



**PUTUSAN**

**Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pms**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pematang Siantar yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**SARMAN PANDAPOTAN SILALAH**, beralamat : Jl. Medan Km. 6, Kelurahan Pondok Sayur, Kecamatan Siantar Martoba, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **ERNI JUNIRIA HAREFA, S.H., M.H dan kawan-kawan**, Para Advokat dari **Kantor Hukum ERNI HAREFA, S.H., M.H** yang beralamat di Jalan Gunung Pusuk Buhit No.67 Kelurahan Karo, Kecamatan Siantar Selatan, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara/email: erni.harefa@yahoo.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 September 2023 sebagai **PENGUGAT**;

lawan

**ROSNANI SIMANJUNTAK**, beralamat di Jalan Narumonda Atas Nomor 139. Kel. Martimbang, Kec. Siantar Selatan, kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **JONLI SINAGA, S.H**, Advokat Penasehat Hukum berkantor di Jalan Tarutung No. 5 Pematang Siantar/email: imaparbijak@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 13 November 2023 disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 26 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

*Halaman 1 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pematang Siantar pada tanggal 31 Oktober 2023 dalam Register Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms, telah mengajukan gugatan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat awalnya merupakan pemilik 2 (dua) unit rumah di Ayu Residence yang terletak Kelurahan Pondok Sayur, Kec. Siantar Martoba, Kota Pematang Siantar dengan Nomor Sertifikat Hak Milik 4944 dan Nomor 4945 ;
2. Bahwa pada Tanggal 9 Agustus 2019 antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi transaksi Jual beli atas 2 (dua) unit rumah milik Penggugat Tersebut dengan total harga Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) dimana 1 (satu) unit rumah seharga Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);
3. Bahwa pada Tanggal 9 Agustus 2019 Tergugat telah memberikan DP (Uang Panjar) untuk pembelian dua unit rumah milik Penggugat tersebut sebesar Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah) dan sisanya dibayar secara angsuran;
4. Bahwa pada Tanggal 31 Agustus 2019 Tergugat kembali melakukan pembayaran angsuran rumah kepada Penggugat sebesar Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah);
5. Bahwa setelah waktu berjalan total uang yang telah diterima oleh Penggugat atas pembelian 2 (dua ) unit rumah milik Penggugat oleh Tergugat adalah Rp. 102.000.000,- (seratus dua juta rupiah);
6. Bahwa dikarenakan maksud dan tujuannya agar Tergugat dapat meminjam uang ke Koperasi maka terhadap kedua unit rumah tersebut dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4944 dan Nomor 4945 Tergugat bermaksud membalik namakan kedua unit rumah tersebut menjadi atas nama Tergugat (Rosnani Simanjuntak) dan Tergugat menjanjikan kepada Penggugat bahwa setelah rumah itu dijaminkan ke Koperasi maka uang tersebut akan digunakan untuk melunasi kepada Penggugat ;
7. Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik atas 2 (dua) unit rumah tersebut dibalik namakan atas nama Tergugat, Tergugat mengaku tidak

*Halaman 2 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



sanggup membayar sesuai dengan Perjanjian awal yaitu harga per satu unit rumah adalah Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) sehingga seharusnya total yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah), namun Tergugat membujuk Penggugat agar membayar seharga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) atas kedua rumah tersebut;

8. Bahwa setelah kedua Sertifikat Hak Milik tersebut (SHM) menjadi atas nama Tergugat, lalu Tergugat meminjam uang ke Koperasi dengan mengagunkan Sertifikat tersebut namun pada kenyataannya hanya satu rumah yang diagunkan oleh Tergugat padahal Sertifikat Hak Milik tersebut sudah berganti nama sehingga Penggugat merasa sangat dirugikan;

9. Bahwa oleh karena tersebut di atas, Tergugat bersedia untuk membuat Surat Pengakuan Hutang tertanggal 16 September 2020 kepada Pengugat yang pada intinya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat memiliki hutang sebesar Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) kepada Penggugat;

- Bahwa atas hutang tersebut di atas, Tergugat dikenakan bunga sebesar Rp. 6% (enam persen) per tahun;

- Bahwa hutang sebesar Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) tersebut disetujui oleh Tergugat kepada Penggugat dalam jangka 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal Surat ini ditandatangani dan akan berakhir tanggal 16 September 2023, namun apabila karena satu dan lain hal kedua belah pihak sepakat dalam hal pengembalian dimaksud dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak;

- Bahwa apabila Tergugat tidak dapat mengembalikan dan menyelesaikan hutang tersebut di atas berikut bunganya dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun maka Tergugat harus membayar lunas dan sekaligus sisa hutang yang belum dibayar dikali 2 (dua) berikut dengan bunga-bunga yang telah disepakati;

*Halaman 3 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



10. Bahwa pada Tanggal 16 September 2023, Tergugat kembali melakukan pembayaran/cicilan kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah);

11. Bahwa pada Tanggal 10 Desember 2021 Tergugat kembali membayar angsuran/cicilan pembayaran atas rumah tersebut sebesar Rp. Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);

12. Bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan Hutang dimana Tergugat harus melunaskan sisa hutangnya dalam tempo 3(tiga) tahun, namun hingga saat Gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Pematang Siantar, Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk melunasi total hutangnya sebesar : Rp. 93.740.000,- (seratus tiga juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- Sisa Hutang Rp. 43.000.000,- x 2 = Rp. 86.000.000,-

- Bunga pertahun 6% x Rp. 43.000.000,- = Rp. 2.580.000,- x 3 tahun = Rp. 7.740.000,-

