Kita, berkedudukan di Jalan Medan Belawan Km. 20.5, No. 2 AB, Kel. Belawan Bahari, Kec. Medan Belawan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Darman Yosef Sagala, S.H., dkk, Advokat dan Advokat Magang pada Firma Hukum "Darman Sagala & Co" yang beralamat di Jalan Rawe VII No. 80 Lingk. IX, Kel. Tangkahan, Kec. Medan Labuhan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Maret 2022, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Johannes P. Sitanggang, bertempat tinggal di Jalan Surya Haji Gg. Dahlia 14, Desa Laut Dendang, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, sebagai **Tergugat**;

Lasmerina Girsang, bertempat tinggal di Jalan Surya Haji Gg. Dahlia 14, Desa Laut Dendang, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, sebagai **Turut Tergugat I**;

Nurhatini Hia, S.H., M.Kn., bertempat tinggal di Jalan Surya Haji Gg. Dahlia 14, Desa Laut Dendang, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, sebagai **Turut Tergugat II**;

Chairunnisa Juliani, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kab. Deli Serdang, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Dharma Deli Blok B, Jalan Patak Garuk No. 18, Kel. Tanjung Selamat, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, sebagai **Turut Tergugat III**;



Rohani Ruspita Erite Simarsoit, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

di Kota Medan, berkedudukan di Jalan Ngumban Surbakti,
Komplek Edenia Vista Blok A No. 8, Kel. Sempakata, Kec.
Medan Selayang, Kota Medan Sumatera Utara, sebagai

Turut Tergugat IV;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 16 Juni 2022 dalam Register Nomor 481/Pdt.G/2021/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. Posita (Fundamentum Petendi);

1. Dasar Fakta (Feitelijke Grond);

1) Bahwa Tergugat adalah Anggota KSP. CUHK dengan NBA.: 23.061 yang telah mengikatkan dirinya sebagai "Pihak Kedua" dalam sebuah Perjanjian Pinjaman sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Pinjaman No.: 4174/PU.37479/PU/07/2016 tertanggal 15 Juli 2016 (selanjutnya disebut "Perjanjian Pinjaman") dan terhadap Perjanjian Pinjaman tersebut juga telah dilakukan Pengesahan Tandatangan Surat Dibawah Tangan dengan No.: 1.149/L/NH/VII/2016 tertanggal 15 Juli 2016 oleh Nurhatini Hia, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang";

2) Bahwa berdasarkan ketentuan Ps. 1 Perjanjian Pinjaman tersebut diatas, Tergugat mengaku telah menerima sejumlah uang secara tunai sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dari Penggugat. Bahwa kemudian berdasarkan ketentuan Ps. 2 Perjanjian Pinjaman disebutkan pula bahwasannya Tergugat juga berjanji untuk mengembalikan seluruh uang pinjaman yang telah diterimanya tersebut dari Penggugat hingga lunas dengan cara mengangsur, yang akan dibayarkan paling lambat setiap tanggal 15 (lima belas) setiap bulannya, selama 60 (enam puluh) bulan, dengan angsuran pokok sebesar Rp. 5.833.000,- (lima juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) dan dengan bunga pinjaman pada saat pembayaran pertama sebesar Rp. 8.750.000,- (delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



3) Bahwa kemudian berdasarkan ketentuan Ps. 3 Perjanjian Pinjaman, Tergugat secara sukarela memilih untuk membayar bunga pinjaman sebesar 2.5% (dua koma lima persen) atau bunga menurun yang akan dibayarkan setiap bulannya dengan cara dikalikan dengan Saldo Pinjaman terakhir dan juga disepakati bersama bahwasannya jika terjadi keterlambatan pembayaran angsuran sesuai dengan tanggal pembayaran yang telah disepakati bersama dalam Perjanjian Pinjaman, maka Tergugat bersedia dikenakan denda keterlambatan pembayaran sebesar 5% (lima persen) dari total angsuran pinjaman yang belum dibayarkan oleh Tergugat (vide Ps. 4 Surat Perjanjian);

4) Bahwa untuk menjamin terlaksananya seluruh kewajiban dan pelunasan hutangnya tersebut kepada Penggugat, sesuai dengan ketentuan Ps. 5 Perjanjian Pinjaman, Tergugat telah menyerahkan beberapa harta-benda miliknya yang dijadikan sebagai obyek jaminan pelunasan utangnya kepada Penggugat, yaitu berupa:

- (1) Simpanan Wajib No. Rekening: 66320 dengan jumlah simpanan sebesar Rp. 460.000,- (empat ratus enam puluh ribu rupiah);
- (2) Simpanan Sukarela No. Rekening: 66321 dengan jumlah simpanan sebesar Rp. 2.316.000,- (dua juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);
- (3) Surat Berharga berupa:
 - Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggang;
 - Bahwa terhadap Sertipikat tersebut diatas telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 181/2016 tertanggal 12 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Rohani Ruspita Erite Simarsoit, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan dan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 8343/2016 tertanggal 27 September 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan;
- Bahwa terhadap Sertipikat tersebut diatas juga telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 120/2016 tertanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Chairunnisa Juliani, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Deli Serdang dan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 6614/2016 tertanggal 07 November 2016;

5) Bahwa Tergugat dinyatakan lalai apabila Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pembayaran angsuran pinjamannya kepada Penggugat paling lambat setiap tanggal 15 setiap bulannya sesuai dengan ketentuan Ps. 2 dan Ps. 3 Perjanjian Pinjaman selama 3 (tiga) bulan berturut-turut (vide Ps. 6 Perjanjian Pinjaman) dan fakta-nya sampai dengan saat di layangkannya surat gugatan ini oleh Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan, Tergugat belum juga melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat sebagaimana telah disepakati bersama dalam ketentuan Ps. 2 dan Ps. 3 Perjanjian Pinjaman sejak November 2016, dengan total kewajiban yang harus dibayar beserta bunga dan denda keterlambatan sampai dengan tanggal 24 Mei 2022 adalah sebesar Rp. 878.011.600,- (delapan ratus tujuh puluh delapan juta sebelas ribu enam ratus rupiah);

6) Bahwa sesuai dengan data rincian pinjaman Anggota per tanggal 08 Oktober 2021, Tergugat terbukti tidak pernah melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat sejak November 2016. Bahwa berdasarkan data rincian pinjaman tersebut diketahui juga bahwasannya Tergugat hanya 3 (tiga) kali melakukan pembayaran angsuran pinjamannya sejak penandatanganan Perjanjian Pinjaman tersebut, yaitu Tergugat hanya melakukan pembayaran angsuran pada bulan Agustus 2016 dan kemudian hanya membayar bunga pinjaman saja pada bulan September dan Oktober 2016 saja;

Halaman 4 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



7) Bahwa benar selaku Anggota KSP. CUHK, Tergugat memiliki hak dan tanggung-jawab yang sama seperti Anggota KSP. CUHK lainnya yang juga pernah mengajukan pinjaman, namun tidak lupa melaksanakan kewajibannya. Bahwa oleh-karenanya, sama halnya dengan Anggota KSP. CUHK lainnya yang pernah meminjam kepada Penggugat, maka Tergugat juga memiliki kewajiban untuk melaksanakan seluruh kewajibannya dalam melakukan pembayaran angsuran pinjamannya sesuai dengan yang telah disepakati bersama dan dimuat dalam ketentuan Ps. 2 dan Ps. 3 Surat Perjanjian Pinjaman;

8) Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Tergugat telah terbukti ingkar janji (wanprestasi) karena tidak melakukan apa yang telah disanggupinya akan dilakukannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diatur dan disepakati bersama oleh Para Pihak sebagaimana dimuat dalam Surat Perjanjian Pinjaman No.: 4174/PU.37479/PU/07/2016 tertanggal 15 Juli 2016. Bahwa oleh-karena Tergugat sudah tidak lagi melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat sejak November 2016, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini agar menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) dan memberikan izin kepada Penggugat untuk menjual obyek jaminan yang seluruhnya telah diserahkan Tergugat secara sukarela kepada Penggugat baik melalui penjualan dibawah tangan ataupun melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan untuk melunasi hutang Tergugat kepada Penggugat;

2. Dasar Hukum (Rechtelijke Grond);

Bahwa secara umum, untuk gugatan perdata, pengajuan gugatan didasarkan pada asas Actor Sequitur Forum Rei yang diatur dalam ketentuan Ps. 118 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (HIR) yang menentukan bahwa "yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat";

