



PUTUSAN

Nomor 2/Pdt.G.S/2023/PN Plk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palangka Raya yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada pengadilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan sederhana antara :

Pawit Eko Rahayu, Pekerjaan swasta, beralamat di Jl. Beliang Induk No 57 RT/RW 01/022, Kelurahan Palangka, Kecamatan Pahandut Kota Palangkaraya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Pujo Pumomo, S.H., Sumadi H. Djimad, S.H., Advokat-Pengacara yang beralamat di Jl. RTA. Milono Km 3,5 No 93 Palangkaraya Kalimantan Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 19 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya dibawah register nomor 52/I/2023/SK.PN Plk tertanggal 19 Januari 2023, yang selanjutnya disebut sebagai..... **Penggugat**;

Lawan

Susila Yuliasi, pekerjaan PNS/Guru, beralamat di Jl. Dahlia No 33 Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangkaraya-Kalimantan Tengah yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tukas Y. Buntang, S.H., dan Yohana, S.H., Advokat/Pengacara pada "Kantor Advokat/Pengacara Tukas Y. Buntang, S.H., & Rekan", yang beralamat di Jalan Jalak III Nomor 18 Palangkaraya, Kalimantan Tengah berdasarkan surat kuasa khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya dibawah register nomor 82/II/2023/SK/PN Plk tertanggal 1 Februari 2023, yang untuk 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 gugatannya yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangka Raya pada tanggal 27 Januari 2023 dalam register perkara nomor /Pdt.GS/2023/PN Plk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat kenal dengan Tergugat, dan Penggugat adalah yang mengontrak / Sewa Rumah Tergugat yang terletak di Jalan Beliang Induk No. 57 RT/RW. 01/022, Kelurahan Palangka, Kec. Pahandut – Kota Palangka Raya, sejak tahun 2021 (26/03/21), kemudian diperpanjang lagi pada Tahun 2022 (3/3/2022), selanjutnya diperpanjang lagi sampai dengan tahun 2023 (26/03/2023) ;
2. Bahwa atas Kontrak / Sewa rumah tersebut diatas, telah disepakati selama 1 (satu) tahun yakni sebesar : Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) dan Penggugat selalu rutin membayar dan atau tidak pernah terlambat, bahkan pernah diminta oleh Tergugat untuk membayar terlebih dahulu sebelum habis masa kontrak, hal tersebut dikarenakan Tergugat ada sangat memerlukan Uang / Dana, namun dari kesemua Pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat dan atau telah diserahkan kepada Tergugat, sama sekali tidak pernah dibuatkan tanda terima / kwitansi oleh Tergugat, namun demikian karena Penggugat mempercayai Tergugat, maka Penggugat tidak mempersalahkan, walaupun ketika ditanya oleh Penggugat kepada Tergugat atas hal tersebut Tergugat selalu berjanji dan menjawab 'nanti saja' dan atau 'gampang aja itu' ;
3. Bahwa suatu ketika, Tergugat pernah bilang kepada Penggugat sangat membutuhkan Uang dalam jumlah yang banyak yakni sebesar : Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), karena untuk biaya berobat Suami Tergugat yang sedang sakit, namun karena Penggugat tidak mempunyai Uang sejumlah tersebut, maka Tergugat bilang kepada Penggugat akan meminjam Uang di Koperasi Sekolah (tempat Tergugat Bekerja) dan di Mandiri Finance (Lembaga Pembiayaan), dimana Penggugat yang diminta dan atau disuruh Mengangsur setiap bulannya ;
4. Bahwa karena Penggugat merasa kasihan dan lba kepada Tergugat, yang saat itu benar – benar membutuhkan Uang untuk keperluan Suaminya yang lagi Sakit dan Berobat, maka Penggugat menyetujui untuk membayar Angsuran Pinjaman Tergugat tersebut, yakni di Koperasi Sekolah tempat Tergugat bekerja dan di Mandiri Finance (Lembaga



- Pembiayaan) yang nantinya akan dipotong dengan pembayaran Kontrak / Sewa Rumah yang ditempati oleh Penggugat ;
5. Bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui dan tidak pernah diberitahu berapa jumlah Pinjaman Tergugat yang sebenarnya baik yang di Koperasi Sekolah maupun di Mandiri Finance, namun hanya disuruh membayar setiap bulannya, namun pernah Tergugat menyampaikan Kwitansi pinjaman yang di Koperasi Sekolah adalah sebesar : Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dengan kewajiban Angsuran setiap Bulannya adalah sebesar : Rp. 2.225.000,- (dua juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) dengan ditambah bunga sebesar : Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) namun kenyataannya Penggugat diharuskan membayar setiap bulannya adalah sebesar : Rp. 3.600.000,- (tiga juta enam ratus ribu rupiah) dan ketika Penggugat menanyakan atas hal penambahan angsuran tersebut kepada Tergugat, hanya dijawab 'itu karena ada perubahan' tapi tidak pernah memberikan bukti kwitansi perubahan sebagaimana yang dimaksud, dan Penggugat sudah mengangsur sebanyak 8 (delapan) bulan, yang kalau ditotal, maka sebesar : Rp. 3.600.000,- X 8 bulan = Rp. 28.800.000,- (dua puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah) ;
6. Bahwa selanjutnya, untuk Angsuran Pinjaman Tergugat yang di Mandiri Finance, Penggugat sudah Mengangsur selama 9 (Sembilan) bulan dengan Total Pembayaran adalah Sebesar : Rp. 35.631.000,- (tiga puluh lima juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah), sehingga jumlah keseluruhan Angsuran yang Penggugat bayar, baik yang di Koperasi Sekolah maupun di Mandiri Finance adalah sebesar : Rp. 28.800.000,- (Pinjaman di Koperasi Sekolah) + Rp. 35.631.000,- (Pinjaman di Mandiri Finance), sejumlah : Rp : 64.431.000,- (enam puluh empat juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;
7. Bahwa dari sejumlah : Rp. 64.431.000,- (enam puluh empat juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah), sebagaimana point 6 (enam) tersebut, Penggugat juga ada diminta sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) karena dianggap kekurangan pembayaran Kontrak / Sewa Rumah Tergugat Pada Tahun 2021), sehingga jumlah Keseluruhan Uang yang Penggugat keluarkan kepada Tergugat adalah sebesar : Rp. 74.431.000,- (tujuh puluh empat juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah) (pada saatnya nanti akan kami buktikan) ;



8. Bahwa alangkah terkejutnya Penggugat, ketika pertengahan bulan Januari 2023, Tergugat bahkan juga melalui Suami Tergugat, meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan / keluar dari Rumah yang dikontrak Penggugat dari Tergugat tersebut dengan tempo waktu yang sangat mendadak, yakni pada Akhir Januari 2023, padahal mestinya Penggugat baru berakhir Kontrak / Sewa Rumah yakni pada tanggal 26 – 03 – 2023, itupun jika dihitung sesuai dengan uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk pembayaran – pembayaran Angsuran Pinjaman dari Tergugat masih ada sebesar : Rp : 56.431.000,- (lima puluh enam juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah), namun rupanya Tergugat tidak mau tahu, dan tidak ada upaya untuk mengembalikannya, oleh karena itu adalah wajar jika Penggugat mohon keadilan yang arif dan bijaksana dari Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini yaitu, dengan mengajukan Gugatan (Sederhana) ini ke Pengadilan Negeri Palangka Raya, untuk mendapatkan hak daripada Penggugat berupa Dana / Uang yang selama ini belum dikembalikan oleh Tergugat, beserta dengan Denda keterlambatan yaitu sebesar 2 % / bulan, atau : $Rp : 56.431.000 \times 2\% / \text{bulan} = Rp. 1.128.620,-$ (satu juta seratus dua puluh delapan ribu enam ratus dua puluh rupiah) karena secara nyata Tergugat sama sekali tidak mempunyai itikad baik untuk mengembalikan Dana / Uang Penggugat tersebut, dan Denda Keterlambatan yang dimohonkan Penggugat adalah suatu kewajaran, hal tersebut dapat dibandingkan jika melakukan peminjaman baik kepada Bank maupun Lembaga Non Bank (misalnya Pegadaian red.), dan sampai dengan diajukannya gugatan ini yaitu, sebesar :

Pokok : ----- Rp. 56.431.000,-

Denda Keterlambatan, per 1 bulan, yaitu sebesar : -Rp. 1.128.620,-

9. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut tersebut diatas, jelas membawa kerugian kepada Penggugat, disamping kerugian secara materil tersebut diatas, Penggugat juga mendapat dan atau mengalami kerugian secara Immateril, karena berlarut – larutnya persoalan in casu, dan atas kerugian secara Immateril tersebut Penggugat menderita kerugian yaitu sebesar : Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah), diantaranya yakni tersitanya waktu Penggugat dengan adanya ancaman Tergugat yang memaksa Penggugat untuk segera mengosongkan rumah sewa/kontrak yang belum waktunya tersebut (habis kontrak pada tanggal 26 – 03 – 2023) ;



10. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan Putusan perkara ini nantinya, mohon agar Tergugat dihukum membayar Uang Paksa (Dwang Som) kepada Penggugat, sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) sehari, setiap Tergugat Lalai memenuhi Isi Putusan terhitung sejak Putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;
11. Bahwa untuk menjamin Hak Penggugat atas Pengembalian Dana / Uang in casu, serta agar supaya tuntutan Penggugat tidak menjadi Illusoir kelak, maka Penggugat mohon kiranya dapat dikabulkan pengenaan Denda Keterlambatan sebesar 2% kepada Tergugat, dari Uang yang belum dikembalikan Tergugat sebesar Rp. 56.431.000 (lima puluh enam juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah), sejak Putusan mempunyai Kekuatan Hukum Tetap dan sampai dengan Tergugat membayar secara Suka Rela dan ataupun melalui Upaya Paksa sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku ;
12. Bahwa berdasarkan pasal 191 ayat 1 RBg. serta bukti – bukti yang ada pada Penggugat, maka sangatlah beralasan apabila Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) ;

Bahwa berdasarkan dari segala apa yang telah Penggugat uraikan diatas (feitelijke on recht groundent), maka dengan ini mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua / Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

A. P R I M A I R :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Bukti – Bukti yang diajukan Penggugat ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar dan Mengembalikan Dana / Uang kepada Penggugat secara tunai berupa, kerugian secara Materiil, (berupa Uang yang belum dikembalikan) sebesar :
 - Pokok : ----- Rp. 56.431.000,-
 - Denda Keterlambatan, sebesar 2% yang dihitung per - 1 (satu) bulan, yaitu sebesar : ----- Rp. 1.128.620,-
4. Menghukum Tergugat, mengganti kerugian secara Immateriil kepada Penggugat, sebesar : Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah), karena berlarut – larutnya perkara ini ;
5. Menghukum Tergugat membayar Uang Paksa (Dwang Som) kepada Penggugat, sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) sehari, setiap



Tergugat Lalai memenuhi Isi Putusan terhitung sejak Putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat dari perkara ini ;
7. Menyatakan, Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) ;

B. SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono), serta Mohon Agar Hakim yang menangani perkara ini, karena Jabatan AMBTHALVE dapat Menambah Gugatan Penggugat apabila diperlukan.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat masing-masing hadir dengan didampingi masing-masing kuasanya dipersidangan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Hakim telah memberikan penjelasan tentang Perma No 4 tahun 2019 tentang perubahan Perma no 2 tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana kepada para pihak;

