



**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN DI
BAWAH TANGAN JAMINAN BENDA TIDAK
BERGERAK**

(Studi Kasus: Pengadilan Negeri Sibuhuan
No.7/Pdt.G/2020/PN-Sbh)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat
Menyelesaikan Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

RORA AGUSTI RAYA

NPM : 2016000078
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

**FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PENDANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN
2024**

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

JUDUL : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN
JAMINAN BENDA TIDAK BERGERAK

NAMA : RORA AGUSTI RAYA
N.P.M : 2016000078
FAKULTAS : SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI : Ilmu Hukum
TANGGAL KELULUSAN : 24 April 2024

DIKETAHUI

DEKAN



Dr. E. Rusiadi, SE., M.Si.

KETUA PROGRAM STUDI



Dr Mhd. Azhali Siregar, S.H., M.H.

DISETUJUI
KOMISI PEMBIMBING

PEMBIMBING I



J.E. Melky Purba, S.H., M.Kn

PEMBIMBING II



Rika Jamin Marbun, SH., MH

SURAT PERNYATAAN

SAYA YANG BERTANDA TANGAN DIBAWAH INI :

NAMA : RORA AGUSTI RAYA
NPM : 2016000078
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN DI
BAWAH TANGAN JAMINAN BENDA TIDAK
BERGERAK

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain.
2. Memberikan izin hak bebas Royalti Non-Eksklusif kepada UNPAB untuk menyimpan, mengali-media/formatkan mengelola, mendistribusikan, dan mempublikasikan karya skripsinya melalui internet atau media lain bagi kepentingan akademis.

Pernyataan ini saya perbuat dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila dikemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Medan, 28 April 2024



Rora Agusti Raya

2016000078

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN JAMINAN BENDA TIDAK BERGERAK (Studi Putusan Pengadilan Negeri Sibuhuan No.7/Pdt.G/2020/PN-Sbh)

Rora Agusti Raya*

J.E. Melky Purba, S.H., M.Kn**

Rika Jamin Marbun, S.H., M.H**

Di era sekarang kreditur meminta suatu jaminan dan bunga saat debitur melakukan praktik pinjam-meminjam di dalam masyarakat, perjanjian tersebut dilakukan secara tertulis dengan tanda tangan para pihak, dan tidak menggunakan perantara pejabat Notaris. Rumusan masalah penelitian ini, bagaimana pengaturan hukum pembuktian terhadap perjanjian di bawah tangan sebagai dasar gugatan perdata?, bagaimana perlindungan hukum para pihak dalam perjanjian di bawah tangan atas jaminan benda tidak bergerak?, dan bagaimana pertimbangan hakim pada putusan perjanjian di bawah tangan dengan jaminan benda tidak bergerak?

Jenis penelitian skripsi ini menggunakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan studi Putusan Pengadilan Negeri Sibuhuan No. 7/Pdt.G/2020/Pn-Sbh. Sifat penelitian ini merupakan penelitian deskriptif, dengan metode pengumpulan data dilakukan dengan cara studi pustaka *library research* di perpustakaan untuk pengumpulan bahan-bahan hukum tertulis yang relevan dengan permasalahan.

Perjanjian di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian sempurna setara akta otentik, apabila para pihak tidak menyangkal dan mengakui tanda tangan dalam perjanjian tersebut. Perlindungan yang dapat diberikan pada para pihak adalah dengan membuat perjanjian pokok diikuti perjanjian tambahan (*accecoir*) sebuah jaminan yang diikat akta kuasa menjual yang dibuat pejabat berwenang yakni, Notaris.

Berdasarkan analisa penulis, majelis hakim telah benar dalam mengabulkan sebagian gugatan penggugat, dikarenakan keberadaan Surat Titipan Uang tersebut telah diakui isinya oleh Tergugat dan Tergugat tidak mengajukan bantahan ataupun bukti lain yang menolak kebenaran surat tersebut maupun keterangan saksi, serta dengan ditandatanganinya surat tersebut oleh Tergugat maupun Penggugat yang merupakan orang yang cakap hukum sesuai Pasal 1320 KUHPdata.

Kata Kunci : Tinjauan Yuridis, Perjanjian di bawah tangan, Jaminan benda tidak bergerak

* Mahasiswa Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan

** Dosen Pembimbing I Dan II Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur atas berkat dan anugerah Allah SWT, karena kasih dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Di Bawah Tangan Jaminan Benda Tidak Bergerak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Sibuhuan No.7/Pdt.G/2020/Pn-Sbh)”**.

Skripsi ini adalah salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan. Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dan kelemahan dalam skripsi ini. Untuk itu, dengan berlapang dada penulis menerima kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak yang menaruh perhatian terhadap skripsi ini.

Dengan segala kerendahan hati, pada kesempatan ini penulis sampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang tulus atas bantuan dan dorongan dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak menerima bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, maka dalam kesempatan ini penulis dengan hormat mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. **Bapak Dr. H. M. Isa Indrawan, SE., M.M** selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
2. **Bapak Dr. E. Rusiadi, SE., M.Si.** selaku Dekan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

3. **Bapak Dr. Mhd. Azhali Siregar, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
4. **Bapak J.E. Melky Purba, S.H., M.Kn** selaku Dosen Pembimbing I yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan pembuatan skripsi ini.
5. **Ibu Rika Jamin Marbun, SH., M.H** selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan arahan dan masukan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Seluruh Civitas Akademik Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan yang dengan penuh dedikasi menuntun dan membimbing penulis selama mengikuti perkuliahan sampai dengan menyelesaikan skripsi ini.
7. Orang tua terkasih, Sanusi Hasibuan dan Ibunda Asnawan Harahap yang telah membesarkan, memotivasi, mendidik, dan memenuhi seluruh kebutuhan penulis selama ini serta dengan berlimpah kasih sayang, penulis ucapkan terimakasih.
8. Untuk Abang dan kakak tercinta, Partalian Hasibuan, Tinur Maini Hasibuan, Dumaer Pinasari Hasibuan, S.E dan Santi Eka Sari Hasibuan, AMKG yang selalu mendukung, membantu serta memotivasi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Keluarga besar penulis baik dari ayah maupun ibu yang penulis sayangi dan tidak dapat disebutkan satu persatu.
10. Berbagai pihak yang telah memberikan doa dan dukungan kepada penulis selama ini yang juga tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang tidak mungkin disebutkan satu persatu dalam kesempatan ini, hanya Allah-lah yang dapat membalas budi baik semuanya.

Semoga ilmu yang penulis peroleh selama ini dapat bermanfaat bagi penulis untuk sekarang dan masa yang akan datang.

Medan, 24 April 2024

Penulis,

Rora Agusti Raya

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Keaslian Penelitian.....	7
F. Tinjauan Pustaka	12
G. Metode Penelitian.....	23
H. Sistematika Penulisan	24
BAB II. PENGATURAN HUKUM PEMBUKTIAN TERHADAP	
PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN SEBAGAI DASAR	
GUGATAN PERDATA	25

Pengaturan Hukum Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Perkara Perdata.....	25
Pengertian Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata.....	26
Sistem Pembuktian Dan Alat Bukti Dalam Perkara Perdata	29
Kekuatan Pembuktian Surat Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Gugatan Perdata	34
BAB III. PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN JAMINAN BENDA TIDAK BERGERAK.....	38
A. Jaminan Dalam Perjanjian Di Bawah Tangan	38
Hak Dan Kewajiban Para Pihak Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Benda Tidak Bergerak.....	41
Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Di Bawah Tangan Jaminan Benda Tidak Bergerak	44
BAB IV. PERTIMBANGAN HAKIM PADA KASUS PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN DENGAN JAMINAN BENDA TIDAK BERGERAK SESUAI PUTUSAN No.7/Pdt.G/2020/PN-Sbh.....	52
A. Posisi Kasus	52
Pertimbangan Hakim Dalam Putusan No. 7/Pdt.G/2020/PN-Sb	58
Analisis Penulis Terhadap Putusan No. 7/Pdt.G/2020/PN-Sbh.....	66

BAB V.	PENUTUP.....	71
	A. Kesimpulan	71
	B. Saran.....	72
DAFTAR PUSTAKA.....		74
LAMPIRAN		

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kamus hukum mengatakan bahwa perjanjian adalah perjanjian yang dibuat secara tertulis atau lisan antara dua atau lebih pihak. Perjanjian tertulis dapat didefinisikan yakni para pihak telah menulis perjanjian yang dianggap sebagai dokumen tertulis. Sedangkan perjanjian lisan mengacu pada perjanjian formal yang dicapai secara lisan antara para pihak.¹ Kontrak atau perjanjian, menurut Pasal 1313 KUHPerdata, adalah suatu perjanjian yang mengikat satu atau lebih orang. Suatu kontrak membuat seseorang memiliki kewajiban terhadap orang lain yang memiliki hak untuk melakukan hal yang sama. Dalam suatu kontrak, debitur adalah pihak yang harus memenuhi kewajibannya, dan kreditur adalah pihak yang menerima hak.²

Objek perjanjian disebut sebagai Prestasi. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdata, Prestasi dapat diartikan sebagai memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu. Perjanjian untuk memberikan sesuatu sebagai imbalan atas kesempatan untuk menikmati suatu barang tertentu. perjanjian di mana seseorang memberi, atau diperbolehkan, untuk menikmati sesuatu. Contohnya pada Jual-Beli, pada saat penjualan, penjual wajib menyerahkan barangnya, dan penyewa berhak menikmati barang sewaan.³ Prestasi melakukan suatu yakni tindakan yang tidak

¹ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2007, hal. 363.

² Tim Yustisia, *Pedoman Menyusun Surat Perjanjian/Kontrak*, Penerbit Huta Publisher, Depok, 2017, hal. 9.

³ Joni Emirzon, Muhamad Sadi Is, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2021, hal. 20.

melibatkan pemberian sesuatu, seperti melukis atau menggambar. Sedangkan Prestasi tidak melakukan sesuatu dimaksud adalah janji debitur untuk tidak melakukan suatu perbuatan tertentu, misalnya tidak mendirikan pagar.⁴

Perjanjian sesuai syarat sah Pasal 1320 KUHPerdara merupakan suatu keadaan yang mengikat kedua belah pihak yang berjanji untuk mendapatkan kepastian hukum. Perjanjian tersebut dapat dilakukan dengan lisan maupun tulisan. Namun masyarakat sekarang cenderung lebih memilih melakukan perjanjian secara tertulis, mengingat lemahnya kekuatan pembuktian perjanjian lisan saat terjadi masalah/sengketa. Perjanjian tertulis dapat berbentuk dokumen yang disebut sebagai akta. Secara umum, akta adalah surat yang ditandatangani yang memuat keterangan tentang suatu peristiwa atau suatu hal dan menjadi dasar suatu kontrak. Akta dibagi menjadi dua yaitu Akta Otentik dan Akta Di Bawah Tangan.⁵

Perjanjian merupakan suatu kegiatan yang umum di dalam rutinitas sehari-hari masyarakat di Indonesia, tidak terkecuali daerah terpencil seperti Kabupaten Padang Lawas sekalipun sering mengadakan kegiatan perjanjian. Kegiatan perjanjian yang paling umum dalam kehidupan masyarakat Kabupaten Padang Lawas adalah perjanjian pinjam-meminjam uang. Hal ini dikarenakan sulitnya ekonomi dan meningkatnya kebutuhan pangan maupun sandang yang harus dipenuhi setiap harinya. Umumnya praktik perjanjian pinjam-meminjam uang biasanya dilakukan dengan mengajukan pinjaman ke bank umum. Namun karena banyaknya prosedur dan persyaratan

⁴ *Ibid.*, hal. 21

⁵ Richard Cisanto Palit, *Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan*, Lex Privatum, Vol. III No. 2, April - Juni 2015, hal. 138.

pengajuan pinjaman ke bank masyarakat memilih untuk meminjam uang pada orang yang mempunyai simpanan uang lebih. Namun tidak jarang pinjaman ini dengan bunga yang lebih tinggi dari bank dan bahkan harus memberikan sebuah jaminan. Perjanjian seperti ini dianggap lebih mudah dan hemat waktu jika dibandingkan dengan pinjaman ke bank umum, hal itu karena perjanjian di masyarakat awam dilakukan secara tertulis dengan menggunakan kuitansi, materai, dan tanda tangan para pihak, bahkan tidak menggunakan perantara pejabat notaris.

Praktik perjanjian diatas merujuk pada Pasal 1874 KUHPdata yang menyatakan bahwa: “Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.”

Perjanjian di bawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji tanpa ada campur tangan pejabat berwenang/notaris, perjanjian dilakukan hanya berdasarkan kebutuhan dari kedua belah pihak. Dengan ini dapat disimpulkan perjanjian di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian hanya diantara para pihak yang membuat kesepakatan. Apabila para pihak tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangan dalam perjanjian tersebut, maka perjanjian di bawah tangan tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Praktik perjanjian yang dilakukan masyarakat Kabupaten Padang Lawas tentu memiliki tingkat resiko ingkar yang lebih tinggi. Oleh karena itu, di era sekarang *Kreditur* meminta/menawarkan suatu jaminan dan bunga saat *debitur* ingin melakukan praktik pinjam-meminjam, hal ini seperti halnya bank yang melarang memberikan pinjaman tanpa jaminan dan bunga. Jaminan dalam perjanjian ini dianggap suatu

pengaman jika salah satu pihak ingkar dalam melaksanakan kewajiban suatu perjanjian.

Menurut definisi kamus hukum, kreditur adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai tuntutan atau tagihan terhadap debitur.⁶ Sedangkan debitur adalah individu atau badan hukum yang memiliki utang pada kreditur.⁷ Dalam pengertian yang lebih luas, kreditur adalah suatu pihak (individu, organisasi, dunia usaha, atau pemerintah) yang mempunyai tuntutan atas harta benda atau layanan jasa yang diberikan (biasanya dalam bentuk kontrak atau perjanjian) oleh pihak lain (pihak kedua). Pihak kedua inilah yang disebut dengan debitur yakni penyewa atau peminjam. Debitur adalah seseorang berpinjaman ke orang lain, biasanya dengan mendapatkan sesuatu dari pihak lain yang berjanji akan membayarnya kembali di kemudian hari. Pemberian pinjaman sering kali memerlukan jaminan atau agunan dari debitur, hal ini dikarenakan jika Debitur gagal membayar sesuai jangka waktu yang disepakati, dan aset mereka dapat disita untuk melaksanakan pembayaran.⁸

Adapun contoh kasus yang akan di angkat penulis yakni, kasus pinjam-meminjam uang dengan jaminan yang terjadi di dalam masyarakat Kabupaten Padang Lawas yang mana perjanjian tersebut menggunakan perjanjian di bawah tangan antara Idham Kholid Hrp dan Darman Tua Hasibuan. Dalam Putusan No.7/Pdt.G/2020/PN-Sbh. Menyatakan bahwa Darman Tua Hasibuan telah melakukan Wanprestasi dalam perjanjian di bawah tangan yang telah disepakati bersama.

⁶ Fiensho Suharsomno, *Kamus Hukum*, Vudentta Pubhlising, Jawa Barat, 2010, hal. 20.

⁷ *Ibid.*, hal. 10.

⁸ Enny Martha Sasea, *Hukum Jaminan*, Penerbit CV. Eureka Media Aksara, Jawa Tengah, 2022, hal. 45.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti masalah tersebut dalam bentuk skripsi dengan judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Di Bawah Tangan Jaminan Benda Tidak Bergerak (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sibuhuan No.7/Pdt.G/2020/PN-Sbh)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, perumusan masalah yang diangkat dalam proposal ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pengaturan Hukum Pembuktian Terhadap Perjanjian Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Gugatan Perdata?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Di Bawah Tangan Atas Jaminan Benda Tidak Bergerak?
3. Bagaimana Pertimbangan Hakim Pada Kasus Perjanjian Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Benda Tidak Bergerak Sesuai Putusan No.7/Pdt.G/2020/PN-Sbh?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum pembuktian terhadap Perjanjian Di Bawah Tangan sebagai dasar Gugatan Perdata.

2. Untuk mengetahui perlindungan hukum para pihak dalam Perjanjian Di Bawah Tangan Jaminan Benda Tidak Bergerak.
3. Untuk Mengetahui Pertimbangan Hakim pada kasus Perjanjian Di Bawah Tangan dengan Jaminan Benda Tidak Bergerak sesuai Putusan No.7/Pdt.G/2020/Pn-Sbh.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis

Manfaat akademis dari penulisan ini yaitu merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan program Sarjana Hukum di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

2. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih di bidang pendidikan, khususnya di bidang penelitian Hukum Perdata dengan pokok bahasan mengenai Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian di bawah tangan dengan jaminan benda tidak bergerak.

3. Manfaat Praktis

Manfaat praktis penulisan ini diharapkan dapat dijadikan referensi oleh pembuat kebijakan hukum dan masyarakat secara keseluruhan, di mana berarti bahwa penelitian ini bisa digunakan dan dimanfaatkan dengan baik oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari.

E. Keaslian Penelitian

Bahwa selama pemeriksaan tentang kredibilitas penelitian yang dilakukan, belum ditemukan penelitian yang sama yang secara khusus membahas **“Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Di Bawah Tangan Jaminan Benda Tidak Bergerak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Sibuhuan No.7/Pdt.G/2020/PN-Sbh.)”**, akan tetapi setelah dilakukannya penelusuran ada beberapa penelitian yang mendekati judul dan rumusan masalah yaitu:

1. Tinjauan Yuridis Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Fidusia, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Risal Nur Hartanto Pada Tahun 2017.⁹

Rumusan Masalah

Rumusan masalah antara lain:

- a) Bagaimana keabsahan akta di bawah tangan dengan jaminan fidusia?
- b) Bagaimana upaya perlindungan hukum ketika jaminan fidusia tidak didaftarkan?

Kesimpulan

Adapun kesimpulannya sebagai berikut:

- 1) Keabsahan akta di bawah tangan tidak hanya sebagai tindakan yang memiliki konsekuensi hukum, tetapi juga sebagai tindakan yang didasarkan pada hukum itu sendiri. Oleh karena itu, keabsahan suatu

⁹ Risal Nur Hartanto, *Tinjauan Yuridis Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Fidusia*, Skripsi, Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2017.

akta di bawah tangan ditentukan oleh para pihak yang terlibat dalam hukum perdata.

- 2) Perlindungan hukum untuk jaminan fidusia yang tidak didaftarkan sangat bergantung pada kekuatan akta perjanjian; jika dibuat dengan akta di bawah tangan, perlindungan hukumnya sesuai dengan akta di bawah tangan, tetapi jika dibuat di hadapan notaris, perlindungan hukumnya sesuai dengan akta notariil. Dengan kata lain, dengan melegalisasi akta di tangan notaris.

Perbedaan Skripsi

Penulisan saudara Risal Nur Hartanto berbeda dari yang ditulis oleh penulis. Sementara penulis sebelumnya membahas tentang Tinjauan Yuridis Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Fidusia dan perlindungan hukum ketika jaminan fidusia tidak didaftarkan, penulis ini akan membahas Pengaturan Hukum Pembuktian tentang Perjanjian Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Gugatan Perdata serta Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Di Bawah Tangan.

2. Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Hukum Perjanjian Di Bawah Tangan Apabila Terjadi Wanprestasi Pada Objek Benda Bergerak Dan Tidak Bergerak, Universitas Muhammadiyah Mataram, Abdul Khahir Putra Pada Tahun 2021.¹⁰

¹⁰ Abdul Khahir Putra, *Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Hukum Perjanjian Di Bawah Tangan Apabila Terjadi Wanprestasi Pada Objek Benda Bergerak Dan Tidak Bergerak*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, 2021.

Rumusan Masalah

Rumusan masalah antara lain:

- a) Bagaimana kekuatan hukum perjanjian di bawah tangan apabila terjadi wanprestasi pada objek benda tidak bergerak dan tidak bergerak?
- b) Bagaimana keabsahan perjanjian di bawah tangan apabila terjadi wanprestasi pada objek benda bergerak dan tidak bergerak?

Kesimpulan

Adapun kesimpulannya sebagai berikut :

- 1) Jika item bergerak dan tidak bergerak bergabung secara *wanprestasi*, Anda memiliki kekuatan kontrak yang tepat. Akan tetapi, Menurut Pasal 1313 KUHPdata, perjanjian adalah suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis atau lisan oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing berjanji untuk mematuhi apa yang tercantum dalam kesepakatan bersama. Pada dasarnya, syarat sah suatu kontrak terdiri dari kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan alasan yang sah, menurut Pasal 1320 KUHPdata. Akibatnya, semua pihak yang terlibat dalam perjanjian harus mencapai konsensus mengenai hal-hal penting yang terkandung dalam perjanjian. Pada kenyataannya, perjanjian tersebut tidak dapat diterima oleh salah satu pihak atau dapat dianggap sebagai wanprestasi. "Suatu keadaan dimana seseorang debitur (berpinjaman) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian" didefinisikan sebagai wanprestasi. Cacat dapat terjadi dengan sengaja atau tidak.

Salah satu jenis kegagalan adalah: benar-benar gagal Kinerja yang buruk; kemajuan yang lambat; atau melakukan hal-hal yang tidak diizinkan dalam kontrak.

- 2) Keabsahan dan penempatan perjanjian peralihan hak atas tanah dengan jual beli ini dilihat dari segi keabsahannya, yaitu penjualan itu dilakukan secara tersirat menurut ketentuan peraturan perundangan-perundangan. Pasal 1457 KUHPerdara Jika ada kesepakatan antara penjual dan pembeli, "jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan". Artinya, penjual memiliki tanggung jawab untuk menyerahkan barang yang dijualnya, dan pembeli memiliki tanggung jawab untuk membayar harga barang sebagai imbalan atas haknya. Selain itu, Perdata menyatakan bahwa: "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya", menurut Pasal 1458 KUHPerdara.

Perbedaan Skripsi

Penulisan saudara Abdul Khahir Putra berbeda dari penulis sebelumnya karena penulis sebelumnya membahas kekuatan hukum dan keabsahan perjanjian di bawah tangan jika terjadi wanprestasi pada objek benda tidak bergerak atau tidak bergerak, sedangkan penulis baru membahas pengaturan hukum pembuktian tentang perjanjian di bawah tangan dan perlindungan hukum terhadap pihak dalam perjanjian akta di bawah tangan.

3. Analisis Hukum Tentang Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Heni Sapa Pada Tahun 2013.¹¹

Rumusan Masalah

Rumusan masalah antara lain:

- a) Bagaimana Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Dikaitkan Dengan Kewenangan Notaris Dalam Legalisasi Dan Waarmeking?
- b) Apakah Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Memperoleh Legalisasi Dan *Waarmerking* Dari Notaris Dapat Dibatalkan Oleh Hakim?

Kesimpulan

Adapun kesimpulannya sebagai berikut:

- 1) Akta di bawah tangan yang menerima legalisasi atau waarmerking dari notaris tidak dapat dipersamakan dengan akta otentik karena akta otentik dibuat oleh pejabat notaris daripada dilegalisasi atau waarmerking notaris. Namun, akta di bawah tangan biasanya memiliki kekuatan bukti yang lebih besar daripada akta di bawah tangan lainnya.
- 2) Hakim dapat membatalkan akta di bawah tangan yang telah menerima legalisasi dan waarmerking dari notaris jika pihak yang bersangkutan memintanya. Dalam kasus ini, akta tersebut mengandung cacat. Namun, karena hakim bersifat pasif, hakim tidak dapat membatalkan akta secara *ex officio* kecuali dimintakan pembatalan.

