



**PUTUSAN**  
**Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Tik**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**GUSMAWATI**, Umur 44 tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, Alamat RT/RW : 008/003, Dusun Sungai Lintang, Desa Beringin Taluk, Kec.Kuantan Tengah, Kab. Kuantan Singingi, Provinsi Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **1. ZULKIFLI, SH**, dan **2. BUDI ARJUNA SITORUS, SH** dari Kantor Advokat/Pengacara-Penasihat Hukum **“ZULKIFLI, SH & ASSOCIATES”** yang beralamat di Jalan Pondok Indah No.05 (Komplek DPR Kisaran) Kel. Sei Renggas, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan, Propinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 September 2019, selanjutnya disebut sebagai .....

**PENGUGAT;**

Lawan:

**ASRIL**, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Umur 53 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat tempat tinggal Dusun Tobek Panjang RT.002 /001, Desa Koto Taluk, Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi, Prov.Riau, untuk selanjutnya disebut dengan .... **TERGUGAT;** Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 08 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

*Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Tik*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Teluk Kuantan pada tanggal 08 Oktober 2019 dalam Register Nomor 12/PDT.G/2019/PN Tlk , telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa kafasitas dan ekseistensi Penggugat dalam gugatan ini adalah sebagai pemberi pinjaman kepada Tergugat atau disebut dengan hutang-piutang, dimana kesepakatan tersebut dibicarakan di rumah Penggugat, dan didalam kesepakatan hutang-piutang tersebut Tergugat memberikan jaminan kepada Penggugat berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen diatasnya milik Tergugat;
2. Bahwa atas kesepakatan hutang piutang tersebut Penggugat meminjam uang melalui perkreditan Bank BNI dan dari hasil uang pinjaman tersebut Penggugat memberikannya kepada Tergugat sejumlah Rp. 150,000,000,- ( seratus lima puluh juta rupiah ) dengan borough/jaminan ke Bank BNI tersebut Penggugat memberikan Surat Sertifikat Hak Milik tanah yang beridiri diatasnya bangunan rumah milik Penggugat sendiri;
3. Bahwa selain dari uang sejumlah Rp. 150,000,000,- ( seratus lima puluh juta rupiah ) yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat, Penggugat juga menutupi hutang Tergugat sebesar Rp. 43,203,000,- ( empat puluh tiga juta duaratus tiga rupiah ) pada tahun 2016, kepada PNM Ulamm, dengan demikian jumlah total hutang Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 193,203,000,- ( seratus Sembilan puluh tiga juta dua ratus tiga ribu rupiah );
4. Bahwa adapun jaminan yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat atas pinjaman Tergugat kepada Penggugat, Tergugat telah menyerahkan jaminan berupa Surat atas sebidang tanah berikut bangunan rumah, dan dibuatkan dengan cara jual-beli sebagai mana yang tertuang dalam Surat Perjanjian Jual-beli, tanggal 20 April 2016, dimana objek yang diperjual belikan tersebut berdasarkan Surat Keterangan Tanah No. 175/594/2013, tanggal 19 Agustus 2013 yang terletak di Dusun Tobek Panjang RT 002 RW 001 Desa Koto Taluk, Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi, dengan ukuran bangunan Rumah seluas  $\pm 111 \text{ M}^2$ , dan luas tanah  $\pm 208 \text{ M}^2$ , dengan perincian tanah :
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah : R. Fauziah UK : 16 Meter;

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Tlk

#### 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

- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah : Jalan UK : 16 Meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah : Jalan UK : 13 Meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah : Yurmiati UK : 13 Meter;
- **Disebut objek sengketa;**

5. Bahwa kesepakatan awal untuk menutupi cicilan kredit perbulannya Tergugat harus membayar kepada Penggugat dan kekurangan cicilan bulanan tersebut Penggugat menutupinya kepada pihak Bank BNI, dan oleh karena Tergugat sudah tidak melaksanakan pembayaran cicilannya kepada Penggugat sehingga muncul permasalahan Penggugat dengan pihak Bank atas terjadinya kredit macet yang dilakukan oleh Penggugat terhadap pihak Bank BNI, sehingga rumah Penggugat yang dijadikan sebagai jaminann atas pinjaman tersebut di lak/disegel oleh pihak Bank BNI;