Menimbang, bahwa kemudian dilakukan pembacaan surat gugatan yang isinya dilakukan perubahan oleh Penggugat melalui kuasanya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat kenal dengan Tergugat, dan Penggugat adalah yang mengontrak / Sewa Rumah Tergugat yang terletak di Jalan Beliang Induk No. 57 RT/RW. 01/022, Kelurahan Palangka, Kec. Pahandut – Kota Palangka Raya, sejak tahun 2021 (26/03/21), kemudian diperpanjang lagi pada Tahun 2022 (3/3/2022), selanjutnya diperpanjang lagi sampai dengan tahun 2023 (26/03/2023) ;
2. Bahwa atas Kontrak / Sewa rumah tersebut diatas, telah disepakati selama 1 (satu) tahun yakni sebesar : Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) dan Penggugat selalu rutin membayar dan atau tidak pernah terlambat, bahkan pernah diminta oleh Tergugat untuk membayar terlebih dahulu sebelum habis masa kontrak, hal tersebut dikarenakan Tergugat ada sangat memerlukan Uang / Dana, namun dari kesemua Pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat dan atau telah diserahkan kepada Tergugat, sama sekali tidak pernah dibuatkan tanda terima / kwitansi oleh Tergugat, namun demikian karena Penggugat mempercayai Tergugat, maka Penggugat tidak mempersalahkan, walaupun ketika ditanya oleh Penggugat kepada Tergugat atas hal tersebut Tergugat selalu berjanji dan menjawab 'nantilah saja' dan atau 'gampang aja itu' ;



3. Bahwa suatu ketika, Tergugat pernah bilang kepada Penggugat sangat membutuhkan Uang dalam jumlah yang banyak yakni sebesar : Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), karena untuk biaya berobat Suami Tergugat yang sedang sakit, namun karena Penggugat tidak mempunyai Uang sejumlah tersebut, maka Tergugat bilang kepada Penggugat akan meminjam Uang di Koperasi Sekolah (tempat Tergugat Bekerja) dan di Mandiri Finance (Lembaga Pembiayaan), dimana Penggugat yang diminta dan atau disuruh Mengangsur setiap bulannya ;
4. Bahwa karena Penggugat merasa kasihan dan Iba kepada Tergugat, yang saat itu benar – benar membutuhkan Uang untuk keperluan Suaminya yang lagi Sakit dan Berobat, maka Penggugat menyetujui untuk membayar Angsuran Pinjaman Tergugat tersebut, yakni di Koperasi Sekolah tempat Tergugat bekerja dan di Mandiri Finance (Lembaga Pembiayaan) yang nantinya akan dipotong dengan pembayaran Kontrak / Sewa Rumah yang ditempati oleh Penggugat ;
5. Bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui dan tidak pernah diberitahu berapa jumlah Pinjaman Tergugat yang sebenarnya baik yang di Koperasi Sekolah maupun di Mandiri Finance, namun hanya disuruh membayar setiap bulannya, namun pernah Tergugat menyampaikan Kwitansi pinjaman yang di Koperasi Sekolah adalah sebesar : Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dengan kewajiban Angsuran setiap Bulannya adalah sebesar : Rp. 2.225.000,- (dua juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) dengan ditambah bunga sebesar : Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) namun kenyataannya Penggugat diharuskan membayar setiap bulannya adalah sebesar : Rp. 3.600.000,- (tiga juta enam ratus ribu rupiah) dan ketika Penggugat menanyakan atas hal penambahan angsuran tersebut kepada Tergugat, hanya dijawab 'itu karena ada perubahan' tapi tidak pernah memberikan bukti kwitansi perubahan sebagaimana yang dimaksud, dan Penggugat sudah mengangsur sebanyak 8 (delapan) bulan, yang kalau ditotal, maka sebesar : Rp. 3.600.000,- X 8 bulan = Rp. 28.800.000,- (dua puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah) ;
6. Bahwa selanjutnya, untuk Angsuran Pinjaman Tergugat yang di Mandiri Finance, Penggugat sudah Mengangsur selama 9 (Sembilan) bulan dengan Total Pembayaran adalah Sebesar : Rp. 35.631.000,- (tiga puluh lima juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah), sehingga jumlah keseluruhan Angsuran yang Penggugat bayar, baik yang di Koperasi



Sekolah maupun di Mandiri Finance adalah sebesar : Rp. 28.800.000,- (Pinjaman di Koperasi Sekolah) + Rp. 35.631.000,- (Pinjaman di Mandiri Finance), sejumlah : Rp : 64.431.000,- (enam puluh empat juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;

7. Bahwa dari sejumlah : Rp. 64.431.000,- (enam puluh empat juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah), sebagaimana point 6 (enam) tersebut, Penggugat juga ada diminta sebesar Rp. 7.800.000,- (tujuh juta delapan ratus ribu Rupiah) karena dianggap kekurangan pembayaran Kontrak / Sewa Rumah Tergugat Pada Tahun 2021), sehingga jumlah Keseluruhan Uang yang Penggugat keluarkan kepada Tergugat adalah sebesar : Rp. 72.231.000,- (tujuh puluh dua juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah) (pada saatnya nanti akan kami buktikan) ;
8. Bahwa alangkah terkejutnya Penggugat, ketika pertengahan bulan Januari 2023, Tergugat bahkan juga melalui Suami Tergugat, meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan / keluar dari Rumah yang dikontrak Penggugat dari Tergugat tersebut dengan tempo waktu yang sangat mendadak, yakni pada Akhir Januari 2023, padahal mestinya Penggugat baru berakhir Kontrak / Sewa Rumah yakni pada tanggal 26 – 03 – 2023, itupun jika dihitung sesuai dengan uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk pembayaran – pembayaran Angsuran Pinjaman dari Tergugat masih ada sebesar : Rp : 54.231.000,- (lima puluh empat juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah), namun rupanya Tergugat tidak mau tahu, dan tidak ada upaya untuk mengembalikannya, oleh karena itu adalah wajar jika Penggugat mohon keadilan yang arif dan bijaksana dari Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini yaitu, dengan mengajukan Gugatan (Sederhana) ini ke Pengadilan Negeri Palangka Raya, untuk mendapatkan hak daripada Penggugat berupa Dana / Uang yang selama ini belum dikembalikan oleh Tergugat, beserta dengan Denda keterlambatan yaitu sebesar 2 % / bulan, atau : Rp : 54.231.000 x 2%/ bulan = Rp. 1.084.620,- (satu juta delapan puluh empat ribu enam ratus dua puluh rupiah) karena secara nyata Tergugat sama sekali tidak mempunyai itikad baik untuk mengembalikan Dana / Uang Penggugat tersebut, dan Denda Keterlambatan yang dimohonkan Penggugat adalah suatu kewajiban, hal tersebut dapat dibandingkan jika melakukan peminjaman baik kepada Bank maupun Lembaga Non Bank (misalnya Pegadaian red.), dan sampai dengan diajukannya gugatan ini yaitu, sebesar :



Pokok : ----- Rp. 54.231.000,-

Denda Keterlambatan, per 1 bulan, yaitu sebesar : -Rp. 1.084.620,-

9. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut diatas, jelas membawa kerugian kepada Penggugat, disamping kerugian secara materil tersebut diatas, Penggugat juga mendapat dan atau mengalami kerugian secara Immateril, karena berlarut – larutnya persoalan in casu, dan atas kerugian secara Immateril tersebut Penggugat menderita kerugian yaitu sebesar : Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah), diantaranya yakni tersitanya waktu Penggugat dengan adanya ancaman Tergugat yang memaksa Penggugat untuk segera mengosongkan rumah sewa/kontrak yang belum waktunya tersebut (habis kontrak pada tanggal 26 – 03 – 2023) ;
10. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan Putusan perkara ini nantinya, mohon agar Tergugat dihukum membayar Uang Paksa (Dwang Som) kepada Penggugat, sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) sehari, setiap Tergugat Lalai memenuhi Isi Putusan terhitung sejak Putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;
11. Bahwa untuk menjamin Hak Penggugat atas Pengembalian Dana / Uang in casu, serta agar supaya tuntutan Penggugat tidak menjadi Illusoir kelak, maka Penggugat mohon kiranya dapat dikabulkan pengenaan Denda Keterlambatan sebesar 2% kepada Tergugat, dari Uang yang belum dikembalikan Tergugat sebesar Rp. 54.231.000 (lima puluh empat juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah), sejak Putusan mempunyai Kekuatan Hukum Tetap dan sampai dengan Tergugat membayar secara Suka Rela dan ataupun melalui Upaya Paksa sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku ;
12. Bahwa berdasarkan pasal 191 ayat 1 RBg. serta bukti – bukti yang ada pada Penggugat, maka sangatlah beralasan apabila Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) ;

Bahwa berdasarkan dari segala apa yang telah Penggugat uraikan diatas (feitelijke on recht groundent), maka dengan ini mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua / Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

A. P R I M A I R :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Bukti – Bukti yang diajukan Penggugat ;



3. Menghukum Tergugat untuk membayar dan Mengembalikan Dana / Uang kepada Penggugat secara tunai berupa, kerugian secara Materiil, (berupa Uang yang belum dikembalikan) sebesar :
 - Pokok : ----- Rp. 54.231.000,-
 - Denda Keterlambatan, sebesar 2% yang dihitung per - 1 (satu) bulan, yaitu sebesar : ----- Rp. 1.084.620,-
4. Menghukum Tergugat, mengganti kerugian secara Immateriil kepada Penggugat, sebesar : Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah), karena berlarut – larutnya perkara ini ;
5. Menghukum Tergugat membayar Uang Paksa (Dwang Som) kepada Penggugat, sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) sehari, setiap Tergugat Lalai memenuhi Isi Putusan terhitung sejak Putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat dari perkara ini ;
7. Menyatakan, Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) ;

B. SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono), serta Mohon Agar Hakim yang menangani perkara ini, karena Jabatan AMBTHALVE dapat Menambah Gugatan Penggugat apabila diperlukan.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah pula mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil dari Surat Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dan menyangkal dengan apa yang didalilkan Penggugat di dalam posita No.1 dan No.2 dalam gugatan *a quo* yang pokoknya mendalilkan: *"Bahwa Penggugat kenal dengan Tergugat, dan Penggugat adalah yang mengontrak/sewa rumah Tergugat yang terletak di Jalan Baliang Induk No. 57 RT/RW, 01/022, Kelurahan Palangka, Kecamatan Pahandut – Kota Palangka Raya, sejak tahun 2021 (26/03/21), kemudian diperpanjang lagi pada tahun 2022 (3/3/2022), selanjutnya diperpanjang lagi sampai dengan tahun 2023 (26/03/2023) dan kemudian tercapai kesepakatan harga kontrak rumah antara Tergugat dan Penggugat sebesar Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) per tahun dan Penggugat tidak pernah terlambat membayarnya kepada Tergugat"* :



Bahwa terhadap dalil posita No.1 dan No.2 gugatan Penggugat ini memberikan tanggapan berikut ini:

Bahwa Tergugat meluruskan dalil posita No.1 dan No.2 Gugatan Penggugat, bahwa sebenarnya sebelumnya Tergugat tidak mengenal Penggugat, Tergugat mengetahui Penggugat dari temannya Penggugat yang bernama Vera yang mengontrak rumah Tergugat, yang mana Vera menjelaskan kepada Tergugat bahwa dirinya tidak lagi melanjutkan mengontrak rumah Tergugat dalam perkara *a quo*, tetapi menurut Vera ada teman atau karyawan nya yang dipanggil Maya atau nama aslinya Pawit Eko Rahayu *in cassu* Penggugat dalam perkara *a quo*, dan kemudian pada tanggal 8 Februari 2021 untuk pertama kalinya Penggugat melakukan percakapan melalui chat WhatsApp dengan Tergugat yang mana pada saat itu Penggugat memohon ijin kepada Tergugat untuk membersihkan gudang, padahal saat itu belum disepakati oleh Tergugat dan Penggugat harga kontrak rumah tersebut, dan kemudian pada tanggal 22 Februari 2021 antara Penggugat dan Tergugat tercapai kesepakatan harga kontrak rumah Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) per tahun.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian keberatan Tergugat tersebut di atas maka dalil posita No. 1 dan No.2 gugatan Penggugat tersebut menjadi terbantahkan secara hukum, sehingga adalah sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan dalil posita No. 1 dan No.2 dalam gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dan menyangkal dengan apa yang didalilkan Penggugat di dalam posita No.3 dan No.4 dalam gugatan *a quo* yang selengkapnya mendalilkan:

“3). Bahwa suatu ketika, Tergugat pernah bilang kepada Penggugat sangat membutuhkan uang dalam jumlah banyak yakni sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), karena untuk Biaya Kuliah Anak Tergugat namun karena Penggugat tidak mempunyai uang sejumlah tersebut, maka Tergugat bilang kepada Penggugat akan meminjam uang di Koperasi Sekolah (tempat Tergugat bekerja) dan di Mandiri Finance (Lembaga Pembiayaan), dimana Penggugat yang diminta dan atau disuruh mengangsur setiap bulannya”;

“4). Bahwa karena Penggugat merasa kasihan dan iba kepada Tergugat, yang saat itu benar-benar membutuhkan uang untuk keperluan biaya kuliah anak, maka Penggugat menyetujui untuk membayar angsuran pinjaman Tergugat tersebut yakni di Koperasi Sekolah tempat Tergugat bekerja dan di Mandiri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Finance (Lembaga Pembiayaan) yang nantinya akan dipotong dengan pembayaran kontrak/sewa rumah yang ditempati oleh Penggugat”;

Bahwa terhadap dalil posita No.3 dan No.4 gugatan Penggugat ini Tergugat memberikan tanggapan berikut ini:

Bahwa pengakuan Penggugat dalam posita No.3 dan No.4 gugatannya ini agak berlebihan dan melebihi kejadian yang sebenarnya telah terjadi, fakta yang sebenarnya adalah bahwa pada pukul 08.54 Wib tanggal 7 September 2021 Tergugat ada menghubungi Penggugat untuk menanyakan Penggugat “apakah Penggugat akan melanjutkan kontrak rumah untuk tahun berikutnya?”, pertanyaan Tergugat kepada Penggugat seperti itu dikarenakan sebelumnya Penggugat pernah mengutarakan maksudnya untuk memperpanjang lagi kontrak rumah untuk satu tahun ke depan, pada saat Tergugat utarakan hal itu kepada Penggugat memang benar suami Tergugat sedang sakit dan dirawat di RSUD Doris Sylvanus Palangka Raya, dan atas permintaan Tergugat tersebut Penggugat menyetujuinya dibayar Rp. 18.000.000,- via transfer bank ke rekening bank milik Tergugat, dan kemudian pada tanggal 9 April 2022 pukul 10.07 Wib Tergugat menghubungi Penggugat mengutarakan keinginan Tergugat untuk menjual rumah milik Tergugat yang sedang dikontrak oleh Penggugat tersebut, penjualan rumah Tergugat ini guna untuk keperluan sekolah anak-anak Tergugat bukan untuk keperluan biaya berobat suami Tergugat. Selanjutnya pada tanggal 10 April 2021 antara pukul 10.33 Wib s.d.pukul 10.49 Wib Penggugat beberapa kali menelpon Tergugat mengutarakan keinginannya untuk membeli rumah Tergugat yang sedang dikontraknya ini, dan dalam pembicaraan tersebut ini akhirnya tercapai kesepakatan/perjanjian lisan antara Penggugat dan Tergugat bahwa harga jual rumah ini dari Tergugat kepada Penggugat senilai Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dengan pembayaran tahap pertama DP oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang mana uang DP tersebut diperoleh Penggugat dari peminjaman uang melalui kredit di bank dan sisanya tahap kedua pelunasan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), di kemudian hari, namun oleh sebab Penggugat tidak memiliki asset untuk menjadi agunan/jaminan dalam proses peminjaman di bank guna untuk membayar DP sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada Tergugat tersebut, dan kemudian Penggugat meminta skenario Tergugat saja yang melakukan peminjaman di bank dengan mempergunakan asset milik Tergugat untuk menjadi agunan/jaminan dengan janji Penggugat yang membayar angsuran

Halaman 12 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt GS/2023/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjaman tersebut sampai lunas dan Penggugat juga yang mengurus persyaratan administrasi peminjaman di bank atas nama Tergugat, dengan janji Penggugat akan membayar kepada Tergugat Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Tergugat pada bulan Desember 2022 dari Dana Hasil Kerjasama Usaha Penggugat dan tambahan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dana dari Arisan Grup Salon, janji uang dari Penggugat tersebut sebagai bagian dari DP pembelian rumah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), sehingga mendengar janji manis dari Penggugat tersebut Tergugat menyetujui saja keinginan Penggugat, dan akhirnya Penggugat menandatangani Perjanjian Peminjaman berdasarkan hasil Kesepakatan dengan janji Penggugat bersedia membayar seluruh Angsuran sampai masa berakhir pembayaran/pelunasan. Awalnya Tergugat ingin menyerahkan Sertipikat Tanah atas nama Tergugat, namun oleh Tergugat ada terselip perasaan meragukan Penggugat akhirnya Tergugat hanya menyerahkan asset milik Tergugat untuk menjadi agunan/jaminan berupa BPKB mobil BRIOSATYA DDI 1.2E MT Nomor Polisi KH 1448 AE milik Tergugat sebagai syarat peminjaman di bank. Setelah persyaratan peminjaman di bank atas nama Tergugat selesai dilakukan oleh Penggugat, maka diajukanlah oleh Penggugat permohonan peminjaman atas nama Tergugat tersebut ke lembaga pembiayaan Mandiri Utama Finance Cabang Palangka Raya dan disetujui pinjaman sebesar Rp. 118.000.000,- (seratus delapan belas juta rupiah) dan oleh sebab jumlah pinjaman sebesar Rp.118.000.000,- (seratus delapan belas juta rupiah) jauh dari nilai DP Penggugat untuk pembelian rumah milik Tergugat di Jalan Beliang Induk No. 57 RTRW, 01/022, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, tersebut sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), maka Tergugat mengusulkan kepada Penggugat untuk Tergugat melakukan pinjaman di Koperasi Sekolah senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dengan syarat Penggugat yang membayar angsurannya tiap-tiap bulannya sampai lunas, dan usulan Tergugat tersebut diterima dan disetujui oleh Penggugat, dan pada tanggal 25 April 2022 sebelum pecairan pinjaman di Mandiri Utama Finance dan di Koperasi Sekolah tersebut di atas Penggugat meminta kepada Tergugat untuk mengembalikan bayar di depan Uang Kontrak Rp. 18.000.000,-, (delapan belas juta rupiah) dengan rincian Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) masuk sebagai tambahan uang DP Penggugat untuk pembelian rumah dan Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) untuk membayar sisa pinjaman Koperasi di Kantor suami Tergugat, dan akhirnya Tergugat hanya mengembalikan sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada Penggugat melalui transfer bank dan

Halaman 13 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt GS/2023/PN Plk

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)



selebihnya Penggugat meminta Tergugat untuk memotong sisa uang untuk pembayaran di Koperasi Sekolah.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian keberatan Tergugat tersebut di atas maka dalil posita gugatan Penggugat No.3 dan No. 4 gugatan Penggugat tersebut menjadi terbantahkan secara hukum, sehingga adalah sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan dalil posita No.3 dan No.4 dalam gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

2. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dan menyangkal dengan apa yang didalilkan Penggugat di dalam posita No.5, No.6, No.7, No.8 dan No.9 dalam gugatan *a quo* yang selengkapny mendalilkan:

"5). Bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui dan tidak pernah diberitahu berapa jumlah Pinjaman Tergugat yang sebenarnya baik yang di Koperasi Sekolah maupun di Mandiri Finance, namun hanya disuruh membayar setiap bulannya, namun pernah Tergugat menyampaikan Kwitansi pinjaman yang di Koperasi Sekolah adalah sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dengan kewajiban Angsuran setiap Bulannya sebesar Rp. 2.225.000,- (dua juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) dengan ditambah bunga sebesar Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) namun kenyataannya Penggugat diharuskan membayar setiap bulannya adalah sebesar Rp. 3.600.000,- (tiga juta enam ratus ribu rupiah) dan ketika Penggugat menanyakan atas hal penambahan angsuran tersebut kepada Tergugat, hanya dijawab "itu karena ada perubahan" tapi tidak pernah memberikan bukti kwitansi perubahan sebagaimana yang dimaksud, dan Penggugat sudah mengangsur sebanyak 8 (delapan) bulan, yang kalau ditotal, maka sebesar Rp. 3.600.000,- x 8 bulan = Rp. 28.800.000,- (dua puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah)",

"6) Bahwa selanjutnya, untuk Angsuran Pinjaman Tergugat yang di Mandiri Finance, Penggugat sudah mengangsur selam 9 (sembilan) bulan dengan total pembayaran adalah sebesar Rp. 35.631.000,- (tiga puluh lima juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah), sehingga jumlah keseluruhan Angsuran yang Penggugat bayar, baik yang di Koperasi Sekolah maupun di Mandiri Finance adalah sebesar Rp. 28.800.000,- (pinjaman di Koperasi Sekolah) + Rp. 30.631.000,- (pinjaman di Mandiri Finance), sejumlah Rp. 66.431.000,- (enam puluh empat juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah)",

"7). Bahwa dari sejumlah Rp. 66.431.000,- (enam puluh empat juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah), sebagaimana point 6 (enam) tersebut, Penggugat juga ada diminta sebesar Rp. 7.800.000,- (tujuh juta delapan ratus ribu rupiah)



karena dianggap kekurangan pembayaran kontrak/sewa rumah Tergugat pada tahun 2021, sehingga jumlah keseluruhan uang yang Penggugat keluarkan kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 72.231.000,- (tujuh puluh dua juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah) (pada saat nanti akan kami buktikan);

"8). Bahwa alangkah terkejutnya Penggugat, ketika pertengahan bulan Januari 2023, Tergugat bahkan melalui suami Tergugat, meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan/keluar dari rumah yang dikontrak Penggugat dari Tergugat tersebut dalam tempo waktu yang sangat mendadak, yakni pada akhir Januari 2023, padahal mestinya Penggugat baru berakhir kontrak/sewa rumah yakni pada tanggal 26-03-2023, itupun jika dihitung sesuai dengan uang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk pembayaran-pembayaran Angsuran pinjaman dari Tergugat masih ada sebesar Rp. 54.231.000,- (lima puluh empat juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah), namun rupanya Tergugat tidak mau tahu, dan tidak ada upaya untuk mengembalikannya, oleh karena itu adalah wajar jika Penggugat mohon keadilan yang arif dan bijaksana dari Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini yaitu, dengan mengajukan Gugatan (Sederhana) ini ke Pengadilan Negeri Palangka Raya, untuk mendapatkan hak dari Penggugat berupa dana/uang yang selama ini belum dikembalikan oleh Tergugat, beserta dengan denda keterlambatan yaitu sebesar 2 % / bulan, atau : $Rp. 54.231.000,- \times 2 \% / \text{bulan} = Rp. 1.084.620,-$ (satu juta delapan puluh empat ribu enam ratus dua puluh rupiah) karena secara nyata Tergugat sama sekali tidak mempunyai itikad baik untuk mengembalikan dana/uang Penggugat tersebut, dan denda keterlambatan yang dimohonkan Penggugat adalah suatu kewajaran, hal tersebut dapat dibandingkan jika melakukan peminjaman baik kepada bank maupun lembaga non bank (misalnya Pengadaian red.), dan sampai dengan diajukannya gugatan ini yaitu sebesar —Pokok— Rp. 54.231.000,- (lima puluh empat dua ratus tiga puluh satu rupiah) Denda keterlambatan, per 1 bulan, yaitu sebesar : Rp. 1.084.620,- (satu juta delapan puluh empat ribu enam ratus dua puluh rupiah);