- Maka Total yang harus dibayar oleh Tergugat adalah sebesar = Rp. 93.740.000,-

13. Sebelum Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kota Pematang Siantar, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah melayangkan Somasi kepada Tergugat, namun tidak ada realisasi;

14. Bahwa agar Gugatan Penggugat tidak menjadi hampa, maka Penggugat mohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Pematang Siantar Cq. Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar melakukan Sita Jaminan ( *Conservatoir beslag*) terhadap rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4944 dan Nomor 4945 ;

15. Bahwa terhadap 2 (dua) unit rumah yang terletak di Kel. Pondok Sayur, Kec. Siantar Martoba, Kota Pematang Siantar, Prov. Sumatera Utara yang berbatas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Jalan

Halaman 4 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Br. Simbolon

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Parit

dan yang lebih dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4944 dan 4945, dan kedua SHM tersebut dahulu adalah atas nama Penggugat (Sarman Pandapotan Silalahi) agar dapat disita dan agar tidak dipergunakan untuk kepentingan diri sendiri;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar memanggil para Pihak untuk menghadiri Persidangan yang Mulia seraya memberi putusan dengan uraian sebagai berikut:

## **PRIMAIR :**

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
3. Menghukum TERGUGAT untuk melunasi total hutangnya sebesar : Rp. 93.740.000,- (seratus tiga juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
  - Sisa Hutang Rp. 43.000.000,- x 2 = Rp. 86.000.000,-
  - Bunga pertahun 6% x Rp. 43.000.000,- = Rp. 2.580.000,- x 3 tahun = Rp. 7.740.000,-
  - Maka Total yang harus dibayar oleh Tergugat Kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 93.740.000,-
4. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) terhadap rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4944 dan Nomor 4945 yang semula atas nama Sarman Pandapotan Silalahi (Penggugat) dan sekarang menjadi Rosnani Simanjuntak (Tergugat) adalah sah dan berharga;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini .

## **SUBSIDAIR :**

*Halaman 5 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*

### 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

Apabila Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil - adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat masing-masing datang menghadap didampingi Kuasanya;

Menimbang bahwa Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak sesuai ketentuan Pasal 15 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, Hakim Tunggal Gugatan Sederhana telah dengan sungguh-sungguh mengupayakan perdamaian diantara para pihak berperkara, namun upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya ada perbaikan sebagai berikut;

Pada Posita dihalaman 3 (tiga) poin 10 (sepuluh) yang sebelumnya tertulis: Bahwa pada Tanggal 16 September 2023, Tergugat kembali melakukan pembayaran/cicilan kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) diperbaiki menjadi:

Bahwa setelah menyepakati surat perjanjian Pengakuan Hutang tertanggal 16 September 2020, Tergugat kembali membayar angsuran sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dan sisanya Rp46.000.000,- (empat puluh enam juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 16 September 2023 secara tunai;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 6 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;
2. Bahwa terjadinya hutang Tergugat diawali bujuk rayu Penggugat untuk menjualkan perumahan milik Penggugat namun berubah dengan menawarkan kepada Tergugat agar Tergugat membelinya dan Tergugat menjawab tidak mempunyai uang lalu Penggugat menawarkan secara cicil sehingga Tergugat mau membeli 2 unit;
3. Bahwa di brosur perumahan yang ditawarkan Penggugat jelas ada contoh dan fasilitas bangunan yang menjadi hak pembeli/Tergugat termasuk uang panjar dan lampiran lain masa cicilan secara KPR;
4. Bahwa setelah dibeli Tergugat apa yang ada dalam bosur tidak sesuai dengan kenyataannya bahkan Penggugat mendesak Tergugat agar melunasi secepatnya pembayaran perumahan yang telah dibeli Tergugat;
5. Bahwa oleh karena didesak Penggugat lalu Penggugat mensertifikatkan perumahan tersebut keatas nama Tergugat dengan biaya bagi dua namun didahulukan Penggugat dan sertifikat tersebut diagunkan Tergugat yang uangnya seluruhnya diberikan kepada Penggugat;
6. Bahwa kekecewaan Tergugat kepada Penggugat mulai saat adanya keberatan Pemko Pematang Siantar karena adanya plank larangan mendirikan perumahan dilokasi dan berlanjut dengan bangunan yang dibeli Tergugat diterima Tergugat dalam keadaan rusak kaca jendela pecah tidak dapat ditempati, lalu diperbaiki Tergugat dengan biaya sendiri dengan maksud agar bisa ditempati ternyata oleh karena tidak ada parit maka bangunan tersebut selalu banjir bahkan seng yang tidak bagus membuat seng bocor sehingga didalam rumah juga banjir;
7. Bahwa kekecewaan Tergugat berikutnya adalah sertifikat yang terbit tidak memuat gambar bangunan sesuai brosur yang ditawarkan Penggugat sehingga nilai sertifikat yang diagunkan Tegugat tidak sesuai besarnya karena tidak ada bangunan hanya tanah kosong saja;
8. Bahwa sisa pelunasan pembelian perumahan oleh Tergugat seharusnya tidak terjadi karena sejak awal sistim pembayaran perumahan adalah secara mencicil yang diperkirakan berakhir sesuai brosur yaitu 10 tahun,

*Halaman 7 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 tahun dan 15 tahun dan inilah akal akalan Penggugat dengan mendesak Tergugat sehingga Tergugat terpaksa mau menandatangani pengakuan hutang di kantor Notaris tanpa membacanya lebih dahulu karena sudah stress atas ulah Penggugat;