6. Bahwa jauh sebelum permasalahan pinjaman hutang ke pihak Bank BNI tersebut, untuk menjaga hal-hal yang tidak diinginkan terjadi, maka Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan transaksi/melakukan jual beli rumah milik Tergugat dengan Penggugat serta jual beli tersebut disetujui oleh seluruh anak-anak Tergugat yang telah dikuatkan berdasarkan surat pengakuan dari anak-anak Tergugat yang dimana seluruh anak-anak Tergugat menandatangani diatas materai cukup yang disaksikan oleh seseorang bernama Dasril, sehingga seharusnya perjanjian jual beli rumah tersebut sudah sah dan seharusnya juga sudah tidak ada permasalahan bagi Penggugat untuk menguasai, memiliki dan atau menempatnya, namun sewaktu Penggugat berkehendak untuk menempati rumah tersebut, anak-anak Tergugat enggan untuk keluar dari rumah tersebut, dan juga Tergugat mengancam dan menakut-nakuti Penggugat dengan berbagai macam alasan yang sifatnya tidak membuat nyaman Penggugat untuk dapat menguasai, memiliki dan menempati rumah yang menjadi objek jual beli tersebut;

7. Bahwa Penggugat dalam menghadapi persoalan ini sudah berulang kali meminta kepada Tergugat agar rumah yang menjadi objek jual beli tersebut diserahkan dengan suka rela tanpa harus dibebani dengan alasan apapun,

*Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Tlk*

#### Disclaimer

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



sehingga itikad baik Tergugat dalam melakukan transaksi jual beli tersebut dapat dijadikan alasan sebagai penjual yang beritikad baik sebagaimana yang dikehendaki oleh undang-undang, dan bukan hanya sebagai alasan agar uang yang Tergugat pinjam dari Penggugat dapat Tergugat miliki dan alasan jual beli rumah tersebut hanya sebagai modus akal busuk Tergugat yang tidak serius untuk menyerahkan rumah Tergugat yang telah dijual berdasarkan surat jual beli tersebut;

8. Bahwa sebelumnya ada itikad baik dari Penggugat untuk meminta kepada Tergugat secara musyawarah kekeluargaan dalam menyelesaikan permasalahan ini, namun Tergugat beralasan dengan berbagai macam yang membuat permusyawaratan secara keluarga tersebut tidak berhasil sampai dengan 09 September 2019 sebagaimana somasi yang dilayangkan oleh kuasa hukum Penggugat, dan sampai dengan sekarang Tergugat juga tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan;

9. Bahwa walaupun tanggal 09 September 2019 telah lewat ternyata Tergugat tidak juga melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, sehingga perbuatan Tergugat tersebut dapat dikategorikan kepada Perbuatan Ingkar janji/Wanprestasi, karena Tergugat tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana kesepakatan awal antara Penggugat dengan Tergugat;

10. Bahwa atas perbuatan ingkar janji Tergugat, maka Penggugat telah mengalami serta menderita kerugian dan sepatutnya menurut hukum Penggugat meminta pertanggung jawaban secara hukum terhadap Tergugat yang secara terang dan jelas melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji) tersebut;

11. Bahwa akibat ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat untuk menyelesaikan pembayaran kewajiban (utang) nya sejumlah tersebut diatas, maka Penggugat telah mengalami kerugian, dimana Penggugat tidak dapat menggunakan uangnya dan juga rumah Penggugat yang dijadikan sebagai jaminan pinjaman di Bank BNI tersebut telah di lak/disegel oleh Pihak Bank, dan Penggugat juga tidak dapat menguasai, memiliki dan atau menempati rumah yang menjadi objek jual beli Penggugat dengan Tergugat, dikarenakan adanya keberatan dari anak-anak Tergugat,



sehingga telah nyata Penggugat mengalami kerugian yang tidak sedikit akibat perbuatan Tergugat tersebut;