"9). Bahwa perbuatan Tergugat tersebut diatas, jelas membawa kerugian bagi Penggugat, disamping kerugian secara materil tersebut diatas, Penggugat juga mendapat dan atau mengalami kerugian secara immateril karena berlarut-larutnya persoalan in casu, dan atas kerugian secara immateril tersebut Penggugat menderita kerugian yaitu sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), diantaranya tersitanya waktu Penggugat dengan adanya ancaman Tergugat yang memaksa Penggugat untuk segera mengosongkan rumah



sewa/kontrak yang belum waktunya tersebut (habis kontrak pada tanggal 26-03-2023)";

Bahwa terhadap dalil posita No.5, No.6, No.7, No.8 dan No.9 gugatan Penggugat ini Tergugat memberikan tanggapan berikut ini:

Bahwa pengakuan Penggugat dalam dalil posita No.5, No.6, No.7, No.8 dan No.9 gugatannya ini sangat berlebihan dan mengada-ada yang menyebutkan dirinya mengalami kerugian, padahal fakta yang sebenarnya adalah semua yang pembayaran-pembayaran yang dilakukan Penggugat sebagaimana diuraikannya dalam dalil posita No.5, No.6 dan No.7 gugatannya ini adalah merupakan konsekwensi dari janji lisannya dengan Tergugat sebagaimana yang diuraikan oleh Tergugat pada point No. 2 dan No.3 Jawaban Tergugat tersebut ini di atas, jadi adalah keliru jika Penggugat menempatkan Tergugat sebagai pihak yang harus bertanggung jawab atas pengeluaran-pengeluaran Penggugat sebagai akibat ingkar janji (wanprestasi Penggugat atas janjinya untuk membeli rumah Tergugat yang ditempati Penggugat di Jalan Beliang Induk No. 57 RT/RW, 01/022, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya tersebut;

Bahwa mengenai janji lisan Penggugat untuk membeli rumah Tergugat yang ditempatinya di Jalan Beliang Induk No. 57 RT/RW, 01/022, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya tersebut ini, pada tanggal 18 April 2022 Tergugat sudah mengajak Penggugat untuk menghadap Notaris untuk membuat Akta Jual Beli rumah tersebut di hadapan Notaris namun Penggugat tidak mau hanya menjanjikan "segera nantinya Penggugat bersama Tergugat menghadap Notaris", dan kemudian kembali lagi Tergugat pada tanggal 7 Juni 2022 meminta Penggugat untuk bersama-sama dengan Tergugat untuk menghadap Notaris guna membuat "Akta Jual Beli" rumah Tergugat yang ditempati Penggugat di Jalan Baliang Induk No. 57 RT/RW, 01/022, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya tersebut ini sebagaimana janji Penggugat kepada Tergugat yang bersedia membelinya dengan harga Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) yang pembayarannya 2 (dua) tahap, tahap pertama pembayaran Down Payment (DP) sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan pembayaran tahap kedua sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) untuk pelunasan, namun ajakan Tergugat untuk menghadap Notaris tersebut ditolak Penggugat dengan alasan "Penggugat sibuk oleh urusannya persiapan pemikahan anaknya", kemudian beberapa minggu kemudian kembali Tergugat mengajak Penggugat untuk bersama-sama menhadap Notaris lagi, namun ditolak oleh



Penggugat dengan alasan yang tidak jelas, dan kemudian pada tanggal 29 Agustus 2022 Tergugat kembali mengajak Peggugat untuk menghadap Notaris, namun ajakan Tergugat tersebut tidak digubris oleh Peggugat; Bahwa kemudian pada tanggal 4 Januari 2023 Peggugat menghubungi Tergugat yang mana Peggugat meminta proses pembayaran harga jual beli rumah melalui bank, dengan skema Peggugat mengajukan pinjaman ke Bank Mandiri dan Tergugat menyetujuinya, namun ternyata permohonan pinjaman Peggugat ke Bank Mandiri hanya disetujui dengan nilai analisis senilai Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), dan Tergugat meminta Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) tersebut dibayar sesuai proses aturan bank pada saat akad jual beli nantinya akan dipotong dengan total uang yang sudah masuk (angsuran bulanan), dan kemudian pada tanggal 11 Januari 2023 sekira pukul 13.03. Wib Tergugat bersama suami mampir di tempat Peggugat untuk menanyakan informasi selanjutnya mengenai rencana pengajuan pinjaman Peggugat di Bank Mandiri, namun pada saat itu Peggugat menyampaikan kepada Tergugat dengan cara ngotot dan memaksa bahwa Peggugat menyatakan dan/atau merobah secara sepihak untuk harga pembelian rumah Tergugat di di Jalan Baliang Induk No. 57 RT/RW, 01/022, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya ini dengan harga senilai Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), dan tentu Tergugat Keberatan dan menolak jika rumah Tergugat dibeli Peggugat dengan harga Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), padahal sebelumnya Peggugat sudah setuju dan berjanji akan membeli rumah Tergugat di Jalan Beliang Induk No. 57 RT/RW, 01/022, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya ini dengan harga senilai Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) sebagaimana diuraikan Tergugat pada point-point Jawaban tersebut di atas;

Bahwa mengenai pengakuan Peggugat bahwa Peggugat sudah mengangsur sebanyak 9 (sembilan) kali pada pinjaman di Mandiri Utama Finance Cabang Palangka Raya adalah pengakuan yang keliru, faktanya bahwa benar angsuran sudah 9 (sembilan) kali, tetapi angsuran pertama yang dibayar pada tanggal 27 April 2022 senilai Rp. 3.946.000,- tersebut dibayar oleh Tergugat dengan cara pemotongan langsung pada saat pencairan pinjaman, dan faktanya Peggugat hanya telah melakukan sebanyak 8 (delapan) kali angsuran pada pinjaman di Mandiri Utama Finance Cabang Palangka Raya tersebut yakni untuk angsuran dari bulan Juni 2022 s.d. bulan Januari 2023;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian Tergugat pada tanggal 13 Januari 2023 mengetahui melalui status WhatsApp Penggugat, dimana Penggugat meminta dan/atau melaporkan Tergugat di Polresta Palangka Raya dengan alasan Penggugat tidak ingin kehilangan uang yang sudah Penggugat angsur;

Bahwa kemudian pada tanggal 20 Januari 2023 Tergugat meminta suami Tergugat untuk menanyakan langsung kepada Penggugat mengenai kelanjutan jual beli rumah antara Tergugat dan Penggugat, dan mendapat jawaban dari Penggugat, "bahwa Penggugat mundur dari janji jual beli rumah ini dan menyatakan akan mengosongkan rumah pada bulan Maret 2023, dan pada saat itu secara spontan suami Tergugat meminta Penggugat untuk mengosongkan rumah pada akhir bulan Januari 2023, dengan pertimbangan "oleh sudah tidak ada lagi Perjanjian Kontrak antara Penggugat dan Tergugat, karena mengingat sejak ditandatangani Perjanjian dengan Mandiri Utama Finance Cabang Palangka Raya, status kontrak berubah secara mutatis mutandis berubah menjadi Perjanjian Jual Beli, kemudian pertimbangan berikutnya Tergugat mengingat pernyataan mundur Penggugat dan tidak akan membayar lagi angsuran pinjaman, serta ditambah pula pertimbangan Tergugat oleh sebab Penggugat meminta bantuan dan/atau melapor Tergugat ke Polresta Palangka Raya";

Bahwa dari uraian Tergugat tersebut di atas Penggugat dan Tergugat sudah terikat dalam perjanjian secara lisan bahwa Penggugat akan melakukan pembelian satu buah rumah milik Tergugat yang beralamat di Jalan Beliang Induk No. 57 RT/RW, 01/022, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, sehingga atas pembatalan sepihak oleh Penggugat ini, maka perbuatan Penggugat tersebut adalah perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Tergugat berdasarkan rumusan hukum yang diatur dalam Pasal 1243, Pasal 1244, dan Pasal 1246 KUHPerdata

Bahwa akibat hukum bagi Penggugat atas ingkar janji (wanprestasi) Penggugat yang ingkar janji untuk membeli rumah Tergugat yang di Jalan Beliang Induk No. 57 RT/RW, 01/022, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya ini dengan harga senilai Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) tersebut menyebabkan Tergugat mengalami kerugian untuk melanjutkan Angsuran pinjaman di Mandiri Utama Finance Cabang Palangka Raya yang masih tersisa dari bulan Februari 2023 s.d. bulan April 2026 atau sebanyak 39 bulan @ Rp.3.946.000,- = Rp. 153.894.000,- (seratus lima puluh tiga juta delapan ratus tiga puluh sembilan empat ribu rupiah) dan angsuran di Koperasi Sekolah yang masih tersisa dari bulan Januari 2023 s.d. Agustus 2025 atau

Halaman 18 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt GS/2023/PN Plk

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)



sebanyak 32 bulan @ Rp.3.600.000,- = Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah), sehingga jumlah angsuran di Mandiri Utama Finance dan Koperasi Sekolah menjadi berjumlah seluruhnya Rp. 268.894.000,- (dua ratus enam puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah), sehingga dengan demikian Tergugat mengalami kerugian materil berjumlah Rp. 268.894.000,- (dua ratus enam puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) akibat perbuatan Penggugat yang ingkar janji (wansprestasi) untuk membeli rumah Tergugat yang di Jalan Beliang Induk No. 57 RT/RW, 01/022, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya dalam perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian keberatan Tergugat tersebut di atas maka dalil posita gugatan Penggugat No.5, No.6 dan No.7 gugatan Penggugat tersebut menjadi terbantahkan secara hukum, sehingga adalah sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan dalil posita No.5, No.6 dan No.7 dalam gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

3. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dan menyangkal dengan apa yang didalilkan Penggugat di dalam posita No.10 dalam gugatan *a quo* yang selengkapya mendalilkan:

"Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan Putusan Perkara ini nantinya, mohon agar Tergugat dihukum membayar Uang Paksa (Dwang Som) kepada Penggugat Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) sehari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi Putusan terhitung sejak Putusan diucapkan sampai dilaksanakan"; Bahwa terhadap dalil posita No.10 gugatan Penggugat ini Tergugat memberikan tanggapan berikut ini:

Bahwa mengenai Uang Paksa (Dwangsom) pada dalil No.10 gugatan Penggugat harus ditolak dikarenakan Gugatan Penggugat adalah gugatan meminta pembayaran sejumlah uang sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 606 a Rv dan Yurisprudensi Nomor 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang menyatakan "uang paksa (Dwangsom) tidak bertaku terhadap tindakan untuk membayar uang" dan Pendapat Prof Subekti "dalam pasal 606 a Rv itu ditegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang";