9. Kekecewaan Tergugat semakin membuat Tergugat stress adanya somasi Penggugat kepada Tergugat namun setelah dijawab Tergugat Penggugat tidak membalas namun langsung mengajukan gugatan ini ke Pengadilan dengan meminta pembayaran yang tidak masuk akal;

10. Bahwa atas akal akalan Penggugat karena tidak sesuai yang dijanjikan Penggugat sejak awal di brosur tidak sesuai sehingga atas tindakan Penggugat ini Tergugat akan menempuh jalur hukum Pidana karena Tergugat telah merasa ditipu oleh Penggugat;

11. Bahwa oleh karena sejak awal pembayaran adalah sistim cicil maka surat pengakuan hutang yang dibuat di Notaris adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum sehingga pantas gugatan ini ditolak ;

Berdasarkan uraian uraian tersebut mohon Pengadilan agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat tidak wan prestasi;
3. Menolak permohonan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini .

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

1. Foto copy Surat Pengakuan Hutang oleh Rosnani Simanjuntak tanggal 16 September 2020, telah dibubuhi materai cukup, selanjutnya diberi tanda **P-1**;
2. Foto copy Surat Somasi (pertinggal) Nomor 9/Adv/IX/2023 tanggal 14 September 2023 oleh Kantor Hukum Hariara Manurung,S.H., telah dibubuhi materai cukup, yang selanjutnya diberi tanda **P-2**;

*Halaman 8 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*

#### 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

3. Foto copy Surat Peringatan dari Kantor Hukum Hariara Manurung,S.H., tanggal 20 Oktober 2023 telah dibubuhi materai cukup, yang selanjutnya diberi tanda **P-3**;
4. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 4944, telah dibubuhi materai cukup, yang selanjutnya diberi tanda **P-4**;
5. Foto copy Kwitansi Pembayaran DP Rumah Nomor 18 dan Nomor 19 Ayu Residence sebesar Rp.14.000.000 (empat belas juta rupiah) tanggal 9 Agustus 2019, telah dibubuhi materai cukup, yang selanjutnya diberi tanda **P-5**;
6. Foto copy Kwitansi untuk membayar angsuran rumah sebesar Rp.18.000.000 (delapan belas juta rupiah) tanggal 31 Agustus 2023, telah dibubuhi materai cukup, yang selanjutnya diberi tanda **P-6**;
7. Foto copy Print Out keterangan jumlah rincian angsuran rumah yang sudah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.102.000.000 (seratus dua juta rupiah), telah dibubuhi materai cukup, yang selanjutnya diberi tanda **P-7**;
8. Foto copy Print Out Kwitansi angsuran hutang sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) setelah dibuat Surat Pengakuan Hutang yang berisi bahwa sisa hutang akan dibayar bulan September tanggal 16 tahun 2023, telah dibubuhi materai cukup, yang selanjutnya diberi tanda **P-8**;
9. Foto copy Print Out transaksi untuk angsuran pembayaran hutang sebesar Rp.3.000.000 (tiga juta rupiah) tanggal 10 Desember 2021, telah dibubuhi materai cukup, yang selanjutnya diberi tanda **P-9**;

Menimbang bahwa untuk Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah pula menghadirkan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;

**1. Yan Frando Parlindungan Siahaan**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena satu kampung dimana jarak rumah saksi dengan rumah Penggugat sekitar 500 m;

*Halaman 9 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



- Bahwa saksi mengetahui tentang permasalahan rumah yang terletak di Jalan Horas Hutabagasan Kel. Pondok Sayur;
- Bahwa rumah tersebut berbentuk perumahan dan merupakan milik Penggugat;
- Bahwa saksi pernah kerumah yang menjadi permasalahan karena saksi pernah mengerjakan rumah tersebut pada tahun 2021 karena jendela pecah, kunci-kunci pintu rusak dan parit yang sumbat;
- Bahwa rumah itu dalam keadaan kosong dan saat saksi memperbaiki, Penggugat datang kerumah tersebut;
- Bahwa Penggugatlah yang menyuruh saksi memperbaiki rumah tersebut;
- Bahwa saat sedang dalam proses pengerjaan datang seorang ibu dan Penggugat bilang bahwa itu adalah Boru Juntak dan Boru Juntak (Tergugat) ada mengatakan kepada saksi "bagus-baguslah dikerjakan ya";
- Bahwa Penggugat mengatakan Boru Juntak yang membeli rumah tersebut namun belum lunas;
- Bahwa saksi dengar dari tetangga yang menempati rumah tersebut sekitar Rp100.000.000,00-an (seratus juta-an) per unit, saksi kurang tahu pasti;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah perumahan tersebut sistem penjualannya kredit atau kontan;
- Bahwa nama perumahannya Ayu Residence;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat brosur namun saksi pernah melihat baliho/spanduk bertuliskan Perumahan Ayu Residence;
- Bahwa saksi tidak ada melihat gambar rumah pada spanduk, hanya tulisan Perumahan Ayu Residence;
- Bahwa saksi tidak tahu persis berapa unit jumlah rumah diperumahan tersebut, kalau saksi tidak salah ada 7 (tujuh) unit rumah dan setahu saksi awalnya milik Penggugat;