12. Bahwa Penggugat sakwa sangka yang cukup beralasan, bahwa Tergugat akan mengagunkan, menjual, mengalihkan, memindahtangankan dan/atau ingin memiliki seutuhnya kembali harta bendanya berdasarkan SKT nomor : 175/594/2013 tersebut, maka beralasan hukum kiranya apabila Penggugat bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kuantan Sengingi c/q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuantan Sengingi yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar meletakkan sita jaminan ( Conservatoir Beslaag ) terhadap sebidang tanah dengan luas  $\pm 208 \text{ M}^2$  berikut bangunan rumah yang ada diatasnya seluas  $\pm 111 \text{ M}^2$  ( seratus sebelas Meter Persegi ) milik Tergugat yang terletak di Dusun Tobek Panjang RT 002 RW 001 Desa Koto Taluk Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Sengingi, berdasarkan SKT Nomor : 175/594/2013 milik Tergugat atas nama ASRIL yang belum dibalik namakan kepada nama Penggugat;

13. Bahwa gugatan ini telah didasari pada bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (Uitvoerbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi;

14. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta kepada Tergugat agar bersedia menyelesaikan masalah ini dengan kekeluargaan, namun tidak mendapat tanggapan yang dari Tergugat, sehingga pertemuan yang diadakan untuk penyelesaian tersebut dinyatakan gagal dan tidak berhasil;

Berdasarkan uraian-uraian yang disertai dengan dalil-dalil hukum yang Penggugat kemukakan diatas maka dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kuantan Sengingi c/q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuantan Sengingi yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar sudilah kiranya untuk menetapkan suatu hari persidangan, dan memanggil para pihak yang berperkara untuk hadir pada suatu hari persidangan yang ditentukan untuk itu dengan memberikan putusan hukum yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak memberikan Jaminan tanah beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya kepada Penggugat merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi karena tanah beserta bangunan rumah tersebut telah disepakati dilakukan jual beli antara Penggugat dan Tergugat;

3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag) yang telah diletakkan dalam perkara ini;

4. Menghukum Tergugat untuk memberikan/menyerahkan hak Penggugat yaitu sebidang tanah beserta bangunan rumah permanen diatasnya kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

5. Menyatakan satu bidang tanah berikut rumah yang ada diatasnya seluas  $\pm 111 \text{ M}^2$  (Seratus Sebelas Meter Persegi), yang terletak di Dusun Tobek Panjang RT 002 RW 001 Sesa Koto Taluk Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Sengingi, dengan Surat Keterangan Tanah Nomor : 175/594/2013 milik Tergugat atas nama Asril yang masih dalam penguasaan Tergugat dan belum dibalik namakan atas nama Penggugat, dengan ukuran luas  $\pm 208 \text{ M}^2$  dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah : R. Fauziah UK : 16 Meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah : Jalan UK : 16 Meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah : Jalan UK : 13 Meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah : Yurmiati UK : 13 Meter;
- **Haruslah diserahkan kepada Penggugat;**

6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik (*naar geode justitie recht doen*) mohon untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap Kuasanya tersebut, dan untuk Tergugat tidak datang

Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Tik

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang Terugat tanggal 10 Oktober 2019, tanggal 23 Oktober 2019, dan tanggal 18 November 2019, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir maka Mediasi sebagaimana ketentuan Perma No. 1 Tahun 2016 tidak bisa dilaksanakan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak pula mengirimkan Kuasanya yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut untuk itu, maka Tergugat dalam perkara ini dianggap tidak menggunakan haknya, dengan demikian persidangan dilanjutkan dengan tanpa dihadiri oleh Tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa untuk kejelasan tentang objek perkara Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Kamis tanggal 30 Januari 2020, yang hasilnya sebagaimana terlampir dalam berita acara sidang;

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

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban dikarenakan Tergugat tidak pernah menghadap dipersidangan maupaun mengirimkan wakilnya untuk menghadap dipersidangan;

*Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Tik*

### **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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengemukakan dalil-dalil yang pada pokoknya menyatakan bahwa yang menjadi sengketa adalah Penggugat sebagai pemberi pinjaman kepada Tergugat atau disebut dengan hutang-piutang dan didalam kesepakatan hutang-piutang tersebut Tergugat memberikan jaminan kepada Penggugat berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen diatasnya milik Tergugat;

Menimbang, bahwa atas kesepakatan hutang piutang tersebut Penggugat meminjam uang melalui perkreditan Bank BNI dan dari hasil uang pinjaman tersebut Penggugat memberikannya kepada Tergugat sejumlah Rp. 150,000,000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan borough/jaminan ke Bank BNI tersebut Penggugat memberikan Surat Sertifikat Hak Milik tanah yang beridiri diatasnya bangunan rumah milik Penggugat sendiri;