Bahwa berdasarkan uraian-uraian keberatan Tergugat tersebut di atas maka dalil posita gugatan Penggugat No.10 gugatan Penggugat tersebut menjadi terbantahkan secara hukum, sehingga adalah sangat beralasan hukum apabila



Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan dalil posita No.10 dalam gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

4. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dan menyangkal dengan apa yang didalilkan Penggugat di dalam posita No.11 dalam gugatan *a quo* yang selengkapnya mendalilkan:

"Bahwa untuk menjamin Hak Penggugat atas pengembalian dana/uang in casu, serta agar supaya tuntutan Penggugat tidak menjadi illosoir kelak, maka Penggugat mohon kiranya dapat dikabulkan pengenaan Denda Keterlambatan sebesar 2 % kepada Tergugat, dari uang yang belum dikembalikan Tergugat sebesar Rp. 54.231.000,- (lima puluh empat juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah), sejak Putusan Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap dan sampai dengan Tergugat membayar secara suka rela dan ataupun melalui upaya paksa sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku";

Bahwa terhadap dalil posita No.11 gugatan Penggugat ini Tergugat memberikan tanggapan berikut ini:

Bahwa pengakuan Penggugat dalam posita No.3 gugatannya ini agak berlebihan dan melebihi kejadian yang sebenarnya telah terjadi, fakta yang sebenarnya adalah bahwa pada pukul 08.54 Wib tanggal 7 September 2021 Tergugat ada menghubungi Penggugat untuk menanyakan Penggugat apakah Penggugat akan melanjutkan kontrak rumah untuk tahun berikutnya, pertanyaan Tergugat kepada Penggugat seperti itu dikarenakan sebelumnya Penggugat pernah mengutarakan maksudnya untuk memperpanjang lagi kontrak rumah untuk satu tahun ke depan, pada saat Tergugat utarakan hal itu kepada Penggugat memang benar suami Tergugat sedang sakit dan dirawat di RSUD Doris Sylvanus Palangka Raya, dan atas permintaan Tergugat tersebut Penggugat menyetujuinya dibayar Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) via transfer bank ke rekening bank milik Tergugat, dan kemudian pada tanggal 9 April 2022 pukul 10.07 Wib Tergugat menghubungi Penggugat mengutarakan keinginan Tergugat untuk menjual rumah milik Tergugat yang sedang dikontrak oleh Penggugat tersebut, penjualan rumah Tergugat ini guna untuk keperluan sekolah anak-anak Tergugat bukan untuk keperluan biaya berobat suami Tergugat. Selanjutnya pada tanggal 10 April 2021 antara pukul 10.33 Wib s.d.pukul 10.49 Wib Penggugat beberapa kali menelpon Tergugat mengutarakan keinginannya untuk membeli rumah Tergugat yang sedang dikontraknya ini, dan dalam pembicaraan tersebut ini akhirnya tercapai kesepakatan/perjanjian lisan antara Penggugat dan Tergugat bahwa harga jual



rumah ini dari Tergugat kepada Penggugat senilai Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dengan pembayaran tahap pertama DP oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan sisanya tahap kedua pelunasan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), dengan jalan uang tersebut diperoleh Penggugat dari peminjaman uang melalui kredit di bank;

Bahwa dari uraian Tergugat tersebut di atas Penggugat dan Tergugat sudah terikat dalam perjanjian secara lisan bahwa Penggugat akan melakukan pembelian satu buah rumah milik Tergugat yang beralamat di Jalan Baliang Induk No. 57 RT/RW, 01/022, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian keberatan Tergugat tersebut di atas maka dalil posita gugatan Penggugat No.11 gugatan Penggugat tersebut menjadi terbantahkan secara hukum, sehingga adalah sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan dalil posita No.11 dalam gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

5. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dan menyangkal dengan apa yang didalilkan Penggugat di dalam posita No.12 dalam gugatan *a quo* yang selengkapny mendalilkan:

"Bahwa berdasarkan pasal 191 ayat 1 RBg, serta bukti-bukti yang ada pada Penggugat, maka sangatlah beralasan apabila Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaat bij vooraad)";

Bahwa terhadap dalil posita No.12 gugatan Penggugat ini Tergugat memberikan tanggapan berikut ini:

Bahwa gugatan Penggugat mengenai permohonan putusan sertamerta (Uitvoerbaat bij vooraad) pada posita No.12 gugatan Penggugat ini harus ditolak dikarenakan tidak sesuai dengan ketentuan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 yakni:

- Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat sebagaimana fakta hukum yang terurai pada jawaban;
- Gugatan yang diajukan Penggugat adalah gugatan yang memutarbalikkan fakta tanpa dasar hukum yang kuat dibuktikan dengan dalil yang tidak benar.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian keberatan Tergugat tersebut di atas maka dalil posita gugatan Penggugat No.12 gugatan Penggugat tersebut menjadi terbantahkan secara hukum, sehingga adalah sangat beralasan hukum apabila



Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan dalil posita No.12 dalam gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian pada dalil-dalil sangkalan Tergugat tersebut di atas dalam Jawaban Tergugat ini, adalah sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim untuk menyatakan seluruh dalil-dalil beserta seluruh petitum-petitum permohonan Penggugat ini harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Atau : Apabila Pengadilan Negeri Palangka Raya berpendapat lain, maka ;

Berdasarkan uraian-uraian Tergugat dalam Jawaban Tergugat tersebut di atas, maka sangatlah beralasan menurut hukum Tergugat mohon agar Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan sebagai berikut

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Atau bilamana Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat, untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat, berupa :

1. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk dengan NIK : 6271036307810002 atas nama Pawit Eko Rahayu, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan NIK : 6271037107770084 atas nama Susila Yuliasi, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari asli yang diterima Penggugat dari Tergugat kuitansi Susila Yuliasi menerima uang dari bendahara Koperasi, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari asli sesuai data elektronik bukti transfer ke rekening Susila Yuliasi sebesar Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari asli sesuai data elektronik bukti transfer ke rekening Susila Yuliasi sebesar Rp3.600.000,00 (tiga juta enam ratus ribu rupiah), selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari asli sesuai data elektronik bukti transfer ke rekening Susila Yuliasi sebesar Rp3.600.000,00 (tiga juta enam ratus ribu rupiah), selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari asli sesuai data elektronik bukti screenshot percakapan via WhatsApp, selanjutnya diberi tanda P-7;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi dari asli yang diterima Penggugat dari PT. Mandiri Utama Finance Histori Payment, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari fotokopi bukti transfer melalui BCA dan Indomaret, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari fotokopi sesuai data elektronik bukti transfer ke rekening Susila Yuliasi sebesar Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-10;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-9, P-10 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan surat bukti – surat bukti juga mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan yang memberikan keterangan sebagai berikut

1. Saksi Penggugat Vera Alviana dibawah janji memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut
 - Bahwa saksi menerangkan kenal Penggugat dan Tergugat saksi tidak ada hubungan keluarga ataupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat.
 - Bahwa saksi mengetahui rumah yang disewa milik ibu Susila Yuliasi karena saksi pernah mengontrak selama 2 (dua) tahun sejak tahun 2019 sampai dengan tahun 2021;
 - Bahwa pertama kali saksi menyewa rumah Tergugat saksi membayar dengan uang tunai sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per tahun lalu saksi diberi kuitansi oleh Tergugat;
 - Bahwa saksi menyewa selama 2 (dua) tahun dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2021, masih sama harga sewa sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per tahun, setelah sewa selesai tahun 2021 saksi tidak melanjutkan lagi kontraknya;
 - Bahwa sebelum jatuh tempo pertengahan tahun 2020 ibu Susila Yuliasi ada minta uang untuk biaya anaknya kuliah di Yogyakarta tapi tidak menyebut nominalnya;
 - Bahwa Tergugat minta uang 1 (satu) kali waktu kontrak yang kedua mau habis setelah Penggugat yang meneruskan Tergugat ada minta uang untuk suaminya berobat ke rumah sakit saksi tahu dari cerita Penggugat;
 - Bahwa saksi sering ke rumah kontrakan Penggugat;
 - Bahwa posisi rumah ada tambahan/perubahan berbeda pada waktu saksi mengontrak;

Halaman 23 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt GS/2023/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi yang mengeluarkan uang untuk tambahan/perubahan rumah adalah Penggugat;
 - Bahwa saksi tidak tahu permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa setahu saksi Penggugat tinggal di rumah kontrakan bersama anak-anaknya;
 - Bahwa benar Tergugat pernah minta uang untuk membayar sewa kedepannya;
 - Bahwa karena saksi tidak mampu saksi tidak melanjutkan sewa dan pada tahun 2021 sewa rumah dinaikan oleh Tergugat sebesar Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah);
 - Bahwa saksi ingat alamat rumah yang saksi sewa di Jalan Beliang nomor 57;
 - Bahwa sampai sekarang Penggugat masih menempati rumah tersebut;
 - Bahwa saksi yang mengenalkan Penggugat kepada Tergugat sehingga menyewa rumah Tergugat;
 - Bahwa saksi tidak pernah mendengar Penggugat tertarik untuk membeli rumah Tergugat;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan perkara ini;
 - Bahwa saksi tidak tahu tanggal bulan dan tahun suami Tergugat masuk rumah sakit;
 - Bahwa saksi menyewa rumah Tergugat tidak ada tunggakan dan sudah selesai;
 - Bahwa saksi tahu nilai sewa Penggugat waktu sewa saksi mau habis Tergugat menaikkan harga sewa sebesar Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) karena tidak mampu saksi tidak melanjutkan, selanjutnya Penggugat yang menyewa rumah milik Tergugat;
 - Bahwa sebelumnya saksi kenal dengan Penggugat lalu saksi menyampaikan kepada Tergugat kalau Penggugat mau menyewa rumah Tergugat hingga terjadi sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa selama saksi menyewa ada bukti pembayaran untuk tahun pertama menyewa bukti pembayaran berupa kuitansi, untuk sewa yang kedua bukti pembayaran berupa kuitansi dikirim via whatsapp karena saksi membayar melalui transfer dan kami sepakat;
 - Bahwa saksi tahu Penggugat tinggal bersama keluarganya;
2. Saksi Penggugat Wilda dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal Penggugat tidak ada hubungan keluarga saksi tidak kenal dengan Tergugat;
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai teman selain itu rekan kerja di salon;