*Halaman 10 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



- Bahwa sepengetahuan saksi rumah tersebut ada yang menempati sebanyak 3 (tiga) unit dan sekarang setahu saksi tinggal 2 (dua) unit yang ditempati;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa rumah yang lain tidak ditempati dan saksi tidak mengetahui apa permasalahan Penggugat dengan pemilik rumah yang lain, saksi hanya mengetahui sebatas rumah yang saksi kerjakan/perbaiki itu belum lunas;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti pembayaran dari Tergugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat rumah;
- Bahwa saksi terakhir melihat rumah tersebut kemarin namun saksi tidak masuk kedalam rumah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai hutang piutang Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi ketahui ada 2 (dua) unit rumah yang dibeli Tergugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kuitansi pembayaran DP rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu sisa hutang Tergugat, yang saksi ketahui rumah tersebut menurut cerita Penggugat belum lunas;

**2. Doharman Afonsus Sihite**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak kecil;
- Bahwa saksi ketahui adapun sebabnya saksi dihadapkan pada persidangan ini sebagai saksi dalam perkara yang dihadapi oleh Penggugat dan Tergugat terkait masalah rumah dan perjanjian hutang Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa Penggugat cerita hutang sebesar Rp.40.000.000 (empat puluh juta rupiah) adalah hutang rumah dengan seseorang yang saksi tidak kenal;
- Bahwa rumah itu terletak di Jalan Horas Hutabagasan, Kelurahan Pondok Sayur, Kecamatan Siantar Martoba sekitar sekitar 250 (dua ratus lima puluh) meter dari rumah saksi;

*Halaman 11 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



- Bahwa rumah itu milik Penggugat;
- Bahwa setahu saksi perumahan itu berdiri sudah sekitar 3 (tiga) tahun;
- Bahwa jumlah rumah tidak saksi ketahui pasti, seingat saksi ada 2 (dua) unit didepan, 1 (satu) unit dibelakang, kalau disamping saksi tidak mengetahui;
- Bahwa harga rumah per unit sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui nama perumahannya namun berada satu kampung dengan rumah saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti T-1 dan T-2;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kuitansi pembayaran;
- Bahwa Perjanjian hutang yang saksi maksud antara Penggugat dan Tergugat adalah tentang rumah dimana menurut cerita Penggugat rumah itu dibeli seseorang namun belum lunas sisanya Rp.40.000.000,00, (empat puluh juta rupiah) sehingga dibuat perjanjiannya;
- Bahwa saksi tidak melihat perjanjiannya, hanya dari cerita Penggugat saja;
- Bahwa saksi tidak ada bertanya siapa yang berhutang dan berapa yang sudah dibayar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah saat ini sudah lunas atau belum;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Surat Perjanjian di Notaris;

**3. Berita Mehuli Barus**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan hutang-piutang antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa menurut cerita Penggugat, Tergugat ada hutang Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa menurut cerita Penggugat, Tergugat ada membeli rumah di daerah Pondok Sayur dan belum lunas;

*Halaman 12 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



- Bahwa sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu, Penggugat pernah menelepon saksi dan mengajak ke Jalan Cipto ke kantor Notaris, saksi kemudian mengantar Penggugat namun tidak ikut masuk;
- Bahwa Notarisnya bernama Darma Purba di Jalan Cipto;
- Bahwa Penggugat mau buat surat perjanjian dengan boru Juntak;
- Bahwa saat datang ke Notaris Penggugat tidak ada bawa berkas setelah selesai Penggugat menelepon saksi dan mengatakan sudah selesai, lalu bertemu di Kedai Kok Tong;
- Bahwa Penggugat ada memperlihatkan kepada saksi Surat Pengakuan Hutang, yang isinya bahwa Boru Juntak ada hutang kepada Penggugat sebesar Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa benar bukti P-1 yang saksi lihat;
- Bahwa menurut cerita Penggugat hutang tersebut belum lunas, ada yang sudah pernah dibayar sebanyak 2 (dua) kali sebesar Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
- Bahwa benar bukti P-9 pernah saksi lihat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat brosur (bukti T-1 dan T-2) tapi saksi pernah langsung ke perumahannya;
- Bahwa sejarah hutang piutang menurut cerita Penggugat bahwa Tergugat membeli 2 (dua) unit rumah Penggugat di perumahan Ayu Residence namun belum dilunasi;
- Bahwa Penggugat tidak ada cerita tentang prosedur dan KPR, Penggugat hanya cerita soal hutang yang belum lunas;
- Bahwa yang saksi lihat diperumahan Ayu Residence ada Perumahan tipe 36 dan pengakuan Penggugat milik Penggugat;
- Bahwa menurut cerita Penggugat ada 2 (dua) unit rumah yang dibeli, harga rumah per unit sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat membeli cash atau cicil namun yang saksi tahu pasti belum lunas sampai sekarang;
- Bahwa sepengetahuan saksi berdasarkan cerita Penggugat, yang sudah dibayar Rp102.000.000,00 (seratus dua juta rupiah), sisanya

*Halaman 13 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah) lalu dicicil Tergugat sebanyak 2 (dua) kali sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) terdiri dari Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) sehingga sisanya Rp43.000.000,00 (empat puluh tiga juta rupiah);