Menimbang, bahwa Tergugat telah menyerahkan jaminan kepada Penggugat berupa Surat atas sebidang tanah berikut bangunan rumah, dan dibuatkan dengan cara jual-beli sebagai mana yang tertuang dalam Surat Perjanjian Jual-beli, tanggal 20 April 2016, dimana objek yang diperjual belikan tersebut berdasarkan Surat Keterangan Tanah No. 175/594/2013, tanggal 19 Agustus 2013 yang terletak di Dusun Tobek Panjang RT 002 RW 001 Desa Koto Taluk, Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi, dengan ukuran bangunan Rumah seluas  $\pm 111$  M2, dan luas tanah  $\pm 208$  M2, dengan perincian tanah :

Sebelah Utara berbatas dengan tanah : R. Fauziah UK : 16 Meter;

Sebelah Selatan berbatas dengan tanah : Jalan UK : 16 Meter;

Sebelah Barat berbatas dengan tanah : Jalan UK : 13 Meter;

Sebelah Timur berbatas dengan tanah : Yurmiati UK : 13 Meter;

Disebut objek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan kesepakatan awal untuk menutupi cicilan kredit perbulannya Tergugat harus membayar kepada Penggugat dan kekurangan cicilan bulanan tersebut Penggugat menutupinya kepada pihak Bank BNI, dan oleh karena Tergugat sudah tidak melaksanakan pembayaran cicilannya kepada Penggugat sehingga muncul permasalahan Penggugat dengan pihak Bank atas terjadinya kredit macet yang dilakukan oleh

*Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Tik*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat terhadap pihak Bank BNI, sehingga rumah Penggugat yang dijadikan sebagai jaminan atas pinjaman tersebut di lak/disegel oleh pihak Bank BNI;

Menimbang, bahwa itikad baik dari Penggugat untuk meminta kepada Tergugat secara musyawarah kekeluargaan dalam menyelesaikan permasalahan ini, namun Tergugat beralasan dengan berbagai macam yang membuat permusyawaratan secara keluarga tersebut tidak berhasil sampai dengan 09 September 2019 sebagaimana somasi yang dilayangkan oleh kuasa hukum Penggugat, dan sampai dengan sekarang Tergugat juga tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan;

Menimbang, bahwa Tergugat terhadap gugatan Penggugat tersebut tidak menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban karena Tergugat tidak menghadap persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat sebagaimana di dalam gugatannya yang harus dibuktikan kebenarannya di persidangan, maka Majelis Hakim berpendapat yang menjadi pokok persoalan sengketa dalam perkara ini adalah Apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi?;

Menimbang, bahwa secara yuridis formal Majelis Hakim berpendapat pembuktian harus dibebankan kepada pihak Penggugat, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau suatu peristiwa tersebut, yang selaras pula dengan Pasal 283 Rbg/Pasal 163 HIR;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah memajukan bukti-bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-8 dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah masing-masing saksi Dasril dan saksi Indra Putra;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti yang telah diajukan oleh Penggugat sepanjang masih dianggap terkait dengan perkara ini;

*Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Tik*

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat yang menyatakan telah ada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat terkait hutang-piutang dan didalam kesepakatan hutang-piutang tersebut Tergugat memberikan jaminan kepada Penggugat berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah permanen diatasnya milik Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca gugatan Penggugat tersebut dan kemudian Majelis Hakim membaca bukti surat yang diajukan oleh Penggugat secara cermat dan teliti khususnya bukti surat P-5 yaitu perjanjian yang dibuat dibawah tangan antara Asril (Tergugat) dengan Penggugat yang kemudian ditandatangani oleh Tergugat diatas meterai dan juga ditandatangani oleh anak-anak dari Tergugat serta saksi Dasril yang juga merupakan adik dari Penggugat dan Tergugat, bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk meminjam surat tanah atas nama Penggugat untuk dijadikan jaminan hutang dimana di dalam posita gugatan Penggugat surat tanah Penggugat tersebut akan dijadikan jaminan pinjaman Tergugat di Bank Negara Indonesia (BNI) sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan Penggugatlah sebagai debiturnya, dimana hal tersebut juga diperkuat keterangan saksi Dasril yang telah memberikan keterangan dipersidangan, dan jika nantinya Tergugat tidak bisa membayar hutangnya tersebut, maka Tergugat bersedia menyerahkan rumah milik dari Tergugat untuk dijadikan jaminan sebagaimana bukti surat P-1 yaitu Surat Keterangan Tanah (SKT) tertanggal 19 Agustus 2013 atas nama Asril (Tergugat);