Perbedaan Skripsi

¹¹Heni Sapa, *Analisis Hukum Tentang Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan*, Skripsi, Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2013.

Perbedaan yang signifikan antara tulisan saudara Heni Sapa dan yang ditulis oleh penulis. Sementara penulis sebelumnya membahas tentang Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Dikaitkan Dengan Kewenangan Notaris Dalam Legalisasi Dan Waarmeking, Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Mendapat Legalisasi Dan Waarmeking Dari Notaris Dapat Dibatalkan Oleh Hakim, penulis sekarang membahas tentang Kekuatan Perjanjian Di Bawah Tangan yang tidak memiliki legalisasi dan waarmedking dari notaris, dan Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam perjanjian di bawah tangan tanpa notaris.

F. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Tinjauan Yuridis

Kamus Besar Bahasa Indonesia menyatakan bahwa tinjauan berarti mengkaji dengan cermat (meneliti atau menelaah) dan menyelidiki (memahami) suatu pendapat atau perspektif. Menurut Kamus Hukum, "Yuridis" berasal dari kata "Yuridisch", yang berarti "menurut undang-undang" atau "dari sudut pandang hukum". Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa tinjauan yuridis berarti mempelajari dan mempertimbangkan (memahami) perspektif dan pendapat dari sudut pandang hukum.

2. Pengertian Perjanjian Di Bawah Tangan

Kata "verbinten" dalam bahasa Belanda berarti "perikatan". *Verbinten* berasal dari kata Latin *obligatio*, kata Perancis *obligatoire*, dan

kata Belanda *verbinten* (bahasa Belanda yang berarti ikatan, hubungan).

Selain itu, *Verbinten* memiliki banyak arti, antara lain:¹²

1) Perikatan: masing-masing pihak diikat oleh tugas atau prestasi
(dipakai oleh Subekti dan Sudikno)

2) Perutangan: suatu konsep yang digunakan dalam *verbinten*.
Hubungan hutang piutang terjadi antara para pihak (dipakai oleh Sri
Soedewi, Vollmar, Kusumadi).

3) Perjanjian (*overeenkomst*): digunakan oleh (Wiryono Prodjodikoro).

Pengertian hukum perikatan dalam KUHPdata adalah suatu hubungan harta benda antara dua orang atau lebih, yang mana salah satu pihak mempunyai hak atas sesuatu dan pihak lain juga mempunyai kewajiban untuk melakukan sesuatu. Ahli hukum tertentu juga telah mengungkapkan pemahamannya tentang perikatan. Pitlo menyatakan pemahamannya tentang perikatan, suatu hubungan hukum harta benda antara dua orang atau lebih, yang atas dasar itu pihak yang satu (kreditur) mempunyai hak dan pihak yang lain (debitur) mempunyai kewajiban pelaksanaan.¹³

Perikatan lebih luas dari kontrak/perjanjian/persetujuan karena perikatan tidak hanya berasal dari kontrak/perjanjian, tetapi juga berasal dari undang-undang. Persetujuan, kontrak dan perjanjian pada dasarnya sama, yakni. peristiwa hukum dimana dua pihak atau lebih berjanji untuk melakukan

¹² Joko Sriwidodo, Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan*, Penerbit Kepel Press, Yogyakarta, 2021, hal. 1.

¹³ *Ibid.*, hal. 4.

atau tidak melakukan sesuatu yang menimbulkan suatu hubungan hukum. Dari perjanjian, persetujuan, dan kontrak lahirlah sebuah perikatan.¹⁴

Istilah “kontrak” atau “perjanjian” mempunyai arti yang sama dalam sistem hukum nasional. Seperti halnya "kontrak" maupun "*overeenkomst*." memiliki arti yang sama di Belanda.¹⁵ Pada umumnya suatu kontrak mempunyai arti luas dan arti sempit. Dalam pengertian yang paling umum, perjanjian mengacu pada kontrak apa pun, seperti perjanjian perkawinan dan perjanjian pranikah, yang menghasilkan perjanjian yang mengikat secara hukum. Pengertian perjanjian secara sempit adalah berkaitan dengan hubungan hukum dalam bidang hukum harta benda sesuai Buku III KUHperdata.

Janji dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia merupakan bentuk fonetik yang menyatakan kemauan dan kesanggupan untuk berbuat sesuatu. Sedangkan berjanji adalah ekspresi kesiapan dan kemampuan untuk melakukan sesuatu. Berdasarkan definisi Kamus Besar Bahasa Indonesia, berjanji kepada orang lain dapat diartikan sebagai pernyataan kesediaan dan kesanggupan orang tersebut untuk melakukan sesuatu. Harus bersedia dan mampu membayar sewa dalam jangka waktu tertentu. Kesediaan untuk mengalihkan kepemilikan kepada orang lain dalam jangka waktu yang

¹⁴ Bernadetha Aurelia Oktavira, *Perbedaan antara Perikatan dan Perjanjian*, Di Akses Melalui : <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-perikatan-dan-perjanjian-lt4e3b8693275c3/>, Tgl 12 Maret, Pkl 20.40 WIB

¹⁵ Johannes Ibrahim Kosasih, *Kausa Yang Halal Dan Kedudukan Bahasa Indonesia Dalam Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2019, hal. 21.

disepakati bersama, kemauan dan kesanggupan membayar premi pada saat jatuh tempo, dan pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan kesepakatan antara pemberi kerja dan pekerja. Memiliki kemauan dan kemampuan, dan sebagainya.¹⁶

Perjanjian pada hakikatnya adalah suatu hubungan mengikat yang terjalin antara dua pihak yang terlibat. Perjanjian adalah pelaksanaan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, dan keinginan untuk mengadakan suatu perjanjian dapat dinyatakan secara tertulis, lisan, simbolis (catatan), atau bahkan secara diam-diam.¹⁷ Dalam Pasal 1313 KUHPerdara dijelaskan bahwa perjanjian adalah : “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Lebih lanjut, dengan mencermati rumusan Pasal 1313 KUHPerdara tersebut, jelas bahwa suatu perjanjian barulah terjadi, apabila terdapat dua pihak atau lebih yang bersetuju atau bersepakat mengikat diri untuk mengadakan perjanjian. Persetujuan atau kesepakatan yang di adakan tersebut dimaksudkan untuk menyatakan kehendak masing-masing pihak yang kemudian dari padanya menimbulkan akibat hukum dan mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Isi persetujuan yang menjadi sumber sekaligus menjadi sarana pengikat itu berupa janji-janji para pihak secara timbal balik yang dituangkan dalam bentuk tertulis atau yang di ucapkan

¹⁶ Ismantoro Dwi Yuwono, *Baca Buku Ini Sebelum Tanda Tangan Surat Perjanjian*, Penerbit Medpress Digital, Yogyakarta, 2013, hal. 8.

¹⁷ Aan Handriani, Edy Mulyanto, *Kepastian Hukum Terkait Pentingnya Melakukan Perjanjian Tertulis Dalam Bertransaksi*, Vol. 4 Issue 1, Agustus 2021, hal. 4.

secara lisan. Isi janji baik tertulis maupun lisan dapat berupa hak di satu pihak dan kewajiban di lain pihak.¹⁸ Keberadaan kontrak dianggap sebagai bagian penting yang menunjukkan adanya bukti kuat, apabila dibuat secara tertulis, karena ditandatangani oleh para pihak, apalagi dibuat diatas kertas bermaterai. Bentuk kontrak dapat berupa¹⁹ :

- 1) **Kontrak biasa**, atau biasa disebut dengan kontrak di bawah tangan, yang dibuat oleh para pihak secara sederhana diatas kertas bermaterai (pasal 1(a) jo pasal 2(a) PP No. 24 Th. 2000 tentang perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang dikenakan Bea Materai, tanpa legalisasi ke notaries;
- 2) Kontrak biasa seperti di atas, tetapi **didaftarkan atau dicatatkan ke notaries**;
- 3) Kontrak yang **dibuat didepan notaries** dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yang terlibat, dan notaries sebagai saksi pengesahan dan memperkuat kontrak.

Ketiga kontrak dimaksudkan adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya, karena pada hakikatnya dengan bentuk secara tertulis dan pembubuhan tanda tangan sudah dapat dianggap sebagai akta.

¹⁸ A. Rahim, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian*, Penerbit Humanities Genius, Makassar, 2022, hal. 18.

¹⁹ Djulaeka, *Buku Ajar Perancangan Kontrak*, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, 2019, hal. 6.

3. Pengertian Jaminan Benda Tidak Bergerak

Penggunaan kata jaminan merupakan merupakan istilah yang berasal dari terjemahan bahasa Belanda “*zekerheld*” atau “*coutie*” dan pada umumnya digunakan oleh kreditur untuk menjamin pelaksanaan suatu tagihan dan mengatur tanggung jawab umum debitur atas barang-barangnya..²⁰ Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan istilah Agunan.²¹ Menurut Pasal 1 angka 23 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) :

“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah *debitur* kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.”

Jaminan tambahan dalam perjanjian pinjam meminjam berupaya memberikan hak khusus kepada kreditur (jaminan umum dan jaminan khusus). Kreditur memiliki hak pribadi dan hak esensial, yakni dapat menjual benda jaminan kepada publik untuk membayar kembali pinjamannya bilamana debitur gagal dalam membayar pinjamannya (wanprestasi). Bentuk jaminan tambahan tersebut berupa hak kebendaan baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak.²²

²⁰ Anthonius Adhi Soedibybo, *Hukum Jaminan Dasar-Dasar Mengenai Jaminan*, Jejak Pustaka, Yogyakarta, 2023, hal. 1.

²¹ *Ibid.*, Hal. 5

²² Suparji, *Jaminan Kebendaan Dalam Pembiayaan*, Penerbit UAI Press, Jakarta Selatan, 2021, hal. 8.

Jaminan dalam perjanjian terbagi atas, jaminan yang lahir dari Undang-undang dan Jaminan yang lahir karena diperjanjikan.²³ Jaminan yang lahir karena undang-undang merupakan jaminan tanpa adanya perjanjian dari para pihak, dengan kata lain bahwa perjanjian ini keberadaannya telah ditentukan oleh undang-undang. Di dalam Pasal 1131 KUHPdata menjelaskan bahwa segala kebendaan milik *debitur*, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Selain itu, jaminan yang lahir karena diperjanjikan. Jaminan ini dibuat untuk menjamin pelaksanaan kewajiban *debitur* kepada *kreditur* untuk pelunasan kredit. Perjanjian penjaminan ini merupakan perjanjian tambahan atau *assesoir*; yaitu perjanjian ini ada karena perjanjian pokok yang menimbulkan pinjaman-pinjaman antara *kreditur* dan *debitur*. Jaminan yang lahir karena diperjanjikan itu seperti hak tanggungan, fidusia, gadai, penanggungan pribadi (*bortgtocht*), dan garansi.

Pada dasarnya, tidak ada pinjaman *debitur* yang tidak dijamin.²⁴ Jaminan atau agunan adalah harta milik peminjam yang dijaminkan kepada pemberi pinjaman apabila peminjam tidak mampu membayar kembali pinjamannya.²⁵ Jaminan atau agunan adalah harta milik peminjam yang

²³ Ridwanto Igrisa, *Kedudukan SK PNS Sebagai Jaminan Hutang*, Cahaya Arah Publisher, Gorontalo, 2022, hal. 4.

²⁴ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal. 180.

²⁵ Arba, Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Di Atasnya*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2020, hal. 2.

dijaminkan kepada pemberi pinjaman apabila peminjam tidak mampu membayar kembali pinjamannya. Jika seseorang khawatir pinjamannya tidak akan terbayar, maka hendaknya diberikan keyakinan agar apa pun yang terjadi di kemudian hari, pemberi pinjaman tidak akan dirugikan oleh karena itu diberikan jaminan atau agunan tersebut. Pasal 1754 KUHPerdara mengartikan pinjam meminjam adalah suatu akad yang mana salah satu pihak memindahtangankan, dan pihak yang lain menerima dengan syarat mengembalikan sejumlah barang yang dikeluarkan oleh peminjam dalam jumlah yang sama.

Dalam pengertian hukum, Pasal 499 KUHPerdara mendefinisikan benda (*Zak*) sebagai segala sesuatu yang dapat dianggap sebagai hak milik. Dalam sistem hukum, objek merupakan kebalikan dari subjek seperti orang dan korporasi. Pengertian suatu benda dalam Pasal 499 KUH Perdata mengatur bahwa suatu benda dapat terdiri dari dua hal, yaitu barang dan hak. Di bawah ini kita bagi lagi barang-barang menjadi benda bertubuh dan benda tidak bertubuh (KUHPerdara Pasal 503), benda bergerak dan benda tidak bergerak (KUHPerdara Pasal 504), serta benda bergerak habis pakai dan bukan habis pakai (KUHPerdara Pasal 505).²⁶ Suatu benda dapat tergolong dalam golongan benda yang tak bergerak (*onroerend*), karena sifat, tujuan, dan hukumnya. Bagi benda yang sifatnya tidak bergerak adalah tanah,

²⁶ Erni Herawati, *Perkembangan benda dalam hukum dan cara penyerahannya*, Diakses melalui : <https://business-law.binus.ac.id/2017/07/30/perkembangan-benda-dalam-hukum-dan-cara-penyerahannya/>, Tgl 27 Agustus 2023, Pkl 22.53 WIB

termasuk segala sesuatu yang berhubungan erat dengannya, baik langsung maupun tidak langsung, akibat perbuatan alam atau manusia. Ilustrasinya adalah lahan untuk berkebun, isinya, bangunan-bangunan yang dibangun secara permanen di atasnya, misalnya apartemen, dan segala tumbuh-tumbuhan yang ditumbuhinya, termasuk pohon-pohon (termasuk yang belum tumbuh). Tidak bergerak karena tujuan pemakaiannya, ialah barang-barang yang sebenarnya tidak melekat pada tanah atau bangunan, misalnya mesin-mesin dalam suatu pabrik.²⁷ Sedangkan benda bergerak (*roerende zaken/movable goods*) adalah segala barang yang oleh undang-undang digolongkan sebagai benda bergerak kecuali benda yang karena sifatnya dapat bergerak tetapi oleh undang-undang digolongkan sebagai benda tidak bergerak. Benda yang menurut sifatnya bergerak., artinya, dapat dipindahkan atau diangkut dari satu tempat ke tempat lain. Contoh: kendaraan (misal meja, kursi, alat tulis), dll. Benda yang menurut penetapan undang-undang sebagai benda bergerak ialah segala hak atas benda-benda bergerak. Contoh : Hak Pemanenan dan Pemakaian. Hak untuk menerima bunga seumur hidup. Hak untuk pergi ke pengadilan untuk menuntut pengembalian uang tunai atau harta pribadi kepada seseorang (penggugat). Hak atas saham dan surat berharga lainnya dari perusahaan komersial.²⁸

²⁷ Nurlela, *Hutang Dengan Jaminan Barang Tanpa Sertifikat Fidusia Cacat Hukum*, Penerbit Sultannara, 2019, hal. 7.

²⁸ Edukasi Jendela Ilmu, *Defenisi Benda Tidak Bergerak Dan Benda Bergerak (Hukum Perdata)*, Diakses Melalui : <https://brandalmetropolitan.blogspot.com/2017/01/definisi-benda-bergerak-dan-benda-tak.html>, Tgl 28 Agustus 2023, Pkl 00.05 WIB.

G. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif. Penelitian deskriptif merupakan metode penelitian yang digunakan dalam penelitian deskriptif untuk menjelaskan fenomena yang ada. Dalam penelitian deskriptif, variabel diuraikan berdasarkan indikator yang diteliti dan diuraikan tanpa ada hubungan atau perbandingan dengan variabel lain.²⁹

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan menggunakan studi Putusan Pengadilan Negeri Sibuhuan No. 7/Pdt.G/2020/Pn-Sbh. Metode penelitian hukum jenis ini biasa juga disebut dengan penelitian hukum doktrinal atau penelitian kepustakaan. Penelitian ini disebut penelitian hukum doktrinal karena ditujukan semata-mata pada kodifikasi peraturan hukum sehingga sangat erat kaitannya dengan perpustakaan yang memerlukan data sekunder dari perpustakaan.³⁰

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dilaksanakan dengan melakukan survei kepustakaan untuk mendapatkan bahan hukum tertulis yang berkaitan dengan masalah tersebut, terutama bahan hukum yang berkaitan dengan kontrak, jaminan, hukum perdata, dan doktrin perundang-undangan. Bahan hukum

²⁹ Muhammad Syahrums, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi Dan Tesis*, DOTPLUS Publisher, Riau, 2022, hal. 9.

³⁰ *Ibid.*, hal. 24.

primer, sekunder, dan tersier dapat diperoleh dengan membaca referensi, melihat referensi, atau mengunduh referensi dari internet.

4. Jenis Data

Penulisan skripsi ini didasarkan pada data sekunder yang penulis ambil dari penelitian kepustakaan. Data sekunder dalam penelitian hukum dapat dikategorikan menjadi tiga sifat yang mengikatnya:

a. Bahan Hukum Primer

Yang dimaksud dengan bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yang terdiri dari:

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 3) Peraturan Perundang-undangan
- 4) Yurisprudensi
- 5) Dan sebagainya

b. Bahan Hukum Sekunder

Yang dimaksud bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan. Misalnya : rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari pakar hukum dan sebagainya.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Misalnya: kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya.

5. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif untuk menganalisis data. Dalam penelitian ini analisis kualitatif digunakan untuk mengumpulkan data dan informasi, peraturan perundang-undangan, serta menarik kesimpulan dari penelitian yang dilakukan penulis.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini bertujuan untuk memudahkan menelaah isi dari skripsi ini. Penyusunan skripsi ini dibagi menjadi beberapa bab yang masing-masing bab saling berhubungan. Untuk lebih jelasnya, skripsi ini disusun sebagai berikut:

- BAB I** Pendahuluan, Pada bab ini menguraikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, keaslian penelitian, tinjauan penelitian, metode penelitian, serta sistematika penulisan.
- BAB II** Pengaturan Hukum Pembuktian Terhadap Perjanjian Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Gugatan Perdata, Pada bab ini membahas tentang Pengertian Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata, Sistem Pembuktian Dan Alat Bukti Dalam Perkara Perdata, Dan Kekuatan Pembuktian Surat Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Gugatan Perdata.
- BAB III** Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Perjanjian Di Bawah Tangan Atas Jaminan Benda Tidak Bergerak, Pada bab ini membahas tentang Jaminan Dalam Perjanjian Di Bawah Tangan, Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Benda

Tidak Bergerak, Dan Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Di Bawah Tangan Jaminan Benda Tidak Bergerak.

BAB IV Pertimbangan Hakim Pada Kasus Perjanjian Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Benda Tidak Bergerak Sesuai Putusan PN Sibuhuan No.7/Pdt.G/2020/Pn-Sbh, Dalam bab ini membahas tentang Posisi Kasus, Pertimbangan Hakim Dalam Putusan No.7/Pdt.G/2020/PN-Sbh, dan Analisis penulis terhadap Putusan No.7/Pdt.G/2020/PN-Sbh.

BAB V Penutup, Pada bagian ini merupakan bab terakhir yang berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

PENGATURAN HUKUM PEMBUKTIAN TERHADAP PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN SEBAGAI DASAR GUGATAN PERDATA

A. Pengaturan Hukum Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Perkara Perdata

Akta adalah surat atau tulisan.³¹ Suatu surat dapat disebut suatu akta apabila mempunyai tanda tangan yang sengaja dibuat dan dipergunakan sesuai dengan keinginan orang tersebut.³² Menandatangani dokumen biasanya memiliki tujuan sebagai berikut:³³

- 1) Sebagai bukti (*Evidence*) : Tanda tangan mengidentifikasi penandatanganan dokumen yang ditandatangani. Jika penandatanganan ditandatangani dalam bentuk khusus, maka tulisan tersebut berkaitan dengan penandatanganan.
- 2) Sebagai *Ceremony* : Dengan menandatangani suatu dokumen, pihak yang menandatangani mengetahui bahwa mereka telah melaksanakan perbuatan hukum, sehingga akan menghilangkan adanya *insiderate engagement* (jika melakukan melawan hukum maka tidak berdampak)
- 3) Sebagai persetujuan (*Approval*) : Tanda tangan *symbol* persetujuan atau pengesahan suatu dokumen.

Berdasarkan penjelasan di atas, yang dimaksud dengan akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat dan ditandatangani secara tertulis oleh para pihak tanpa

³¹ Salim Hs, *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MOU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 29.

³² Lukman Santoso Az, *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerjasama dan Bisnis*, Setara Press, Malang, 2016, hal. 112.

³³ RR Dewi Anggraeni, *Hukum Kontrak Bisnis*, Unpam Press, Tangerang Selatan, 2020, hal. 229.

melibatkan pejabat yang berwenang untuk melaksanakan akta tersebut, seperti notaris, PPAT, atau pejabat lain yang berwenang.³⁴

HIR tidak mengatur akta di bawah tangan; ini dinyatakan dalam Pasal 289-305 R.Bg dan juga dalam Pasal 1874-1880 BW. Surat-surat, daftar atau register, catatan mengenai rumah tangga, dan surat-surat lainnya yang dibuat tanpa bantuan pejabat yang berwenang dianggap sebagai akta di bawah tangan.³⁵ Surat di bawah tangan terdiri dari :³⁶

- 1) Akta di bawah tangan biasa
- 2) Akta *waarmerken*, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak, kemudian didaftarkan pada notaris. Notaris hanya melakukan pendaftaran dan oleh karena itu tidak bertanggung jawab atas isi atau isi dokumen atau tanda tangan yang dibuat oleh para pihak.
- 3) Akta legalisasi, suatu surat di bawah tangan yang dibuat oleh suatu pihak, tetapi ditandatanganinya oleh atau disaksikan notaris. Tugas notaris hanya sebatas mengkonfirmasikan tanda tangan para pihak dan tanggal penandatanganan akta.

B. Pengertian Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata

Untuk membuktikan sesuatu yang menjadi masalah, harus ada standar atau persyaratan tertentu yang menurut pandangan umum memiliki dasar yang kuat

³⁴ Joko Sriwido, Kristiawanto, *Op. Cit.*, hal. 141.

³⁵ Aris Prio Agus Santoso, *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Pustaka Baru Press, Yogyakarta, 2023, hal. 87.