Bahwa selain itu, pengajuan Gugatan juga dapat didasarkan pada asas Forum Rei Sitae, dimana gugatan perdata dapat juga diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan pada tempat terletaknya benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa tersebut;

Halaman 5 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



Bahwa namun demikian, dalam Surat Perjanjian Pinjaman No.: 4174/PU.37479/PU/07/2016 tertanggal 15 Juli 2016, telah disepakati bersama bahwasannya jika terjadi sengketa atau permasalahan terkait isi dan pelaksanaan perjanjian, maka Para Pihak dalam perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan Ps. 8 Surat Perjanjian Pinjaman telah sepakat untuk memilih domisili hukum yang tetap pada Pengadilan Negeri Medan;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan didukung dengan ketentuan hukum tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat di Pengadilan Negeri Medan;

1) Bahwa seperti yang telah disebutkan sebelumnya diatas, Tergugat adalah Anggota KSP. CUHK dengan NBA.: 23.061, yang telah mengikatkan dirinya sebagai "Pihak Kedua" dalam sebuah perjanjian pinjaman sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Pinjaman No.: 4174/PU.37479/PU/07/2016 tertanggal 15 Juli 2016, yang juga telah dilakukan pengesahan tandatangan melalui "Pengesahan Tandatangan Surat Dibawah Tangan No.: 1.149/L/NH/VII/2016 tertanggal 15 Juli 2016 oleh Nurhatini Hia, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang" dan Perjanjian Pinjaman tersebut juga telah sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Ps. 1320 KUH Perdata, yaitu:

- (1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- (3) suatu pokok persoalan tertentu;
- (4) suatu sebab yang tidak terlarang;

Bahwa kemudian berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam ketentuan Ps. 1338 KUH Perdata, disebutkan bahwasannya "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang (pacta sun servanda) bagi mereka yang membuatnya", artinya Para Pihak dalam Perjanjian bebas untuk membuat, memilih, dan menandatangani perjanjian, apapun isi dan bagaimanapun bentuknya, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan Ps. 1320 KUH Perdata dan oleh-karenanya Para Pihak dalam Perjanjian demi hukum terikat oleh isi perjanjian tersebut dan dengan itikad baik memiliki kewajiban untuk melaksanakan seluruh ketentuan-ketentuan yang telah diatur dan telah disepakati bersama;

Halaman 6 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan ketentuan Ps. 1320 KUH Perdata jo. Ps. 1338 KUH Perdata tersebut diatas, maka Surat Perjanjian Pinjaman No.: 4174/PU.37479/PU/07/2016 tertanggal 15 Juli 2016 adalah sah menurut hukum dan oleh-karenanya berlaku mengikat sebagai Undang-Undang bagi Para Pihak yang telah mengikatkan dirinya dalam Perjanjian Pinjaman tersebut;

2) Bahwa kemudian berdasarkan fakta hukum yang ada, Tergugat telah terbukti melalaikan kewajibannya (ingkar janji/wanprestasi) sejak November 2016, dimana selama lebih dari 4 (empat) tahun lamanya Tergugat tidak pernah melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat dalam melakukan pembayaran angsuran pinjaman disertai dengan bunga pinjaman sesuai dengan yang telah disepakati bersama dalam ketentuan Ps. 2 dan Ps. 3 Perjanjian Pinjaman;

Bahwa istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk, dimana wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat, dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Sedangkan Prestasi adalah sesuatu yang dapat dituntut, dimana dalam suatu perjanjian suatu Pihak dapat menuntut prestasi pada Pihak lainnya, dimana ketentuan Ps. 1234 KUH Perdata secara tegas menyatakan “perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”;

Bahwa Tergugat demi hukum memiliki kewajiban untuk melaksanakan seluruh prestasinya kepada Penggugat, yaitu melakukan pembayaran angsuran pinjaman disertai dengan bunga pinjaman, namun hal tersebut tidak pernah dilaksanakan oleh Tergugat sejak November 2016;

Halaman 7 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



Bahwa berdasarkan fakta hukum yang ada, dengan tidak dilaksanakannya kewajibannya selama 4 (empat) tahun lebih sejak November 2016, maka oleh-karenanya Tergugat dengan ini telah dinyatakan lalai/ingkar janji/wanprestasi dan terbukti telah melanggar ketentuan Ps. 6 Perjanjian Pinjaman dan sesuai dengan ketentuan Ps. 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan”;

3) Bahwa Tergugat telah diperingati secara tertulis oleh Penggugat agar segera melaksanakan seluruh kewajiban atau prestasinya tersebut kepada Penggugat melalui Surat Peringatan Pertama No.: 018.7/SP-CUHK/DS&C/VIII/2021 tertanggal 18 Agustus 2021, Surat Peringatan Kedua No.: 030.2/SP-CUHK/DS&C/VIII/2021 tertanggal 30 Agustus 2021, dan Surat Peringatan Ketiga No.: 006.4/SP-CUHK/DS&C/ IX/2021 tertanggal 06 November 2021, namun sampai dengan dilayangkannya gugatan wanprestasi ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan, Tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya/ prestasinya kepada Penggugat;

Bahwa ketentuan Ps. 1243 KUH Perdata secara tegas menyatakan bahwasannya “tuntutan atas wanprestasi suatu perjanjian hanya dapat dilakukan apabila si berutang (debitur) telah diberi peringatan bahwa ia melalaikan kewajibannya, namun kemudian ia tetap melalaikannya”. Peringatan ini dilakukan secara tertulis melalui surat peringatan atau surat teguran yang dikenal dengan istilah Somasi, dimana somasi ini berfungsi sebagai peringatan dari Penggugat kepada Tergugat agar Tergugat melaksanakan prestasinya (kewajibannya);

Bahwa dengan telah dikirimkannya surat peringatan tertulis kepada Tergugat untuk melaksanakan seluruh prestasinya tersebut kepada Penggugat, namun Tergugat juga tetap tidak melaksanakan prestasinya sampai dengan diajukannya gugatan wanprestasi ini oleh Penggugat, maka oleh-karenanya Tergugat telah terbukti ingkar janji/wanprestasi dan oleh-karenanya Penggugat secara hukum memiliki hak untuk mengajukan tuntutan atas wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat sesuai dengan ketentuan Ps. 1238 KUH Perdata jo. Ps. 1243 KUH Perdata;

Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



4) Bahwa akibat hukum bagi Tergugat yang tetap tidak melaksanakan prestasinya tersebut meski terhadapnya telah diperingati melalui surat peringatan tertulis, tanpa alasan yang patut dan sah, maka hal tersebut telah membawa Tergugat berada dalam keadaan lalai, dan sejak saat itu semua akibat hukum dari kelalaian (wanprestasi) tersebut secara hukum berlaku dan dapat dibebankan kepada Tergugat;

Bahwa hal tersebut diatas juga telah sesuai dengan ketentuan Ps. 1239 KUH Perdata yang menyatakan bahwasannya "tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian, dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya";

Bahwa kemudian terhadap Tergugat yang telah berada dalam keadaan lalai (wanprestasi) tersebut, maka Penggugat demi hukum berhak untuk menuntut "pemenuhan perikatan dan ganti kerugian" atau "pembatalan perjanjian dengan meminta ganti kerugian" kepada Tergugat;

Bahwa secara umum, pembatalan perjanjian haruslah di mintakan kepada Pengadilan Negeri, kecuali Para Pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian tanpa adanya Putusan Pengadilan terlebih dahulu. Namun, jika tidak diatur mengenai pengesampingan pengakhiran (pembatalan) perjanjian tanpa adanya putusan Pengadilan, maka menjadi mutlak bahwasannya pembatalan tersebut haruslah dilakukan dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri (vide Ps. 1266 KUH Perdata), sehingga oleh-karenanya Penggugat dengan ini kemudian mengajukan gugatan a quo di Pengadilan Negeri Medan untuk mengajukan "pembatalan perjanjian dengan meminta ganti kerugian";



Bahwa apabila merujuk pada ketentuan Ps. 1267 KUH Perdata, maka Penggugat juga dapat melakukan tindakan-tindakan yang bertujuan untuk memulihkan kerugian yang telah di deritanya, yaitu berupa “pembatalan perjanjian dan meminta ganti kerugian dan bunga atas seluruh kerugian yang telah Penggugat alami”. Selengkapnya ketentuan Ps. 1267 KUH Perdata menyatakan “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih: memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya kerugian dan bunga”;