- Bahwa Penggugat sudah pernah menjumpai Tergugat dan Pengacara Penggugat sudah membuat somasi terhadap Tergugat;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Brosur Perumahan Ayu Residence, telah dibubuhi materai cukup, selanjutnya diberi tanda . **T-1**;
2. Foto copy Daftar Harga KPR Perumahan Ayu Residence, telah dibubuhi materai cukup, yang selanjutnya diberi tanda **T-2**;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Tonny Napitupulu**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan Tergugat tentang jual beli 2 (dua) unit rumah;
- Bahwa awalnya Tergugat menjumpai saksi dan mengatakan tentang masalah Tergugat, lalu Tergugat menunjukkan brosur kepada saksi, dimana rumah itu dibeli KPR namun setelah dipanjar statusnya jadi komersial lalu saksi mengatakan jangan takut kepada Tergugat;
- Bahwa benar bukti T-1 dan T-2 yang saksi lihat;
- Bahwa karena berubah dari KPR menjadi komersial, Tergugat meminta kembali DP nya namun tidak diberikan;
- Bahwa saksi pernah melihat perumahan tersebut sekitar 2 (dua) minggu yang lalu, keadaanya tidak layak huni, bocor;
- Bahwa rumah yang dibrosur tidak sesuai dengan yang ada dilapangan;
- Bahwa sampai saat ini KPR Tergugat tidak berlanjut lagi;

*Halaman 14 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



- Bahwa nama perumahannya Ayu Residence;
- Bahwa jumlah rumah saksi tidak tahu, yang saksi ketahui selain rumah Tergugat ada 2 (dua) kopel lalu disamping atau didepan ada rumah juga;
- Bahwa rumah yang dibeli Tergugat saat ini dikuasai Tergugat sebanyak 2 (dua) unit namun tidak diusahai karena tidak layak, tidak ada orang dirumah itu;
- Bahwa sertifikat 2 (dua) unit rumah tersebut atas nama Tergugat;
- Bahwa saksi pernah lihat P-4;
- Bahwa menurut Tergugat rumah itu belum lunas karena berubah dari KPR menjadi komersial;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga rumah sudah berubah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perjanjian hutang-piutang antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa KPR maksudnya ada tenggang waktu 15 (lima belas) tahun, sedangkan komersial maksudnya adalah kontan, jadi Tergugat tidak mampu;
- Bahwa harga di brosur sebagaimana tertulis dalam T-2 dimana Tergugat mengambil 15 (lima belas) tahun dengan cicilan Rp1.051.755,00;
- Bahwa Tergugat sudah memberikan DP namun tidak menyebut berapa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah kesepakatan Penggugat dan Tergugat bahwa rumah dibeli Tergugat secara KPR tertulis atau secara lisan;
- Bahwa sekitar 2 (dua) minggu lalu Tergugat mengatakan sisa hutangnya Rp40.000.000,00-an (empat puluh juta-an lagi);
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah sudah dilunasi atau belum;
- Bahwa Tergugat pernah mengatakan bahwa Tergugat dan pengembang (Penggugat) ada ke Notaris untuk menyelesaikan jual beli rumah;

*Halaman 15 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat, tertulis nama pemiliknya adalah nama Tergugat;

**2. Evi Karolina Siburian**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena saksi juga ada membeli rumah di perumahan Ayu Residence;
- Bahwa sewaktu saksi membeli rumah Ayu Residence saksi ada ditunjukkan oleh Penggugat brosur (T-1 dan T-2);
- Bahwa saat itu ada dikatakan Penggugat pembelannya secara KPR;
- Bahwa awalnya saksi membeli rumah secara KPR 15 (lima belas) tahun namun setelah berjalan 2 (dua) tahun saksi dipaksa Penggugat membayar lunas dan saksi dilaporkan ke Polisi akhirnya terpaksa saksi lunaskan;
- Bahwa gambar rumah yang dibrosur tidak sesuai dengan yang ada karena ternyata hanya ada 8 (delapan) unit rumah, namun yang ditempati hanya ada 2 (dua) yang lain tidak dihuni karena tidak layak;
- Bahwa hasil mediasi saksi di kantor polisi bahwa saksi harus membayar sisanya namun karena dipercepat, harga jadi dikurangi;
- Bahwa Tergugat membeli 2 (dua) unit rumah, tidak tahu berapa harga yang dibeli Tergugat;
- Bahwa rumah tersebut tidak ada yang menempati tapi Tergugat sering membersihkan rumah tersebut;
- Bahwa Tergugat mengakui rumah tersebut belum lunas ada sisanya Rp40.000.000,00-an (empat puluh juta-an) lagi, ada perjanjian untuk pelunasan rumah dibuat di Notaris;
- Bahwa sertifikat rumah tersebut atas nama Tergugat, saksi mengetahui dari Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Tergugat mengaku masih ada hutang sedikit lagi, ada dibuat suratnya di Notaris;
- Bahwa saksi ada membuat akta jual beli rumah yang saksi beli tersebut di notaris;

*Halaman 16 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



- Bahwa kalau Tergugat saksi tidak mengetahui apakah ada akta jual beli di notaris atau tidak;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada datang ke Notaris untuk pelunasan rumah;
- Bahwa Tergugat cerita 2 (dua) bulan lalu dari Rp40.000.000,00-an (empat puluh juta-an) sudah ada dibayar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) sehingga sisa hutangnya sekitar Rp42.000.000,00 (empat puluh dua juta rupiah) lagi namun saksi tidak mengetahui perkembangannya lagi;

Menimbang bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang diajukan dan mohon putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melunasi hutangnya sebagaimana tertuang dalam Surat Pengakuan Hutang tertanggal 16 September 2020 meskipun Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah melayangkan Somasi kepada Tergugat, namun tidak ada realisasi;