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya juga mengatakan bahwa Tergugat sampai saat gugatan ini diajukan dipersidangan di Pengadilan Negeri Teluk Kuantan dan kemudian sampai dengan somasi yang dilayangkan oleh kuasa hukum Penggugat dengan memberi batas akhir penyerahan rumah yang dijadikan jaminan dari Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 09 September 2019, Tergugat tidak juga memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan rumah Tergugat sebagaimana Surat Keterangan Tanah No. 175/594/2013, tanggal 19 Agustus 2013 yang terletak di Dusun Tobek Panjang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT 002 RW 001 Desa Koto Taluk, Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi, dengan ukuran bangunan Rumah seluas  $\pm 111$  M2, dan luas tanah  $\pm 208$  M2, sebagaimana yang telah diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat dibawah tangan dan telah ditandatangani oleh Tergugat di atas meterai (bukti P-5);

Menimbang, bahwa seseorang dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi, apabila orang tersebut tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ia melanggar perjanjian, dan wanprestasi seorang debitor terdiri dari empat macam, yaitu :

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

Menimbang, bahwa adapun akibat hukum ataupun sanksi bagi seseorang (debitor) yang melakukan wanprestasi tersebut adalah Membayar ganti rugi, Pembatalan perjanjian, Peralihan resiko, Membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dapatlah disimpulkan bahwa ingkar janji/wanprestasi menimbulkan hak dan kewajiban hukum yang dilakukan karena adanya suatu perikatan;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena benar telah ada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana bukti P-5 yang diajukan oleh Penggugat yaitu perjanjian yang dibuat dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat serta telah ditandatangani oleh Tergugat di atas Meterai dan Tergugat hingga dengan somasi yang telah dilakukan oleh Tergugat dengan memberi batas waktu hingga tanggal 09 September 2019 tidak juga melaksanakan perjanjian yang telah dibuat tersebut yaitu dengan tidak menyerahkan rumah Tergugat sebagaimana Surat Keterangan Tanah No. 175/594/2013, tanggal 19 Agustus 2013 yang terletak di Dusun Tobek Panjang RT 002 RW 001 Desa Koto Taluk, Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi, dengan ukuran bangunan Rumah seluas  $\pm 111$  M2, dan luas tanah  $\pm 208$  M2, yang telah diperjanjikan dengan Penggugat dengan Perjanjian

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Tik

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah tangan (*Schuldbrief*), dan Tergugat juga tidak pernah hadir menghadap dipersidangan ataupun mengirimkan wakilnya untuk menghadap dipersidangan sehingga Tergugat dalam perkara ini juga tidak membantah dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, oleh karenanya jika Majelis Hakim mengacu kepada empat syarat seorang dapat dikatakan wanprestasi sebagaimana uraian Majelis Hakim diatas, maka Tergugat termasuk orang yang tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, sehingga berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Penggugat dipandang telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya bahwa Tergugat telah wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, kini Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa petitum Penggugat point 1 (satu), oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum yang selanjutnya, maka akan dipertimbangkan pada bagian akhir nanti, setelah petitum yang lain dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 2 (dua) yang pada pokoknya mohon agar menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas, oleh karena terjadinya/adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yang memberikan jaminan berupa rumah Tergugat sebagaimana Surat Keterangan Tanah No. 175/594/2013, tanggal 19 Agustus 2013 yang terletak di Dusun Tobek Panjang RT 002 RW 001 Desa Koto Taluk, Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi, dengan ukuran bangunan Rumah seluas  $\pm 111$  M<sup>2</sup>, dan luas tanah  $\pm 208$  M<sup>2</sup>, dan sampai saat ini Tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka petitum Penggugat tentang hal ini dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 3 (tiga) tentang sita jaminan, oleh karena selama dalam pemeriksaan perkara ini tidak pernah dilakukan sita jaminan, berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, maka tuntutan ini, haruslah ditolak;