Bahwa kemudian berdasarkan ketentuan Ps. 1267 KUH Perdata tersebut diatas, oleh-karena Penggugat menganggap Tergugat tidak dapat lagi melaksanakan kewajibannya akibat kelalaian yang telah dilakukannya selama 4 (empat) tahun lebih, maka terhadap Tergugat yang telah terbukti ingkar janji (wanprestasi) tersebut Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan, melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk menyatakan Tergugat telah ingkar janji dan menyatakan batal Surat Perjanjian Pinjaman No.: 4174/PU.37479/PU/07/2016 tertanggal 15 Juli 2016 dengan segala akibat hukumnya dan menghukum Tergugat agar membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa total Pinjaman yang belum dibayar beserta bunga pinjaman dan denda, serta biaya kerugian materil yang dialami oleh Penggugat akibat diajukannya gugatan a quo ini di Pengadilan Negeri Medan;

5) Bahwa berdasarkan data rincian pinjaman milik KSP. CUHK per tanggal 08 Oktober 2021, diketahui bahwasannya sejak penandatanganan Surat Perjanjian Pinjaman No.: 4174/PU.37479/PU/07/2016 tertanggal 15 Juli 2016, Tergugat tidak pernah melakukan pembayaran angsuran pinjamannya sejak November 2016, sehingga Tergugat memiliki total keseluruhan kewajiban yang harus dibayarkan kepada Penggugat sebesar Rp. 878.011.600,- (delapan ratus tujuh puluh delapan juta sebelas ribu enam ratus rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- Saldo Pinjaman : Rp. 343.565.000,-
- Bunga Tertunggak : Rp. 517.530.900,-
- Denda : Rp. 16.915.700,-
- Total : Rp. 878.011.600,-

Halaman 10 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



6) Bahwa untuk menjamin pelunasan hutangnya kepada Penggugat, sesuai dengan ketentuan Ps. 5 Surat Perjanjian Pinjaman, Tergugat secara sukarela telah menyerahkan beberapa harta-benda miliknya untuk dijadikan sebagai jaminan pelunasan hutangnya kepada Penggugat, yaitu berupa:

(1) Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggang;

(2) Bahwa terhadap Sertipikat tersebut diatas telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 181/2016 tertanggal 12 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Rohani Ruspita Erite Simarsoit, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan dan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 8343/2016 tertanggal 27 September 2016;

(3) Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan; Bahwa terhadap Sertipikat tersebut diatas juga telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 120/2016 tertanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Chairunnisa Juliani, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Deli Serdang dan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 6614/2016 tertanggal 07 November 2016; Bahwa benar pada prinsipnya terdapat 3 (tiga) mekanisme eksekusi di dalam jaminan kebendaan, yaitu:

(1) Parate Eksekusi



Bahwa pada semua lembaga jaminan kebendaan baik gadai, hipotek, hak tanggungan, dan jaminan fidusia, ada disediakan sistem eksekusi agunan yang mudah. Bilamana Debitur wanprestasi maka Kreditor diberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi agunan yang mudah, sederhana, serta cepat dan itu merupakan lembaga hukum parate Eksekusi. Metode ini bertujuan untuk memudahkan penjualan lelang objek jaminan di hadapan umum akibat debitur wanprestasi sehingga pelunasan piutang Kreditor relatif cepat; Bahwa parate eksekusi merupakan eksekusi yang dapat dilakukan oleh Kreditor tanpa meminta bantuan pengadilan atau proses peletakan sita jaminan. Hak eksekusi yang selalu siap sesuai dengan namanya "paraat" yang berarti hak itu siap di tangan kreditor untuk dilaksanakan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Ps. 1155 KUH Perdata, Ps. 1178 KUH Perdata, Ps. 6 jo. Ps. 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Ps. 15 ayat (3) jo. Ps. 29 ayat (1) huruf b Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut diatas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan, melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk menyatakan bahwasannya pembebanan hak tanggungan terhadap: Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggang sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 181/2016 tertanggal 12 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Rohani Ruspita Erite Simarsoit, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan dan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 8343/2016 tertanggal 27 September 2016 adalah SAH, berharga, dan berkekuatan hukum;



dan terhadap: Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 120/2016 tertanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Chairunnisa Juliani, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Deli Serdang dan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 6614/2016 tertanggal 07 November 2016 juga Sah, berharga, dan berkekuatan hukum;

(2)Titel Eksekutorial;

Bahwa di samping, parate eksekusi oleh undang-undang disediakan juga model eksekusi lain melalui lelang yaitu pelaksanaan titel eksekutorial dari sertifikat jaminan hipotek, sertifikat jaminan hak tanggungan dan sertifikat jaminan fidusia di mana terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Bahwa hal ini ditegaskan dalam ketentuan Ps. 20 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan dan Ps. 29 ayat (1) huruf a UU Jaminan Fidusia, yang menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat hak tanggungan dan sertifikat jaminan fidusia sehingga jika debitur wanprestasi maka siap dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut diatas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan, melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk menyatakan pembebanan hak tanggungan terhadap: Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggung sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 181/2016 tertanggal 12 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Rohani Ruspita Erite Simarsoit, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan dan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 8343/2016 tertanggal 27 September 2016 adalah SAH, berharga, dan berkekuatan hukum;

dan terhadap: Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 120/2016 tertanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Chairunnisa Juliani, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Deli Serdang dan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 6614/2016 tertanggal 07 November 2016 juga Sah, berharga, dan berkekuatan hukum;

(3) Penjualan di Bawah Tangan;

Bahwa pada jaminan gadai di mungkinkan untuk melakukan penjualan di bawah tangan, beranjak dari kalimat yang tertera di awal Ps. 1155 KUH Perdata yang menyatakan "bila oleh pihak-pihak yang berjanji tidak disepakati lain", maka eksekusi barang gadainya dilakukan di hadapan umum. Bahwa dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwasannya dimungkinkan bagi Para Pihak untuk melakukan penjualan di bawah tangan atas objek jaminan gadai bilamana mereka memperjanjikannya;

Halaman 14 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



Bahwa namun demikian, meskipun ketiga mekanisme eksekusi di dalam jaminan kebendaan tersebut diatas telah diatur oleh Undang-Undang dan secara hukum berlaku dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, namun faktanya dalam prakteknya justru sering timbul permasalahan, terutama dari Pihak Debitur yang mengharuskan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap terlebih dahulu yang menyatakan Debitur telah wanprestasi. Bahwa bahkan terhadap obyek jaminan yang telah dilakukan lelang umum melalui KPKNL, Pihak Debitur sering mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri terhadap Kreditur. Sehingga oleh-karenanya penting bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan wanprestasi terlebih dahulu terhadap Tergugat di Pengadilan Negeri Medan agar tidak lagi terdapat alasan-alasan dan upaya-upaya dari Tergugat yang bertujuan hanya untuk menghalang-halangi dan meperlambat proses eksekusi obyek jaminan hutangnya tersebut diatas;

Bahwa oleh-karena Tergugat telah dinyatakan ingkar janji/wanprestasi dan telah dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa total pinjaman yang belum dibayarkan, beserta bunga, dan denda pinjaman dan ganti kerugian materil yang diderita Penggugat, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan, melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini agar memberikan izin kepada Penggugat untuk menjual obyek jaminan yang diserahkan Tergugat kepada Penggugat baik melalui pelelangan umum dengan mekanisme Parate Eksekusi dan Titel Eksekutorial, maupun melalui penjualan dibawah tangan guna memperoleh harga yang lebih tinggi tanpa merugikan kepentingan hukum Tergugat, yaitu terhadap obyek jaminan berupa:

(1) Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan;

7) Bahwa kemudian untuk menjamin agar gugatan Penggugat ini tidak illusoir, kabur, dan tidak bernilai, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini agar meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) sesuai dengan ketentuan Ps. 227 HIR (RIB-S.1941 No. 44) terhadap:

Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggang;

Dsan;

Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan;

dan memerintahkan Tergugat untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan dimaksud diatas, bila perlu dengan pengawalan aparat Kepolisian Negara Republik Indonesia;

Bahwa sita jaminan (conservatoir beslag) adalah suatu upaya paksa dan merupakan wujud formil dari penerapan Ps. 1131 KUH Perdata yang menyatakan "segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu";

Halaman 16 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn

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)



Bahwa Sudikno Mertokusumo dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Indonesia (hal. 93)” juga menyatakan bahwasannya “sita jaminan merupakan tindakan persiapan dari pihak penggugat dalam bentuk permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata dengan menguangkan atau menjual barang debitur yang disita guna memenuhi tuntutan penggugat”;