³⁶ Oemar Moechtar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga University Press, Surabaya, 2017, hal. 13.

sehingga hal-hal yang harus dibuktikan dapat diterima oleh orang lain dengan alasan yang layak, seperti sesuatu yang telah terbukti benar secara hukum. Selain itu, faktor-faktor lain harus dipertimbangkan untuk mencapai tujuan pembuktian.³⁷

Pembuktian dalam arti hukum adalah kegiatan yang dilakukan oleh seseorang yang mengajukan gugatan di bidang hukum perdata (dalam hal ini penggugat atau tergugat) atau oleh aparat penegak hukum, yaitu jaksa (penuntut umum) atau penasihat hukum di bidang hukum pidana, dengan memberikan, menyatakan, dan mengajukan bukti-bukti yang relevan dengan perkaranya sehingga bukti-bukti yang diajukan tersebut menjadi alat bukti yang sah di hadapan sidang, memberikan keyakinan kepada hakim yang mengadili perkara, dan penting bagi pertimbangan hakim di pengadilan guna dapat mengambil keputusan mengenai perkara tersebut.³⁸

Soebekti mengatakan,³⁹ " Suatu dalil atau pendirian dapat divalidasi dengan bukti. Alat yang digunakan oleh suatu pihak di pengadilan, seperti kesaksian, tulisan, persangkaan, sumpah, dan sebagainya, dikenal sebagai alat bukti, alat pembuktian, atau upaya pembuktian. "

Andi Hamzah juga membatasi bukti dan alat bukti dengan cara yang hampir sama, mengatakan: ⁴⁰ "Untuk meyakinkan kebenaran suatu dakwaan, pendirian, atau dakwaan, digunakan bukti. Dalam kasus pidana, seperti dakwaan terdakwa, kesaksian,

³⁷ Rahman Amin, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana Dan Perdata*, Penerbit Deepublish (Grup Penerbitan Cv Budi Utama), Yogyakarta, 2020, hal. 13.

³⁸ *Ibid.*, hal. 16.

³⁹ Efa Laela Fakhriah, *Bukti Elektronik Dalam Sistem Pembuktian Perdata*, Pt. Refika Aditama, Bandung, 2017, hal, 9.

⁴⁰ *Ibid.*, hal. 9.

keterangan ahli, surat, dan petunjuk, atau dalam kasus perdata, seperti persangkaan dan sumpah, upaya pembuktian dikenal sebagai alat bukti.”

Menurut Pasal 163 HIR dan 283 RDG, "barang siapa mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang itu, harus membuktikan adanya hak atau kejadian itu." Menurut pasal tersebut, yang harus dibuktikan adalah hak atau peristiwa yang didakwakan oleh pihak-pihak yang berperkara. Namun, hanya hak atau peristiwa yang dibantah oleh pihak lawan yang dibuktikan. Hakim yang hanya memimpin persidangan tidak melakukan pembuktian, karena Pasal 163 HIR/283 RB menyatakan bahwa penggugat dan tergugat adalah pihak yang melakukan pembuktian.

Proses pembuktian perkara perdata dilakukan oleh hakim dengan memeriksa apakah ada hubungan hukum yang mendasari gugatan. Jika penggugat ingin menang, dia harus membuktikan bahwa ada hubungan hukum. Jika dia tidak dapat membuktikan bahwa ada hubungan hukum, gugatannya ditolak dan, jika berhasil, dikabulkan. Bukti yang tidak disangkal, terutama jika pihak lawan menerimanya sepenuhnya, tidak perlu dibuktikan, tidak semua bukti yang digunakan dalam gugatan harus dibuktikan benar. Penggugat tidak selalu harus membuktikan argumennya dalam kasus pembuktian. Hakim akan menentukan siapa yang harus memberikan bukti, apakah penggugat atau tergugat.⁴¹

Hans Keslen mengemukakan teori pertanggungjawaban, yang diikuti oleh Paul Scholten. Menurut teori ini, tidak ada hubungan sebab akibat antara tindakan seseorang

⁴¹ Deasy Soeikromo, *Proses Pembuktian Dan Penggunaan Alat-Alat Bukti Pada Perkara Perdata Di Pengadilan*, Vol.Ii/No.1/Januari-Maret /2014, hal. 135.

yang mengakibatkan hukuman. Ini berarti bahwa hukuman yang dia terima bukanlah akibat dari perbuatannya; itu lebih merupakan tanggung jawabnya sendiri atau akibat dari tindakannya sendiri. Oleh karena itu, keputusan hakim yang didasarkan pada pembuktian menunjukkan betapa pentingnya hukum pembuktian untuk menentukan siapa yang menang dalam perkara. Tujuan akhir dari pembuktian tentu saja sejalan dengan tujuan umum hukum, yaitu bahwa hukum pembuktian hanyalah sub sistem dari sistem hukum yang lebih besar.⁴²

C. Sistem Pembuktian Dan Alat Bukti Dalam Perkara Perdata

Dalam hukum acara perdata, teori pembuktian tidak bersifat negatif seperti dalam hukum acara pidana. Pasal 183 KUHAP menyatakan bahwa hakim tidak boleh menjatuhkan pidana kepada seseorang kecuali apabila sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah ia memperoleh keyakinan bahwa suatu tindak pidana benar-benar terjadi dan bahwa terdakwa yang bersalah melakukannya. Hakim harus meyakini kebenaran yang dicari dan diwujudkan dalam ketentuan ini, serta harus didasarkan pada dua alat bukti sah yang memenuhi syarat minimal pembuktian. Ini adalah konsep yang disebut sebagai *beyond reasonable doubt*. Karena kebenaran yang diketahui didasarkan pada bukti yang benar-benar tidak dapat disangkal, maka kebenaran tersebut dianggap sebagai kebenaran hakiki (*materiele waarheid, ultimate truth*).⁴³

Namun, dalam hukum acara perdata, teori pembuktian berbeda. Kebenaran yang dicari dan disadari oleh seorang hakim hanyalah kebenaran formil, atau

⁴² Aris Prio Agus Santoso, *Op. Cit.* hal. 80.

⁴³ Endang Hadrian, Lukman Hakim, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia : Permasalahan Eksekusi Dan Mediasi*, Penerbit Deepublish, Yogyakarta, hal. 35.

kebenaran formal, dari diri dan batin hakim sendiri, yang tidak memerlukan keyakinan. Pihak-pihak yang mengajukan gugatan dapat mengajukan bukti berdasarkan kebohongan atau penafsiran yang keliru, namun secara teoritis hakim harus menerima fakta-fakta tersebut untuk melindungi dan membela hak-hak pribadi atau kebebasan sipil pihak-pihak yang terkait. Hakim hanya sebatas menerima dan meninjau perkara yang mengenai hal-hal yang diajukan kedua belah pihak. Dengan demikian, fungsi dan tanggung jawab hakim dalam perkara perdata semata-mata mencari dan menentukan kebenaran formil, yang ditentukan oleh fakta-fakta dasar dan alasan yang disampaikan oleh pihak-pihak yang berpartisipasi dalam proses hukum.⁴⁴

Dalam menilai alat bukti, hakim dapat bertindak bebas atau terikat pada hukum.

Dalam hal ini, ada dua teori⁴⁵, yaitu:

1. Teori Pembuktian Bebas

Para hakim mempunyai keleluasaan untuk mengevaluasi bukti yang diajukan oleh pihak yang berperkara, terlepas dari apakah bukti tersebut disebutkan atau tidak oleh Undang-Undang.

2. Teori Pembuktian Terikat

Berdasarkan prinsip bahwa "Putusan harus berdasarkan bukti-bukti yang diajukan di persidangan," keputusan hakim didasarkan pada apa yang disampaikan oleh para pihak selama persidangan. Teori ini dibagi lagi menjadi:

⁴⁴ *Ibid.*, Hal. 35.

⁴⁵ Efa Laela Fakhriah, *Bukti Elektronik dalam Sistem Pembuktian Perdata Cetakan ke-2*, (Bandung: PT Alumni), 2013, hal. 53.

- a) Teori Pembuktian Negatif: Hakim terikat oleh larangan hukum dalam menilai alat bukti tertentu.
- b) Teori Pembuktian *Positif*: Hakim terikat oleh perintah hukum ketika mengevaluasi bukti tertentu.

Dalam perkara perdata, hakim terikat pada alat bukti yang sah, yang berarti mereka hanya dapat mengambil keputusan berdasarkan bukti yang ditentukan oleh undang-undang. Alat bukti adalah sesuatu yang secara hukum dimaksudkan untuk membuktikan sesuatu. Banyak jenis dan bentuk alat bukti. Dengan adanya alat bukti, setiap argumen dapat dijelaskan dengan jelas. Alat bukti dalam hal ini adalah alat bukti dalam hukum acara perdata. Indonesia telah menetapkan lima kategori alat bukti dalam perkara perdata, yang didasarkan pada Pasal 164 HIR, Pasal 284 Rbg, dan Pasal 1886 KUHPerdata, yaitu: surat/dokumen, keterangan saksi, dakwaan, pengakuan, dan sumpah. Dalam praktiknya, alat bukti lain yang sering digunakan, yakni pengetahuan hakim.⁴⁶

1. Bukti Surat/Tertulis

Hal ini diatur dalam HIR, Pasal 137, 138, 165, 167; Pasal 164, 285, 305 RBg. Bukti surat, juga disebut bukti tertulis, adalah segala sesuatu yang dilengkapi dengan tanda bacaan yang digunakan untuk menyampaikan pemikiran atau isi hati seseorang dan digunakan sebagai bukti. Ada dua jenis surat sebagai bukti tertulis: surat akta dan surat bukan akta.⁴⁷

⁴⁶ Yulia, *Hukum Acara Perdata*, Unimal Press, Lhokseumawe, 2018, Hal. 69.

⁴⁷ *Ibid.*, Hal. 69.

Pasal 1881 BW (294 RBg) dan 1883 BW (297 RBg) mengatur surat yang bukan akta, seperti buku daftar (register), surat-surat rumah tangga, dan catatan-catatan yang dibubuhkan oleh seorang kreditur pada suatu alas hak yang dipegangnya selamanya. Akta merupakan alat bukti dalam bentuk tulisan yang dibuat dalam suatu perjanjian. Secara umum, akta merupakan suatu surat yang ditandatangani yang memuat keterangan mengenai peristiwa-peristiwa atau hal-hal yang menjadi dasar suatu kontrak. Ada dua jenis akta: Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan. Akta otentik dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, sedangkan akta di bawah tangan dibuat sendiri oleh para pihak tanpa campur tangan pejabat umum yang berwenang. seperti surat perjanjian pinjaman, sewa, kwitansi, dll.⁴⁸

2. Keterangan Saksi

Kesaksian seorang saksi diperlukan sebagai bukti yang diajukan di pengadilan untuk mendukung suatu argumen. Dalam melakukan pemeriksaan saksi, sebagai salah satu alat bukti diatur dalam KUHPerdara. Berlakunya *Herzien Indlandsch Reglement* (HIR) atau *Rechtreglement Voor De Buiterngewesten* (RBg) yang berlaku untuk Jawa dan Madura atau Reglemen yang berlaku untuk Daerah Seberang.⁴⁹

Menurut hukum acara perdata, saksi merupakan alat bukti yang kedua, sedangkan dalam hukum acara pidana dianggap sebagai alat bukti yang

⁴⁸ Clara Ivena Tampanguma, Elko L. Mamesah, Harly S. Muaja, *Kekuatan Hukum Pembuktian Dalam Perjanjian Akta Dibawah Tangan*, Lex Privatum Vol. IX/No. 11/Okt/2021, Hal. 234.

⁴⁹ Vds Law Firm, *Saksi Dalam Perkara Perdata*, Di Akses Melalui : <https://www.vds-partnerslawfirm.com/saksi-dalam-perkara-perdata/> , Tgl 23 Oktober 2023, Pkl 13. 40 Wib

pertama.⁵⁰ Karena dalam perkara perdata, masyarakat selalu secara sadar memberikan bukti karena mungkin saja mereka membutuhkan bukti tersebut di kemudian hari.

Misalnya, siapa pun yang meminjamkan uang harus membuat perjanjian pinjaman. Jika tidak ada bukti tertulis, Anda dapat menggunakan orang yang melihat atau mengalami sendiri kejadian tersebut sebagai saksi. Dalam perkara pidana, ketika seseorang melakukan suatu tindak pidana, selalu berusaha untuk menghilangkan alat bukti tindak pidana tersebut. Oleh karena itu, alat buktinya harus berupa keterangan orang-orang yang kebetulan menyaksikan atau mengalami tindak pidana tersebut. Oleh karena itu, dalam suatu perkara pidana sudah sepatutnya keterangan seorang saksi menjadi alat bukti utama.

3. Persangkaan

Praduga terdapat dalam pasal 173 HIR, dalam pasal tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud persangkaan karena hanya ditentukan bahwa suatu perasangka dapat dijadikan alat bukti apabila anggapan tersebut signifikan, akurat, pasti, dan konsisten dengan prasangka lainnya.

4. Pengakuan

Menurut Pasal 174, 175, dan 176 HIR, pengakuan diatur sebagai salah satu alat bukti dalam proses penyelesaian perkara perdata.

5. Sumpah

Alat bukti sumpah pengaturannya terdapat dalam Pasal 155-158, 177 HIR.

⁵⁰ Si Pokrol, *Saksi*, Di Akses Melalui : <https://www.hukumonline.com/klinik/a/saksi-cl2867/>, Tgl 23 Oktober 2023, Pkl 13.33 Wib

D. Kekuatan Pembuktian Surat Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Gugatan Perdata

Dalam kasus perdata, gugatan adalah tuntutan yang diajukan oleh penggugat kepada tergugat melalui pengadilan. Ini biasanya terjadi karena pelanggaran hak dan kewajiban tergugat.⁵¹ Seseorang dapat menegaskan hak-hak sipilnya di pengadilan dengan pengajuan gugatan. Surat atau pengajuan tertulis diperlukan untuk mengajukan gugatan. Isi gugatan harus didasarkan pada alasan yang kuat dan fakta yang nyata. Artinya penggugat harus membuktikan bahwa gugatannya benar dan sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan.

Dalam perkara perdata, surat sebagai alat bukti dianggap sebagai alat bukti utama atau alat bukti terpenting, sebagaimana di dalam hukum acara perdata, alat bukti tulisan/surat diatur dalam Pasal 138, 165, 167 HIR/Pasal 164, 285, 305 Rbg dan Pasal 1867- 1894 KUH-Perdata.⁵² Hukum pembuktian mengenai pembuktian akta di bawah tangan merupakan bagian yang sangat kompleks dari proses hukum, namun kompleksitasnya menjadi lebih kompleks lagi karena bukti berkaitan dengan peristiwa masa lalu dan kemampuan untuk merekonstruksi peristiwa sebagai kebenaran. Yang harus dibuktikan dalam suatu akta di bawah tangan adalah adanya kontrak akta di bawah tangan dan kebenaran tanda tangan para pihak pada kontrak akta di bawah tangan tersebut.⁵³

⁵¹ Emma Aulia, *Upaya Hukum Keberatan Dari Tergugat Dalam Gugatan Sederhana*, Penerbit Nusa Media, Bandung, 2019, Hal. 19.

⁵² Clara Ivena Tampanguma, Elko L. Mamesah, Harly S. Muaja, *Loc. Cit.*

⁵³ Bambang Eko Muljono, "Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan", *Jurnal Independent* Vol 5 (2017) Hal. 6.

Apabila suatu akta yang dibuat di bawah tangan diajukan sebagai alat bukti dalam perkara peradilan, maka akta itu tetap mempunyai nilai yang sama. Namun apabila salah satu pihak menyangkal menandatangani suatu akta di bawah tangan, maka kekuatan pembuktiannya menjadi berkurang dan tidak dapat menandingi kekuatan akta otentik, dan beban pembuktian tergantung pada bagaimana hakim menilai upaya tersebut. Oleh karena itu, dalam persidangan perlu ditambahkan bukti-bukti lain yang mendukung tindakan akta di bawah tangan tersebut.⁵⁴ Beban pembuktian diatur dalam pasal 163 stbl 1941 No. 44 HIR, pasal 283 stbl 1927 No. 227 Rbg, dan pasal 1865 KUHPerdara. Dengan kata lain, orang-orang yang menganggap dirinya memiliki hak harus membuktikan haknya. Alat bukti dapat material, documentary, atau oral. Alat bukti *documentary* adalah surat, dan alat bukti material adalah bukti fisik selain dokumen. Kata-kata yang diucapkan oleh seseorang di persidangan adalah contoh alat bukti oral.

Nilai pembuktian akta di bawah tangan terdiri atas nilai pembuktian formal dan nilai pembuktian materiil. Kekuatan alat bukti formal meliputi kebenaran identitas penandatangan serta kebenaran identitas pembuat pernyataan. Sedangkan Isi informasi yang terkandung dalam dokumen pribadi kini dianggap sebagai daya bukti materiil. Dalam kitab undang-undang hukum perdata, pasal 139-152, pasal 158-172, stbl 1941 No. 44 HIR, pasal 165-179, stbl 1927 No. 227 Rbg, pasal 1895, dan pasal 1902–1912 mengatur metode pembuktian dengan saksi. Dalam hal ini, untuk membuktikan kekuatan akta di bawah tangan, perlu dibuktikan bahwa penggugat dan tergugat pada

⁵⁴ Tasya Feby Sahita, Harjono, *Kekuatan Pembuktian Akta Bawah Tangan Yang Ditolak Oleh Tergugat Dalam Pemeriksaan Perkara Perdata*, Volume 10 Issue 4, 2022, Hal. 675.

saat itu telah mengadakan perjanjian jual beli, dan bahwa seorang saksi yang mengetahui dengan baik kebenaran isi dan pernyataan dalam akta di bawah tangan perlu dihadirkan.⁵⁵ Apabila orang yang menandatangani akta di bawah tangan, mengakui telah menandatangani dan tidak mempermasalahkan isi dan yang termuat dalam akta itu, maka akta tersebut sama dengan akta otentik, dianggap sebagai alat bukti yang sah.⁵⁶ Pasal 1875 KUHPerdara menyatakan bahwa :

“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan 1871 untuk tulisan itu, yang dalam ayat (2) berbunyi :
Jika apa yang termuat di situ sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.”

Nilai pembuktian akta otentik diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu akta autentik memberikan suatu bukti yang sempurna. Nilai pembuktian suatu akta otentik yang dianggap sebagai alat bukti asli menjadi berkurang apabila digugat oleh pihak lain, dan menjadi barang bukti pertama atau bukti permulaan. Dalam hal ini, akta otentik tersebut harus didukung oleh sekurang-kurangnya satu alat bukti lain. Akta di bawah tangan pembuktian tidak sekuat atau sesempurna akta autentik; itu mengikat setiap pihak yang menandatangani, tetapi tidak mengikat hakim.⁵⁷ Ini adalah dasar perbedaan kekuatan pembuktian antara akta

⁵⁵ Ibid., Hal. 1-6

⁵⁶ R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum Cetakan Ke 3*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, Hal. 8.

⁵⁷ M. Natsir Asnawi, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2013, hal. 54.

otentik dan akta di bawah tangan. Menurut Pasal 1874 dan Pasal 1880 KUHPerdara, akta yang dibuat di bawah tangan baru memiliki kekuatan terhadap pihak ketiga jika disertai dengan pernyataan oleh notaris atau pejabat lain yang ditunjuk secara hukum.

Waarmerking adalah istilah yang digunakan untuk pernyataan bertanggal ini..⁵⁸

Pendaftaran akta/surat yang bersangkutan dilakukan oleh Notaris dalam buku khusus yang disebut dengan *waarmerking*. Hal ini biasanya terjadi pada saat akta/surat ditandatangani terlebih dahulu oleh para pihak sebelum diserahkan kepada notaris yang bersangkutan. Di Indonesia, Ordonatie Staatblad 1916 nomor 46 Jo Nomor 43 mengatur kewenangan notaris untuk melegalisir dan mewaarmerking akta di bawah tangan. Pasal 1 mengatur bahwa selain notaris, bupati, ketua pengadilan negeri, dan walikota juga ditunjuk untuk melegalisir dan mewaarmerking akta di bawah tangan. Pasal 2 ayat 2 menyatakan bahwa akta di bawah tangan yang tidak dilegalisir dapat diwaarmerking oleh notaris dan harus diberi tanda tangan notaris. Menurut Pasal 138, 165, 167 HIR/Pasal 164, 285, 305Rbg dan Pasal 1867 sampai dengan 1894 KUHPerdara, dasar hukum Waarmerking termasuk dalam kategori acara perdata yang membutuhkan alat bukti tulisan atau surat.⁵⁹

⁵⁸ Rayi Kharisma Rajib, *Kekuatan Mengikat Akta Di Bawah Tangan Yang Di Waarmerking*, Jurnal Kertha Semaya Vol. 10 No. 7 Tahun 2022 Hal. 1693-1705

⁵⁹ Ferna Tamagangka, Mella Ismelina Farma Rahayu, *Tugas Dan Kewenangan Notaris Terhadap keabsahan Dokumen pada Legalisasi Waarmerking dan Legalisir ditinjau Dari Undang-Undang*, Vol.7,No.10,Okttober 2022, hal. 17584 – 17600.

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN JAMINAN BENDA TIDAK BERGERAK

A. Jaminan Dalam Perjanjian Di Bawah Tangan

Zakerheidesstelling (Belanda) atau *security of law* (Inggris) adalah asal-usul istilah hukum jaminan.⁶⁰ Faktor-faktor yang tercantum dalam hukum jaminan ini meliputi:⁶¹

- 1) Hukum jaminan dan kaidah-kaidah Hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat, tertuang dalam peraturan perundang-undangan, kontrak, dan yurisprudensi
- 2) Adanya penanggung dan penerima jaminan, penjamin adalah orang pribadi atau badan hukum yang mengalihkan jaminan kepada penerima jaminan;
- 3) Adanya jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur;
- 4) Adanya fasilitas kredit diawali dengan pemberian jaminan oleh penjamin atas peminjaman fasilitas kredit pada lembaga keuangan bank atau non bank.

Perjanjian, juga disebut *verbinten*, adalah hubungan hukum mengenai harta benda atau kekayaan antara dua atau lebih orang yang memberi satu pihak hak untuk mencapai prestasi dan sekaligus mewajibkan pihak lain untuk melakukannya.⁶² Prestasi dapat berupa janji untuk memberikan sesuatu, janji untuk melakukan sesuatu, atau janji untuk tidak melakukan sesuatu. Kewajiban memberi adalah kewajiban untuk

⁶⁰ Ashibly, *Buku Ajar Hukum Jaminan*, Penerbit : MIH Unihaz, Bengkulu, 2018, hal. 4.

⁶¹ *Ibid.*, hal. 6

⁶² Lukman Santoso Az, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori Dan Perkembangannya*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, 2019, Hal. 7.

memberikan kepemilikan, penguasaan, atau hak untuk memiliki sesuatu. Janji untuk berbuat sesuatu adalah segala tindakan yang tidak memberikan sesuatu, misalnya membangun gedung. Janji untuk tidak melakukan sesuatu adalah janji untuk tidak melakukan apa yang dijanjikan.⁶³

Suatu perjanjian pinjam-meminjam biasanya terdiri dari perjanjian pinjaman (sebagai perjanjian pokok) dan perjanjian tambahan (*assesoir*) dengan perjanjian pemberian jaminan pinjaman. Jaminan yang timbul karena suatu perjanjian adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian antara para pihak. Jaminan kontrak berkaitan dengan barang tertentu yang dimiliki oleh debitur. Pelaksanaan suatu kewajiban yang dapat diukur dengan uang itulah yang dimaksud dengan jaminan. Seluruh jaminan selalu dikonversikan menjadi uang tunai pada saat lelang dan jaminan dapat dialihkan kepada pihak lain. Jaminan tersebut dapat berupa benda yang dapat digerakkan atau tidak dapat digerakkan, atau hak individu yang dapat ditransfer kepada orang lain.⁶⁴

Untuk mengamankan kepentingan kreditur atas pinjaman debitur, KUHPerdara membagi harta/harta debitur melalui jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum timbul berdasarkan hukum. Artinya belum disepakati terlebih dahulu antara para pihak. Jaminan umum adalah kepentingan jaminan atas seluruh harta kekayaan debitur untuk menjamin utangnya. Dengan kata lain, ketika seorang debitur mengambil suatu pinjaman, maka dengan sendirinya undang-undang menjamin seluruh harta

⁶³ Niru Anita Sinaga, *Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian*, Volume 10 No. 1, September 2019, Hal. 8.