Halaman 24 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt GS/2023/PN Plk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sering ketemu Penggugat;
- Bahwa saksi ketemu Penggugat kadang di tempat saksi kadang di tempat Penggugat di Jalan Beliang;
- Bahwa saksi mendengar cerita dari Penggugat tentang masalah sewa menyewa rumah milik Tergugat bahwa Tergugat meminta uang sewa sebelum jatuh tempo;
- Bahwa berkaitan sewa menyewa Penggugat membayarnya lancar tidak pernah menunggak, Penggugat selalu bercerita apabila mau membayar sewa untuk nilai sewanya saksi tidak tahu;
- Bahwa yang saksi tahu permasalahan sewa menyewa Penggugat ada kelebihan membayar uang sewa sebesar Rp54.321.000,00 (lima puluh empat juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);
- Bahwa seingat saksi cerita Penggugat selain kelebihan uang sewa sebelum jatuh tempo Tergugat meminta lunas belum waktunya alasannya untuk pengobatan suaminya yang sedang sakit dan juga untuk biaya anaknya yang sedang kuliah;
- Bahwa saksi tidak melihat, saksi mendengar cerita Penggugat permintaan Tergugat dipenuhi oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat ada melakukan perbaikan dibagian belakang dan didalam rumah;
- Bahwa yang membiayai perbaikan rumah adalah Penggugat;
- Bahwa benar saksi tidak kenal Tergugat, tapi saksi tahu rumah itu punya Tergugat;
- Bahwa saksi tahu kelebihan pembayaran uang sewa dari cerita Penggugat;
- Bahwa saksi tahu yang menempati rumah di jalan Beliang Penggugat dengan keluarganya;
- Bahwa saksi kurang tahu kapan sewa rumah berakhir;
- Bahwa saksi mendengar cerita Penggugat, Tergugat ada meminta uang sewa rumah untuk tahun depan dan juga untuk pengobatan suami dan biaya sekolah anaknya;
- Bahwa saksi tahu Penggugat menggugat Tergugat permasalahannya tentang sewa menyewa rumah;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Tergugat mengusir Penggugat;
- Bahwa terakhir saksi berkunjung ke rumah sewa Penggugat 2 (dua) minggu yang lalu dan Penggugat masih tinggal di rumah sewa itu;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Penggugat disuruh keluar dari rumah Tergugat;

Halaman 25 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt GS/2023/PN Plk



- Bahwa saksi tidak tahu untuk apa kelebihan uang sewa;
- Bahwa benar Penggugat masih tinggal di rumah sewa itu;

Menimbang, bahwa begitu pula untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya,
Tergugat mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari asli Perjanjian Pembiayaan, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi dari asli Kartu Mandiri Utama Finance atas nama Susila Yuliasi, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi dari asli PT. Mandiri Utama Finance History Payment, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi dari asli Kuitansi dari bendahara Koperasi, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi dari asli Sertipikat Hak Milik Nomor 4273, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi dari asli Surat Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Palangka Raya Nomor : 659.4/1165/DPUK-CK tentang pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB), selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Ahli Waris, selanjutnya diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi dari asli STNK dan pajak mobil minibus merk Honda Brio Satya 1.2 E MT, Nopol KH 1448 AE atas nama Susila Yuliasi, selanjutnya diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi dari fotokopi BPKB mobil minibus merk Honda Brio Satya 1.2 E MT, Nopol KH 1448 AE atas nama Susila Yuliasi, selanjutnya diberi tanda bukti T-9;
10. Fotokopi dari asli transkrip percakapan via WhatsApp, selanjutnya diberi tanda bukti T-10;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-9, berupa fotokopi dari fotokopi,

Menimbang, bahwa Tergugat selain mengajukan bukti – bukti surat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan yang memberikan keterangan dengan disumpah sebagai berikut

1. Saksi I Tergugat Edy Solianto dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut
 - Bahwa saksi menerangkan tidak kenal Penggugat dan kenal dengan Tergugat tidak ada hubungan keluarga;
 - Bahwa saksi kenal Tergugat 1 (satu) tahun yang lalu sekitar tahun 2022;
 - Bahwa saksi mengetahui perkara ini dari Tergugat masalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagaimana cara akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ke Bank,



- waktu itu saksi pernah memberikan nomor handphone seseorang yang bekerja di Bank Mandiri karena Tergugat mau menjual rumah di Jalan Beliang;
- Bahwa Tergugat ada memberitahukan saksi namun saksi tidak tahu siapa yang akan melakukan akad di Bank, Tergugat cerita orang yang menyewa rumahnya di Jalan Beliang dengan menyebut nama ibu Maya;
 - Bahwa saksi tahu mendengar dari cerita Tergugat nilai jual beli rumah, antara Penggugat dengan Tergugat sepakat dengan harga sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
 - Bahwa Tergugat menanyakan tentang penjualan rumah kepada saksi karena Tergugat tidak tahu cara akad di Bank sehingga Tergugat menanyakan saksi mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR);
 - Bahwa Penggugat dengan Tergugat pada waktu itu sepakat rumah diagunkan ke Bank;
 - Bahwa benar, antara Tergugat dengan saksi ada kerja sama pembangunan perumahan Kredit Pemilikan Rumah (KPR);
 - Bahwa benar, Tergugat akan mengalihkan nasabah yang membeli rumah di Jalan Beliang dari harga Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dialihkan ke Jalan G. Obos XIV dengan harga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
 - Bahwa Tergugat bercerita sekitar bulan Januari 2022 nasabah yang membeli rumah di Jalan Beliang seharga Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) melakukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Mandiri Finance namun hanya terealisasi senilai Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), untuk itu Tergugat rencana mengalihkan nasabah tersebut ke Jalan G. Obos XIV yang harga jual rumah senilai Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), karena saksi dengan Tergugat ada kerja sama pembangunan perumahan;
 - Bahwa Tergugat mengatakan nasabahnya adalah ibu Maya;
 - Bahwa saksi tidak ada melihat dokumen nasabah;
 - Bahwa harga rumah di Jalan G. Obos XIV saksi jual dengan harga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
 - Bahwa rumah di Jalan G. Obos XIV belum dibangun rencananya dibangun untuk ibu Maya;
 - Bahwa Tergugat tidak pernah memperlihatkan sertifikat hak miliknya, namun sertifikat tanah di jalan G. Obos atas nama Tergugat dengan luas 5.000 M² sebagian sudah dibangun rumah;
 - Bahwa Pembangunan perumahan ada dibuatkan Akta Jual Beli di Notaris Agus;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi memberi nomor handphone orang Bank Mandiri bagian marketing karena Tergugat meminta dan akan melakukan akad kredit dengan ibu Maya saksi tidak tahu ibu Maya itu siapa;
- 2. Saksi II Tergugat Oskar Y. Bungas dibawah janji memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut
 - Bahwa saksi menerangkan tidak kenal Penggugat, saksi kenal Tergugat ada hubungan keluarga merupakan sepupu 3 (tiga) kali;
 - Bahwa saksi tahu perkara yang disidangkan ini masalah jual beli rumah dengan ibu Maya (Penggugat) dengan Tergugat;
 - Bahwa alamat rumah yang hendak diperjual belikan Tergugat dan Penggugat di Jalan Beliang;
 - Bahwa saksi mengetahui jual beli rumah di Jalan Beliang pada tanggal 20 Januari 2023 saksi diajak oleh suami Tergugat untuk berkunjung ke tempat Penggugat di Jalan Beliang saksi melihat dan mendengar langsung pembicaraan antara suami Tergugat dengan Penggugat lalu suami Tergugat menanyakan kepada Penggugat "jadi tidak membeli rumah ini", kemudian Penggugat menjawab "saya mundur untuk membeli rumah" mendengar pernyataan Penggugat suami Tergugat menanyakan lagi "kapan keluar dari rumah" Penggugat menjawab "tanggal 23 Maret 2023";
 - Bahwa saksi mendengar dari cerita Tergugat kesepakatan jual beli rumah sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) namun untuk pembayarannya saksi tidak tahu;
 - Bahwa setahu saksi sekarang yang menempati rumah di Jalan Beliang adalah ibu Maya (Penggugat);
 - Bahwa saksi melihat rumah di Jalan Beliang dijadikan usaha salon oleh Penggugat;
 - Bahwa saksi pernah mendengar tentang pinjaman Koperasi nilainya saksi tidak tahu pinjaman tersebut digunakan untuk Dp (uang muka) rumah dan untuk pembayaran angsurannya sampai lunas adalah Penggugat sedangkan pinjaman di Mandiri Utama Finance nilai angsurannya saksi tidak tahu;
 - Bahwa tidak ada saksi mendengar suami Tergugat mengusir Penggugat hanya bertanya saja kapan Penggugat keluar dari rumah;
 - Bahwa benar suami Tergugat pernah sakit dan anak-anak masih kuliah;
 - Bahwa benar saksi bersama suami Tergugat hanya berdua saja ke rumah Penggugat di Jalan Beliang pada tanggal 20 Januari 2023;
 - Bahwa saksi mendengar cerita Tergugat bahwa Penggugat pernah mau dibawa ke Notaris Penggugat tidak mau;

Halaman 28 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt GS/2023/PN Plk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi belum pernah melihat sertifikat hak milik rumah di Jalan Beliang;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah dan rumah milik Tergugat dari cerita Tergugat tapi saksi tidak pernah melihat bukti otentik;
- Bahwa pernah Tergugat bercerita perlu uang namun tidak menyebutkan nominalnya;
- Bahwa jumlah pinjaman dan angsuran di koperasi saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu jual beli rumah dari cerita Tergugat;
- Bahwa saksi diajak suami Tergugat kami pergi berdua, Tergugat tidak ikut Pada waktu saksi dan suami Tergugat datang ke rumah jalan Beliang suami Tergugat menanyakan kepada Penggugat jadi tidak membeli rumah ini Penggugat menjawab saya mundur membeli rumah ini, setelah mendengar mundur saksi dan suami Tergugat pulang;
- Bahwa setahu saksi rumah ditempati Penggugat kapasitasnya sebagai jual beli bukan sewa menyewa;

Menimbang, bahwa selain apa yang telah diajukan dan dihadapkan di persidangan sebagaimana tersebut di atas, Penggugat maupun Tergugat tidak mengajukan apapun lagi dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat serta jawaban Tergugat adalah sebagaimana masing-masing tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebagaimana gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat adalah yang mengontrak / Sewa Rumah Tergugat yang terletak di Jalan Beliang Induk No. 57 RT/RW. 01/022, Kelurahan Palangka, Kec. Pahandut – Kota Palangka Raya, sejak tahun 2021 (26/03/21), kemudian diperpanjang lagi pada Tahun 2022 (3/3/2022), selanjutnya diperpanjang lagi sampai dengan tahun 2023 (26/03/2023) dengan harga sebesar Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) per tahun;

Menimbang, bahwa suatu ketika, Tergugat pernah bilang kepada Penggugat sangat membutuhkan Uang dalam jumlah yang banyak yakni sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), karena untuk biaya berobat Suami Tergugat yang sedang sakit, namun karena Penggugat tidak mempunyai Uang sejumlah tersebut, maka Tergugat bilang kepada Penggugat akan meminjam Uang di Koperasi Sekolah (tempat Tergugat Bekerja) dan di Mandiri Finance (Lembaga

Halaman 29 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt GS/2023/PN Plk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembiayaan), dimana Penggugat yang diminta dan atau disuruh Mengangsur setiap bulannya;