Bahwa M. Yahya Harahap juga menyatakan bahwasannya pada pokoknya “sita jaminan itu bertujuan agar barang milik Tergugat tidak digelapkan atau diasingkan selama proses persidangan berlangsung, sehingga nantinya putusan dapat dilaksanakan”. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 282)” juga menerangkan bahwasannya “penyitaan berasal dari terminologi beslag (bahasa Belanda) dan istilah bahasa Indonesia, beslah, yang istilah bakunya adalah sita atau penyitaan”;

Bahwa kemudian masih dalam buku yang sama (hal. 285 – 286), M. Yahya Harahap menyatakan tujuan dilakukannya penyitaan ada 2 (dua), yaitu:

(1) Agar Gugatan Tidak Illusoir;

Tujuan utama dari penyitaan adalah agar barang harta kekayaan tergugat tidak dipindahkan kepada orang lain melalui jual beli, penghibahan, dan sebagainya maupun tidak dibebani dengan sewa menyewa atau diagunkan kepada pihak ketiga; Sehingga keutuhan dan keberadaan harta kekayaan tergugat tetap utuh seperti semula agar pada saat putusan memperoleh kekuatan hukum tetap, barang yang disengketakan dapat diserahkan dengan sempurna kepada penggugat. Oleh karenanya, gugatan penggugat menjadi tidak illusoir atau tidak hampa;

(2) Objek Eksekusi Sudah Pasti;

Pada saat permohonan sita diajukan, penggugat harus menjelaskan dan menunjukkan identitas barang yang hendak disita misalnya letak, jenis, ukuran, dan batas-batasnya; Atas permohonan tersebut, pengadilan melalui juru sita memeriksa dan meneliti kebenaran identitas barang pada saat penyitaan dilakukan. Hal ini secara langsung memberi kepastian atas objek eksekusi apabila putusan telah berkekuatan hukum tetap;

Halaman 17 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam gugatan a quo, obyek eksekusi sudah pasti, yaitu terhadap: Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggung dan Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan;

Bahwa terhadap kedua obyek jaminan pelunasan hutang milik Tergugat tersebut diatas juga telah dibebani Hak Tangungan Peringkat Pertama, sehingga berdasarkan hukum jika Majelis Hakim mengabulkan permohonan Penggugat;

8) Bahwa kemudian, untuk menjaga dan menjamin kepentingan hukum Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini agar memberikan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi;

9) Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan oleh Tergugat, maka wajar jika Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per hari yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat bila Tergugat tetap lalai dalam melaksanakan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

10) Bahwa penetapan uang paksa (dwangsom) tersebut diatas juga berguna untuk meringankan beban bunga pinjaman dan denda pinjaman Tergugat kepada Penggugat yang terus bertambah setiap bulannya dan untuk meminimalisir kerugian yang dialami oleh Penggugat;

Halaman 18 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



11) Bahwa berdasarkan fakta hukum dan dalil hukum tersebut diatas, Tergugat telah terbukti ingkar janji/wanprestasi karena telah melanggar ketentuan Ps. 6 Perjanjian Pinjaman dan oleh-karena Penggugat menganggap Tergugat tidak dapat lagi melaksanakan kewajibannya akibat kelalaian yang telah dilakukannya selama 4 (empat) tahun lebih, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan, melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini agar menyatakan batal Surat Perjanjian Pinjaman No.: 4174/PU.37479/PU/07/2016 tertanggal 15 Juli 2016 dengan segala akibat hukumnya dan menghukum Tergugat agar membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa total Pinjaman yang belum dibayar beserta bunga pinjaman dan denda pinjaman, serta biaya kerugian materil yang dialami oleh Penggugat akibat diajukannya gugatan a quo;

B. Petitum;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk memeriksa, mengadili, dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi);
3. Menyatakan sah, berharga, dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian Pinjaman No.: 4174/PU.37479/PU/07/2016 tertanggal 15 Juli 2016, sebagaimana telah dilakukan Pengesahan Tanda Tangan Surat Dibawah Tangan dengan No.: 1.149/L/NH/VII/2016 tertanggal 15 Juli 2016 oleh Nurhatini Hia, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang;
4. Menyatakan Surat Perjanjian Pinjaman No.: 4174/PU.37479/PU/07/2016 tertanggal 15 Juli 2016, sebagaimana telah dilakukan Pengesahan Tanda Tangan Surat Dibawah Tangan dengan No.: 1.149/L/NH/VII/2016 tertanggal 15 Juli 2016 dibatalkan karena wanprestasi dengan segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian berupa total jumlah pinjaman tertunggak yang belum dibayar disertai dengan bunga pinjaman dan denda pinjaman, dengan total kerugian Penggugat sebesar Rp.878.011.600,- (delapan ratus tujuh puluh delapan juta sebelas ribu enam ratus rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Saldo Pinjaman : Rp. 343.565.000,-;

Bunga Tertunggak : Rp. 517.530.900,-;

Halaman 19 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denda : Rp. 16.915.700,-;

Total : Rp. 878.011.600,-;

6. Menyatakan sah, berharga, dan berkekuatan hukum pembebanan hak tanggungan terhadap:

- Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggang sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 181/2016 tertanggal 12 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Rohani Ruspita Erite Simarsoit, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan dan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 8343/2016 tertanggal 27 September 2016;
- Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 120/2016 tertanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Chairunnisa Juliani, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Deli Serdang dan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 6614/2016 tertanggal 07 November 2016;

7. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan obyek jaminan pelunasan hutangnya tersebut secara sukarela kepada Penggugat, untuk dijual oleh Pengugat sebagai upaya pelunasan hutang Tergugat kepada Penggugat, berupa:

- Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggang;
- Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan;

Halaman 20 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



8. Memberikan izin kepada Penggugat untuk menjual obyek jaminan pelunasan hutang Tergugat tersebut, baik melalui pelelangan umum ataupun melalui penjualan dibawah tangan, yaitu terhadap:

- Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggang;
- Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan;

9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslagh) sesuai dengan ketentuan Ps. 227 HIR (RIB-S.1941 No. 44) terhadap:

- Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggang;
- Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan;

10. Menghukum dan merintahkan Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang telah dijadikan sebagai jaminan pelunasan utangnya tersebut kepada Penggugat, bila perlu dengan pengawasan dan bantuan aparat Kepolisian Negara Republik Indonesia, yaitu terhadap:

- Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya sejak tidak terlaksananya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ini oleh Tergugat;

12. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, ataupun kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad);

13. Membebaskan segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil - adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap

Menimbang, bahwa pada hari yang telah ditentukan, pihak Penggugat telah datang / hadir diwakili oleh Kuasanya dipersidangan, akan tetapi Tergugat dan para Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 05 Juli 2022, 16 Agustus 2022, 06 September 2022, 27 September 2022, 11 Oktober 2022, 15 November 2022, 29 November 2022 dan tanggal 20 Desember 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan tanpa alasan yang sah;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat dan para Turut Tergugat telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya, namun tidak secara otomatis gugatan Penggugat dikabulkan, karena sesuai Pasal 283 RBg atau Pasal 163 HIR, bahwa orang yang mengatakan mempunyai hak, atau menyebutkan suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya, atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut, dan oleh karena Penggugat telah mendalilkan sesuatu peristiwa didalam gugatannya, maka Penggugat haruslah membuktikan dalil-dalilnya **tersebut**;

Halaman 22 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



Menimbang, bahwa karena Tergugat dan para Turut Tergugat tidak hadir, maka pemeriksaan perkara bagi pihak yang bersengketa tidak melakukan proses Mediasi sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.1 Tahun 2016, dan persidangan dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat, dimana atas surat gugatan tersebut kuasa Penggugat telah menyerahkan Surat Perubahan Gugatan tertanggal 13 September 2022 sebagaimana terlampir dalam berkas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat tertanggal 03 Januari 2023 dan tanggal 10 Januari 2023 sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Permohonan Pinjaman atas nama Johannes P.Sitanggang, tertanggal 20 April 2016, bukti mana yang telah dibubuhi materai yang cukup serta telah di nazegeben di Kantor Pos dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya disebut sebagai Bukti:P-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Lasmerina Girsang SPD tertanggal 15 Juli 2016, bukti mana yang telah dibubuhi materai yang cukup serta telah di nazegeben di Kantor Pos dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya disebut sebagai Bukti:P-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Johannes P Sitanggang, Spd.Msi tertanggal 15 Juli 2016, bukti mana yang telah dibubuhi materai yang cukup serta telah di nazegeben di Kantor Pos dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya disebut sebagai Bukti:P-3 ;
4. Fotocopy Surat Perjanjian Pinjaman sebagaimana dimaksud dalam surat perjanjian pinjaman No.4174/PU.37479/PU/2016 tertanggal 15 Juli 2016, bukti mana yang telah dibubuhi materai yang cukup serta telah di nazegeben di Kantor Pos dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya disebut sebagai Bukti:P-4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No : 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2021.surat uur No.103/Simalingkar B /2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m²,tercatat atas nama Johannes P. Sitanggang, bukti mana yang telah dibubuhi materai yang cukup serta telah di nazegeben di Kantor Pos dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya disebut sebagai Bukti:P-5;