⁶⁴ Moch. Isnaeni, *Lembaga Jaminan Kebendaan Dalam Burgerlijk Wetboek*, Pt. Revka Petra Media, Surabaya, 2016, Hal. 27.

kekayaannya sebagai jaminan atas pinjaman tersebut, meskipun kreditur tidak mewajibkan debitur untuk menjaminkan suatu harta atau memberikan jaminan. Dalam praktiknya jaminan umum yang diatur dalam Pasal 1131 BW tidak memberikan perlindungan hukum atau kepastian hukum kepada kreditur.⁶⁵

Menurut BW Pasal 1131, jaminan umum pada hakikatnya adalah hak jaminan atas seluruh harta benda atau benda debitur, baik yang sekarang maupun yang akan datang, tanpa ada persetujuan terlebih dahulu antara debitur dan kreditur, dan memberikan hak kepada kreditur untuk secara bersama-sama (serentak) melunasi pinjaman debitur. Sedangkan jaminan khusus timbul karena disepakati para pihak. Bentuk jaminan khusus bersifat perorangan dan kebendaan. Jaminan perorangan terjadi ketika debitur menawarkan orang lain sebagai penjamin atau penjamin atas pinjamannya jika debitur gagal membayar atau wanprestasi. Artinya ada orang lain yang siap bertindak sebagai pihak ketiga dan mengambil alih pinjaman jika debitur wanprestasi. Dan Jaminan kebendaan merupakan hak debitur untuk menjamin suatu barang tertentu untuk menjamin kewajibannya. Artinya melalui penandatanganan perjanjian jaminan, debitur mengalihkan atau mengalihkan suatu harta atau barang tertentu miliknya kepada kreditur.⁶⁶ Sehingga dimaksud dengan jaminan khusus adalah kepentingan jaminan yang timbul dari perjanjian antara kreditur dan debitur (Pasal 1133 BW) dengan tujuan memberikan restitusi atas pembayaran, baik secara perorangan maupun kebendaan ketika wanprestasi.

⁶⁵ Sri Budi Purwaningsih, *Hukum Jaminan & Agunan Kredit Dalam Praktek Perbankan Di Indonesia*, Umsida Press, Sidoarjo, 2019, Hal. 9.

⁶⁶ *Ibid.*, Hal. 11.

B. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Benda Tidak Bergerak

Kontrak yang dibuat secara sah antara dua pihak harus sesuai dengan hukum yang berlaku agar dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuan kedua belah pihak saat dibuat, dan secara hukum mengikat kedua belah pihak. Akibat hukum suatu kontrak pada hakikatnya timbul dalam bentuk hubungan hukum kontrak, yaitu hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban ini merupakan konsekuensi hukum yang mungkin timbul dari kontrak. Selanjutnya hak-hak dan kewajiban-kewajiban itu merupakan hubungan timbal balik antara para pihak; kewajiban salah satu pihak adalah hak pihak lain, dan sebaliknya kewajiban pihak lain adalah hak pihak pertama. Oleh karena itu, akibat hukum sebenarnya yang disebutkan di sini semata-mata berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian.⁶⁷

Dalam perjanjian timbal balik, seperti perjanjian pinjam meminjam, hak dan kewajiban kreditur berhubungan satu sama lain. Hak kreditur adalah kewajiban debitur, dan kewajiban kreditur adalah hak kreditur. Hal ini juga berlaku terhadap perjanjian dengan jaminan, contohnya jaminan pinjaman uang yakni tanah yang di atasnya berdirikan sebuah perumahan. Saat seorang *debitur* menjaminkan suatu benda atas pinjamannya, maka dengan itu jika *debitur* melakukan ingkar janji/*wanprestasi* maka *KREDITUR* mendapatkan hak kepemilikan atas benda tersebut dengan mengajukannya ke Pengadilan. Adapun hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian di bawah tangan dengan jaminan benda tidak bergerak, yakni :

⁶⁷ Arfiana Novera, Meria Utama, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Dan Arbitrase*, Penerbit Tunggal Mandiri, Malang, 2014, hal. 17.

1. Hak Dan Kewajiban Kreditur Dalam Perjanjian Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Benda Tidak Bergerak

Hak dan kewajiban kreditur berdasarkan perjanjian pinjaman adalah sebagai berikut :⁶⁸

Hak Kreditur

- a) Berhak menerima pengembalian pinjaman sesuai kontrak.
- b) Bila yang menjadi objek peminjaman adalah uang, maka pemilik uang berhak membebankan bunga.
- c) Berhak menuntut peminjam apabila peminjam tidak mengembalikan barang/uang yang dipinjam sesuai kontrak.
- d) Bila peminjam terlambat memenuhi kewajibannya atau lalai, ia berhak menuntut ganti rugi.
- e) Memiliki kapasitas untuk mengambil kembali aset apa pun yang dimiliki peminjam untuk memenuhi kewajibannya.

Kewajiban Kreditur

- a) Kewajiban untuk menyediakan barang atau uang pinjaman dengan syarat dan jumlah yang ditentukan dalam kontrak.
- b) Kreditur meminta pembayaran kembali pinjaman sebelum batas waktu kontrak tidak diperbolehkan.
- c) Penyewa tidak diperbolehkan membatasi atau memaksakan penggunaan barang pinjaman setelah mereka menyerahkannya.

⁶⁸ Eka Astri Maerisa, *Membuat Surat-Surat Bisnis Dan Perjanjian*, Visimedia, Jakarta, 2013, hal. 10.

2. Hak Dan Kewajiban Debitur Dalam Perjanjian Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Benda Tidak Bergerak

Berikut ini adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban debitur dalam perjanjian pinjam-meminjam.⁶⁹

Hak Debitur

- a) Kebebasan untuk menggunakan dan memperoleh barang dan uang yang dipinjam oleh debitur.
- b) Jika nilai atau harga barang atau uang yang dipinjam berubah, pemilik tidak dapat menuntut pembayaran lebih tinggi dari peminjam.
- c) Dapat menolak membayar pembayaran sebelum tanggal jatuh tempo ditetapkan.

Kewajiban Debitur

- a) Wajib harus mengembalikan uang atau barang yang dipinjamkannya dalam jumlah dan kondisi yang sama;
- b) Peminjam wajib membayar harga tersebut secara tunai jika tidak dapat membayar dengan jumlah dan keadaan yang sama.
- c) Apabila pinjaman tersebut bukan berupa uang tetapi berpotensi merugikan pemiliknya, maka peminjam harus menanggung tanggung jawab atas segala kerugian yang ditimbulkan.
- d) Dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kredit, debitur harus membayar pokok angsuran dan bunga sesuai dengan yang ditentukan oleh pihak kreditur.

⁶⁹ *Ibid.*, hal 11.

C. Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Di Bawah Tangan Jaminan Benda Tidak Bergerak

Dalam teori perlindungan hukum ada dua macam perlindungan hukum yaitu perlindungan *preventif* dan *represif*. Perlindungan hukum preventif berupaya mencegah konflik sebelum terselesaikan, sedangkan perlindungan represif berupaya menyelesaikan konflik yang sudah terjadi.⁷⁰ Pemberian perlindungan hukum preventif memungkinkan warga negara untuk melakukan perlawanan (*inspraak*) dan menyuarakan pendapatnya sebelum keputusan akhir pemerintah diambil. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah konflik, sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan konflik, yakni Lembaga Peradilan umum dan peradilan administrasi memberikan perlindungan hukum bagi rakyat.⁷¹

1. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Pengikatan Obyek Jaminan Berupa Surat Kuasa Jual Saat Debitur Wanprestasi

Dalam bahasa Belanda, *latsgeving* adalah persetujuan memberi kuasa (*overenkom*), yaitu pemberian wewenang atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain dan memperbolehkan orang tersebut menerimanya atas nama wewenang tersebut (*lastgever*). Pemberian dan penerimaan surat kuasa dapat dilakukan dengan akta otentik (*Notarieel*), dengan tulisan di bawah tangan (*Onderhands geschrift*), dengan surat sederhana, dan/atau secara lisan. Penerimaannya bisa melalui cara tersurat, tersirat, atau berbasis implementasi.⁷² Pemberian kuasa

⁷⁰ Taufiq Utomo, Rachmad Safa'at, Hendarto Hadisuryo, *Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa Yang Aktanya Dicabut Sepihak Oleh Pemberi Kuasa*, *Brawijaya Law Student Journal*, 2017, Hal. 29.

⁷¹ Sanusi, Kus Rizkianto, Imam Asmarudin, *Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Fidusia*, Penerbit Diya Media Group, Jawa tengah, 2017, hal. 127.

⁷² Lukman Santoso Az, *Op. Cit.*, hal. 185.

sebagaimana diuraikan di atas memberikan hak kepada orang lain untuk mewakili kepentingan pemberi kuasa. Beberapa dari perwakilan ini dipilih berdasarkan undang-undang, sementara yang lain ditunjuk berdasarkan kesepakatan. Bentuknya dapat berupa pemberian⁷³

- 1) kuasa umum untuk pengurusan umum yang melibatkan kepentingan si pemberi kuasa
- 2) kuasa khusus untuk pengurusan hanya satu kepentingan.
- 3) kuasa istimewa yang menyebutkan secara khusus dengan tegas menyebutkan satu per satu, tindakan apa yang harus dilakukan oleh si kuasa.
- 4) kuasa perantara, yaitu kuasa yang hanya sebagai penghubung antara pemberi kuasa dan pihak ketiga.

Hal ini sesuai dengan Pasal 1792 KUHPerdata Surat Kuasa adalah suatu kontrak yang memperbolehkan orang lain untuk bertindak atas nama orang yang memberi kuasa. Perjanjian yang disebut dengan surat kuasa dibuat dengan memberikan wewenang untuk bertindak atas nama orang lain. Dari sini dapat diketahui bahwa unsur-unsur pemberian kuasa adalah:

1. Persetujuan;
2. Memberi kekuasaan kepada penerima kuasa;
3. Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan

⁷³ Nanda Amalia, *Hukum Perikatan Cetakan ke-2*, Unimal Press, Lhokseumawe, 2013, hal. 69.

Surat kuasa di bawah tangan dan surat kuasa notariil berbeda dalam hal keabsahan karena pemberian kuasa merupakan bentuk perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 BW. Surat kuasa memiliki persyaratan formal, dan jika persyaratan tersebut dipenuhi, maka surat kuasa sah. Adapun syaratnya sebagai berikut :

Surat kuasa di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh dua pihak tanpa perantara seorang pejabat dan ditandatangani oleh pemberi pihak dan penerima kuasa, dengan tanggal penandatanganan. Keabsahan surat kuasa di bawah tangan diperoleh pada tanggal penandatanganan oleh masing-masing pihak.⁷⁴

Dalam Pasal 1868 BW telah ditentukan pengertian akta autentik adalah:

“suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Apabila dikaji definisi ini, maka ada tiga unsur akta autentik, yaitu:⁷⁵

1. Dibuat dalam bentuk tertentu;
2. Dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu;
3. Tempat dibuatnya akta.

Akta kuasa dapat dibuat melalui perjanjian atau tindakan hukum sepihak. Kedua belah pihak—pemberi kuasa dan penerima kuasa—menandatangani surat kuasa kontrak di depan notaris jika surat kuasa berbentuk kontrak.⁷⁶ Kuasa menjual lebih baik dibuat dalam bentuk akta autentik daripada legalisasi dan *waarmerking*. Ini karena kuasa menjual, yang dibuat oleh notaris, memiliki tiga kekuatan pembuktian: lahiriah, formal, dan material.⁷⁷

⁷⁴ M. Yahya Harapah, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika : Jakarta, 2013, Hal. 17.

⁷⁵ Ibid., Hal. 34.

⁷⁶ Herlien Budiono., *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), Hal. 208.

⁷⁷ Rosa Lianda, Dahlan, Suhaimi, *Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 9, 4 Desember 2020, hal. 844.

Hingga saat ini, masih ada praktik pemberian kuasa menjual untuk melunasi pinjaman debitur. Ini karena kuasa menjual dianggap sangat efektif, sederhana, murah, dan sederhana jika menjual agunan jika terjadi wanprestasi atau ingkar janji. Debitur juga berharap dengan kuasa menjual untuk menghindari biaya royalti jika diikat hak tanggungan. Surat kuasa menjual biasanya memuat debitur sebagai pemberi kuasa, yang memberikan kuasa kepada kreditur yang merupakan penerima kuasa untuk melakukan transaksi jual beli, termasuk tindakan yang diperlukan untuk melakukan penjualan secara sah.⁷⁸

Surat atau akta kuasa menjualnya yang merupakan akta otentik yang dibuat di depan Notaris dan PPAT, memiliki tiga fungsi:⁷⁹ yang pertama Sebagai bukti bahwa pihak-pihak yang terlibat telah mengadakan suatu perjanjian tertentu.; Kedua, untuk membuktikan kepada para pihak bahwa isi kontrak adalah tujuan dan keinginan para pihak. Dan terakhir, kecuali dinyatakan lain, hal itu membuktikan kepada pihak ketiga bahwa para pihak telah mengadakan suatu kontrak pada suatu waktu tertentu dan bahwa syarat-syarat kontrak itu sesuai dengan keinginan kedua belah pihak.

Dalam praktiknya, jika debitur gagal membayar atau wanprestasi, maka kreditur akan menggunakan hak kuasa menjual untuk menjual agunannya.

⁷⁸ Alfis Setyawan, *Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual Terhadap Penjualan Objek Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Jurnal Cahaya Keadilan. Vol 4. No 1 Issn: 2339-1693, Hal. 20.

⁷⁹ Lukman Farid Bahtiar, Agus Yudha Hernoko, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Pengikatan Obyek Jaminan Berupa Surat Kuasa Jual Saat Debitor Wanprestasi*, Jurnal Komunikasi Hukum (Jkh), Volume 4 Nomor 2 Agustus 2018, Hal. 127.

Penggunaan kuasa menjual tidak dilakukan secara serta merta; dengan kata lain, penjualan objek jaminan dilakukan terlebih dahulu dengan menghubungi debitur. Kreditur terlebih dahulu berdiskusi dan bernegosiasi dengan debitur mengenai cara mengatasi kredit macetnya. Eksekusi jaminan adalah tindakan terakhir yang ditempuh oleh Kreditur⁸⁰. Adapun susunan dan anatomi dari akta kuasa menjual adalah sebagai berikut:⁸¹

1. Kepala atau Judul; “Kuasa Menjual “, mengacu pada isi atau sifat kontrak yang disepakati antara para pihak.
2. Waktu, tanggal, bulan, tahun penandatanganan, dan tempat kedudukan Notaris.
3. Komparisi (identitas para pihak); (kreditur dan debitur).
4. Premis: Bagian ini penting untuk dimasukkan ke dalam akta (perjanjian kuasa). Dengan adanya premis, alasan, dasar, maksud, dan tujuan membuat akta (perjanjian kuasa) lebih mudah dipahami oleh pembaca. Ini juga membantu memperjelas judul kontrak atau perjanjian dan memudahkan pihak atau orang lain untuk menafsirkan isi perjanjian apabila terjadi perselisihan tentang isi perjanjian.
5. Mengatur hak dan kewajiban para pihak, mendefinisikan hak dan tanggung jawab para pihak, serta kewajiban mereka. Komponen

⁸⁰ *Ibid.*, Hal. 114 - 127

⁸¹ Riny Dwiyantri Manaroinson, Anwar Borahima, Nurfaidah Said, *Kedudukan Hukum Surat Kuasa Menjual Terhadap Objek Jaminan Yang Dibebeani Dengan Hak Tanggungan*, Program Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, hal. 9.

essentialia, *naturalia*, dan bahkan *accidentalia* dibahas dalam bagian ini.

6. Penutup akta (perjanjian kuasa); pada bagian ini menjelaskan bagaimana perjanjian kuasa dibuat, ditandatangani, dan diselesaikan pada tahun, bulan, dan tanggal yang disebutkan di sini.

Jika dicermati dan dikaji isi dari kuasa menjual tersebut di atas, maka jelaslah bahwa kuasa menjual tersebut sebenarnya adalah peralihan kekuasaan dari debitur kepada kreditur, dan merupakan penyerahan hak atas benda kepada kreditur apabila debitur wanprestasi. Peralihan kekuasaan untuk mengalihkan hak milik atas benda mempunyai tujuan yang jelas dan tegas serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pinjam-meminjam yang ditandatangani terlebih dahulu oleh kedua belah pihak. Dengan mengandalkan surat kuasa ini maka kreditur tidak perlu lagi meminta pelepasan secara sukarela kepada debitur jika kreditur ingin menjual barang jaminan apabila terjadi keterlambatan pembayaran atau wanprestasi oleh debitur.⁸²

2. Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Pengikatan Obyek Jaminan Berupa Sura Kuasa Jual Saat Kreditur Menjual Jaminan

Jika akta kuasa untuk menjual dibuat dalam akta otentik, kedua belah pihak dapat dilindungi secara hukum. Ini karena notaris, pejabat yang berwenang untuk mengesahkan akta otentik, dapat menawarkan saran hukum yang seimbang. Akta kuasa menjual yang diterbitkan di hadapan notaris adalah

⁸² *Ibid.*, hal 10.

akta otentik yang memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang menerbitkannya karena merupakan bukti yang sempurna.⁸³

Dalam pembuatan kuasa menjual perlu diperhatikan ketentuan Pasal 1470 ayat (1) KUHPdata yang memuat ketentuan sebagai berikut:

“Begitu pula atas ancaman yang sama, tidaklah boleh menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun melalui perantara: para kuasa, sejauh mengenai barang-barang yang dikuasakan kepada mereka untuk dijual; para pengurus, sejauh mengenai benda milik negara dan milik badan-badan umum yang dipercayakan kepada pemeliharaan dan pengurusan mereka.

Namun pemerintah leluasa untuk memberikan kebebasan dan larangan itu kepada para pengurus umum.

Semua wali dapat membeli barang-barang tak bergerak kepunyaan anak-anak yang berada di bawah perwalian mereka, dengan cara yang ditentukan dalam Pasal 399.”

Penerima kuasa dilarang menjadi pembeli atas ancaman kebatalan kuasa atas barang yang mereka jual, baik oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara. kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan untuk menjualnya yang dikenal sebagai *Selbseintritt*. Karena terjadi *konflik of interest*, larangan ini dimaksudkan untuk mencegah penerima kuasa menyalahgunakan pemberian kuasa untuk keuntungan pribadi. Jika penerima kuasa atau calon penjual memiliki kewajiban untuk melakukan apa yang harus mereka lakukan kepada penerima kuasa atau calon pembelinya, maka mereka dapat menjual atau membeli barang yang dikuasakan kepada mereka.⁸⁴

⁸³ Afrian, *Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Dikecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru*, JOM Fakultas Hukum Vol.3 No. 2., 2016.

⁸⁴ Amelia Linati, *Kuasa Menjual Dengan Kausa Pengakuan Utang Sebagai Dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1416K/PDT/2020)*, " Indonesian Notary: Vol. 4, Article 25, 2022, hal. 539.

Dalam kasus pinjam meminjam antara debitur dan Kreditur, akta kuasa menjual diberikan dengan tujuan mengeksekusi objek jaminan, yaitu tanah dan bangunan di atasnya, jika semuanya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam praktik, eksekusi agunan dengan surat kuasa jual dilakukan melalui tahapan berikut: Perundingan, di mana para pihak membahas apa yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan kewajiban debitur kepada kreditur. Pada titik ini, para pihak telah mencapai kesepakatan tentang berbagai hal, seperti perundingan tentang bagaimana dan kapan debitur akan membayar utang kepada kreditur. Setelah menyelesaikan tahap-tahap awal yang telah disebutkan di atas, para pihak akan menerapkan kesepakatan tersebut. Kreditur akan menjual barang jaminan debitur apabila debitur tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati tersebut.⁸⁵ Maka debitur akan membuat dan menyerahkan surat penyerahan sukarela, Kreditur menjual objek jaminan sebagai tindakan terakhir mereka.⁸⁶

⁸⁵ Aan Juananda, Amiruddin A Wahab, Ilyas Ismail, *Penggunaan Surat Kuasa Jual Terhadap Tanah Objek Jaminan Pelunasan Utang (Suatu Penelitian Di Kota Banda Aceh)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Syiah Kuala Banda Aceh, Volume 2, No. 4, November 2014, Hal. 5.

⁸⁶ *Ibid.*, hal. 6.

BAB IV

PERTIMBANGAN HAKIM PADA KASUS PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN DENGAN JAMINAN BENDA TIDAK BERGERAK SESUAI PUTUSAN NO.7/PDT.G/2020/PN-SBH

A. Posisi Kasus Putusan No. 7/Pdt.G/2020/PN-Sbh

Putusan Pengadilan Negeri Sibuhuan No. 7/Pdt.G/2020/PN-Sbh merupakan perkara perdata pada tingkat pertama yang di terima dan didaftarkan pada tanggal 6 oktober 2020 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sibuhuan. Dalam surat gugatan tersebut terdapat 2 pihak yang terlibat, yakni :

IDHAM KHOLID HRP, yang bertempat tinggal di Sibodak Sosa Jae, Kecamatan Huta Raja Tinggi, Kabupaten Padang Lawas, dalam perkara perdata ini memberikan kuasa kepada **MARTUA GADING HABONARON, S.H., M.H**, yang beralamat di Jalan KH. Dewantara, Kelurahan Pasar Sibuhuan, Kecamatan Barumon, Kabupaten Padang Lawas, selaku pihak **Penggugat**.

Melawan :

DARMAN MARTUA HASIBUAN, yang beralamat di Lingkungan VI Kelurahan Pasar Sibuhuan, Kecamatan Barumon, Kabupaten Padang Lawas, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada **MUHAMMAD SALEH POHAN, S.H.**, yang beralamat di Jalan KH. Dewantara, Kelurahan Pasar Sibuhuan, Kecamatan Barumon, Kabupaten Padang Lawas, selaku pihak **Tergugat**.

Saksi-saksi yang diajukan Penggugat :

1. Marwan Harahap
2. Saiful Anshor Siregar

Perkara berawal dari tanggal 9 februari 2020 Tergugat mendatangi Penggugat untuk meminjam uang sebesar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dengan alasan memerlukan modal usaha. Dan untuk mendapatkan pinjaman uang tersebut Tergugat melalui Saiful Anshor Siregar terus membujuk Penggugat dengan memberikan jaminan sertifikat rumah milik Tergugat dengan Nomor 1587 dengan tanggal penerbitan sertifikat 03/10/2016. Yang kemudian Penggugat bersedia memberikan pinjaman uang tersebut apabila Tergugat dapat mengembalikan uang yang Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta), menjadi Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta), dan dengan jaminan sertifikat rumah yang diajukan Tergugat, serta persyaratan tersebut harus tertuang dalam sebuah surat. Setelah terjadi perundingan Tergugat menyanggupi persyaratan dari Penggugat dan kemudian Tergugat dibantu Risman membuat surat tentang pinjaman uang tersebut dengan Surat Titipan Uang.