Menimbang, bahwa karena Penggugat merasa kasihan dan lba kepada Tergugat, yang saat itu benar – benar membutuhkan uang untuk keperluan suaminya yang lagi sakit dan berobat, maka Penggugat menyetujui untuk membayar Angsuran Pinjaman Tergugat tersebut, yakni di Koperasi Sekolah tempat Tergugat bekerja dan di Mandiri Finance (Lembaga Pembiayaan) yang nantinya akan dipotong dengan pembayaran Kontrak / Sewa Rumah yang ditempati oleh Penggugat dan Penggugat diharuskan membayar setiap bulannya untuk angsuran di Koperasi sekolah tempat Tergugat bekerja sebesar Rp3.600.000,00 (tiga juta enam ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat sudah mengangsur di Koperasi Sekolah tempat Tergugat bekerja sebanyak 8 (delapan) bulan, yang kalau ditotal, maka sebesar : $Rp3.600.000,00 \times 8 \text{ bulan} = Rp28.800.000,00$ (dua puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah), dan selanjutnya, untuk Angsuran Pinjaman Tergugat yang di Mandiri Finance, Penggugat sudah Mengangsur selama 9 (Sembilan) bulan dengan Total Pembayaran adalah Sebesar : Rp35.631.000,00 (tiga puluh lima juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah), sehingga jumlah keseluruhan Angsuran yang Penggugat bayar, baik yang di Koperasi Sekolah maupun di Mandiri Finance adalah sebesar : $Rp28.800.000,00$ (Pinjaman di Koperasi Sekolah) + $Rp35.631.000,00$ (Pinjaman di Mandiri Finance), sejumlah : Rp64.431.000,00 (enam puluh empat juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari sejumlah : Rp64.431.000,00 (enam puluh empat juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah), Penggugat juga ada diminta sebesar Rp7.800.000,00 (tujuh juta delapan ratus ribu Rupiah) karena dianggap kekurangan pembayaran Kontrak / Sewa Rumah Tergugat Pada Tahun 2021), sehingga jumlah Keseluruhan Uang yang Penggugat keluarkan kepada Tergugat adalah sebesar : Rp72.231.000,00 (tujuh puluh dua juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa ketika pertengahan bulan Januari 2023, Tergugat bahkan juga melalui suami Tergugat, meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan / keluar dari Rumah yang dikontrak Penggugat dari Tergugat tersebut dengan tempo waktu yang sangat mendadak, yakni pada Akhir Januari 2023, padahal mestinya Penggugat baru berakhir Kontrak / Sewa Rumah yakni pada tanggal 26 Maret 2023, itupun jika dihitung sesuai dengan uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk pembayaran – pembayaran Angsuran Pinjaman dari Tergugat masih ada sebesar : Rp54.231.000,00 (lima puluh empat juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah), sehingga kemudian Penggugat dalam surat gugatannya menuntut pengembalian sejumlah uang tersebut;

Halaman 30 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt GS/2023/PN Plk



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa pada tanggal 22 Februari 2021 antara Penggugat dan Tergugat tercapai kesepakatan harga kontrak rumah Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) per tahun.

Menimbang, bahwa pada tanggal 7 September 2021 Tergugat ada menghubungi Penggugat untuk menanyakan Penggugat “apakah Penggugat akan melanjutkan kontrak rumah untuk tahun berikutnya?”, pertanyaan Tergugat kepada Penggugat seperti itu dikarenakan sebelumnya Penggugat pernah mengutarakan maksudnya untuk memperpanjang lagi kontrak rumah untuk satu tahun ke depan, pada saat Tergugat utarakan hal itu kepada Penggugat memang benar suami Tergugat sedang sakit dan dirawat di RSUD Doris Silvanus Palangka Raya, dan atas permintaan Tergugat tersebut Penggugat menyetujuinya dibayar Rp18.000.000,00 via transfer bank ke rekening bank milik Tergugat;

Menimbang, bahwa pada tanggal 9 April 2022 Tergugat menghubungi Penggugat mengutarakan keinginan Tergugat untuk menjual rumah milik Tergugat yang sedang dikontrak oleh Penggugat tersebut, penjualan rumah Tergugat ini guna untuk keperluan sekolah anak-anak Tergugat bukan untuk keperluan biaya berobat suami Tergugat. Selanjutnya pada tanggal 10 April 2021 Penggugat beberapa kali menelpon Tergugat mengutarakan keinginannya untuk membeli rumah Tergugat yang sedang dikontraknya, dan dalam pembicaraan tersebut ini akhirnya tercapai kesepakatan/perjanjian lisan antara Penggugat dan Tergugat bahwa harga jual rumah ini dari Tergugat kepada Penggugat senilai Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dengan pembayaran tahap pertama DP oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang mana uang DP tersebut diperoleh Penggugat dari peminjaman uang melalui kredit di bank dan sisanya tahap kedua pelunasan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), namun oleh sebab Penggugat tidak memiliki asset untuk menjadi agunan/jaminan dalam proses peminjaman di bank guna untuk membayar DP sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) kepada Tergugat tersebut, dan kemudian Penggugat meminta Tergugat saja yang melakukan peminjaman di bank dengan mempergunakan asset milik Tergugat untuk menjadi agunan/jaminan, dengan janji Penggugat yang membayar angsuran pinjaman tersebut sampai lunas dan Penggugat juga yang mengurus persyaratan administrasi peminjaman di bank atas nama Tergugat, dengan janji Penggugat akan membayar kepada Tergugat Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tergugat pada bulan Desember 2022 dari Dana Hasil Kerjasama Usaha Penggugat dan tambahan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dana dari Arisan Grup Salon, janji uang dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tersebut sebagai bagian dari DP pembelian rumah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), sehingga Tergugat menyetujui saja keinginan Penggugat, dan akhirnya menandatangani Perjanjian Peminjaman berdasarkan hasil Kesepakatan dengan janji Penggugat bersedia membayar seluruh Angsuran sampai masa berakhir pembayaran/pelunasan.

Menimbang, bahwa awalnya Tergugat ingin menyerahkan Sertipikat Tanah atas nama Tergugat, namun oleh Tergugat ada terselip perasaan meragukan Penggugat akhirnya Tergugat hanya menyerahkan asset milik Tergugat untuk menjadi agunan/jaminan berupa BPKB mobil BRIO SATYA DDI 1.2E MT Nomor Polisi KH 1448 AE milik Tergugat sebagai syarat peminjaman di bank. Setelah persyaratan peminjaman di bank atas nama Tergugat selesai dilakukan oleh Penggugat, maka diajukanlah oleh Penggugat permohonan peminjaman atas nama Tergugat tersebut ke lembaga pembiayaan Mandiri Utama Finance Cabang Palangka Raya dan disetujui pinjaman sebesar Rp118.000.000,00 (seratus delapan belas juta rupiah) dan oleh sebab jumlah pinjaman sebesar Rp. 118.000.000,- (seratus delapan belas juta rupiah) jauh dari nilai DP Penggugat untuk pembelian rumah milik Tergugat di Jalan Beliang Induk No. 57 RT/RW, 01/022, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, tersebut sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), maka Tergugat mengusulkan kepada Penggugat untuk Tergugat melakukan pinjaman di Koperasi Sekolah senilai Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dengan syarat Penggugat yang membayar angsurannya tiap-tiap bulannya sampai lunas, dan usulan Tergugat tersebut diterima dan disetujui oleh Penggugat, dan pada tanggal 25 April 2022 sebelum pecairan pinjaman di Mandiri Utama Finance dan di Koperasi Sekolah tersebut di atas Penggugat meminta kepada Tergugat untuk mengembalikan bayar di depan Uang Kontrak Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) dengan rincian Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) masuk sebagai tambahan uang DP Penggugat untuk pembelian rumah dan Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) untuk membayar sisa pinjaman Koperasi di Kantor suami Tergugat, dan akhirnya Tergugat hanya mengembalikan sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) kepada Penggugat melalui transfer bank dan selebihnya Penggugat meminta Tergugat untuk memotong sisa uang untuk pembayaran di Koperasi Sekolah.

Menimbang, bahwa mengenai pengakuan Penggugat bahwa Penggugat sudah mengangsur sebanyak 9 (sembilan) kali pada pinjaman di Mandiri Utama Finance Cabang Palangka Raya adalah pengakuan yang keliru, faktanya bahwa benar angsuran sudah 9 (sembilan) kali, tetapi angsuran pertama yang dibayar pada tanggal 27 April 2022 senilai Rp3.946.000,00 tersebut dibayar oleh Tergugat dengan cara pemotongan langsung pada saat pencairan pinjaman, dan faktanya Penggugat

Halaman 32 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt GS/2023/PN Plk

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)



hanya telah melakukan sebanyak 8 (delapan) kali angsuran pada pinjaman di Mandiri Utama Finance Cabang Palangka Raya tersebut yakni untuk angsuran dari bulan Juni 2022 s.d. bulan Januari 2023;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat pada tanggal 13 Januari 2023 mengetahui melalui status WhatsApp Penggugat, dimana Penggugat meminta dan/atau melaporkan Tergugat di Polresta Palangka Raya dengan alasan Penggugat tidak ingin kehilangan uang yang sudah Penggugat ansur.

Menimbang, bahwa kemudian pada tanggal 20 Januari 2023 Tergugat meminta suami Tergugat untuk menanyakan langsung kepada Penggugat mengenai kelanjutan jual beli rumah antara Tergugat dan Penggugat, dan mendapat jawaban dari Penggugat, bahwa Penggugat mundur dari janji jual beli rumah ini dan menyatakan akan mengosongkan rumah pada bulan Maret 2023, dan pada saat itu secara spontan suami Tergugat meminta Penggugat untuk mengosongkan rumah pada akhir bulan Januari 2023, dengan pertimbangan oleh sudah tidak ada lagi Perjanjian Kontrak antara Penggugat dan Tergugat, karena mengingat sejak ditandatanganinya Perjanjian dengan Mandiri Utama Finance Cabang Palangka Raya, status kontrak berubah secara mutatis mutandis berubah menjadi Perjanjian Jual Beli, kemudian pertimbangan berikutnya Tergugat mengingat pernyataan mundur Penggugat dan tidak akan membayar lagi angsuran pinjaman, serta ditambah pula pertimbangan Tergugat oleh sebab Penggugat meminta bantuan dan/atau melapor Tergugat ke Polresta Palangka Raya;

Menimbang, bahwa akibat Penggugat yang ingkar janji untuk membeli rumah Tergugat yang di Jalan Beliang Induk No. 57 RT/RW, 01/022, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya ini dengan harga senilai Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) tersebut menyebabkan Tergugat mengalami kerugian untuk melanjutkan Angsuran pinjaman di Mandiri Utama Finance Cabang Palangka Raya yang masih tersisa dari bulan Februari 2023 s.d. bulan April 2026 atau sebanyak 39 bulan @ Rp3.946.000,00 = Rp153.894.000,00 (seratus lima puluh tiga juta delapan ratus tiga puluh sembilan empat ribu rupiah) dan angsuran di Koperasi Sekolah yang masih tersisa dari bulan Januari 2023 s.d. Agustus 2025 atau sebanyak 32 bulan @ Rp3.600.000,00 = Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah), sehingga jumlah angsuran di Mandiri Utama Finance dan Koperasi Sekolah menjadi berjumlah seluruhnya Rp268.894.000,00 (dua ratus enam puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah), sehingga dengan demikian Tergugat mengalami materiil berjumlah Rp268.894.000,00 (dua ratus enam puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) akibat perbuatan Penggugat yang ingkar janji (wansprestasi) untuk membeli rumah Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mempelajari dengan seksama baik terhadap gugatan Penggugat maupun jawaban dari Tergugat yang pada pokoknya sebagaimana diuraikan diatas, maka Hakim akan mempertimbangkan hal tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa meskipun di dalam surat gugatan Penggugat tidak sedikitpun menjelaskan tentang alasan lain dari Tindakan Penggugat menyetujui untuk membayar Angsuran Pinjaman Tergugat di Koperasi Sekolah tempat Tergugat bekerja, dengan Penggugat diharuskan membayar setiap bulannya sebesar : Rp3.600.000,00 (tiga juta enam ratus ribu rupiah), dan sudah mengangsur sebanyak 8 (delapan) bulan, maka total sebesar Rp28.800.000,00 (dua puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah), dan selanjutnya, untuk Angsuran Pinjaman Tergugat yang di Mandiri Finance, Penggugat sudah Mengangsur selama 9 (Sembilan) bulan dengan Total Pembayaran sebesar : Rp35.631.000,00 (tiga puluh lima juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah), selain hanya dikarenakan Penggugat merasa kasihan dan lba kepada Tergugat, yang saat itu membutuhkan uang untuk keperluan suaminya yang sakit, namun kemudian dalam jawaban Tergugat dinyatakan bahwa antara Penggugat dan Tergugat terjadi kesepakatan jual beli rumah milik Tergugat di jalan Beliang Induk No. 57 RT/RW. 01/022, Kelurahan Palangka, Kec. Pahandut – Kota Palangka Raya, yang saat ini masih ditempati oleh Penggugat dengan harga jual sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dengan pembayaran tahap pertama DP oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa untuk membayar DP sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) kepada Tergugat tersebut, oleh karena Penggugat tidak memiliki asset yang dapat dipergunakan sebagai agunan peminjaman karena Penggugat tidak ada dana untuk DP sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) selain mengajukan pinjaman ke Bank, Penggugat meminta Tergugat saja yang melakukan peminjaman dengan mempergunakan asset milik Tergugat, dengan janji Penggugat yang membayar angsuran pinjaman tersebut sampai lunas dan Penggugat juga yang mengurus persyaratan administrasi peminjaman di bank atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat menyerahkan asset milik Tergugat untuk agunan/jaminan berupa BPKB mobil BRIOSATYA DDI 1.2E MT Nomor Polisi KH 1448 AE, permohonan peminjaman atas nama Tergugat tersebut diajukan ke lembaga pembiayaan Mandiri Utama Finance Cabang Palangka Raya dan disetujui pinjaman sebesar Rp118.000.000,00 (seratus delapan belas juta rupiah), dan oleh karena jumlah pinjaman sebesar Rp. 118.000.000,- (seratus delapan belas juta rupiah) jauh dari nilai DP Penggugat untuk pembelian rumah milik Tergugat sebagaimana