6. Fotocopy Setipikat Hak Milik No.3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015,surat ukur No.334/Bandar Khalipa /2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m² ,tercatat atas nama Ir.Haji Nizarwan,M.Sc.,sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, sarjana pendidikan , bukti mana yang telah dibubuhi materai yang cukup serta telah di nazegelelen di Kantor Pos dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya disebut sebagai Bukti:P-6;
7. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No.181/2016 tertanggal 12 Agustus 2016 dan sesuai dengan Sertikat Hak Tanggungan No.8343/2016 tertanggal 27 September 2016, bukti mana yang telah dibubuhi materai yang cukup serta telah di nazegelelen di Kantor Pos dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya disebut sebagai Bukti:P-7;
8. Fotocopy Akta pemberian Hak Tanggungan No.120/2016 tertanggal 15 Agustus 2016 dan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan No.6614/2016 tertanggal 07 November 2016 , bukti mana yang telah dibubuhi materai yang cukup serta telah di nazegelelen di Kantor Pos dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya disebut sebagai Bukti:P-8;
9. Fotocopy Rincian Data Rekening a.n. Johannes P.Sitanggang , bukti mana yang telah dibubuhi materai yang cukup serta telah di nazegelelen di Kantor Pos dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya disebut sebagai Bukti:P-9;
10. Fotocopy Putusan No.823/Pdt.G/2021/PN.Mdn tertanggal 29 Maret 2022, bukti mana yang telah dibubuhi materai yang cukup serta telah di nazegelelen di Kantor Pos dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya disebut sebagai Bukti:P-10;
11. Fotocopy Surat Peringatan untuk melaksanakan kewajiban No : 018.7/SP-CUHK/DS&C/VIII/2021, tertanggal 18 Agustus 2021, bukti mana yang telah dibubuhi materai yang cukup serta telah di nazegelelen di Kantor Pos dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya disebut sebagai Bukti:P-11;
12. Fotocopy Surat Peringatan kedua untuk Melaksanakan kewajiban No.030.2/SP- CUHK/DS&C/VIII/2021 tertanggal 30 Agustus 2021 , bukti mana yang telah dibubuhi materai yang cukup serta telah di nazegelelen di Kantor Pos dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya disebut sebagai Bukti:P-12 ;



Menimbang, bahwa panggilan (*convocation, convocatie*) dalam Arti Sempit adalah perintah menghadiri sidang pada hari yang ditentukan, sedangkan dalam Arti Luas menyampaikan secara resmi (*official*) dan patut (*properly*) kepada pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perkara di pengadilan, agar memenuhi dan melaksanakan hal-hal yang diminta dan diperintahkan majelis hakim atau pengadilan;

Menimbang, bahwa siapa yang berwenang melakukan pemanggilan untuk menghadiri sidang, hal mana telah ditentukan dalam Pasal 388 dan Pasal 390 ayat (1) HIR, yang berfungsi melakukan panggilan adalah juru sita. Hanya panggilan dari juru sita yang dianggap sah dan resmi. Kewenangan juru sita ini, berdasarkan Pasal 121 ayat (1) HIR diperolehnya lewat perintah ketua (Majelis Hakim) yang dituangkan dalam penetapan hari sidang atau penetapan pemberitahuan;

Menimbang, bahwa terkait atas pemanggilan para pihak, Yahya Harahap mengartikannya sebagai tindakan menyampaikan secara resmi (*official*) dan patut (*properly*) kepada pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perkara di Pengadilan, agar memenuhi dan melaksanakan hal-hal yang diminta dan diperintahkan Majelis Hakim atau pengadilan. Dimana berdasarkan atas Pasal 390 Ayat (1) dan (3) HIR, yang berfungsi melakukan panggilan adalah juru sita;

Menimbang, bahwa terhadap pemanggilan yang sah dan patut telah digariskan dalam Pasal 390 Ayat (1) yang berbunyi "*tiap-tiap juru sita, harus disampaikan kepada orang itu sendiri ditempat diam atau ditempat tinggalnya, dan jika tidak bertemu dengan orang itu di situ, kepada kepala desanya, yang wajib dengan segera memberitahukan surat juru sita itu kepada orang itu sendiri, tetapi hal itu tidak perlu dinyatakan dalam hukum*". Selanjutnya dalam Pasal 390 Ayat (3) nya pada pokoknya menyebutkan "*terhadap orang yang tidak diketahui tempat diam atau tempat tinggalnya dan tentang orang tak dikenal, maka surat juru sita disampaikan kepada bupati dengan menempelkannya pada pintu utama atau papan pengumuman untuk itu*";

Menimbang, bahwa Pasal 390 Ayat (1) HIR bahwa jika ada kelalaian atau kealpaan dari kepala desa atau lurah, maka peraturan perundang-undangan tidak memberikan sanksi atas hal tersebut. Oleh karena itu, disampaikan atau tidaknya surat panggilan tersebut oleh kepala desa atau lurah kepada pihak yang berperkara, maka surat panggilan tersebut secara yuridis formalitas sudah dianggap memenuhi syarat sahnya panggilan dan panggilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dianggap sah dengan kata lain pihak yang berperkara dianggap telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang bahwa selain dari pada aturan tersebut telah pula diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 9 Tahun 1964 yang berdasarkan atas SEMA tersebut dapat ditafsirkan bahwa suatu putusan verstek dapat diputuskan meskipun baru pemanggilan sekali, asalkan panggilan telah dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 390 HIR;

Menimbang bahwa Pengadilan juga telah melakukan pemanggilan atas diri Tergugat dan Para Turut Tergugat melalui panggilan koran sebanyak dua kali hal namun ianya tidak pernah hadir ke persidangan, berdasarkan Pasal 125 ayat (1) HIR/ Pasal 149 Ayat (1) RBg menyebutkan bahwa bila pada hari yang telah ditentukan tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan sepatutnya, dan juga tidak mengirimkan wakilnya, maka gugatan dikabulkan tanpa kehadirannya (*verstek*) kecuali bila ternyata menurut Pengadilan Negeri itu, bahwa gugatannya tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas dan mengingat asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan Majelis menyatakan bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, namun tidak hadir kepersidangan dengan tanpa alasan yang sah untuk itu serta tidak menunjuk kuasa untuk mewakilinya maka Tergugat dan Para Turut Tergugat dinyatakan tidak menggunakan hak-hak yang ditentukan dalam peraturan perundangan untuk membela dirinya. Atas dasar tersebut persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat adalah Anggota dari KSP. CUHK dengan NBA.: 23.061 yang telah mengikatkan dirinya sebagai "Pihak Kedua" dalam sebuah Perjanjian Pinjaman sebagaimana dimaksud dalam "Surat Perjanjian Pinjaman No: 4174/PU-37479/PU/07/2016 tertanggal 15 Juli 2016" (selanjutnya disebut "Surat Perjanjian") dan tandatangan Para Pihak dalam Surat Perjanjian tersebut telah dilakukan pengesahan tandatangan sesuai dengan tanda bukti "Legalisasi Tanda Tangan No: 1.149/L/NH/VII/2016" oleh Nurhatini Hia, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang;

Menimbang, bahwa Tergugat telah menerima pinjaman dari Penggugat sejumlah Rp 350.000.000,00 (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan ketentuan Tergugat harus mengembalikan seluruh uang pinjaman yang telah