Surat Titipan Uang tersebut di tanda tangani Penggugat dan Tergugat serta dengan saksi-saksi pada tanggal 9 februari 2020, bahwa bunyi surat Titipan uang tersebut sebagai berikut: saya yang bertanda tangan dibawah ini DARMAN MUDA TUA HASIBUAN mengaku benar telah menerima uang sebesar Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) dari IDIHAM KHOLID HRP) “apabila saya pihak pertama (DARMAN MUDA TUA HASIBUAN) tidak dapat mengembalikan uang sebesar Rp.270.000.000;- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada pihak kedua (IDIHAM KHOLID HRP) mulai tanggal terhitung tanggal 09 februari sampai dengan tanggal 05 juli 2020, maka saya pihak pertama bersedia memberikan satu buah sertifikat Rumah dan sebidang tanah; 1. Rumah atas nama Darman Muda Tua Hasibuan yang terletak diwilayah lingkungan VI kelurahan Pasar Sibuhuan Kecamatan Barumon

Kab, Padang Lawas, 2,sebidang tanah dari rumah atas nama Darman Muda Tua Hasibuan dengan ukuran 720M² yang terletak diwilayah lingkungan VI kelurahan Pasar Sibuhuan Kecamatan Barumun Kab, Padang Lawas”

Sesuai dengan bunyi Surat Titipan Uang tersebut, Uang Penggugat akan dikembalikan Tergugat paling lambat tanggal 5 Juli 2020, dari Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah), menjadi sebesar Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah). Namun pada tanggal jatuh tempo waktu pengembalian uang tersebut, tergugat tidak datang mengembalikan uang Penggugat. Selang 5 hari dari tanggal jatuh tempo tepatnya tanggal 10 Juli 2020 Penggugat menghubungi Tergugat terkait Pengembalian Uang tersebut, tapi tidak ada jawaban apapun terkait pengembalian uang tersebut. Penggugat terus menerus menghubungi Tergugat yang sudah ingkar janji (*wanprestasi*) dalam waktu selang 10 hari yakni tanggal 20 Juli dan 30 Juli 2020, tetapi hasilnya nihil. Tergugat tidak menghiraukan Penggugat dengan memberikan jawaban belum bisa membayarkan dengan alasan yang tidak jelas.

Penggugat kemudian mendatangi Tergugat melakukan upaya terakhir yakni upaya ke 4 kalinya, Penggugat menawarkan agar Jaminan yang ada dalam Surat Titipan Uang tersebut dijual agar pinjaman tergugat lunas, apabila ada uang lebih atas penjualan Rumah dan Tanah tersebut maka uang tersebut akan menjadi milik Tergugat, namun Tergugat menolak dan tidak mau menerima penawaran dari Penggugat. Akibat dari wanprestasi tersebut, penggugat melalui kuasa hukum telah menyampaikan somasi pertama, kedua, dan ketiga kepada Tergugat, namun tergugat hanya mau membayar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dengan batas waktu tidak tentu.

Dengan adanya kejadian ini Penggugat merasa sangat dirugikan atas kelalaian ataupun kesegajaan (wanprestasi) dari tergugat, Penggugat dirugikan secara materil dan immateril. Kerugian materil yakni uang yang diterima tergugat sebesar Rp 170.000.000, 00 (seratus tujuh puluh juta rupiah), juga uang yang dijanjikan sesuai perjanjian Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sehingga menjadi Rp 270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), serta kerugian atas keterlambatan pembayaran pinjaman serta biaya keluar untuk masalah ini selama $\pm$ 3 bulan = Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dapat dikalkulasikan kerugian Materil yang dialami Penggugat = Rp 570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah), dan untuk Kerugian Immateril atas kesengajaan ingkar janji dari Tergugat (wanperstasi) = Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Dan untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat, Penggugat memohon pada Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas jaminan dalam Surat Titipan Uang tersebut berupa Tanah dan Bangunan Rumah Tergugat.

Karena perbuatan ini mengandung unsur ingkar janji yang disengaja (wanprestasi) yang mana tergugat lalai melaksanakan kepada penggugat, maka tergugat dipidana dengan membayar denda atau uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari ketika lalai dalam melaksanakan putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap hingga Tergugat sampai terdakwa memenuhi isi putusan dalam perkara ini.

Berdasarkan dalil-dalil yang sudah dikemukakan penggugat tersebut, penggugat mengajukan gugatan primair dan subsidair.

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan berharga SURAT TITIPAN UANG antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 9 Februari 2020
3. Menyatakan sah Jaminan berupa Sertifikat Sebidang Tanah Perumahan No sertifikat 1587 atas nama DARMAN MUDA TUA dengan tanggal penerbitan sertifikat tertanggal 03/10/2016, dengan Luas ukuran 720M² yang terletak diwilayah lingkungan VI kelurahan Pasar Sibuhuan Kecamatan Barumun Kab, Padang Lawas
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi
5. Menghukum Tergugat untuk memabayar Kerugian kepada Penggugat secara Tunai Kerugian Materil

Berupa uang yang diterima tergugat sebesar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);

Berupa uang yang dijanjikan sesuai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) menjadi Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), kerugian atas keterlambatan pembayaran pinjaman serta biaya keluar untuk masalah ini $_ + 3 \text{ bulan} =$ Rp300.000.000,00(tiga ratus juta rupiah);

Dapat dikalkulasikan kerugian materil yang dialami Penggugat = Rp570.000.000,00(lima ratus tujuh puluh juta rupiah)

Immateril sebesar Rp500.000.000,00(lima ratus juta rupiah);
6. Menyatakan Penggugat berhak menjual ataupun melakukan pelelangan ataupun melakukan peralihan hak apa saja terhadap objek jaminan Perjanjian berupa Sebidang Tanah Perumahan No sertifikat 1587 atas nama DARMAN MUDA TUA

dengan tanggal penerbita sertifikat tertanggal 03/10/2016, dengan Luas ukuran 720M² yang terletak diwilayah lingkungan VI kelurahan Pasar Sibuhuan Kecamatan Barumun Kab, Padang Lawas dengan ketentuan apabila Tergugat tidak bisa mengembalikan kerugian Penggugat;

7. Menyatakan putusan perkara dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta (Uit voerbaar bijvoorraad) meskipun ada verzet, banding, atau kasasi;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya ongkos yang timbul dari perkara ini;

SUBSIDAIR :

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

Selanjutnya Tergugat membenarkan gugatan yang diberikan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Sibuhuan, dan juga Tergugat mulai dari awal mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan pinjamannya terhadap Penggugat dan tidak dari permasalahan. Bahwa untuk menyelesaikan pinjamannya Tergugat memiliki kendala yaitu Tergugat sendiri kena tipu oleh rekan kerja dan hal tersebut Tergugat sudah membuat laporan ke Polda Sumatera Utara tentang penipuan yang dilakukan rekan Tergugat dan sudah dalam proses, dan di tambah lagi masa pandemi Covid-19 yang membuat Tergugat terkendala tidak bisa melunasi pinjamannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

Kemudian untuk tuntutan Penggugat yang merasa dirugikan secara Materil dan Immateril, Tergugat memberikan jawaban bahwa kesanggupannya untuk membayar pinjamannya terhadap Penggugat hanya bisa Rp 170.000.000,00 hal tersebut sudah disampaikan dalam acara mediasi yang diadakan Pengadilan Negeri Sibuhuan dan untuk pembayarannya Tergugat juga bermohon agar dilaksanakan dalam beberapa

tahap pembayaran yaitu 36 bulan dengan rincian Rp4.000.000,00 setiap bulannya. Tergugat juga bermohon agar sita jaminan tersebut tidak dilaksanakan karena rumah atau tanah tersebut merupakan tempat tinggal Tergugat satu-satunya, apabila Majelis Hakim mengabulkannya Tergugat tidak ada lagi tempat berlindung yang mana Tergugat mempunyai istri dan anak-anak yang mengakibatkan Tergugat menjadi Tunawisma.

Berdasarkan dalil-dalil Tergugat yang beralasan dan meyakinkan, Tergugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut;

PRIMER

1. Menerima jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan Permintaan Tergugat untuk membayar pinjamannya terhadap Penggugat sebesar Rp 170.000.000,- dengan cara bertahap sampai 36 bulan dengan membayar Rp 4.000.000/bulan.
3. Menyatakan tidak sah peletakan sita jaminan atas barang milik Tergugat.

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim memiliki pendapat lain, mohon memberikan putusan yang adil (*ex aequo et bono*)

B. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan No.7/Pdt.G/2020/PN-Sbh

Bentuk singkat dari keputusan ini mencakup semua keputusan yang dibuat selama persidangan, seperti yang dituangkan dalam berita acara Persidangan Perkara Putusan No.7/Pdt.G/2020/PN-Sbh

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi :

Bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan Tuntutan Provisi yang pada pokoknya: “Memerintahkan Tergugat atau pihak lain agar menunda segala perbuatan hukum atas Rumah dan Tanah jaminan hingga putusan dalam perkara ini ampai ada putusan pengadilan yang final dan mengikat. Putusan provisi tetap berlaku sampai putusan berkekuatan hukum tetap, sebagaimana didefinisikan dalam istilah "putusan sementara". Dalam kasus di mana tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak penggugat atau pelawan yang tidak dilakukan segera akan menyebabkan kerugian yang lebih besar, gugatan provisi diperlukan.

Putusan Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976 menyatakan bahwa "tuntutan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari Hakim mengenai hal-hal yang tidak termasuk pokok perkara, gugatan atau permohonan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak."

Menurut Majelis Hakim, tuntutan provisi yang diajukan oleh Kuasa Penggugat tidak memerlukan tindakan sementara untuk membantu para pihak yang berperkara atau untuk menentukan siapa yang berhak atas objek perkara. Oleh karena itu, tuntutan tersebut tidak beralasan dan harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Mengingat bahwa petitum gugatan Penggugat akan dibahas oleh Majelis Hakim selanjutnya;

Menimbang, bahwa **petitum ke-1 akan dipertimbangkan setelah petitum-petitum lainnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-2 dipertimbangkan sebagai berikut;
 Pada tanggal 9 Februari 2020, Penggugat dan Tergugat menandatangani surat titipan uang (vide bukti P-1) yang menerangkan Tergugat telah menerima penitipan uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dari Penggugat. Sejalan dengan hal tersebut, berdasarkan keterangan Saksi Syaiful Anshor Siregar, uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) telah diterima Tergugat melalui adiknya yang bernama Risman Hasibuan pada hari dan tanggal yang sama dengan ditandatanganinya Surat Penitipan Uang tersebut;

Menimbang, bahwa dalam surat titipan uang tersebut (vide bukti P-1) tercantum pula jangka waktu uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) tersebut untuk dikembalikan kepada Penggugat, yaitu dari tanggal 9 Februari 2020 sampai dengan tanggal 5 Juli 2020;

Menimbang, bahwa isi Surat Titipan Uang (bukti P-1) pada pokoknya menerangkan apabila Tergugat tidak dapat mengembalikan uang sejumlah Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada pihak Penggugat mulai tanggal 9 Februari sampai dengan tanggal 5 Juli 2020, maka Tergugat bersedia memberikan satu buah sertifikat rumah dan sebidang tanah:

1. Rumah atas nama Darman Muda Tua Hasibuan yang terletak di wilayah lingkungan VI, Kelurahan Pasar Sibuhuan, Kecamatan Barumon, Kabupaten Padang Lawas;
2. Sebidang tanah dari rumah atas nama Darman Muda Tua Hasibuan dengan ukuran 720 M2 yang terletak di wilayah Lingkungan VI, Kelurahan Pasar Sibuhuan, Kecamatan Barumon, Kabupaten Padang Lawas;

Menimbang, bahwa tentang keberadaan Surat Titipan Uang tersebut berikut dengan isinya telah diakui oleh Tergugat dan Tergugat tidak mengajukan bantahan ataupun bukti lain yang menolak kebenaran surat tersebut maupun keterangan Saksi-Saksi tentang surat tersebut;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka dengan ditandatanganinya Surat Titipan Uang tersebut oleh Penggugat dan Tergugat, telah menunjukkan adanya kesepakatan diantara Penggugat dan Tergugat dan dalam hal ini Penggugat dan Tergugat merupakan orang yang telah cakap menurut hukum untuk melakukan perjanjian, selain itu, melalui Surat Titipan Uang itu sendiri terlihat Penggugat dan Tergugat mengikatkan diri dalam perjanjian penitipan sejumlah uang dan perjanjian penitipan uang bukanlah suatu hal yang dilarang menurut hukum positif di Indonesia;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, **petitum ke-2 gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-3 gugatan Penggugat, karena selama persidangan tidak diletakkan sita jaminan terhadap objek yang dimaksud, maka **petitum ke-3 harus ditolak;**

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-4, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan sebelumnya bahwasanya setelah tanggal 5 Juli 2020 tersebut, Tergugat tidak mengembalikan uang yang telah diterimanya dari Penggugat, sehingga Penggugat mendatangi Tergugat di rumahnya

dan membahas penyelesaian pengembalian uang tersebut, akan tetapi pihak Tergugat tidak dapat mengembalikan uang tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat sampai melakukan somasi atau peringatan secara tertulis kepada Tergugat untuk mengembalikan uang yang telah diperjanjikan, yakni pada tanggal 10 September 2020 (vide bukti P-3), tanggal 15 September 2020 (vide bukti P-4) dan tanggal 22 September 2020 (vide bukti P-5). Meskipun telah dilakukan peringatan secara tertulis, sampai dengan diajukannya gugatan ini, uang tersebut tidak dikembalikan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, **petitum ke-4 gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum dan dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya akan dipertimbangkan petitum ke-5 sebagai berikut: Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan kerugian yang dideritanya akibat perbuatan Tergugat tersebut sejumlah Rp1.070.000.000,00 (satu miliar tujuh puluh juta rupiah) yang berasal dari kerugian materil dan imateril, akan tetapi mengenai pembuktian kerugian dengan jumlah demikian tidak didukung atau dikuatkan dengan bukti-bukti baik keterangan saksi, surat maupun bukti lainnya, sehingga Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan kerugian Penggugat sepanjang kerugian yang nyata diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti terjadinya perikatan antara Penggugat dengan Tergugat adalah Surat Titipan Uang (vide bukti P-1) yang mana pada pokoknya Tergugat menerima uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah)

dari Penggugat dan Tergugat harus mengembalikan uang tersebut kepada Penggugat tetapi jumlahnya menjadi Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh rupiah);

Menimbang, bahwa adapun ketentuan Pasal 1342 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur sebagai berikut: “jika kata-kata suatu perjanjian jelas, tidak lah diperkenankan untuk menyimpang dari padanya dengan jalan penafsiran”; Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan tersebut di atas, maka Surat Titipan Uang sebagai bukti perikatan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut harus dimaknai penitipan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1694 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “penitipan adalah terjadi apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam ujud asalnya”; Menimbang, bahwa sebagaimana pengertian “penitipan” dalam Pasal 1694 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, maka seharusnya Tergugat mempunyai kewajiban untuk membayar atau memberikan atau mengembalikan uang sejumlah mana yang dititipkan (wujud asalnya), yakni sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);

Mengingat bahwa Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa "pergantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan, apabila si berpinjaman, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam waktu yang telah dilampaukannya."

Menimbang, bahwa biaya kerugian atas keterlambatan pembayaran atau pengembalian uang Penggugat yang dimintakan Penggugat yang jumlahnya mencapai

Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) merupakan jumlah yang tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat mekanisme penghitungannya. Dalam hal ini juga tidak ada diatur dalam Surat Titipan Uang tersebut tentang denda atas keterlambatan pengembalian uang Penggugat, oleh karena itu Majelis Hakim akan berpedoman kepada besaran bunga keterlambatan pemenuhan perjanjian yang ditetapkan dalam undang-undang yakni sebesar 6 persen per tahun (Lembaran Negara Tahun 1948 Nomor 22), yang jika dihitung per bulan, besarnya adalah sebagai berikut: $6\% : 12$ (dua belas) bulan = 0,5 persen per bulan;

Menimbang, bahwa tenggat waktu penghitungan kelalaian adalah sejak tanggal jatuh tempo pengembalian uang sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan, yakni dari tanggal 5 Juli 2020 sampai dengan 6 Oktober 2020 [3 (tiga) bulan], sehingga penghitungannya menjadi: $\text{Rp}170.000.000,00 \times 0,5\% = \text{Rp}850.000,00 \times 3 = \text{Rp}2.550.000,00$ dengan demikian jumlah keseluruhan biaya kerugian atas keterlambatan pembayaran atau pengembalian uang Penggugat adalah sejumlah Rp2.550.000,00 (dua juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka total kerugian yang nyata ditanggung oleh Penggugat adalah sejumlah Rp172.550.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga **petitum ke-5 dikabulkan** sepanjang yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dan **Majelis Hakim akan memperbaiki amar petitum dalam putusan tanpa mengurangi maksud dan tujuan gugatan Penggugat;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-6 gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpedoman kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1400 K/Pdt/2001, yang

mana barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang, sejalan dengan hal tersebut menurut ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa dalam menetapkan nilai limit berdasarkan pada penilaian yang dilakukan oleh penilai bukan berdasarkan penilaian Penggugat;

Menimbang, bahwa selain itu, pada dasarnya penjualan atau pelelangan barang milik *debitur* dapat dilakukan apabila setelah putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ternyata *debitur* tidak dapat menunaikan kewajibannya atau tidak secara sukarela melaksanakan putusan pengadilan, sehingga *kreditur* dapat melakukan permohonan eksekusi ke Pengadilan, dengan demikian **petitum ke-6 gugatan Penggugat harus ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ke-7**, yang berisi tuntutan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad), harus **ditolak karena tidak terdapat syarat-syarat** yang cukup untuk mengabulkannya, seperti dikehendaki oleh Pasal 191 RBG, SEMA No. 06 Tahun 1975 dan SEMA lainnya yang berkaitan;

Karena Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat diterima sebagian karena pertimbangan di atas, petitum pertama tidak dapat diterima.

Dalam kasus ini, majelis hakim memutuskan bahwa Tergugat harus membayar biaya perkara karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat adalah pihak yang kalah. Putusan ini didasarkan pada Pasal 1243, 1320, 1342, dan 1694 dari Kode Hukum Perdata dan peraturan lain yang relevan.

MENGADILI:

Dalam Provisi

- Menolak Provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Surat Titipan Uang tanggal 09 Februari 2020 adalah sah;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar atas kerugian Penggugat sejumlah Rp172.550.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.424.000,00 (satu juta empat ratus dua puluh empat ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

C. Analisis Penulis Terhadap Putusan No.7/Pdt.G/2020/PN-Sbh

Pasal 1338 KUHPdata menyatakan, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Selain itu, kata "secara sah" secara eksplisit mengacu pada "memenuhi semua syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian" yang ditetapkan oleh hukum. Ini menunjukkan bahwa perjanjian yang dibuat oleh dua belah pihak harus memenuhi semua persyaratan yang disebutkan dalam Pasal 1320, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya (*consensus*).
2. Cakap untuk suatu perjanjian (*capacity*).
3. Ada suatu hal tertentu (*a certain subject matter*).
4. Ada suatu sebab yang halal (*legal cause*)

Jika suatu kontrak memenuhi syarat-syarat hukumnya, maka kontrak itu dianggap sebagai hukum bagi para pihak di dalamnya. Kontrak tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak atau tanpa alasan yang sah menurut hukum. Kontrak juga harus dilaksanakan dengan niat baik. Dalam kenyataannya, banyak perjanjian yang memiliki kelemahan yang pada dasarnya dimaksudkan untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan terjadi di kemudian hari. Sebagai contoh, perjanjian pinjam meminjam uang diubah menjadi perjanjian penitipan uang untuk mempermudah pelunasannya di masa depan, sehingga ada unsur pidana yang tentunya akan membuat debitur merasa khawatir tentang uang yang mereka pinjam.

Adapun perjanjian pinjam meminjam uang ialah suatu perjanjian dimana pihak yang satu memberikan pinjaman uang kepada pihak yang lain atau pihak satunya suatu jumlah tertentu dengan syarat bahwa yang berpinjaman ini akan mengembalikan sejumlah yang sama uang tersebut, sedangkan perjanjian penitipan uang adalah apabila satu pihak menerima suatu jumlah uang tertentu dari pihak yang lain dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya. Dari pengertian tersebut terdapat perbedaannya, yaitu menyangkut kepemilikannya.

Dalam perjanjian penitipan uang, kepemilikan uang tetap milik pihak yang menitipkan. Artinya, orang yang menitipkan tidak dapat menggunakan uang itu tanpa izin yang menitipkan. Selain itu, Pasal 1725 KUHPdata menetapkan bahwa barang yang dititipkan harus dikembalikan kepada orang yang menitipkannya segera setelah diminta, bahkan jika dalam perjanjian tidak disebutkan waktu yang tepat untuk mengembalikannya. Apabila yang dititipi uang tersebut gagal mengembalikannya, orang tersebut dapat dituduh dengan ancaman pidana penggelapan sesuai dengan pasal

372 KUHP yang berbunyi barang siapa dengan sengaja memperoleh hak atas seluruh atau sebagian barang milik orang lain, dan barang itu tidak jatuh ke tangannya sendiri karena suatu tindak pidana, akan dipidana dengan tindak pidana penggelapan dengan pidana penjara paling lama empat tahun pidana penjara. Atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 900.000,-. Sedangkan, perjanjian pinjam meminjam uang biasanya memiliki batas waktu pembayaran yang ditentukan, sehingga tidak dapat ditarik ke ranah hukum pidana. Ini berarti bahwa yang meminjam tidak dapat menagih uang sesukanya karena batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian.

Berdasarkan dari uraian tersebut, kalau dari Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya sebuah perjanjian, maka perjanjian penitipan uang yang pada dasarnya adalah perjanjian pinjam meminjam itu tidak sah karena bertentangan dengan syarat sahnya sebuah perjanjian, khususnya tidak memenuhi syarat objektif, yaitu causanya tidak halal karena isi atau tujuan yang ingin dicapai para pihak tidak halal yaitu bertentangan dengan undang-undang (terjadi penyelundupan hukum) yang tentunya berakibat pada perjanjian tersebut yaitu batal demi hukum artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah lahir sehingga tidak ada alasan bagi para pihak untuk mengajukan gugatan perdata maupun laporan pidana berkenaan dengan perjanjian tersebut walaupun salah satu pihak merasa dirugikan.

Namun dihubungkan kembali dengan syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dengan ditanda tangannya Surat Titipan Uang tersebut oleh kedua belah pihak menandakan adanya kesepakatan diantara dua belah pihak yang merupakan orang yang telah cakap menurut hukum untuk melakukan perjanjian, Selain itu Surat Titipan Uang tersebut merupakan bentuk mengikat diri antara dua belah pihak

dalam perjanjian penitipan sejumlah uang dan perjanjian penitipan uang bukanlah suatu hal yang dilarang menurut hukum positif Indonesia. Jika kedua belah pihak dalam akta telah mengakui kebenaran surat, akta di bawah tangan yang dibuat tanpa perantara pejabat notaris memiliki kekuatan formal dan materiil sebagai bukti.