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menolak dalil Penggugat sebab terjadinya hutang Tergugat diawali bujuk rayu Penggugat untuk menjualkan perumahan milik Penggugat namun berubah dengan menawarkan kepada Tergugat agar Tergugat membelinya dan Tergugat menjawab tidak mempunyai uang lalu Penggugat menawarkan secara cicil sehingga Tergugat mau membeli 2 unit dan sisa pelunasan pembelian perumahan oleh Tergugat seharusnya tidak terjadi karena sejak awal sistim pembayaran perumahan adalah secara mencicil yang diperkirakan berakhir sesuai brosur yaitu 10 tahun, 13 tahun dan 15 tahun dan inilah akal akalan Penggugat dengan mendesak Tergugat sehingga Tergugat terpaksa mau menandatangani pengakuan hutang di kantor

*Halaman 17 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris tanpa membacanya lebih dahulu karena sudah stress atas ulah Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual-beli terhadap 2 (dua) unit rumah di perumahan Ayu Residence yang terletak di Kelurahan Pondok Sayur, Kec. Siantar Martoba, Kota Pematang Siantar;
- Bahwa rumah tersebut awalnya merupakan milik Penggugat;
- Bahwa Tergugat sudah memberikan DP (Panjar) dan melakukan pencicilan namun belum lunas;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada membuat Surat Pengakuan Hutang tertanggal 16 September 2020;
- Bahwa rumah tersebut saat ini dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut;

1. Apakah Surat Pengakuan Hutang yang diperbuat diantara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan mengikat?
2. Apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat?

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal maka berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebelum Hakim mempertimbangkan materi gugatan Penggugat, terlebih dahulu Hakim akan mempertimbangkan formalitas gugatan Penggugat untuk dapat diterima atau tidak sebagai gugatan yang diperiksa dan diselesaikan dengan tata cara penyelesaian gugatan sederhana;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, telah ditentukan bahwa untuk dapat

*Halaman 18 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima untuk selanjutnya diperiksa dan diputus dengan menggunakan tata cara penyelesaian Gugatan Sederhana maka nilai gugatan materil paling banyak Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan pihak Penggugat dan pihak Tergugat berdomisili pada wilayah hukum Pengadilan yang sama;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan dalil gugatan Penggugat, bahwa ternyata nilai materi gugatan terhadap Tergugat tidak lebih dari Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan domisili pihak Penggugat dan pihak Tergugat berada pada wilayah hukum Pengadilan yang sama, oleh karena itu Gugatan Penggugat tersebut dapat diterima untuk selanjutnya diperiksa dan diputus dengan menggunakan tata cara penyelesaian Gugatan Sederhana;

Menimbang bahwa setelah Hakim mempertimbangkan mengenai syarat gugatan sederhana dan hukum acara dalam menyidangkan gugatan sederhana maka selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat yaitu P-1 sampai dengan P-9 serta 3 (tiga) orang saksi, kemudian untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-2 serta 2 (dua) orang saksi;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan perkara *aquo*;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap pokok persengketaan di antara kedua belah pihak Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Ad 1. Tentang apakah Surat Pengakuan Hutang yang diperbuat diantara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan mengikat?

Menimbang bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat dan Tergugat ada membuat Surat Pengakuan Hutang tertanggal 16 September 2020;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut Penggugat telah menghadirkan bukti P-1 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat selaku pihak pertama mengaku telah berhutang kepada Penggugat

*Halaman 19 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*

#### 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

selaku pihak kedua sebesar Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah), hutang tersebut dikenakan bunga sebesar 6% untuk jangka waktu 3 tahun dihitung sejak tanggal surat ditandatangani dan berakhir pada tanggal 16 September 2023 dan bila pihak pertama tidak dapat mengembalikan dan menyelesaikan hutang tersebut berikut bunganya dalam waktu 3 tahun maka pihak pertama harus membayar lunas dan sekaligus sisa hutang yang belum dibayar dikali 2 (dua) berikut bunga-bunga yang telah disepakati;

Menimbang bahwa selain menghadirkan bukti P-1 Penggugat juga menghadirkan saksi Berita Mehuli Barus yang pada pokoknya menerangkan Penggugat pernah memperlihatkan kepada saksi Surat Pengakuan Hutang (bukti P-1), yang isinya bahwa Boru Juntak (Tergugat) ada hutang kepada Penggugat sebesar Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah);

Menimbang bahwa setelah memperhatikan bukti P-1 tersebut ternyata merupakan surat pengakuan utang dibawah tangan yang dibukukan dan didaftarkan (waarmerking) Notaris yang menurut Hakim kekuatan hukumnya kurang sempurna dan tidak sekuat akta notaris, sebab hanya sebatas memberikan keterangan atau membenarkan bahwa para pihak benar telah membuat kesepakatan atau perjanjian pada tanggal yang sudah didaftarkan dan dimuat dalam buku khusus notaris, namun oleh karena Tergugat dalam jawabannya tidak menyangkal tentang keberadaan surat pengakuan utang baik isi maupun tandatangannya bahkan saksi yang diajukan oleh Tergugat mendukung adanya P-1 tersebut dimana saksi Tonny Napitupulu menerangkan bahwa Tergugat pernah mengatakan sisa hutangnya Rp40.000.000,00-an (empat puluh juta-an rupiah lagi), dan Tergugat juga pernah mengatakan bahwa Tergugat dan pengembang (Penggugat) ada ke Notaris untuk menyelesaikan jual beli rumah, demikian pula saksi Evi Karolina Siburian juga menerangkan bahwa Tergugat mengakui rumah yang dibeli Tergugat belum lunas, ada sisanya Rp40.000.000,00-an (empat puluh juta-an rupiah) lagi dan ada perjanjian untuk pelunasan rumah dibuat di Notaris, dengan demikian Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan Pasal 1875 KUHPerdara maka Surat Pengakuan Hutang yang diperbuat diantara Penggugat dan Tergugat

*Halaman 20 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*

#### 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

memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik sehingga dapat dinyatakan sah dan mengikat;

Ad 2. Tentang apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat.