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterimanya tersebut dari Penggugat hingga lunas dengan cara mengangsur, yang akan dibayarkan paling lambat setiap tanggal 15 (lima belas) setiap bulannya, selama 60 (enam puluh) bulan, dengan angsuran pokok sebesar Rp 5.833.000,- (Lima juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) dengan bunga pinjaman pada saat pembayaran pertama sebesar Rp 8.750.000,00 (Delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Tergugat memilih untuk membayar bunga pinjaman sebesar 2.5 % (dua koma lima persen) atau bunga menurun yang akan dibayarkan setiap bulannya dikalikan dengan Saldo Pinjaman terakhir. Jika terjadi keterlambatan pembayaran angsuran dari tanggal yang telah disepakati, maka Tergugat dikenakan denda keterlambatan pembayaran sebesar 5 % (lima persen) dari total angsuran yang belum dibayarkan;

Menimbang, bahwa Tergugat telah menyerahkan beberapa jaminan untuk pelunasan utangnya kepada Penggugat berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Simpanan Wajib No. Rekening: 66320 dengan jumlah simpanan sebesar Rp. 460.000,- (empat ratus enam puluh ribu rupiah);
- (2) Simpanan Sukarela No. Rekening: 66321 dengan jumlah simpanan sebesar Rp. 2.316.000,- (dua juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);
- (3) Surat Berharga berupa:
 - Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggang dan terhadap Sertipikat tersebut diatas telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 181/2016 tertanggal 12 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Rohani Ruspita Erite Simarsoit, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan dan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 8343/2016 tertanggal 27 September 2016;
 - Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan dan terhadap Sertipikat tersebut diatas juga telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 120/2016 tertanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Chairunnisa Juliani, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Deli Serdang dan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 6614/2016 tertanggal 07 November 2016;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat telah melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati dengan tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran pinjamannya kepada Penggugat dan sesuai dengan data rincian pinjaman Anggota per tanggal 08 Oktober 2021, Tergugat terbukti tidak pernah melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat sejak November 2016 dan diketahui juga bahwasannya Tergugat hanya 3 (tiga) kali melakukan pembayaran angsuran pinjamannya sejak penandatanganan Perjanjian Pinjaman tersebut, yaitu Tergugat hanya melakukan pembayaran angsuran pada bulan Agustus 2016 dan kemudian hanya membayar bunga pinjaman saja pada bulan September dan Oktober 2016 saja, bahkan sampai

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan, Tergugat juga belum melunasi hutangnya tersebut kepada Penggugat. Tergugat juga telah diperingati secara tertulis oleh Penggugat agar segera melaksanakan seluruh kewajiban atau prestasinya tersebut kepada Penggugat melalui Surat Peringatan Pertama No.: 018.7/SP-CUHK/DS&C/VIII/2021 tertanggal 18 Agustus 2021, Surat Peringatan Kedua No.: 030.2/SP-CUHK/DS&C/VIII/2021 tertanggal 30 Agustus 2021, dan Surat Peringatan Ketiga No.: 006.4/SP-CUHK/DS&C/ IX/2021 tertanggal 06 November 2021, untuk segera melaksanakan kewajibannya, namun Tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya tersebut sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian. Atas dasar tersebut maka menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan memberikan izin kepada Penggugat untuk menjual obyek jaminan tersebut di atas yang seluruhnya telah diserahkan Tergugat secara sukarela kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena Penggugat telah mendalilkan gugatannya kepada Tergugat maka kepada Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi tanda P-4 berupa Surat Perjanjian Pinjaman No.4174/PU.37479/PU/2016 tertanggal 15 Juli 2016, bukti tersebut menunjukkan bahwa benar antara Penggugat (kreditur) dan Tergugat (debitur) telah membuat perjanjian pinjaman kredit dimana Tergugat telah mendapat bantuan kredit dari Penggugat sejumlah Rp 350.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dengan jangka waktu pelunasan kredit selama 60 (enam puluh) bulan. Guna menjamin pelunasan atas pinjaman tersebut Tergugat telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggung dan terhadap Sertipikat tersebut diatas telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 181/2016 tertanggal 12 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Rohani Ruspita Erite Simarsoit, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan dan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 8343/2016 tertanggal 27 September 2016 dan Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan dan terhadap Sertipikat tersebut diatas juga telah dibebani

Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 120/2016 tertanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Chairunnisa Juliani, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Deli Serdang dan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 6614/2016 tertanggal 07 November 2016. Apabila terjadi kelalaian dalam melakukan pembayaran kredit sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 7 perjanjian ini maka kepada Penggugat diberi kuasa oleh Tergugat untuk mengambil pelunasan hutang/pinjaman dari jaminan berupa

- (1) Simpanan Wajib No. Rekening: 66320 dengan jumlah simpanan sebesar Rp. 460.000,- (empat ratus enam puluh ribu rupiah);
- (2) Simpanan Sukarela No. Rekening: 66321 dengan jumlah simpanan sebesar Rp. 2.316.000,- (dua juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);
- (3) Surat Berharga berupa:
 - Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggang;
 - Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan;

Menimbang, bahwa adapun tata cara pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Surat Perjanjian Pinjaman No.4174/PU.37479/PU/2016 tertanggal 15 Juli 2016 dimana pihak kedua (Tergugat) berjanji akan menegmbalikan seluruh pinjaman hingga lunas dengan cara mengansur, paling lambat tanggal 15 (Lima belas) setiap bulan dengan angsuran pokok sebesar Rp 5.833.000,00 (Lima juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) selama 60 (enam puluh) bulan dengan pembayaran Bunga 1 (pertama) sebesar Rp 8.750.000,00 (Delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Apabila terjadi keterlambatan maka berdasarkan Pasal 3 maka pihak kedua (Tergugat) diwajibkan membayar bunga atas pinjaman kepada pihak pertama (Penggugat) sebesar 2,5 persen dikali saldo pinjaman terakhir (bunga menurun);

Menimbang, bahwa Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih hal mana sesuai

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



dengan Surat Perjanjian Pinjaman No.4174/PU.37479/PU/2016 tertanggal 15 Juli 2016 yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat telah dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang merupakan syarat sahnya perjanjian sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan diantara para pihak yang mengikatkan dirinya;
2. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Adanya objek yang diperjanjikan;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang atau kausa yang halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang (*pacta sun servanda*) bagi mereka yang membuatnya”. Prinsip kebebasan berkontrak yaitu:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya.
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Sepanjang tidak bertentangan dengan syarat sah perjanjian sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan tidak terdapat unsur paksaan (*Dwang*), khilaf (*Dwaling*), penipuan (*Bedrog*);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Penggugat kepersidangan Majelis Hakim menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat No.4174/PU.37479/PU/2016 tertanggal 15 Juli 2016 dilakukan telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara dengan demikian perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa mengenai bunga yang diperjanjikan sebesar 2,5 %, mengacu kepada Pasal 1767 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa:

“.....Bunga yang diperjanjikan dalam perjanjian boleh melampaui bunga menurut undang-undang dalam segala hal yang tidak dilarang oleh undang-undang. Besarnya bunga yang diperjanjikan dalam perjanjian harus ditetapkan secara tertulis”

Sekalipun demikian, karena para pihak bernaung dalam wadah koperasi dimana tujuan utama dari koperasi menurut Undang-undang Nomor 17 tahun 2012 Tentang perkoperasian adalah meningkatkan kesejahteraan Anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya, sekaligus sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari tatanan perekonomian nasional yang demokratis dan berkeadilan, maka bunga yang dipandang adil dan sesuai dengan tujuan



koperasi adalah sesuai dengan bunga yang ditentukan dalam lembaran negara Nomor 22 Tahun 1948 sebesar 6% setiap tahunnya. Berdasarkan pertimbangan diatas maka bunga yang dirasa pantas diberikan kepada Tergugat adalah $6\% \times$ hutang pokok sebesar Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sejak Agustus 2016 sampai dengan putusan yang dibacakan;

Berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim menyatakan petitem point 3 gugatan Penggugat dikabulkan dengan perbaikan mengenai jumlah bunga;