Berdasarkan analisa penulis, majelis hakim telah benar dalam mengabulkan sebagian gugatan penggugat, dikarenakan keberadaan Surat Titipan Uang tersebut telah diakui isinya oleh Tergugat dan Tergugat tidak mengajukan bantahan ataupun bukti lain yang menolak kebenaran surat tersebut maupun keterangan saksi, serta dengan ditandatanganinya surat tersebut oleh Tergugat maupun Penggugat yang merupakan orang yang cakap hukum sesuai Pasal 1320 KUHPerdara maka Surat Titipan Uang tanggal 09 Februari 2020 tersebut adalah sah. Dan terkait tidak dipenuhinya prestasi oleh Tergugat I yang telah diberikan kelonggaran terhadap tempo pembayaran merupakan itikad baik dari Penggugat, perbuatan Tergugat I yang tidak mengembalikan uang yang telah diterimanya dari Penggugat mulai dari tanggal 5 Juli 2020 sampai dengan 6 Oktober 2020 [3 (tiga) bulan] merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).

Dan dalil yang dikemukakan Tergugat yang kemudian dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dan menerima jawaban gugatan untuk seluruhnya menurut penulis sudah tepat. Hal ini dikarenakan Tergugat memiliki itikad baik untuk melunasi pinjamannya namun terkendala penipuan dari rekan kerjanya yang dalam hal itu Tergugat sudah memprosesnya ke Polda Sumatera Utara, ditambah masa Covid-19 dengan itu Tergugat tidak bisa melunasi pinjamannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Dan kesanggupan pembayaran tergugat hanya bisa Rp. 170.000.000, -

dengan tahap pembayaran 36 bulan dengan rincian Rp. 4.000.000,-/bulan. Serta untuk sita jaminan tersebut agar tidak dilaksanakan karena Tanah dan Rumah tersebut merupakan tempat tinggal satu-satunya yang mana Tergugat sudah mempunyai istri dan anak-anak yang mengakibatkan Tergugat menjadi Tuna Wisma.

Oleh karena itu Penulis sepakat dengan Pertimbangan Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat sesuai Surat Titipan Uang Tanggal 09 Februari 2020 yakni, mengembalikan sejumlah mana yang dititipkan Rp. 170.000.000,- sesuai makna penitipan dalam Pasal 1694 KUHPdata :

“penitipan adalah terjadi apabila seseorang menerima suatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya”

Serta dalam Surat Titipan Uang tersebut tidak mengatur tentang denda atas keterlambatan pengembalian Penggugat, maka majelis hakim berpedoman pada besaran bunga keterlambatan pemenuhan perjanjian yang ditetapkan dalam Undang-Undang yakni sebesar 6% per tahun (Lembar Negara Tahun 1948 Nomor 22) : $6\% \times 12 \text{ bulan} = 0,5\%$, maka 5 juli 2020 sampai dengan 6 Oktober 2020 (3 bulan) maka perhitungannya $\text{Rp. } 170.000.000,- \times 0,5\% = \text{Rp. } 850.000,- \times 3 = \text{Rp. } 2.550.000,-$

Maka jumlah keseluruhan uang yang harus dikembalikan Tergugat kepada Penggugat adalah Rp. 172.550.000,- yang mana selanjutnya Pembayaran akan dilakukan 36 bulan dengan rincian Rp. 4.000.000,-/bulan. Namun kemudian apakah Tergugat mampu untuk melaksanakan pembayaran sejumlah yang telah ditetapkan dalam 36 bulan kedepan, mengingat tidak adanya sita jaminan terhadap apapun harta milik Tergugat.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan Hukum Pembuktian Terhadap Perjanjian Di Bawah Tangan
Sebagai Dasar Gugatan Perdata diatur dalam Pasal 137, 138, 165, 167 HIR; Pasal 164, 285, 305 RBg. Suatu akta dibawah tangan yang diajukan sebagai alat bukti mempunyai kekuatan yang sama dengan akta otentik dalam perkara perdata, dengan syarat tanda tangan itu dibuktikan atau diakui oleh para pihak yang menandatangani. Daya kekuatan pembuktian akta di bawah tangan yakni kekuatan pembuktian formal dan kekuatan pembuktian materiil. Jika apa yang termuat di situ sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.
2. Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Di Bawah Tangan Atas Jaminan Benda Tidak Bergerak dapat dilakukan dengan Penandatanganan perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accecoir*) yang diikat Surat Kuasa Menjual oleh para pihak perjanjian dibawah tangan dihadapan petugas yang berwenang yakni Notaris. Perlindungan yang diberikan apabila debitur wanprestasi atau cedera janji, Kreditur dalam melakukan penjualan obyek jaminan menggunakan kuasa menjual. Sedangkan perlindungan yang dapat diberikan pada debitur yakni penerima kuasa tidak bisa menjadi pembeli jaminan dalam penjualan di bawah tangan. Tujuan dari larangan

tersebut adalah agar penerima kuasa tidak menyalahgunakan pemberian kuasa untuk manfaat dirinya sendiri karena terjadi *conflict of interest*.

3. Pertimbangan Hakim Pada Kasus Perjanjian Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Benda Tidak Bergerak Sesuai Putusan No.7/Pdt.G/2020/Pn-Sbh, Berdasarkan analisa penulis, majelis hakim telah benar dalam mengabulkan sebagian gugatan penggugat, dikarenakan keberadaan Surat Titipan Uang tersebut telah diakui isinya oleh Tergugat dan Tergugat tidak mengajukan bantahan ataupun bukti lain yang menolak kebenaran surat tersebut maupun keterangan saksi, serta dengan ditandatanganinya surat tersebut oleh Tergugat maupun Penggugat yang merupakan orang yang cakap hukum sesuai Pasal 1320 KUHPerdara maka Surat Titipan Uang tanggal 09 Februari 2020 tersebut adalah sah. Dan terkait tidak dipenuhinya prestasi oleh Tergugat I yang telah diberikan kelonggaran terhadap tempo pembayaran merupakan itikad baik dari Penggugat, perbuatan Tergugat I yang tidak mengembalikan uang yang telah diterimanya dari Penggugat mulai dari tanggal 5 Juli 2020 sampai dengan 6 Oktober 2020 [3 (tiga) bulan] merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).

B. Saran

1. Diharapkan kepada pemerintah ada pembaharuan Pengaturan Hukum Pembuktian tentang Perjanjian Dibawah Tangan agar ketentuan tentang ketentuan, keabsahan, dan kekuatan perjanjian tertulis memiliki undang-

undang khusus yang membahas tentang Pengaturan Hukum Pembuktian Perjanjian tertulis.

2. Diharapkan kepada masyarakat agar melaksanakan praktik pinjam meminjam yang dibuat dengan perjanjian pokok diikuti dengan perjanjian tambahan (*assecoir*) yang diikat dengan Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Pejabat berwenang seperti Notaris.
3. Diharapkan kepada Hakim Diharapkan hakim dapat memberikan pertimbangan yang bijaksana dalam mengadili perkara terdakwa dan tidak memihak. Sebaiknya masyarakat tidak memandang putusan hakim hanya dari pertimbangan pribadi saja, namun mempertimbangkan faktor-faktor apa saja yang meringankan debitur dalam penjualan jaminan, sehingga hakim dalam mengeluarkan putusan perkara tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Anthonius Adhi Soedibyo, 2023, *Hukum Jaminan : Dasar-Dasar Mengenai Jaminan*, Yogyakarta, Jejak Pustaka.

Aris Prio Agus Santoso, 2023, *Hukum Acara Perdata*, Yogyakarta, Penerbit Pustaka Baru Press.

Arba, Diman Ade Mulada, 2020, *Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Di Atasnya*, Jakarta, Penerbit Sinar Grafika.

Arfiana Novera, Meria Utama, 2016, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Dan Arbitrase*, Malang, Penerbit Tunggal Mandiri.

A. Rahim, 2022, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian*, Makassar, Penerbit Humanities Genius.

Ashibly, 2018, *Buku Ajar Hukum Jaminan*, Bengkulu, Penerbit : MIH Unihaz.

Djulaeka, 2019, *Buku Ajar Perancangan Kontrak*, Surabaya, Scopindo Media Pustaka.

Dr. Marthen B Saliding, 2022, *Hukum Perlindungan Hukum Masyarakat Adat Dalam Usaha Pertambangan Atas Sumber Daya Alam Mineral dan Batubara*, Jawa Barat, Penerbit Adab.

Enny Martha Sasea, 2022, *Hukum Jaminan*, Jawa Tengah, Penerbit Cv.Eureka Media Aksara.

Efa Laela Fakhriah, 2017, *Bukti Elektronik Dalam Sistem Pembuktian Perdata*, Bandung, Pt. Refika Aditama.

Emma Aulia, 2019, *Upaya Hukum Keberatan Dari Tergugat Dalam Gugatan Sederhana*, Bandung, Penerbit Nusa Media.

Endang Hadrian, Lukman Hakim, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia : Permasalahan Eksekusi Dan Mediasi*, Yogyakarta, Penerbit Deepublish.

- Eka Astri Maerisa, 20013, *Membuat Surat-Surat Bisnis Dan Perjanjian*, Jakarta, Visimedia.
- Fiensho Suharsomno, 2010, *Kamus Hukum*, Jawa Barat, Penerbit Vudentta Pubhlising.
- Herlien Budiono, 2014, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Ismantoro Dwi Yuwono, 2013, *Baca Buku Ini Sebelum Tanda Tangan Surat Perjanjian*, Yogyakarta, Penerbit Medpress Digital.
- Joni Emirzon, Muhammad Sadi Is, 2021, *Hukum Kontrak Teori Dan Praktik*, Jakarta, Penerbit Kencana.
- Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, *Kausa Yang Halal Dan Kedudukan Bahasa Indonesia Dalam Hukum Perjanjian*, Jakarta Timur, Sinar Grafika.
- Joko Sriwidodo, Kristiawanto, 2021, *Memahami Hukum Perikatan*, Yogyakarta, Penerbit Kepel Press.
- Lukman Santoso Az, 2019, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori Dan Perkembangannya*, Yogyakarta, Penebar Media Pustaka.
- Lukman Santoso Az, 2016, *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerjasama dan Bisnis*, Malang, Setara Press.
- M. Natsir Asnawi, 2013, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press).
- Muhammad Syahrums, 2022, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi Dan Tesis*, Riau, DOTPLUS Publisher.
- Moch. Isnaeni, 2016, *Lembaga Jaminan Kebendaan Dalam Burgerlijk Wetboek*, Surabaya, Pt. Revka Petra Media.
- Mukhidin, 2021, *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*, Jawa Tengah, Pt. Nasya Expanding Management (Penerbit Nem – Anggota Ikapi).
- M. Yahya Harahap, 2014, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika.
- M. Yahya Harapah, 2013, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika : Jakarta.

- Nanda Amalia, 2013, *Hukum Perikatan Cetakan ke-2*, Lhokseumawe, Unimal Press.
- Nurlela, 2019, *Hpinjaman Dengan Jaminan Barang Tanpa Sertifikat Fidusia Cacat Hukum*, Penerbit Sultannara.
- Novita Alya Maeda, Mukhidin, Achmad Irwab Hamzani, 2023, *Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan*, Jawa Tengah, Pt. Nasya Expanding Management (Penerbit Nem – Anggota Ikapi).
- Rahman Amin, 2020, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana Dan Perdata*, Yogyakarta, Penerbit Deepublish (Grup Penerbitan Cv Budi Utama).
- Ridwanto Igrisa, 2022, *Kedudukan SK PNS Sebagai Jaminan Hpinjaman*, Gorontalo, Cahaya Arah Publisher.
- RR Dewi Anggraeni, 2020, *Hukum Kontrak Bisnis*, Tangerang Selatan, Unpam Press.
- R. Soeroso, 2017, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum Cetakan Ke 3*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Poesoko H, Parate Executie, 2007, *Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo).
- Sri Budi Purwaningsih, 2019, *Hukum Jaminan & Agunan Kredit Dalam Praktek Perbankan Di Indonesia*, Sidoarjo, Umsida Press.
- Sanusi, Kus Rizkianto, Imam Asmarudin, 2017, *Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Fidusia*, Jawa Tengah, Penerbit Diya Media Group.
- Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Salim Hs, 2011, *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MOU)*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Supianto, 2015, *Hukum Jaminan Fidusia Prinsip Publisitas Pada Jaminan Fidusia*, Yogyakarta, Garudhawaca.
- Suparji, 2021, *Jaminan Kebendaan Dalam Pembiayaan*, Jakarta Selatan, UAI Press.
- Tim Yustisia, 2017, *Pedoman Menyusun Surat Perjanjian/Kontrak*, Depok, Penerbit Huta Publisher.

Yulia, 2018, *Hukum Acara Perdata*, Lhokseumawe, 2018, Unimal Press.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No 213 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

C. JURNAL ILMIAH DAN KAMUS

Aan Handriani, Edy Mulyanto (2021), Kepastian Hukum Terkait Pentingnya Melakukan Perjanjian Tertulis Dalam Bertransaksi, Volume 4 Issue 1.

Aan Juananda, Amiruddin A Wahab, Ilyas Ismail, *Penggunaan Surat Kuasa Jual Terhadap Tanah Objek Jaminan Pelunasan Utang (Suatu Penelitian Di Kota Banda Aceh)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Syiah Kuala Banda Aceh, Volume 2, No. 4, November 2014.

Alfis Setyawan, *Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual Terhadap Penjualan Objek Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Jurnal Cahaya Keadilan. Vol 4. No 1 Issn: 2339-1693, Hal. 1 – 20.

Afriani, *Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Dikecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru*, JOM Fakultas Hukum Vol.3 No. 2., 2016.

Amelia Linati, *Kuasa Menjual Dengan Kausa Pengakuan Pinjaman Sebagai Dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1416K/PDT/2020)*, " Indonesian Notary: Vol. 4, Article 25, 2022, hal. 539 – 566.

Arga Aulia Ardelli (2021), "Penyelesaian Kredit Macet Di Bpr Kabupaten Kendal Dengan Jaminan Hak Tanggungan", Jurnal Notarius, Volume 14, Nomor 1.

Antoni, Solly Aryza, Abdul Razak Nasution, and JE Melky Purba. "Implementasi Algoritma Apriori Dalam Prediksi Data Mining Stok Buku." *Jurnal Teknik Elektro dan Telekomunikasi* 8.2 (2022).

Bambang Eko Muljono, (2017), "*Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan*", Jurnal Independent Vol 5.

- Clara Ivena Tampanguma, Elko L. Mamesah, Harly S. Muaja, (2021), *Kekuatan Hukum Pembuktian Dalam Perjanjian Akta Dibawah Tangan*, Lex Privatum Vol. IX.
- Deasy Soeikromo, (2014), *Proses Pembuktian Dan Penggunaan Alat-Alat Bukti Pada Perkara Perdata Di Pengadilan*, Vol.II.
- Evie Hanavia dan Widodo T. Novianto. "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan." *Repertorium*, Vol. 4 No. 1, (Juli, 2017), hlm. 26
- Ferna Tamagangka, Mella Ismelina Farma Rahayu, *Tugas Dan Kewenangan Notaris Terhadap keabsahan Dokumen pada Legalisasi Waarmerking dan Legalisir ditinjau Dari Undang-Undang*, Vol.7, No.10, Oktober 2022, hal. 17584 – 17600.
- Handri Mamudi (2017), *Perlindungan Hukum Terhadap Debitur, Kreditur Atas Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Lelang Dan Eksesekusi*, Vol. V/No. 4.
- Iswi Hariyani (2016), 'Penjaminan Hak Cipta Melalui Skema Gadai Dan Fidusia', *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 23.2.
- Lukman Farid Bahtiar, Agus Yudha Hernoko, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Pengikatan Obyek Jaminan Berupa Surat Kuasa Jual Saat Debitor Wanprestasi*, *Jurnal Komunikasi Hukum (Jkh)*, Volume 4 Nomor 2 Agustus 2018, Hal. 114- 127.
- Niru Anita Sinaga (2019), *Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian*, Volume 10 No. 1.
- Nasution, A. R. (2023). An economic and political consequences of open remittance policy: A critical literature review. *Jurnal Info Sains: Informatika dan Sains*, 13(02), 582-589.
- Nasution, Abdul Razak. "Analysing Impacts of Preferential Trade Agreements toward International Rule-Based Trading System." *Budapest International Research and Critics Institute-Journal (BIRCI-Journal)* 4.4 (2021).
- Rayi Kharisma Rajib, *Kekuatan Mengikat Akta Di Bawah Tangan Yang Di Waarmerking*, *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 10 No. 7 Tahun 2022 Hal. 1693-1705
- Riny Dwiyaniti Manaroinson, Anwar Borahima, Nurfaidah Said, *Kedudukan Hukum Surat Kuasa Menjual Terhadap Objek Jaminan Yang Dibebani Dengan Hak Tanggungan*, Program Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, hal. 9.
- Richard Cisanto Palit (2015), *Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan*, No. 2 Vol. 3, *Jurnal Ilmu Hukum*.

Rosa Lianda, Dahlan, Suhaimi, Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 9, 4 Desember 2020.

Siti Putri Nera Usmaina Dan Rani Apriani (2022), *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Kreditur Dalam Perjanjian Jaminan Fidusia*, Volume 6(1), Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.

Syifa Septiriani Indrayadi Putri, *Tanah Sebagai Jaminan Hpinjaman Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Studi Putusan-Putusan Pengadilan*, " Indonesian Notary: Vol. 3, Article 34, 2021, Hal. 749 – 769.

Suardi, Elfazahra, Abdul Razak Nasution, and Syaiful Asmi Hasibuan. "Penerapan Hak Tanggungan Elektronik (HT-El) Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Binjai." *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana 4.2* (2022): 470-479.

Taufiq Utomo, Rachmad Safa'at, Hendarto Hadisuryo, *Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa Yang Aktanya Dicabut Sepihak Oleh Pemberi Kuasa*, *Brawijaya Law Student Journal*, 2017, Hal. 1-29.

Putri Reyvita Ridha Sabila, Nabila Farahika, Iusti Arsista Safrin Candrasari, Tasa Weharima (2023), *Perlindungan Hukum Bagi Debitur Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet*, Vol.11 No.1.

Tasya Feby Sahita, Harjono, (2022), *Kekuatan Pembuktian Akta Bawah Tangan Yang Ditolak Oleh Tergugat Dalam Pemeriksaan Perkara Perdata*, Volume 10 Issue 4.

Walidani, L., dan Adjie, H. "Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011)", *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, 8(2), 117-130. (2018), hlm. 48

D. SKRIPSI

Abdul Khahir Putra, 2021, *Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Hukum Perjanjian Di Bawah Tangan Apabila Terjadi Wanprestasie Pada Objek Benda Bergerak Dan Tidak Bergerak*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

Heni Sapa, 2013 *Analisis Hukum Tentang Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan*, Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makasar.

Risal Nur Hartanto, 2017, *Tinjauan Yuridis Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Fidusia*, Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

E. INTERNET

Bernadetha Aurelia Oktavira, *Perbedaan antara Perikatan dan Perjanjian*, Di Akses Melalui : <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-perikatan-dan-perjanjian-lt4e3b8693275c3/>, Tgl 12 Maret, Pkl 20.40 WIB

Erni Herawati, *Perkembangan benda dalam hukum dan cara penyerahannya*, Diakses melalui : <https://business-law.binus.ac.id/2017/07/30/perkembangan-benda-dalam-hukum-dan-cara-penyerahannya/>, Tgl 27 Agustus 2023, Pkl 22.53 WIB

Edukasi Jendela Ilmu, *Defenisi Benda Tidak Bergerak Dan Benda Bergerak (Hukum Perdata)*, Diakses Melalui : <https://brandalmetropolitan.blogspot.com/2017/01/definisi-benda-bergerak-dan-benda-tak.html>, Tgl 28 Agustus 2023, Pkl 00.05 WIB.