Menimbang bahwa setelah keberadaan dari pengakuan hutang Penggugat dengan Tergugat tersebut telah terbukti, maka selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil pokok Penggugat tentang apakah Tergugat telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi sebagaimana yang telah didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya;

Menimbang bahwa utang-piutang sebagai perbuatan pinjam-meminjam yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah uang yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula;

Menimbang bahwa ada 3 (tiga) bentuk ingkar janji yaitu:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Terlambat memenuhi prestasi;
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai;

Menimbang bahwa seorang dikatakan wanprestasi (ingkar janji) dalam membayar utang sesuai Pasal 1234 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

1. Hutang tidak dibayar sama sekali, artinya pihak yang berhutang benar-benar tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutang;
2. Membayar hutang namun tidak dilunasi sepenuhnya, artinya membayar hutangnya namun tidak tepat waktu;
3. Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian;

Menimbang bahwa dalam gugatannya dan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan Penggugat mendalilkan pada tanggal 9 Agustus 2019 antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi transaksi Jual beli atas 2 (dua) unit rumah milik Penggugat di perumahan Ayu Residence yang terletak Kelurahan Pondok Sayur, Kec. Siantar Martoba, Kota Pematang Siantar dengan total harga Rp. 280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) dimana 1 (satu) unit

*Halaman 21 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah seharga Rp. 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah), lalu pada tanggal 9 Agustus 2019 Tergugat telah memberikan DP (Uang Panjar) untuk pembelian dua unit rumah milik Penggugat tersebut sebesar Rp. 14.000.000,00 (empat belas juta rupiah) (vide bukti P-5), kemudian pada Tanggal 31 Agustus 2019 Tergugat kembali melakukan pembayaran angsuran rumah kepada Penggugat sebesar Rp. 18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) (vide bukti P-6), dan total uang yang telah diterima oleh Penggugat atas pembelian 2 (dua) unit rumah milik Penggugat oleh Tergugat adalah Rp. 102.000.000,00 (seratus dua juta rupiah), kemudian, agar Tergugat dapat meminjam uang ke Koperasi maka terhadap kedua unit rumah tersebut dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4944 dan Nomor 4945 Tergugat bermaksud membalik namakan kedua unit rumah tersebut menjadi atas nama Tergugat, setelah Sertifikat Hak Milik atas 2 (dua) unit rumah tersebut dibalik namakan atas nama Tergugat, Tergugat mengaku tidak sanggup membayar sesuai dengan Perjanjian awal yaitu harga per satu unit rumah adalah Rp. 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) sehingga seharusnya total yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah Rp. 280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah), namun Tergugat membujuk Penggugat agar membayar seharga Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) atas kedua rumah tersebut dan setelah kedua Sertifikat Hak Milik tersebut (SHM) menjadi atas nama Tergugat, lalu Tergugat meminjam uang ke Koperasi dengan mengagunkan Sertifikat tersebut namun pada kenyataannya hanya satu rumah yang diagunkan oleh Tergugat padahal Sertifikat Hak Milik tersebut sudah berganti nama sehingga Penggugat merasa sangat dirugikan (vide bukti P-4) selanjutnya oleh karena tersebut di atas, Tergugat bersedia untuk membuat Surat Pengakuan Hutang tertanggal 16 September 2020 kepada Pengugat (vide bukti P-1) yang pada intinya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat memiliki hutang sebesar Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) kepada Penggugat;
- Bahwa atas hutang tersebut di atas, Tergugat dikenakan bunga sebesar Rp. 6% (enam persen) per tahun;

*Halaman 22 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hutang sebesar Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) tersebut disetujui oleh Tergugat kepada Penggugat dalam jangka 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal Surat ini ditandatangani dan akan berakhir tanggal 16 September 2023, namun apabila karena satu dan lain hal kedua belah pihak sepakat dalam hal pengembalian dimaksud dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak;

- Bahwa apabila Tergugat tidak dapat mengembalikan dan menyelesaikan hutang tersebut di atas berikut bunganya dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun maka Tergugat harus membayar lunas dan sekaligus sisa hutang yang belum dibayar dikali 2 (dua) berikut dengan bunga-bunga yang telah disepakati;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-8 Tergugat melakukan pembayaran/cicilan kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan berdasarkan bukti P-9 pada Tanggal 10 Desember 2021 Tergugat kembali membayar angsuran/cicilan pembayaran atas rumah tersebut sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), bukti mana didukung pula oleh keterangan saksi Berita Mehuli Barus dan saksi Evi Karolina Siburian;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat hingga saat ini Tergugat belum melunaskan hutangnya sebesar Rp43.000.000,00 (empat puluh tiga juta rupiah) ditambah dengan bunga 6% per tahun sehingga berdasarkan bukti P-2 Penggugat melalui Kuasanya telah memberikan somasi kepada Tergugat;

Menimbang bahwa dalam dalil jawaban/bantahannya dan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan, Tergugat menyatakan bahwa didalam brosur perumahan yang ditawarkan Penggugat jelas ada contoh dan fasilitas bangunan yang menjadi hak pembeli/Tergugat termasuk uang panjar dan lampiran lain masa cicilan secara KPR (vide bukti T-1 dan T-2) namun setelah dibeli Tergugat, apa yang ada dalam bosur tidak sesuai dengan kenyataannya, bahkan Penggugat mendesak Tergugat agar melunasi secepatnya pembayaran perumahan yang telah dibeli Tergugat dan inilah akal akalan Penggugat dengan mendesak Tergugat sehingga Tergugat terpaksa mau menandatangani