Halaman 34 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt GS/2023/PN Plk

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)

Halaman 34



yang telah disepakati, maka Tergugat mengusulkan kepada Penggugat untuk melakukan pinjaman di Koperasi Sekolah senilai Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), dengan syarat Penggugat yang membayar angsurannya tiap-tiap bulannya sampai lunas, dan usulan tersebut disetujui oleh Penggugat, yang jika kemudian dihubungkan dengan surat bukti P-3, surat bukti P-4, surat bukti P-5, surat bukti P-6, surat bukti P-7 dan surat bukti P-8 yang bersesuaian dengan surat bukti T-1, surat bukti T-2, surat bukti T-3, surat bukti T-4, surat bukti T-8, surat bukti T-9 dan surat bukti T-10, serta dihubungkan dengan keterangan Saksi Oskar Y. Bungas tentang pernyataan lisan dari Penggugat yang menyatakan mundur dari membeli rumah Tergugat, maka Hakim berpendapat antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi permasalahan tentang kesepakatan jual beli rumah milik Tergugat yang terletak di jalan Beliang Induk No. 57 RT/RW. 01/022, Kelurahan Palangka, Kec. Pahandut – Kota Palangka Raya;

Menimbang, bahwa permasalahan tentang kesepakatan jual beli rumah milik Tergugat tersebut terjadi karena Penggugat yang telah mengeluarkan uang sebesar Rp72.231.000,00 (tujuh puluh dua juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah) untuk pembayaran-pembayaran angsuran pinjaman sebagaimana kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat tersebut diatas sebelumnya, dengan Penggugat menuntut dikembalikan uang miliknya jika dipotong sewa rumah Tergugat per tahun sebesar Rp18.000.000,00 (delapan belas juta Rupiah), sehingga tersisa sebesar Rp54.231.000,00 (lima puluh empat juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah) sebagaimana petitum dalam surat gugatan Penggugat, dan Penggugat telah membatalkan kesepakatan jual beli rumah milik Tergugat yang masih ditempati Penggugat tersebut secara sepihak sebelum berakhirnya masa angsuran pinjaman atas nama Tergugat pada Mandiri Finance dan koperasi sekolah tempat Tergugat bekerja, maka berdasarkan Perma nomor 4 tahun 2019 tentang tata cara penyelesaian gugatan sederhana, Hakim berpendapat permasalahan ini patutlah diselesaikan sebagaimana tata cara penyelesaian gugatan sederhana dan akan dipertimbangkan lebih lanjut dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang, bahwa lebih lanjut disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdara, tentang syarat sahnya perjanjian diperlukan 4 syarat yakni :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;



4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa jika dihubungkan dengan kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat tentang jual beli rumah Tergugat yang terletak di jalan Beliang Induk No. 57 RT/RW. 01/022, Kelurahan Palangka, Kec. Pahandut – Kota Palangka Raya secara lisan, dan kemudian ditindaklanjuti seperti halnya tertuang dalam percakapan melalui Whatsapp antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana surat bukti T-10 dan selanjutnya dilakukan peminjaman atas nama Tergugat pada PT. Mandiri Utama Finance dari tanggal 20 Mei 2022 sampai dengan tanggal 20 April 2026 sebagaimana surat bukti P-8 yang bersesuaian dengan surat bukti T-1, surat bukti T-2, surat bukti T-3, surat bukti T-8 dan surat bukti T-9, serta peminjaman pada Koperasi Sekolah tempat Tergugat bekerja selama 36 bulan sejak tanggal 19 April 2022, sebagaimana surat bukti P-3 yang bersesuaian dengan surat bukti T-4, maka berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tentang jual beli rumah tersebut dapat dikatakan perjanjian yang sah menurut hukum, sehingga sebagaimana pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pema nomor 4 tahun 2019 tentang tata cara penyelesaian gugatan sederhana, dimana diatur tentang hal-hal menyangkut wanprestasi, maka akan dipertimbangkan lebih lanjut tentang wanprestasi sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa wanprestasi dapat diartikan sebagai *tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau karena kelalaian*;

Menimbang, bahwa menurut pasal 1234 KUHPerdara yang dimaksud dengan prestasi adalah seseorang yang, *menyerahkan sesuatu melakukan sesuatu, tidak melakukan sesuatu*. Maka dalam suatu kontrak, dapat terkandung satu atau bahkan ketiga unsur perbuatan tersebut;

Menimbang, bahwa wanprestasi muncul apabila seseorang tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, atau melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, dengan kata lain wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu diluar kesalahannya atau karena keadaan memaksa;

Menimbang, bahwa lebih lanjut tentang keadaan memaksa (*Overmacht/force majeure*), yang di dalam Undang-undang tidak dirumuskan mengenai pengertiannya, namun difahami makna yang terkandung dalam pasal-pasal KUHPerdara yang



mengatur tentang *overmacht* adalah “suatu keadaan dimana debitor tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditor, yang disebabkan adanya kejadian yang berada diluar kekuasaannya, seperti karena adanya gempa bumi, banjir, lahar, dan lain-lain”. Sehingga dengan adanya keadaan memaksa ini kreditor tidak dapat meminta pemenuhan prestasi, debitor tidak dapat lagi dinyatakan lalai dan resiko tidak beralih kepada debitor;

Menimbang, bahwa dari penjabaran tentang wanprestasi tersebut jika dihubungkan dengan perkara a quo, oleh karena sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan, Penggugat berdasarkan keterangan saksi Oskar Y. Bungas telah secara tegas menyatakan mundur dari membeli rumah Tergugat sebagaimana pula suat bukti T-10, dengan secara nyata meminta pengembalian uang pembayaran-pembayaran angsuran sejumlah Rp54.231.000,00 (lima puluh empat juta dua ratus tiga puluh satu ribu rupiah) sebagaimana petitum angka 3 surat gugatan Penggugat, padahal telah diketahuinya angsuran-angsuran peminjaman pada Mandiri Finance dengan jaminan asset milik Tergugat berupa BPKB mobil BRIOSATYA DDI 1.2E MT Nomor Polisi KH 1448 AE, dan Koperasi sekolah atas nama Tergugat masih belum berakhir, namun Penggugat secara sengaja membatalkan perjanjian tersebut, dengan tidak lagi membayar angsuran-angsuran pinjaman pada PT. Mandiri Finance dan koperasi sekolah tempat Tergugat bekerja atas nama Tergugat tersebut sampai dengan selesai sebagaimana yang disepakatinya, sehingga Tergugat dapat dikatakan sebagai pihak yang dirugikan dengan dilakukannya peminjaman pada PT. Mandiri Finance dan Koperasi sekolah tempat Tergugat bekerja sesuai kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebelumnya sebagaimana yang diperjanjikan, dimana angsuran-angsuran tersebut masih harus Tergugat bayar sampai dengan bulan April 2026 atau sebanyak 39 bulan @ Rp3.946.000,00 = Rp153.894.000,00 (seratus lima puluh tiga juta delapan ratus tiga puluh sembilan empat ribu rupiah) dan angsuran di Koperasi Sekolah yang masih tersisa sampai dengan Agustus 2025 atau sebanyak 32 bulan @ Rp3.600.000,00 = Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah), sehingga jumlah angsuran di Mandiri Utama Finance dan Koperasi Sekolah menjadi berjumlah seluruhnya Rp268.894.000,00 (dua ratus enam puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, sebagaimana petitum Penggugat yang menyatakan menuntut Tergugat membayar dan mengembalikan Dana / Uang kepada Penggugat secara tunai berupa, kerugian secara Materiil, (berupa Uang yang belum dikembalikan) sebesar :

Pokok Rp56.431.000,00 Keterlambatan, sebesar 2% yang dihitung per - 1 (satu) bulan, yaitu sebesar Rp1.128.620,00 sebagaimana petitum angka 3 surat gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, menurut pendapat Hakim sanga berlebihan dan hal tersebut tidaklah sebanding dengan angsuran-angsunran pokok dengan ditambah bunga yang masih akan dibayarkan oleh Tergugat atas cicilan sampai dengan tahun 2026 dengan perbuatan Peggugat yang membatalkan perjanjian jual beli rumah milik Tergugat tersebut secara sepihak, sehingga petitum Peggugat pada angka 3 surat gugatan Peggat patutlah untuk patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 3 dinyatakan ditolak, maka terhadap petitum-petitum lainnya dalam surat gugatan Peggugat tidak perlu diperimbangkan dan cukup menyatakan bahwa gugatan Pegguat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Peggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya maka Peggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan, ketentuan dalam pasal 1234 KUHPerdata, pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, pasal 1320 KUHPerdata, Pema Nomor 4 tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung nomor 2 tahun 2015 tentang tata cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, serta peraturan-peraturan hukum lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menolak Gugatan Peggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Peggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp230.000,00 (dua ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan, pada hari Rabu tanggal 22 Februari 2023 oleh Dr. SYAMSUNI, S.H., M.Kn. Hakim tunggal dalam perkara gugatan sederhana ini, putusan mana diucapkan pada hari itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum secara E-Litigasi, didampingi oleh LIANOVA, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Palangkaraya dan dihadiri oleh Peggugat dan Tergugat dengan didampingi masing-masing kuasa hukumnya;

PANITERA PENGGANTI,

HAKIM TERSEBUT.

LIANOVA, S.H.

Dr. SYAMSUNI, S.H., M.Kn.

Halaman 38 dari 39 Putusan Nomor 2/Pdt GS/2023/PN Plk



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

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp50.000,00;
4. PNBP	:	Rp60.000,00;
5. Panggilan	:	Rp100.000,00;
Jumlah	:	Rp230.000,00;

(dua ratus tiga puluh ribu rupiah)