Vds Law Firm, *Saksi Dalam Perkara Perdata*, Di Akses Melalui : <https://www.vds-partnerslawfirm.com/saksi-dalam-perkaraperdata/>, Tgl 23 Oktober 2023, Pkl 13.40 WIB

Si Pokrol, *Saksi*, Di Akses Melalui : <https://www.hukumonline.com/klinik/a/saksi-cl2867/>, Tgl 23 Oktober 2023, Pkl 13.33 WIB

OUTLINE

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN JAMINAN BENDA TIDAK BERGERAK (Studi Putusan Pengadilan Negeri Sibuhuan No.7/Pdt.G/2020/PN-Sbh)

BAB I. PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Keaslian Penelitian
- F. Tinjauan Pustaka
- G. Metode Penelitian
- H. Sistematika Penulisan

BAB II. PENGATURAN HUKUM PEMBUKTIAN TERHADAP PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN SEBAGAI DASAR GUGATAN PERDATA

- A. Pengaturan Hukum Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Perkara Perdata
- B. Pengertian Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata
- C. Sistem Pembuktian Dan Alat Bukti Dalam Perkara Perdata
- D. Kekuatan Pembuktian Surat Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Gugatan Perdata

BAB III. PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN JAMINAN BENDA TIDAK BERGERAK

- A. Jaminan Dalam Perjanjian Di Bawah Tangan
- B. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Di Bawah Tangan Dengan Jaminan Benda Tidak Bergerak
- C. Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Di Bawah Tangan Jaminan Benda Tidak Bergerak

BAB IV. PERTIMBANGAN HAKIM PADA KASUS PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN DENGAN JAMINAN BENDA TIDAK BERGERAK SESUAI PUTUSAN No.7/Pdt.G/2020/PN-Sbh

- A. Posisi Kasus
- B. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan No. 7/Pdt.G/2020/PN-Sb
- C. Analisis Penulis Terhadap Putusan No. 7/Pdt.G/2020/PN-Sbh

BAB V. PENUTUP

- A. Kesimpulan
- A. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



P U T U S A N
Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sibuhuan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama yang dilaksanakan secara elektronik yang bersidang dengan Hakim majelis, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

IDIHAM KHOLID HRP, bertempat tinggal di Sibodak Sosa Jae, Kecamatan Huta Raja Tinggi, Kabupaten Padang Lawas, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Martua Gading Habonaran Daulay, S.H., M.H., Advokat pada kantor Martua Habonaran, S.H., M.H., & Rekan, beralamat di Jalan KH. Dewantara, Kelurahan Pasar Sibuhuan (depan MAN Sibuhuan), Kecamatan Barumon, Kabupaten Padang Lawas, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2020 selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

DARMAN MUDA TUA HASIBUAN, bertempat tinggal di Lingkungan VI Kelurahan Pasar Sibuhuan, Kecamatan Barumon, Kabupaten Padang Lawas, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Soleh Pohan, S.H., Advokat, pada kantor Muhammad Soleh Pohan, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan KH. Dewantara, Kelurahan Pasar Sibuhuan (depan MAN Sibuhuan), Kecamatan Barumon, Kabupaten Padang Lawas berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sibuhuan pada tanggal itu juga dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2020 PN Sbh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada tanggal 9 Februari 2020 Tergugat datang ketempat Penggugat untuk meminjam sejumlah uang, dengan alasan Tergugat memerlukan tambahan modal usaha;
2. Bahwa uang yang ingin Tergugat pinjam kepada Penggugat sebesar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);
3. Bahwa kemudian Penggugat mengatakan tidak mempunyai uang, dan tidak dapat meminjamkan uang kepada Tergugat;
4. Bahwa kemudian Tergugat melalui Syaiful Anshor Siregar terus membujuk Penggugat untuk dapat memberikan pinjaman uang kepada Tergugat dengan jaminan Sertifikat Rumah milik Tergugat dengan Nomor 1587 dengan tanggal penerbitan sertifikat tertanggal 03/10/2016;
5. Bahwa Penggugat mempertanyakan kesedian Tergugat untuk dapat mengembalikan uang yang Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah), menjadi Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
6. Bahwa Tergugat menyatakan kesediaannya untuk dapat mengembalikan uang yang Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah), menjadi Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
7. Bahwa kemudian Penggugat bersedia memberikan pinjaman uang sebesar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah), kepada Tergugat dengan syarat mengembalikan kepada Penggugat sebesar Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), dan dengan Jaminan Sertifikat Rumah Tergugat;
8. Bahwa sebelumnya Penggugat meminta agar Tergugat membuat surat tentang pinjaman uang tersebut;
9. Bahwa Tergugat kemudian dibantu Risman membuat Surat tentang pinjaman uang tersebut, dengan Surat Titipan Uang;
10. Bahwa Surat Titipan Uang tersebut di tanda tangani Penggugat dan Tergugat serta dengan Saksi-Saksi tertanggal 9 februari 2020, dengan jaminan Sertifikat Rumah tergugat disebut diatas;
11. Bahwa bunyi surat Titipan uang tersebut sebagai berikut: saya yang bertanda tangan dibawah ini **DARMAN MUDA TUA HASIBUAN** mengaku benar telah menerima uang sebesar **Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah)** dari **IDIHAM KHOLID HRP** "apabila saya pihak pertama (**DARMAN MUDA TUA HASIBUAN**) tidak dapat mengembalikan uang sebesar **Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah)** kepada pihak kedua (**IDIHAM KHOLID HRP**) mulai tanggal terhitung tanggal 09 februari sampai dengan tanggal 05 juli 2020, maka saya pihak pertama bersedia memberikan satu buah sertifikat Rumah dan sebidang tanah; 1. Rumah Halaman 2 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh

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)



atas nama Darman Muda Tua Hasibuan yang terletak diwilayah lingkungan VI kelurahan Pasar Sibuhuan Kecamatan Barumun Kab, Padang Lawas, 2,sebidang tanah dari rumah atas nama Darman Muda Tua Hasibuan dengan ukuran 720M² yang terletak diwilayah lingkungan VI kelurahan Pasar Sibuhuan Kecamatan Barumun Kab, Padang Lawas”

12. Bahwa sesuai bunyi Surat Titipan Uang tersebut, uang Penggugat akan dikembalikan Tergugat paling lambat tanggal 5 Juli 2020, dari Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah), menjadi sebesar Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
13. Bahwa pada tanggal 5 Juli 2020 jatuh tempo waktu pengembalian uang tersebut, Tergugat tidak datang mengembalikan uang Penggugat;
14. Bahwa sekitar tanggal 10 Juli 2020 Penggugat menghubungi Tergugat terkait pengembalian uang tersebut, namun Tergugat tidak dapat memberikan jawaban apapun terkait pengembalian uang Penggugat;
15. Bahwa Penggugat terus menerus selang 10 hari yakni tanggal 20 Juli dan 30 Juli 2020 terus menghubungi tergugat, karna Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi), namun Tergugat tidak menghiraukan Penggugat dengan jawaban tergugat belum dapat membayarkannya kepada Penggugat dengan alasan yang tidak jelas;
16. Bahwa Penggugat kemudian mendatangi Tergugat untuk yang ke 4 kalinya, Penggugat menawarkan agar Sertifikat Sebidang Tanah Perumahan No sertifikat 1587 atas nama DARMAN MUDA TUA dengan tanggal penerbitan sertifikat tertanggal 03/10/2016, dengan Luas ukuran 720M² yang terletak diwilayah lingkungan VI kelurahan Pasar Sibuhuan Kecamatan Barumun Kab, Padang Lawas, dijual agar hutang Tergugat sesuai perjanjian di Surat Titipan uang tersebut lunas, apabila ada uang lebih atas hasil penjualan Rumah dan tanah tersebut maka uang lebih tersebut akan menjadi milik Tergugat, namun Tergugat tidak mau;
17. Bahwa dengan adanya tindakan wanprestasi tersebut, penggugat melalui kuasa hukum telah menyampaikan Somasi pertama, kedua, dan ketiga kepada Tergugat namun, Tergugat menjawab hanya mau membayar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dengan batas waktu yang tidak tentu; atas jawaban Tergugat bukan jawaban solutif untuk menyelesaikan persoalan yang ada. Dengan demikian tergugat telah menunjukkan sikap beritikad tidak baik atas terhadap suatu perikatan yang dibuat atas kesepakatan Bersama;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa berdasarkan pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara menyebutkan: *“semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”*;
19. Bahwa asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1315 KUHPerdara yang berbunyi *“umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri”*;
20. Bahwa dasar hukum seseorang dinyatakan lalai melaksanakan kewajiban atas prestasinya diatur dalam pasal 1238 KUHPerdara berbunyi : *“debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”* dalam rumusan pasal 1238 KUHPerdara diatas dapat diketahui bahwa ada 2 kondisi kapan seseorang dianggap lalai, cidera janji atau wanprestasi yaitu
- a. Dalam hal ditetapkan suatu waktu di dalam perjanjian, tapi dengan lewatnya waktu tersebut (jatuh tempo) debitur belum juga melaksanakan kewajibannya,
 - b. Dalam hal tidak ditentukan suatu waktu tertentu lalu kreditur sudah memberitahukan kepada debitur untuk melaksanakan kewajiban atau prestasinya tapi debitur tetap juga tidak melaksanakan kewajibannya kepada kreditur;
21. Bahwa dalam pasal 1239 KUHPerdara yang telah memberikan pengaturan sebagai berikut: *“tiap –tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajibannya memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”*;
22. Bahwa dalam pasal 1246 KUHPerdara menyatakan *“biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya”*.
23. Bahwa berdasarkan penjelasan pasal demi pasal, tindakan yang dilakukan Penggugat sudah merupakan tindakan yang sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku,
24. Bahwa atas kejadian ini Penggugat sangat merasa di rugikan, yakni atas kelalaian atau pun kesengajaan (Wanprestasi) dari Tergugat, Penggugat dirugikan secara Materil dan Immateril
- Kerugian materil

Halaman 4 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa uang yang diterima tergugat sebesar Rp. 170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);

berupa uang yang dijanjikan sesuai perjanjian Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

menjadi Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);

kerugian atas keterlambatan pembayaran utang serta biaya keluar untuk masalah ini selama $\pm$ 3 bulan = Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)

dapat dikalkulasikan kerugian Materil yang dialami Penggugat = Rp570.000.000,00; (Lima ratus tujuh puluh juta rupiah);

Kerugian immateril = Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Atas kesengajaan ingkar janji dari Tergugat (wanprestasi);

25. Bahwa untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat, dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslag*) atas jaminan dalam Surat Titipan Uang tersebut berupa Tanah dan bangunan Rumah Tergugat, dengan No sertifikat 1587 atas nama DARMAN MUDA TUA dengan tanggal penerbitan sertifikat tertanggal 03/10/2016, dengan Luas ukuran 720M² yang terletak di wilayah lingkungan VI kelurahan Pasar Sibuhuan Kecamatan Barumun Kab, Padang Lawas;

26. Bahwa karena perbuatan ini termasuk cidera janji (wanprestasi) yang disebabkan kesengajaan TERGUGAT, dengan cara tidak memenuhi prestasinya kepada PENGGUGAT, maka Tergugat patut dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari ketika lalai dalam melaksanakan putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap hingga Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sibuhuan cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan suatu hari persidangan dan memanggil pihak-pihak yang berperkara untuk datang menghadap persidangan dan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Mengabulkan tuntutan Provisi dari Penggugat
- Memerintahkan Tergugat atau pihak lain agar menunda segala perbuatan hukum atas Rumah dan tanah jaminan hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum dan dapat dijalankan.

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR:

Halaman 5 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan berharga SURAT TITIPAN UANG antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 9 Februari 2020
3. Menyatakan sah Jaminan berupa Sertifikat Sebidang Tanah Perumahan No sertifikat 1587 atas nama DARMAN MUDA TUA dengan tanggal penerbitan sertifikat tertanggal 03/10/2016, dengan Luas ukuran 720M² yang terletak diwilayah lingkungan VI kelurahan Pasar Sibuhuan Kecamatan Barumun Kab, Padang Lawas
4. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan Wanprestasi
5. Menghukum Tergugat untuk membayar Kerugian kepada Penggugat secara Tunai
Kerugian materil
berupa uang yang diterima tergugat sebesar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);
berupa uang yang dijanjikan sesuai perjanjian Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) menjadi Rp270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah),
kerugian atas keterlambatan pembayaran utang serta biaya keluar untuk masalah ini selama ± 3 bulan = Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
dapat dikalkulasikan kerugian materil yang dialami Penggugat = Rp570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah);
Imateril sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
6. Menyatakan Penggugat berhak menjual ataupun melakukan pelelangan ataupun melakukan peralihan hak apa saja terhadap objek jaminan Perjanjian berupa Sebidang Tanah Perumahan No sertifikat 1587 atas nama DARMAN MUDA TUA dengan tanggal penerbitan sertifikat tertanggal 03/10/2016, dengan Luas ukuran 720M² yang terletak diwilayah lingkungan VI kelurahan Pasar Sibuhuan Kecamatan Barumun Kab, Padang Lawas dengan ketentuan apabila Tergugat tidak bisa mengembalikan kerugian Penggugat;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta (Uit voerbaar bijvoorraad) meskipun ada verzet, banding, atau kasasi;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya ongkos yang timbul dari perkara ini;

SUBSIDAIR :

- Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex equo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Halaman 6 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Kennedy Putra Sitepu, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sibuhuan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 November 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

1. Bahwa Tergugat pada intinya membenarkan Posita angka 1 sampai dengan Posita angka 17 jadi dalam hal ini Tergugat tidak perlu menanggapi;
2. Bahwa Tergugat mulai dari awal mempunyai iktikad baik untuk menyelesaikan hutangnya terhadap Penggugat dan tidak lari dari permasalahan;
3. Bahwa Tergugat untuk menyelesaikan hutangnya ada kendala yaitu Tergugat sendiri kena tipu dari rekanan kerja dan hal tersebut Tergugat telah membuat laporan ke Polda Sumatera Utara tentang penipuan yang dilakukan rekanan Tergugat dan sudah dalam proses di tambah lagi masa pandemi Covid 19 yang mana Tergugat tidak bisa melunasi hutangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan;
4. Bahwa dalam posita angka 24 dapat Tergugat jawab bahwa kesanggupannya untuk membayar hutangnya terhadap Penggugat hanya bisa Rp170.000.000,00 hal tersebut Tergugat juga sudah sampaikan dalam acara mediasi yang diadakan Pengadilan Negeri Sibuhuan dan perlu Tergugat sampaikan juga pembayarannya Tergugat bermohon agar dilaksanakan beberapa tahap pembayaran yaitu 36 bulan dengan rincian Rp4.000.000,00 setiap bulannya;
5. Bahwa dalam Posita angka 25 Tergugat bermohon agar sita jaminan tersebut tidak dilaksanakan karena rumah atau tanah tersebut merupakan tempat tinggal Tergugat satu-satunya apabila Majelis hakim mengabulkannya Tergugat tidak ada lagi tempat berlindung yang mana Tergugat mempunyai istri dan anak-anak yang mengakibatkan Tergugat akan menjadi Tuna Wisma;

Halaman 7 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



Berdasarkan dalil-dalil Tergugat diatas, sangat beralasan dan meyakinkan agar majelis hakim yang memeriksa perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut:

Petitum

Primer;

1. Menerima jawaban gugatan Tergugat untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan Permintaan Tergugat untuk membayar Hutangnya terhadap Penggugat sebesar Rp.170.000.000,- dengan cara bertahap sampai 36 bulan dengan membayar Rp.4.000.000/bulan
3. Menyatakan tidak sah peletakan sita jaminan atas barang milik Tergugat;

Subsider:

Apabila majelis hakim memiliki pendapat lain, mohon memberikan putusan yang adil (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat memberikan tanggapan atau replik secara lisan yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap tanggapan atau replik dari Penggugat tersebut, Tergugat memberikan tanggapan atau duplik secara lisan yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa di samping itu, sebagai peradilan yang baik serta agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai dengan yang dituntut oleh ketentuan Pasal 189 ayat (2) R.Bg. dan dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan (2) R.Bg., Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1999, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa pada hari Jumat, tanggal 4 Desember 2020, hasil pemeriksaan mana sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, yang untuk singkatnya Putusan ini dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5, sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Titipan Uang tanggal 9 Februari 2020, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1587 atas nama pemegang hak Darman Muda Tua, dengan tanggal penerbitan 3 Oktober 2016, diberi tanda bukti P-2;



3. Asli dan Fotokopi Surat Somasi I (pertama) Nomor 03/MH/IX/2020, tanggal 10 September 2020, yang dilengkapi struk pengiriman pos dengan nomor barcode 16094134511, diberi tanda bukti P-3;
4. Asli dan Fotokopi Surat Somasi II (kedua) Nomor 04/MH/IX/2020, tanggal 15 September 2020, yang dilengkapi struk pengiriman pos dengan nomor barcode 16094134582, diberi tanda bukti P-4;
5. Asli dan Fotokopi Surat Somasi III (ketiga) Nomor 05/MH/IX/2020, tanggal 22 September 2020, yang dilengkapi struk pengiriman pos dengan nomor barcode 16094134800, diberi tanda bukti P-5;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-5 yang merupakan fotokopi telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sebagaimana yang ditentukan dalam Undang-Undang;

Menimbang, bahwa selain menyampaikan bukti-bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi di persidangan, yaitu Saksi Marwan Harahap dan Saksi Syaiful Anshor Siregar;

Menimbang, bahwa Saksi-Saksi yang diajukan Penggugat pada pokoknya menerangkan:

1. Saksi Marwan Harahap, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut
 - Bahwa Saksi mengetahui apa permasalahan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat, yakni terkait peminjaman sejumlah uang ;
 - Bahwa awalnya Penggugat datang kepada Saksi dan menjelaskan jika Tergugat hendak meminjam uang kepada Penggugat dengan menjaminkan suatu barang. Setelah itu, Saksi memberi tanggapan terhadap keadaan tersebut, Saksi katakan jika Penggugat percaya dengan orang tersebut silahkan saja pinjamkan uang kepadanya. Kemudian Saksi tanya barang apa yang hendak dijaminkan Tergugat, Penggugat menerangkan bahwa sertifikat rumah Tergugat yang menjadi jaminan;
 - Bahwa Saksi tidak melihat langsung ketika Tergugat datang kepada Penggugat untuk meminjam uang;
 - Bahwa Saksi tidak melihat langsung uang yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat;
 - Bahwa Saksi tidak ada dilibatkan ketika pencairan uang pinjaman;
 - Bahwa Saksi tahu mengenai perbuatan Tergugat yang tidak membayar pinjaman uang kepada Penggugat;

Halaman 9 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu jika Tergugat tidak membayar pinjaman uang kepada Penggugat karena ketika tanggal pembayaran jatuh tempo, Tergugat belum membayar pinjaman uang kepada Penggugat, sehingga Saksi bersama Penggugat pergi ke rumah Tergugat untuk membahas pembayaran pinjaman uang tersebut. Saksi bersama Penggugat sudah 5 (lima) kali pergi ke rumah Tergugat membahas pembayaran pinjaman uang tersebut, tetapi Tergugat tidak memberikan kejelasan pembayaran pinjaman yang tersebut dan selalu mengelak;
- Bahwa mengelak yang Saksi maksud adalah Tergugat mengatakan tidak mempunyai uang untuk membayar pinjaman;
- Bahwa Saksi tidak ingat tanggal berapa jatuh tempo pembayaran pinjaman tersebut, tetapi Penggugat mengatakan kepada Saksi bahwa Tergugat sudah menunggak sampai 1 (satu) bulan sejak tanggal jatuh tempo pembayaran;
- Bahwa jumlah uang yang diterima Tergugat dari Penggugat adalah sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa jumlah uang yang harus diberikan Tergugat kepada Penggugat adalah sejumlah Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), itu juga Saksi tahu ketika Saksi dan Penggugat datang ke rumah Tergugat menagih pembayaran uang karena Tergugat terlambat membayar, Saksi mendengar sendiri perbincangan Penggugat dan Tergugat waktu itu;
- Bahwa Saksi tidak pernah berbicara atau bertemu sendiri dengan Tergugat untuk penyelesaian pembayaran pinjaman uang tersebut, Saksi hanya menemani Penggugat saja;
- Bahwa ketika datang ke rumah Tergugat, Saksi melihat terkadang terjadi keributan kecil antara Penggugat dan Tergugat ketika membahas pembayaran uang pinjaman tersebut, meskipun demikian, sampai 5 (lima) kali pertemuan tersebut terjadi, tidak ada penyelesaian pembayaran pinjaman tersebut;
- Bahwa Saksi dan Penggugat yang datang ke rumah Tergugat;
- Bahwa Tergugat tidak pernah datang menemui Penggugat untuk menyelesaikan pembayaran pinjaman uang tersebut. Saksi juga pernah melihat Penggugat menghubungi Tergugat, tetapi Tergugat tidak mengangkatnya;
- Bahwa setahu Saksi, ada agunan atau jaminan pinjaman uang yang dilakukan Tergugat. Agunan atau jaminan pinjaman tersebut adalah sertifikat rumah milik Tergugat;

Halaman 10 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui adanya agunan atau jaminan tersebut setelah diberitahu dan diperlihatkan oleh Penggugat;
- Bahwa sampai dengan saat ini, belum ada perdamaian antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa tidak ada pertemuan antara keluarga Tergugat dengan Penggugat untuk membahas penyelesaian pembayaran pinjaman;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat surat titipan uang dan sertifikat tanah;
- Bahwa tidak ada percekcoakan atau paksaan antara Penggugat dan Tergugat ketika Penggugat ke rumah Tergugat untuk menagih pinjaman uang;
- Bahwa ketika penyerahan uang pinjaman kepada pihak Tergugat, Saksi sedang tidak berada di tempat penyerahan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses yang melatarbelakangi terbitnya surat titipan uang antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak melihat pembuatan surat titipan uang antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak menjadi Saksi dalam penandatanganan surat titipan uang antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah sama makna surat titipan uang dengan surat pinjaman uang;
- Bahwa yang menitipkan uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) adalah Penggugat, yang mana uang tersebut adalah uang milik Penggugat sendiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu akan digunakan untuk apa uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) tersebut;
- Bahwa Saksi tahu dimana letak objek rumah sebagaimana dimaksud dalam sertifikat yang dijaminkan Tergugat untuk pinjamannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu jika rumah yang dijaminkan Tergugat tersebut sudah dijaminkan pula kepada pihak lain;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah lahan kosong di belakang rumah Tergugat termasuk tanah dalam sertifikat yang dijaminkan untuk pinjaman kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi sudah lama mengenal Penggugat;
- Bahwa Penggugat mengajak Saksi untuk melakukan penagihan pinjaman karena Saksi adalah teman akrab Penggugat;
- Bahwa Penggugat sudah menceritakan mengenai pinjaman uang yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat, baik itu sebelum maupun setelah

Halaman 11 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh

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)



pencairan pinjaman, bahkan setelah pinjaman jatuh tempo pembayarannya;

- Bahwa dari 5 (lima) kali kunjungan Saksi dan Penggugat ke tempat Tergugat, hanya 3 (tiga) kali saja bertemu dengan Tergugat;
- Bahwa 5 (lima) kali kunjungan tersebut dilakukan satu kali setiap minggu;
- Bahwa Saksi tidak mengerti maksud surat titipan uang antara Penggugat dan Tergugat tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Risman karena pernah bertemu sebelumnya;
- Bahwa Risman adalah adik dari Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu peran Risman dalam hal terjadinya surat titipan uang antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi dan Penggugat terakhir kali melakukan penagihan kepada Tergugat sekitar 2 (dua) bulan lalu sebelum perkara diajukan ke pengadilan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa pekerjaan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu alasan Penggugat sehingga mau memberikan atau menitipkan uang kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi dan Penggugat datang ke rumah Tergugat untuk menagih tanpa disertai penyerahan surat somasi, hanya berbicara secara langsung saja;
- Bahwa setahu Saksi, baru kali ini Tergugat meminjam uang dari Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat ada meminjam uang kepada pihak lain;

2. Saksi Syaiful Anshor Siregar, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa terbitnya surat titipan uang antara Penggugat dan Tergugat berawal ketika Risman Hasibuan menghubungi Saksi karena saat itu Risman Hasibuan dan Tergugat sedang membutuhkan uang. Adapun Risman Hasibuan dan Tergugat adalah bersaudara kandung. Risman Hasibuan merupakan adik kandung dari Tergugat. Ketika menghubungi Saksi, Risman Hasibuan mengatakan bahwa dirinya dan Tergugat membutuhkan pinjaman uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dengan janji akan dikembalikan sejumlah Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah). Selanjutnya Saksi mencari orang yang mau meminjamkan uang, lalu akhirnya Saksi bertemu dengan Penggugat. Saat itu Saksi mencoba meyakinkan Penggugat agar mau meminjamkan uang sejumlah Rp170.000.000,00

Halaman 12 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(seratus tujuh puluh juta rupiah) dan akan dikembalikan sejumlah Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan. Adapun yang menentukan uang yang dikembalikan sejumlah Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) tersebut adalah Tergugat bersama Risman Hasibuan. Agar benar-benar yakin, Penggugat meminta Saksi agar mempertemukan Penggugat dengan Tergugat. Kemudian Saksi membawa Penggugat ke rumah Risman Hasibuan, setelah bertemu dan berbicara dengan Risman Hasibuan, Penggugat merasa yakin untuk memberikan uang;

- Bahwa yang sebenarnya meminjam uang kepada Penggugat adalah Tergugat sendiri tetapi melalui Risman Hasibuan;
- Bahwa uang tersebut akan dipakai untuk kebutuhan Tergugat dan Risman Hasibuan;
- Bahwa uang dari Penggugat diterima oleh Risman Hasibuan, uang tersebut di jemput oleh Risman Hasibuan tetapi hal tersebut sudah disetujui oleh Tergugat. Ketika Risman Hasibuan sudah menerima sejumlah uang dari Penggugat, Risman Hasibuan menghubungi Tergugat, lalu Risman Hasibuan memberitahu Tergugat jika uang dari Penggugat sudah diterima olehnya;
- Bahwa ketika Saksi tanyakan Risman Hasibuan tentang pengembalian uang Penggugat menjadi Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), Risman Hasibuan membenarkannya, begitu pula Tergugat, sehingga keduanya sama-sama tahu tentang pengembalian uang Penggugat menjadi Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa ada jaminan atas pinjaman yang diajukan Tergugat kepada Penggugat, yakni berupa sertifikat rumah;
- Bahwa yang mengatakan jaminan atas pinjaman tersebut kepada Penggugat adalah Risman Hasibuan tetapi atas persetujuan Tergugat;
- Bahwa batas waktu pengembalian pinjaman adalah 3 (tiga) bulan setelah uang pinjaman diterima;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membuat surat titipan uang, tetapi yang membawa ke rumah Penggugat adalah Risman Hasibuan;
- Bahwa nama-nama pihak dalam surat titipan uang tersebut sudah lengkap sebelumnya ketika dibawa ke rumah Penggugat;
- Bahwa uang pinjaman tersebut akan digunakan untuk biaya proyek;
- Bahwa surat titipan uang berbeda dengan surat pinjam uang, yang dimaksud menitipkan itu "menjaga" barang yang dititipkan;