*Halaman 23 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengakuan hutang di kantor Notaris tanpa membacanya lebih dahulu karena sudah stress atas ulah Penggugat;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan bukti T-1 dan T-2 ternyata hanya sekedar brosur perumahan yang berisikan informasi spesifikasi teknis dan spesifikasi rumah, contact person, alamat perumahan, harga, tipe, ukuran, uang muka, sisa KPR, dan perkiraan suku bunga menurut tahunnya, dan tidak membuktikan tiadanya hutang Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang bahwa terlepas dari adanya ketidaksesuaian brosur dengan kenyataannya namun faktanya berdasarkan keterangan saksi Tonny Napitupulu dan saksi Evi Karolina Siburian bahwa Tergugat benar telah membeli 2 (dua) unit rumah di Perumahan Ayu Residence dari Penggugat, sertifikat rumah sudah atas nama Tergugat, rumah tersebut saat ini dalam keadaan kosong namun dikuasai dan dibersihkan oleh Tergugat dan rumah tersebut belum dilunasi Tergugat hingga sekarang sekitar Rp40.000.000,00-an (empat puluh juta-an rupiah) lagi;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa "si berhutang adalah lalai, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau dengan perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan" dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 186 K/Sip/1959 yang menyebutkan "apabila dalam perjanjian telah ditentukan dengan tegas kapan pihak yang bersangkutan harus melaksanakan sesuatu dan setelah lampau waktu yang ditentukan ia belum juga melaksanakannya, ia menurut hukum belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban perjanjian selama hal tersebut belum dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak lawan" maka berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut disimpulkan bahwa si berhutang baru dapat dikatakan melakukan wanprestasi ketika terjadi dua hal yaitu pertama apabila telah dinyatakan lalai oleh si berpiutang melalui suatu perintah atau somasi dan kedua bila dilewatinya suatu jangka waktu dimana yang dilihat adalah sifat perjanjiannya bukan sekedar apakah dalam perjanjian telah disepakati jangka waktu tertentu;

*Halaman 24 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



Menimbang bahwa oleh karena P-1 telah disetujui dan ditandatangani kedua belah pihak sehingga dengan tidak dilaksanakan isi kesepakatan tersebut serta adanya bukti berupa somasi (P-2) dari pihak Penggugat maka menurut Hakim perbuatan Tergugat telah dapat dinyatakan wanprestasi;

Menimbang bahwa setelah mempertimbangkan pokok persoalan dalam perkara *aquo*, selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 1 Gugatan Penggugat yang memohon agar mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya, menurut Hakim oleh karena petitum ini berkaitan erat dengan dikabulkan atau tidaknya petitum berikutnya, maka terhadap petitum tersebut akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 2 Gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi), Hakim berpendapat bahwa petitum tersebut dapat dikabulkan, karena sebagaimana telah dipertimbangkan di atas yakni adanya tindakan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 3 yang menyatakan menghukum Tergugat untuk melunasi total hutangnya sebesar Rp. 93.740.000,00 Hakim berpendapat bahwa oleh karena perhitungannya telah sesuai dengan bukti P-1, bukti mana telah dinyatakan sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat sehingga hutang sebesar Rp43.000.000,00 (empat puluh tiga juta rupiah) dikali 2 ditambah dengan bunga 6% pertahun dari hutang tersebut (dikali tiga tahun) menjadi total Rp 93.740.000,00 (sembilan puluh tiga juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah) maka petitum tersebut dapat dikabulkan dengan memperbaiki redaksi kalimat;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 4 Gugatan Penggugat tentang Sita jaminan, Hakim berpendapat bahwa karena dalam perkara *aquo* tidak pernah dilakukan Sita Jaminan sebagaimana yang dimohonkan Penggugat, maka petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 Gugatan Penggugat, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selebihnya;

*Halaman 25 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 RBg Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1234, Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## Mengadili

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
3. Menghukum Tergugat untuk melunasi total hutangnya sebesar : Rp. 93.740.000,00 (sembilan puluh tiga juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
  - Sisa Hutang Rp. 43.000.000,00 x 2 = Rp. 86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah)
  - Bunga pertahun 6% x Rp. 43.000.000,00 = Rp. 2.580.000,00 x 3 tahun = Rp. 7.740.000,00 (tujuh juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah)
  - Maka Total yang harus dibayar oleh Tergugat Kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 93.740.000,00 (sembilan puluh tiga juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp174.000,00 (seratus tujuh puluh empat ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan pada hari Kamis tanggal 7 Desember 2023 oleh Katharina M. Siagian, S.H., M.Hum., sebagai Hakim pada Pengadilan Negeri Pematangsiantar, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim tersebut dihadiri oleh Mainizar, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

*Halaman 26 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.GS/2023/PN Pms*



Panitera Pengganti,

Hakim

Mainizar, S.H

Katharina M Siagian, S.H., M.Hum

Perincian biaya :

1. Biaya Proses.....	Rp70.000,00;
2. PNBP gugatan.....	Rp30.000,00;
3. Biaya Panggilan Sidang .....	Rp34.000,00
4.....P	: Rp20.000,00;
NBP Panggilan .....	
5.....M	: Rp10.000,00;
aterai.....	
6.....R	: Rp10.000,00;
edaksi.....	

Jumlah : Rp174.000,00;  
(seratus tujuh puluh empat ribu rupiah).