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Tlk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum 4 (empat) tentang menghukum Tergugat untuk memberikan sebidang tanah beserta bangunan rumah permanen diatasnya kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, oleh karena berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim di atas Tergugat telah dinyatakan wanprestasi dengan tidak menyerahkan rumah Tergugat sebagaimana Surat Keterangan Tanah No. 175/594/2013, tanggal 19 Agustus 2013 yang terletak di Dusun Tobek Panjang RT 002 RW 001 Desa Koto Taluk, Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi, dengan ukuran bangunan Rumah seluas  $\pm 111$  M<sup>2</sup>, dan luas tanah  $\pm 208$  M<sup>2</sup>, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 5 (lima) tentang Tergugat harus menyerahkan satu bidang tanah berikut rumah yang ada diatasnya seluas  $\pm 111$  M<sup>2</sup> (Seratus Sebelas Meter Persegi), yang terletak di Dusun Tobek Panjang RT 002 RW 001 Sesa Koto Taluk Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Singingi, dengan Surat Keterangan Tanah Nomor : 175/594/2013 milik Tergugat atas nama Asril yang masih dalam penguasaan Tergugat dan belum dibalik namakan atas nama Penggugat, dengan ukuran luas  $\pm 208$  M<sup>2</sup> dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah : R. Fauziah UK : 16 Meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah : Jalan UK : 16 Meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah : Jalan UK : 13 Meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah : Yurmiati UK : 13 Meter

Dimana hal ini selaras dengan petitum Penggugat pada nomor 4 (empat), dan terhadap petitum tersebut telah dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat Petitum pada poin ini juga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa demikian pula petitum Nomor 6 (enam) yang mememinta agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi, Majelis Hakim berpendapat petitum pada poin ini haruslah ditolak karena tidak terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg dan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 serta SEMA Nomor 4 Tahun 2001;

Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Tlk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian maka petitum ke-1 haruslah dikabulkan sebahagian dengan merubah sekedar redaksi dalam amar putusannya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka gugatan Penggugat selebihnya haruslah ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat adalah berada dipihak yang kalah maka berdasarkan ketentuan pasal 192 ayat (1) Rbg dan 193 Rbg, Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Mengingat, Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, pasal-pasal dalam RBg, serta peraturan perundang-undang lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

### MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir (Verstek);
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak memberikan Jaminan tanah beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya kepada Penggugat merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk memberikan/menyerahkan hak Penggugat yaitu sebidang tanah beserta bangunan rumah permanen diatasnya kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan satu bidang tanah berikut rumah yang ada diatasnya seluas  $\pm 111 \text{ M}^2$  (Seratus Sebelas Meter Persegi), yang terletak di Dusun Tobek Panjang RT 002 RW 001 Sesa Koto Taluk Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Sengingi, dengan Surat Keterangan Tanah Nomor : 175/594/2013 milik Tergugat atas nama Asril yang masih dalam penguasaan Tergugat dan belum dibalik namakan atas nama Penggugat, dengan ukuran luas  $\pm 208 \text{ M}^2$  dan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Tik





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah : R. Fauziah UK : 16 Meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah : Jalan UK : 16 Meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah : Jalan UK : 13 Meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah : Yurmiati UK : 13 Meter;

## **Haruslah diserahkan kepada Penggugat;**

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.817.000,- (satu juta delapan ratus tujuh belas ribu rupiah);

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Teluk Kuantan, pada hari Senin, tanggal 30 Maret 2020, oleh kami, **REZA H PRATAMA, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **RINA L SEMBIRING, S.H., M.H.**, dan **DUANO AGHAKA, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Tlk tanggal 08 Oktober 2019, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 02 April 2020, yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu **RIDHO**, Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**RINA L SEMBIRING, S.H., M.H.**

**REZA H PRATAMA, S.H., M.Hum.**

**DUANO AGHAKA, S.H.**

Panitera Pengganti,

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Tlk



RIDHO

Biaya-biaya :

Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
▪ Biaya Panggilan-panggilan	:	Rp.	713.000,-
PNBP	:	Rp.	30.000,-
▪ Biaya Sidang PS/Trasnport	:	Rp.	978.000,-
▪ Biaya ATK	:	Rp.	50.000,-
▪ Materai	:	Rp.	6.000,-
▪ Redaksi	:	Rp.	10.000,-

---

J u m l a h : Rp. 1.817.000,-

(satu juta delapan ratus tujuh belas ribu rupiah)