Halaman 13 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat Risman Hasibuan membawa surat titipan uang tersebut kepada Penggugat, surat tersebut sudah ditandatangani Tergugat di atas meterai;
- Bahwa Penggugat tidak dalam keadaan terancam atau karena paksaan secara fisik maupun psikis ketika menandatangani surat titipan uang tersebut;
- Bahwa surat titipan uang tersebut ditandatangani di dalam rumah Penggugat disaksikan oleh Saksi sendiri dan Risman Hasibuan;
- Bahwa surat peringatan (somasi) untuk pembayaran pinjaman uang ditujukan kepada Tergugat karena surat titipan uang tersebut atas nama Tergugat;
- Bahwa Tergugat mengatakan akan mengembalikan, tetapi saat ini Tergugat belum mampu;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah sertifikat yang menjadi jaminan tersebut, juga dijaminkan kepada pihak lain;
- Bahwa Saksi tidak tahu kerugian apalagi yang ditanggung Penggugat selain uangnya yang tidak dikembalikan Tergugat;
- Bahwa ketika Risman Hasibuan ke rumah Penggugat untuk membicarakan uang titipan yang pengembaliannya telah jatuh tempo tersebut, Risman Hasibuan sempat mengatakan akan menjual emas untuk membayar uang titipan yang telah jatuh tempo pengembaliannya tersebut;
- Bahwa Risman Hasibuan yang mengatakan kepada Saksi mengenai janji jumlah uang yang dikembalikan menjadi sejumlah Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), lalu Saksi mengatakan hal tersebut kepada Penggugat, agar yakin, Penggugat meminta untuk bertemu dengan Risman Hasibuan, sehingga Saksi dan Penggugat ke rumah Risman Hasibuan, setelah Penggugat yakin, maka Saksi dan Penggugat datang ke rumah Tergugat;
- Bahwa selain 1 (satu) buah sertifikat rumah, Saksi tidak tahu apakah ada benda lain yang dijaminkan;
- Bahwa Saksi tahu lokasi rumah berdasarkan keterangan dalam sertifikat rumah tersebut, yakni di wilayah Lingkungan VI;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah di belakang rumah tersebut termasuk dalam bagian rumah yang dijaminkan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada denda atas keterlambatan pembayaran pinjaman;

Halaman 14 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mau menjadi penghubung antara Penggugat dengan Tergugat karena Saksi berteman akrab dengan Risman Hasibuan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat tetapi tidak begitu akrab;
- Bahwa pekerjaan Tergugat adalah mengelola proyek;
- Bahwa uang pinjaman dari Penggugat hendak dipakai Tergugat untuk pekerjaan proyek tersebut;
- Bahwa proyek yang dikerjakan Tergugat adalah proyek pembuatan saluran air bersih di Unte Rudang;
- Bahwa untuk meyakinkan Penggugat, Saksi menceritakan keadaan Tergugat yang sedang mengerjakan suatu proyek, tetapi saat itu Penggugat tidak langsung mau memberikan uang, Penggugat mempertimbangkan selama dua sampai tiga hari untuk memberikan uang;
- Bahwa akhirnya agar Penggugat yakin, Saksi, Penggugat dan Risman Hasibuan pergi ke rumah Tergugat;
- Bahwa setelah Penggugat yakin, pada hari itu juga yakni malam hari, di rumah Penggugat, Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Risman Hasibuan tetapi tidak disaksikan Tergugat;
- Bahwa berdasarkan cerita Risman Hasibuan, uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) tersebut sampai kepada Tergugat;
- Bahwa Risman Hasibuan bekerja seperti Tergugat juga yaitu mengerjakan proyek;
- Bahwa proyek air bersih di Unte Rudang tersebut belum ada sampai dengan jatuh tempo pengembalian uang titipan kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengerti bagaimana mekanisme agar proyek air bersih tersebut menjadi ada;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai penagihan uang titipan tersebut kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu mengenai pengembalian uang titipan yang jatuh tempo tersebut dari Risman Hasibuan;
- Bahwa Risman Hasibuan tahu mengenai uang titipan yang jatuh tempo tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa bagian uang dari uang titipan tersebut yang diterima Risman Hasibuan;
- Bahwa upaya Risman Hasibuan mengatasi uang titipan yang pengembaliannya jatuh tempo tersebut adalah dengan datang ke rumah

Halaman 15 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan menyarankan kepada Penggugat pergi ke rumah Tergugat untuk membicarakan penyelesaian pembayaran;

- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu Tergugat sebelumnya tetapi dengan Risman Hasibuan pernah;
- Bahwa Saksi tidak ada dilibatkan dalam penyelesaian masalah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah menyampaikan keluhan Penggugat kepada Tergugat, yang mana Penggugat mengatakan agar Tergugat segera membayarkan uang yang telah diterimanya tersebut karena sudah jatuh tempo pengembaliannya, tetapi setelah Saksi sampaikan hal tersebut kepada Tergugat, Tergugat mengatakan tidak sanggup untuk membayar sejumlah Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa Tergugat tidak menyampaikan solusi kepada Saksi terkait pengembalian uang kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat belum kenal dengan Penggugat sebelumnya. Saksi dan Risman Hasibuan yang mengenalkan Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang kabar tidak adanya proyek saluran air bersih di Unte Rudang karena Tergugat ditipu. Adapun Saksi tahu karena diberitahu oleh Risman Hasibuan;
- Bahwa Saksi tidak tahu perkembangan kasus penipuan tersebut;
- Bahwa Saksi pernah diberitahu Tergugat bahwasanya Tergugat mau membayar sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) saja;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-Saksi tersebut Tergugat menyatakan akan menanggapi keterangan Saksi-Saksi tersebut dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa setelah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim untuk mengajukan bukti-bukti dalam persidangan, Tergugat menyatakan tidak mengajukan bukti apapun dalam persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat telah mengajukan kesimpulan (*conclusie*) secara tertulis yang masing-masing diserahkan tertanggal 15 Desember 2020;

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

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

Halaman 16 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan Tuntutan Provisi yang pada pokoknya: "Memerintahkan Tergugat atau pihak lain agar menunda segala perbuatan hukum atas Rumah dan tanah jaminan hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum dan dapat dijalankan";

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Kuasa Penggugat tersebut di atas, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pengertian "putusan sementara" adalah putusan provisi akan berlaku sampai putusan berkekuatan hukum tetap dan untuk itu Hakim wajib mempertimbangkan gugatan provisi dengan seksama apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat/pelawan yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA.RI. Putusan Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976 "tuntutan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari Hakim mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara, Gugatan atau permohonan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak";

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan tuntutan provisi yang diajukan oleh Kuasa Penggugat tersebut diatas, menurut pendapat Majelis Hakim apa yang dimintakan oleh Kuasa Para Penggugat menurut sifatnya tidak memerlukan suatu tindakan sementara untuk kepentingan para pihak yang berperkara, selain itu untuk menentukan siapa yang berhak atas objek perkara sudah menyangkut pokok perkara, sehingga tuntutan tersebut tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat berupa tidak dapat mengembalikan uang titipan sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) menjadi sejumlah Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) berdasarkan "SURAT TITIPAN UANG" antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 9 Februari 2020 dengan jaminan berupa Sertifikat Sebidang Tanah Perumahan No. Sertifikat 1587 atas nama Darman Muda Tua dengan tanggal penerbitan sertifikat tertanggal 03/10/2016, dengan Luas ukuran 720m² yang terletak di wilayah lingkungan VI kelurahan Pasar Sibuhuan, Kecamatan Barumun Kabupaten, Padang Lawas;

Halaman 17 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



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

- Bahwa pada tanggal 9 Februari 2020, Penggugat dan Tergugat menandatangani Surat Titipan Uang;
- Bahwa berdasarkan Surat Titipan Uang tersebut, uang Penggugat akan dikembalikan Tergugat paling lambat tanggal 5 Juli 2020, dari Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) menjadi sejumlah Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa isi Surat Titipan Uang tersebut pada pokoknya menerangkan apabila Tergugat tidak dapat mengembalikan uang sejumlah Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada pihak Penggugat mulai tanggal 9 Februari sampai dengan tanggal 5 Juli 2020, maka Tergugat bersedia memberikan satu buah sertifikat rumah dan sebidang tanah:
 1. Rumah atas nama Darman Muda Tua Hasibuan yang terletak di wilayah lingkungan VI, Kelurahan Pasar Sibuhuan, Kecamatan Barumon, Kabupaten Padang Lawas;
 2. Sebidang tanah dari rumah atas nama Darman Muda Tua Hasibuan dengan ukuran 720 M² yang terletak di wilayah Lingkungan VI, Kelurahan Pasar Sibuhuan, Kecamatan Barumon, Kabupaten Padang Lawas;
- Bahwa sampai dengan diajukannya gugatan ini, Tergugat belum mengembalikan uang Penggugat tersebut;
- Bahwa kesanggupan Tergugat untuk membayar hutangnya terhadap Penggugat sejumlah Rp170.000.000,00 dengan pembayaran bertahap yaitu 36 bulan dengan rincian Rp4.000.000,00 setiap bulan;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai uang Penggugat sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) yang dipinjamkan Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 9 Februari 2020 dengan batas waktu pengembalian pada tanggal 5 Juli 2020 dan uang yang harus diberikan kepada Penggugat menjadi Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), namun sampai dengan batas waktu pengembalian tersebut, Tergugat belum mengembalikan uang Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5 serta menghadirkan 2 (dua) orang saksi di persidangan, yaitu Saksi Marwan Harahap dan Saksi Syaiful Anshor Siregar;

Halaman 18 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar Penggugat pernah memberikan uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Tergugat pada tanggal 9 Februari 2020 dan batas waktu pengembalian tanggal 5 Juli 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang telah diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh Tergugat, telah terbukti jika pada tanggal 9 Februari 2020, Penggugat dan Tergugat menandatangani surat titipan uang (bukti P-1) yang menerangkan Tergugat telah menerima penitipan uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dari Penggugat. Sejalan dengan hal tersebut, berdasarkan keterangan Saksi Syaiful Anshor Siregar, uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) telah diterima Tergugat melalui adiknya yang bernama Risman Hasibuan pada hari dan tanggal yang sama dengan ditandatanganinya Surat Penitipan Uang tersebut;

Menimbang, bahwa dalam surat titipan uang tersebut (bukti P-1) tercantum pula jangka waktu uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) tersebut untuk dikembalikan kepada Penggugat, yaitu dari tanggal 9 Februari 2020 sampai dengan tanggal 5 Juli 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai ada atau tidaknya benda atau barang yang dijaminakan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang telah diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh Tergugat, telah terbukti jika isi Surat Titipan Uang (bukti P-1) pada pokoknya menerangkan apabila Tergugat tidak dapat mengembalikan uang sejumlah Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada pihak Penggugat mulai tanggal 9 Februari sampai dengan tanggal 5 Juli 2020, maka Tergugat bersedia memberikan satu buah sertifikat rumah dan sebidang tanah:

1. Rumah atas nama Darman Muda Tua Hasibuan yang terletak di wilayah lingkungan VI, Kelurahan Pasar Sibuhuan, Kecamatan Barumon, Kabupaten Padang Lawas;
2. Sebidang tanah dari rumah atas nama Darman Muda Tua Hasibuan dengan ukuran 720 M² yang terletak di wilayah Lingkungan VI, Kelurahan Pasar Sibuhuan, Kecamatan Barumon, Kabupaten Padang Lawas;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, pihak Penggugat mengajukan bukti berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1587 (vide bukti P-2) yang merupakan sertipikat tanah atas nama Tergugat, yang mana sertipikat tersebut menerangkan sebidang tanah dengan luas dan lokasi seperti yang dimaksud

Halaman 19 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Surat Titipan Uang tersebut. Adapun Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan terhadap objek dimaksud dan telah menemukan fakta bahwasanya telah berdiri 1 (satu) unit rumah di atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2 tersebut, para Saksi dan pihak Tergugat membenarkan jika sertipikat tanah tersebut yang menjadi jaminan pengembalian uang titipan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah benar Tergugat tidak mengembalikan uang kepada Penggugat sampai melewati waktu jatuh tempo pengembalian yang telah disepakati Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa telah terbukti waktu jatuh tempo pengembalian uang kepada Penggugat adalah tanggal 5 Juli 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para Saksi, setelah tanggal 5 Juli 2020 tersebut, Tergugat tidak mengembalikan uang yang telah diterimanya dari Penggugat, sehingga Penggugat mendatangi Tergugat di rumahnya dan membahas penyelesaian pengembalian uang tersebut, akan tetapi pihak Tergugat tidak dapat mengembalikan uang tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat sampai melakukan somasi atau peringatan secara tertulis kepada Tergugat untuk mengembalikan uang yang telah diperjanjikan, yakni pada tanggal 10 September 2020 (*vide* bukti P-3), tanggal 15 September 2020 (*vide* bukti P-4) dan tanggal 22 September 2020 (*vide* bukti P-5). Meskipun telah dilakukan peringatan secara tertulis, sampai dengan diajukannya gugatan ini, uang tersebut tidak dikembalikan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa petitum ke-1 akan dipertimbangkan setelah petitum-petitum lainnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ke-2** dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya jika pada tanggal 9 Februari 2020, Penggugat dan Tergugat menandatangani surat titipan uang (*vide* bukti P-1) yang menerangkan Tergugat telah menerima penitipan uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dari Penggugat. Sejalan dengan hal tersebut, berdasarkan keterangan Saksi Syaiful

Halaman 20 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anshor Siregar, uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) telah diterima Tergugat melalui adiknya yang bernama Risman Hasibuan pada hari dan tanggal yang sama dengan ditandatanganinya Surat Penitipan Uang tersebut;

Menimbang, bahwa dalam surat titipan uang tersebut (*vide* bukti P-1) tercantum pula jangka waktu uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) tersebut untuk dikembalikan kepada Penggugat, yaitu dari tanggal 9 Februari 2020 sampai dengan tanggal 5 Juli 2020;

Menimbang, bahwa isi Surat Titipan Uang (bukti P-1) pada pokoknya menerangkan apabila Tergugat tidak dapat mengembalikan uang sejumlah Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada pihak Penggugat mulai tanggal 9 Februari sampai dengan tanggal 5 Juli 2020, maka Tergugat bersedia memberikan satu buah sertifikat rumah dan sebidang tanah:

1. Rumah atas nama Darman Muda Tua Hasibuan yang terletak di wilayah lingkungan VI, Kelurahan Pasar Sibuhuan, Kecamatan Barumon, Kabupaten Padang Lawas;
2. Sebidang tanah dari rumah atas nama Darman Muda Tua Hasibuan dengan ukuran 720 M² yang terletak di wilayah Lingkungan VI, Kelurahan Pasar Sibuhuan, Kecamatan Barumon, Kabupaten Padang Lawas;

Menimbang, bahwa tentang keberadaan Surat Titipan Uang tersebut berikut dengan isinya telah diakui oleh Tergugat dan Tergugat tidak mengajukan bantahan ataupun bukti lain yang menolak kebenaran surat tersebut maupun keterangan Saksi-Saksi tentang surat tersebut;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka dengan ditandatanganinya Surat Titipan Uang tersebut oleh Penggugat dan Tergugat, telah menunjukkan adanya kesepakatan diantara Penggugat dan Tergugat dan dalam hal ini Penggugat dan Tergugat merupakan orang yang telah cakap menurut hukum untuk melakukan perjanjian, selain itu, melalui Surat Titipan Uang itu sendiri terlihat Penggugat dan Tergugat mengikatkan diri dalam perjanjian penitipan sejumlah uang dan perjanjian penitipan uang bukanlah suatu hal yang dilarang menurut hukum positif di Indonesia;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, petitum ke-2 gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ke-3** gugatan Penggugat, karena selama persidangan tidak diletakkan sita jaminan terhadap objek yang dimaksud, maka petitum ke-3 harus ditolak;

Halaman 21 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang **petitum ke-4**, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan sebelumnya bahwasanya setelah tanggal 5 Juli 2020 tersebut, Tergugat tidak mengembalikan uang yang telah diterimanya dari Penggugat, sehingga Penggugat mendatangi Tergugat di rumahnya dan membahas penyelesaian pengembalian uang tersebut, akan tetapi pihak Tergugat tidak dapat mengembalikan uang tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat sampai melakukan somasi atau peringatan secara tertulis kepada Tergugat untuk mengembalikan uang yang telah diperjanjikan, yakni pada tanggal 10 September 2020 (*vide* bukti P-3), tanggal 15 September 2020 (*vide* bukti P-4) dan tanggal 22 September 2020 (*vide* bukti P-5). Meskipun telah dilakukan peringatan secara tertulis, sampai dengan diajukannya gugatan ini, uang tersebut tidak dikembalikan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, petitum ke-4 gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya akan dipertimbangkan **petitum ke-5** sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan kerugian yang dideritanya akibat perbuatan Tergugat tersebut sejumlah Rp1.070.000.000,00 (satu miliar tujuh puluh juta rupiah) yang berasal dari kerugian materil dan imateril, akan tetapi mengenai pembuktian kerugian dengan jumlah demikian tidak didukung atau dikuatkan dengan bukti-bukti baik keterangan saksi, surat maupun bukti lainnya, sehingga Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan kerugian Penggugat sepanjang kerugian yang nyata diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti terjadinya perikatan antara Penggugat dengan Tergugat adalah Surat Titipan Uang (*vide* bukti P-1) yang mana pada pokoknya Tergugat menerima uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dari Penggugat dan Tergugat harus mengembalikan uang tersebut kepada Penggugat tetapi jumlahnya menjadi Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa adapun ketentuan Pasal 1342 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur sebagai berikut:

“jika kata-kata suatu perjanjian jelas, tidak lah diperkenankan untuk menyimpang dari padanya dengan jalan penafsiran”;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan tersebut di atas, maka Surat Titipan Uang sebagai bukti perikatan antara Penggugat

Halaman 22 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat tersebut harus dimaknai penitipan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1694 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“penitipan adalah terjadi apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam ujud asalnya”;

Menimbang, bahwa sebagaimana pengertian “penitipan” dalam Pasal 1694 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, maka seharusnya Tergugat mempunyai kewajiban untuk membayar atau memberikan atau mengembalikan uang sejumlah mana yang dititipkan (wujud asalnya), yakni sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

“penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”;

Menimbang, bahwa biaya kerugian atas keterlambatan pembayaran atau pengembalian uang Penggugat yang dimintakan Penggugat yang jumlahnya mencapai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) merupakan jumlah yang tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat mekanisme penghitungannya. Dalam hal ini juga tidak ada diatur dalam Surat Titipan Uang tersebut tentang denda atas keterlambatan pengembalian uang Penggugat, oleh karena itu Majelis Hakim akan berpedoman kepada besaran bunga keterlambatan pemenuhan perjanjian yang ditetapkan dalam undang-undang yakni sebesar 6 persen per tahun (Lembaran Negara Tahun 1948 Nomor 22), yang jika dihitung per bulan, besarnya adalah sebagai berikut:

$6\% : 12$ (dua belas) bulan = 0,5 persen per bulan;

Menimbang, bahwa tenggat waktu penghitungan kelalaian adalah sejak tanggal jatuh tempo pengembalian uang sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan, yakni dari tanggal 5 Juli 2020 sampai dengan 6 Oktober 2020 [3 (tiga) bulan], sehingga penghitungannya menjadi:

$Rp170.000.000,00 \times 0,5\% = Rp850.000,00 \times 3 = Rp2.550.000,00$

dengan demikian jumlah keseluruhan biaya kerugian atas keterlambatan pembayaran atau pengembalian uang Penggugat adalah sejumlah Rp2.550.000,00 (dua juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka total kerugian yang nyata ditanggung oleh Penggugat adalah sejumlah

Halaman 23 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp172.550.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga petitum ke-5 dikabulkan sepanjang yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dan Majelis Hakim akan memperbaiki amar petitum dalam putusan tanpa mengurangi maksud dan tujuan gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ke-6** gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpedoman kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1400 K/Pdt/2001, yang mana barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang, sejalan dengan hal tersebut menurut ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa dalam menetapkan nilai limit berdasarkan pada penilaian yang dilakukan oleh penilai bukan berdasarkan penilaian Penggugat;

Menimbang, bahwa selain itu, pada dasarnya penjualan atau pelelangan barang milik debitur dapat dilakukan apabila setelah putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ternyata debitur tidak dapat menunaikan kewajibannya atau tidak secara sukarela melaksanakan putusan pengadilan, sehingga kreditur dapat melakukan permohonan eksekusi ke Pengadilan, dengan demikian petitum ke-6 gugatan Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ke-7**, yang berisi tuntutan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad), harus ditolak karena tidak terdapat syarat-syarat yang cukup untuk mengabulkannya, seperti dikehendaki oleh Pasal 191 RBG, SEMA No. 06 Tahun 1975 dan SEMA lainnya yang berkaitan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian, dengan demikian **petitum ke-1** gugatan Penggugat tidak dapat dikabulkan;

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

Memperhatikan Pasal 1243, 1320, 1342, dan 1694 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Provisi

- Menolak Provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Surat Titipan Uang tanggal 09 Februari 2020 adalah sah;

Halaman 24 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar atas kerugian Penggugat sejumlah Rp172.550.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.424.000,00 (satu juta empat ratus dua puluh empat ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sibuhuan, pada hari Kamis, tanggal 17 Desember 2020, oleh kami, Dr. Yustika Tatar Fauzi Harahap, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Novita Megawaty Aritonang, S.H., dan Douglas Hard T., S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sibuhuan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh tanggal 06 Oktober 2020, putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 18 Desember 2020, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Jhonny Harto, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, serta dihadiri oleh Kuasa Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

dto.

Novita Megawaty Aritonang, S.H.

dto.

Douglas Hard T., S.H.

Hakim Ketua,

dto.

Dr.Yustika Tatar Fauzi Haharap, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

dto.

Jhonny Harto, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	Rp6.000,00
2. Proses.....	Rp100.000,00
3. PNBP	Rp.30.000,00
4. Panggilan	Rp.200.000,00
5. Pemeriksaan setempat..	Rp.1.000.000,00
6. Sumpah.....	Rp.20.000,00
7. Redaksi.....	Rp.10.000,00
8. PNBP Pendaftaran.....	Rp.30.000,00

Halaman 25 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Sbh



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

9. Penggandaan..... Rp.28.000,00
Jumlah Rp.1.424.000,00
(satu juta empat ratus dua puluh empat ribu rupiah)

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)