Menimbang, bahwa seiring berjalannya waktu ternyata pihak Tergugat telah menunggak kreditnya karena Tergugat tidak menjalankan kewajibannya untuk membayarkan angsuran kredit yang telah dipinjamnya tersebut hal, atas perbuatan tersebut maka pihak penggugat telah melakukan Tindakan berupa memberikan peringatan sebagaimana dibuktikan dengan bukti surat yang diberi tanda P-11 berupa Surat Peringatan untuk melaksanakan kewajiban No : 018.7/SP-CUHK/DS&C/VIII/2021, tertanggal 18 Agustus 2021 dan bukti surat yang diberi tanda P-12 berupa Surat Peringatan kedua untuk Melaksanakan kewajiban No.030.2/SP- CUHK/DS&C/VIII/2021 tertanggal 30 Agustus 2021 dan bukti surat yang diberi tanda P-13 berupa Surat Peringatan Terakhir untuk Melaksanakan Kewajiban No.:006.4/SP CUHK/DS&C/IX/2021 tertanggal 06 September 2021. Bukti surat P-14 berupa Rincian Data Rekening a.n. Johannes P.Sitanggang per tanggal 24 Mei 2022 dimana telah diketahui bahwa total keseluruhan kewajiban Tergugat kepada Penggugat adalah saldo hutang pokok sejumlah Rp 343.565.000,00 (tiga ratus empat puluh tiga juta lima ratus enam puluh lima ribu rupiah) ditambah bunga pinjaman sebesar 6% pertahun terhitung sejak Nopember 2016 sampai dengan putusan dibacakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Surat Perjanjian Pinjaman No.4174/PU.37479/PU/2016 tertanggal 15 Juli 2016 menyebutkan bahwa pihak kedua (Tergugat) dinyatakan lalai apabila tidak melakukan pembayaran kewajiban sesuai pasal 2 dan pasal 3 sebagaimana mestinya selama 3 (tiga) bulan berturut-turut. Apabila terjadi kelalaian seperti disebutkan dalam Pasal 6 tersebut maka telah sepekat antara Penggugat dan Tergugat berlaku ketentuan Pasal 7 dalam Perjanjian Pinjaman No.4174/PU.37479/PU/2016 tertanggal 15 Juli 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan penggugat dan bukti sebagaimana dipertimbangkan di atas telah nyata terlihat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan tidak menepati janji yang telah dibuatnya dengan pihak Penggugat atau dengan kata lain telah melakukan wanprestasi sebagaimana

Halaman 33 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



diatur dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”;

Menimbang, bahwa adapun bentuk dari wanprestasi adalah:

1. Janji melakukan sesuatu, tapi tidak dilaksanakan;
2. Melakukan janji tapi terlambat;
3. Melakukan janji, tapi tidak sesuai kesepakatan;
4. Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa semestinya Tergugat setelah mengikatkan diri dengan melakukan perjanjian dengan Penggugat harus menepati isi perjanjian, namun dalam kenyataannya berdasarkan bukti yang diajukan oleh Penggugat telah nyata ingkar maka kepadanya berlaku ketentuan Pasal 1239 KUHPerdara. Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Demikian juga yang ditentukan dalam Pasal 1238 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas maka pihak Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana dimaksudkan dalam petitum point 2 gugatan dengan demikian terhadap petitum tersebut dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, maka petitum angka 2 dan 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke 4 penggugat Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan “akta autentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat”;

Menimbang, bahwa Dalam Pasal 165 HIR disebutkan bahwa “Akta autentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang apa



yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka". Akta itu disebut autentik apabila memenuhi 3 unsur, yaitu:

1. Dibuat dalam bentuk menurut ketentuan undang-undang;
2. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
3. Pejabat umum itu harus berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Perjanjian Pinjaman No.4174/PU.37479/PU/2016 tertanggal 15 Juli 2016 telah dilakukan Pengesahan Tanda Tangan Surat Dibawah Tangan dengan No. No.1.149/L/NH/VII/2016 tertanggal 15 Juli 2016 oleh Nurhatini Hia, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang adalah sah menurut Hukum dan Undang-Undang;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat No.4174/PU.37479/PU/2016 tertanggal 15 Juli 2016 dilakukan telah memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara dengan demikian perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum maka Majelis Hakim berpendapat tidak berwenang untuk menyatakan Surat Perjanjian Pinjaman No.4174/PU.37479/PU/2016 tertanggal 15 Juli 2016, sebagaimana telah dilakukan Pengesahan Tanda Tangan Surat Dibawah Tangan dengan No.1.149/L/NH/VII/2016 tertanggal 15 Juli 2016 dibatalkan karena wanprestasi dengan segala akibat hukumnya sehingga dengan demikian petitum point ke-4 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi atas Penggugat maka dengan demikian berdasarkan bukti surat yang diberi tanda P-14 berupa Rincian Data Rekening a.n. Johannes P.Sitanggung per tanggal 24 Mei 2022 telah diketahui bahwa Tergugat telah menunggak pembayaran kredit atas Penggugat. berdasarkan bukti surat yang diberi tanda P-4 dihubungkan dengan bukti P-14 telah diketahui jumlah pinjaman ditambah Bunga dan denda atas pinjaman sejak bulan November 2016 s.d. 24 Mei 2022 seluruhnya dengan perincian sebagai berikut:

- Saldo pinjaman : Rp 343.565.000,00 (tiga ratus empat puluh tiga juta lima ratus enam puluh lima ribu rupiah);
 - Bunga Pinjaman sebesar 6% pertahun terhitung sejak Nopember 2016 sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap
- Mengenai jumlah denda Rp16.915.700,00 (Enam belas juta Sembilan ratus lima belas ribu tujuh ratus rupiah), haruslah ditolak karena berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan pasal 1267 KUHPerdara "pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga, maka yang dapat dihitung sebagai penggantian adalah biaya, kerugian dan bunga, denda tidak termasuk. Sehingga jumlah hutang yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat sejumlah saldo hutang pokok Rp 343.565.000,00 (tiga ratus empat puluh tiga juta lima ratus enam puluh lima ribu rupiah) dan bunga sebesar 6% pertahun terhitung sejak Nopember 2016 sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum maka petitum gugatan Penggugat angka 5 dinyatakan dikabulkan dengan perbaikan mengenai jumlah total hutang Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-4 sebagaimana tercantum dalam pasal 5 menyebutkan bahwa:

- (1) Simpanan Wajib No. Rekening: 66320 dengan jumlah simpanan sebesar Rp. 460.000,- (empat ratus enam puluh ribu rupiah);



(2) Simpanan Sukarela No. Rekening: 66321 dengan jumlah simpanan sebesar Rp. 2.316.000,- (dua juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);

(3) Surat Berharga berupa:

- Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggung dan telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 181/2016 tertanggal 12 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Rohani Ruspita Erite Simarsoit, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan dan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 8343/2016 tertanggal 27 September 2016;

- Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan dan telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 120/2016 tertanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Chairunnisa Juliani, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Deli Serdang dan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 6614/2016 tertanggal 07 November 2016;

Lebih lanjut dalam Pasal 7 menentukan kuasa bila terjadi kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 6 maka pihak kedua (Tergugat) memberi kuasa kepada pihak pertama (Penggugat) untuk mengambil pelunasan hutang/pinjaman dari jaminan yang tertera pada pasal 5 perjanjian;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tersebut dikuatkan dengan bukti surat P-2 dan P-3, maka dengan demikian Majelis Hakim menyatakan telah cukup alasan hukum untuk menyatakan petitum point 6 dan petitum point 7 serta Point 8 dikabulkan dengan ketentuan, agar lebih diutamakan eksekusi melalui pelelangan umum (eksekusi berdasarkan title executorial) sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) Undang Undang Hak Tanggungan dan apabila hasil penjualan lelang melebihi dari kewajiban yang harus dibayarkan Tergugat, maka penggugat wajib mengembalikan sisa penjualan lelang objek tanggungan kepada Tergugat;

Halaman 37 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 9 yaitu “Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslagh) sesuai dengan ketentuan Ps. 227 HIR (RIB-S.1941 No. 44) terhadap:

- Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggang;
- Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan”;

Menimbang, bahwa Pasal 227 (1) Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya;

Menimbang, bahwa apabila ada dugaan yang beralasan kiranya seorang yang berutang, terhadap siapa belum dijatuhkan keputusan hakim atau ada suatu keputusan hakim yang belum dapat dijalankan, berusaha untuk menggelapkan atau mengangkut barang-barangnya yang tidak dapat diangkat atau barang-barangnya yang dapat diangkat supaya menjauhkan barang-barang itu dari pihak yang mengutangkan, maka hakim atas permohonan dengan surat untuk itu dari yang berkepentingan dapat memberi perintah untuk menyita barang-barang demikian itu untuk menjaga hak orang yang memajukan permohonan. Pemohon harus memberi keterangan tentang haknya untuk menuntut dan untuk apa penyitaan itu dipergunakan. Dalam surat permohonan itu pun ia harus menerangkan perbuatan-perbuatan atau kejadian-kejadian apa yang dapat menyatakan bahwa orang yang berutang itu berusaha untuk menjauhkan hartanya dari pihak yang memberi utang. Penyitaan demikian itu dinamakan penyitaan "conservatoir" dan hakim bebas untuk menerima

Halaman 38 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn

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

permohonan penyitaan "conservatoir" itu atau tidak. Waktu melakukan penyitaan itu kepada pemohon diberitahukan supaya menghadap di persidangan pada hari yang telah ditetapkan oleh hakim untuk mengajukan tuntutan di muka persidangan. Dalam tuntutan ini misalnya ia meminta supaya orang yang disita barang-barangnya itu dihukum membayar suatu jumlah uang yang tertentu karena pinjaman uang. Di samping itu dituntutnya supaya penyitaan "conservatoir" itu disyahkan. Orang yang menghutangkan juga dipanggil menghadap di persidangan dan perkara lalu diperiksa dan diputus secara sang biasa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, oleh karena selama persidangan berlangsung Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan khusus untuk itu dan Majelis Hakim juga tidak pernah mengeluarkan penetapan sita atas barang berupa tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggung dan Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan, maka dengan demikian terhadap petitum point 9 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana Surat Perjanjian Pinjaman No.: 4174/PU.37479/PU/07/2016 tertanggal 15 Juli 2016, sebagaimana telah dilakukan Pengesahan Tanda Tangan Surat Dibawah Tangan dengan No.: 1.149/L/NH/VII/2016 tertanggal 15 Juli 2016 oleh Nurhatini Hia, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, dimana Tergugat telah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk melakukan penjualan terhadap objek jaminan sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggung dan Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan sebagai jaminan pelunasan utang Tergugat kepada Penggugat;

Halaman 39 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi dan kepada Penggugat telah diberi kuasa untuk menjual benda jaminan berupa Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 m², tercatat atas nama Johannes P. Sitanggung dan Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 m², tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan, maka Majelis Hakim menyatakan terhadap petitum point 10 dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 tentang uang paksa (*dwangsom*). Terhadap petitum tersebut berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 Kaidah Hukum: Lembaga hukum uang paksa atau *dwangsom* (ex pasal 606 Rv) tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata yang diktum putusan Hakim berupa: Menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat;

Mahkamah Agung No.38 K/Sip/1967, tanggal 7 Mei 1967. Kaidah Hukum: Lembaga Hukum uang paksa atau *dwangsom* (sebagaimana diatur dalam pasal 606 Rv) ternyata tidak secara khusus diatur di dalam H.I.R, namun berdasar atas penafsiran pasal 399 HIR, dapat diterapkan dalam proses perkara perdata di Pengadilan Negeri, karena lembaga tersebut tidak bertentangan dengan sistem HIR;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606 a. Rv menyebutkan bahwa "*sepanjang suatu putusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak mematuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam putusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa*". Lebih lanjut dalam Pasal 606 b Rv menyebutkan bahwa "*bila putusan tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan dari terhukum berwenang untuk melaksanakan putusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum* ";

Menimbang, bahwa Lembaga *dwangsom* merupakan *pressie middle*, artinya suatu upaya (secara psikologis), agar terhukum mau

Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



mematuhi atau melaksanakan hukuman pokok. Jadi uang paksa adalah merupakan suatu alat eksekusi secara tidak langsung. Lebih lanjut Mr. H. Oudelar dengan tegas menyebutkan bahwa uang paksa adalah *“Suatu jumlah uang yang ditetapkan hakim yang dibebankan kepada terdakwa berdasarkan atas putusan hakim dalam keadaan ia tidak memenuhi suatu hukuman pokok”*;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat tentang perbuatan wanprestasi telah dikabulkan maka terhadap petitum point 11 tentang dwangsom dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12 untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta meskipun Verzet, Banding maupun kasasi (*uitvoerbaar Bij Voorraad*). Berdasarkan Pasal 180 ayat (1) H.I.R. dan Pasal 191 ayat (1) R.Bg Jo Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil Jo Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil. telah mengatur tentang *uitvoerbaar Bij Voorraad*;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung memberi petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti suat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau Penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah mengenai putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;



f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;

g. Pokok sengketa mengenai bezits recht;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas maka terhadap petitum penggugat pada point 12 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas dimana Penggugat telah berhasil membuktikan sebagian dalil gugatannya dengan demikian Majelis Hakim menyatakan mengabul gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lain sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, Majelis Hakim menyatakan tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat telah dikabulkan maka berdasarkan Pasal 192 RBg menyatakan pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara, dengan demikian kepada Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Pasal 125 HIR/149 R.Bg, Pasal 1320, 1338 dan 1243 KUHPerdata dan peraturan-peraturan perundang-undangan lain yang terkait dalam perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I, II, III, IV telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian berupa pinjaman tertunggak yang belum dibayar sejumlah Rp 343.565.000,00 (tiga ratus empat puluh tiga juta lima ratus enam puluh lima ribu rupiah) dan Bunga pinjaman sebesar 6% pertahun terhitung sejak Nopember 2016 sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan sah, berharga, dan berkekuatan hukum pembebanan hak tanggungan terhadap:

- Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari

Halaman 42 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2001 dengan luas 126 M2, tercatat atas nama Johannes P. Sitanggang sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 181/2016 tertanggal 12 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Rohani Ruspita Erite Simarsoit, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan dan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 8343/2016 tertanggal 27 September 2016;

- Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 M2, tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 120/2016 tertanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Chairunnisa Juliani, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Deli Serdang dan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.: 6614/2016 tertanggal 07 November 2016;

6. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan obyek jaminan pelunasan hutangnya tersebut secara sukarela kepada Penggugat, untuk dijual oleh Pengugat sebagai upaya pelunasan hutang Tergugat kepada Penggugat, berupa:

- Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 M2, tercatat atas nama Johannes P. Sitanggang;

- Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 M2, tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan;

7. Memberikan izin kepada Penggugat untuk menjual obyek jaminan pelunasan hutang Tergugat tersebut, melalui pelelangan umum Dan mengembalikan sisa hasil penjualan kepada Tergugat terhadap:

- Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 M2, tercatat atas nama Johannes P. Sitanggang;

- Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 M2, tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc.

Halaman 43 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan;

8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang telah dijadikan sebagai jaminan pelunasan utangnya tersebut kepada Penggugat, bila perlu dengan pengawalan dan bantuan aparat Kepolisian Negara Republik Indonesia, yaitu terhadap:

- Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.: 229/Simalingkar B tertanggal 13 Juni 2001, Surat Ukur No.: 103/Simalingkar B/2001 tertanggal 08 Februari 2001 dengan luas 126 M2, tercatat atas nama Johannes P. Sitanggang;

- Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No.: 3387/Bandar Khalipah tertanggal 29 April 2015, Surat Ukur No.: 334/Bandar Khalipah/2015 tertanggal 07 April 2015, dengan luas 240 M2, tercatat atas nama Ir. Haji Nizarwan, M.Sc. sebagaimana telah diubah terakhir kali menjadi atas nama Lasmerina Girsang, Sarjana Pendidikan;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 9.180.000,00 (sembilan juta seratus delapan puluh ribu rupiah);

10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari **Jumat**, tanggal **3 Februari 2022**, oleh kami, Phillip M. Soentpiet, S.H., sebagai Hakim Ketua, Dahlia Panjaitan, S.H. dan Abd. Hadi Nasution, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 481/Pdt.G/2021/PN Mdn tanggal 16 Juni 2022, putusan tersebut pada hari **Selasa**, tanggal **7 Februari 2022**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Romadona, S.H., Panitera Pengganti dan tanpa dihadiri Penggugat, Tergugat dan Para Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dahlia Panjaitan, S.H.

Phillip M. Soentpiet, S.H.

Abd. Hadi Nasution, S.H., M.H.

Halaman 44 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 481/Pdt.G/2022/PN Mdn



Panitera Pengganti,

Romadona, S.H.

Perincian biaya:

1. Biaya pendaftaran : Rp30.000,00.
 2. Biaya proses : Rp150.000,00.
 3. Biaya penggandaan..... : Rp35.000,00.
 4. Surat Kuasa..... : Rp10.000,00.
 5. Ongkos panggil : Rp4.435.000,00.
 6. Panggilan koran..... : Rp4.500.000,00.
 7. Materai : Rp10.000,00.
 8. Redaksi : Rp10.000,00.
- Jumlah Rp9.180.000,00.
(sembilan juta seratus delapan
puluh ribu rupiah)