



PUTUSAN

Nomor 18/PDT/2021/PT SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding menjatuhkan putusan dalam perkara antara:

ZEVRRY EVRIEN, lahir di Tenggarong tanggal 28 Oktober 1968, umur 52 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, alamat Jalan Selendeng nomor 91 RT V Kelurahan Loa Ipuh, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara (Pengobatan Nur As-Syifa), dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sufian, S.H. dan La Ode Ali Imran, S.H., Advokat & Pengacara pada Kantor “Sufian, S.H. & Rekan” yang beralamat di Jalan Kyai Haji Agus Salim nomor 54 Samarinda Kalimantan Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juni 2020 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong tanggal 25 Juni 2020 pada register Nomor W18.U4/219/HK.02.3/6/2020, sebagai **Pembanding semula Tergugat**;

L a w a n :

MIMI HARTATI, lahir di Balikpapan, tanggal 17 November 1962, umur 58 tahun, jenis kelamin perempuan, agama Islam, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Jalan Selendeng nomor 91 RT V Kelurahan Loa Ipuh, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maria Dwi Astuti, S.H., M.H., Advokat pada Kantor “Maria Dwi Astuti, S.H., M.H. & Rekan” yang beralamat di Jalan AW Syachrani nomor 188 Samarinda Kalimantan Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong tanggal 11 Juni 2020 pada register Nomor W18.U4/201/HK.02.1/6/2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tanggal 04 Pebruari 2021 Nomor 18/PDT/2021/PT SMR tentang Penunjukan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tanggal 5 Pebruari 2021 Nomor 18/PDT/2021/PT SMR tentang Penetapan Hari Sidang;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini beserta Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Tenggarong tanggal 16 Desember 2021 Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Trg;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 11 Juni 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong pada tanggal 12 Juni 2020 pada register perkara Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Trg telah mengajukan gugatan kepada Pembanding semula Tergugat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah bersertifikat HM 03740, seluas 1085 atas nama MIMI HARTATI yang terletak di RT V, Kelurahan Loa Ipuh, Kecamatan Tenggarong;
2. Bahwa di atas tanah tersebut terdapat rumah kayu sebagai bangunan induk, rumah kayu bangsalan 3 pintu dan bangunan warung;
3. Bahwa pada bulan November 2015 rumah kayu bangsalan 3 pintu dijual secara lisan kepada Tergugat seharga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dengan cara dibayara separo dan/atau Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan sisanya dicicil selama 4 tahun atau sampai dengan 30 November 2019;
4. Bahwa awal mula terjadinya jual beli lisan tersebut adalah karena sewa kontrak Tergugat di tempat lain telah habis masa sewanya, dan punya usaha melakukan pengobatan alternatif, maka Tergugat meminta ijin untuk menempati bangsal Penggugat, yang saat itu jika disewakan senilai Rp700.000,00/bangsal, jadi kalau 3 bangsal adalah Rp2.100.000,00/bulan;
5. Bahwa namun kemudian atas kesepakatan bersama secara lisan antara Penggugat dan Tergugat untuk menempati rumah bangsal 3 pintu milik Penggugat menjadi jual beli lisan dengan cara pembayaran sebagaimana point 3 tersebut di atas;
6. Bahwa namun kenyataan yang terjadi setelah menempati bangsal milik Penggugat tersebut Tergugat tidak membayar separo terlebih dahulu yakni

Halaman 2 dari 16 Putusan Nomor 18/PDT/2021/PT SMR

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

Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana yang disepakati, sebagaimana point 3 tersebut di atas, namun mencicil-cicil hingga tahun 2018 jumlahnya hanya sebesar Rp96.700.000,00 (sembilan puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah);

7. Bahwa Penggugat telah menagih Tergugat untuk menyelesaikan pembayaran jual beli lisan rumah bangsal tersebut secara kekeluargaan, namun hanya janji janji saja, bahkan saat sekarang memusuhi Penggugat;
8. Bahwa untuk mendapat kepastian hukum Penggugat meminta bantuan kuasa hukum Penggugat untuk menyelesaikan pembayarannya, namun alasannya bersedia membayar asal kredit bank BRI sudah cair;
9. Bahwa alasan pencairan bank adalah alasan yang dibuat-buat, karena sebenarnya hal tersebut pernah disampaikan ke Penggugat sebelumnya bahkan Penggugat menanyakan kepada Bank serta memberi copy sertifikat dan menunjukan asli sertifikat, serta bersedia memecah sertifikatnya, apabila memang benar Bank bersedia mencairkan uang kreditnya, namun kenyataannya Bank menolak pengajuan pinjaman kredit Tergugat tersebut karena Tergugat tidak memenuhi syarat sebagai Kreditor Bank;
10. Bahwa perjanjian jual beli lisan rumah 3 pintu bangsal milik Penggugat kepada Tergugat sudah jatuh tempo tanggal 30 November 2019, namun Tergugat tidak menghiraukannya bahkan tidak bisa diajak komunikasi untuk menyelesaikannya;
11. Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut Penggugat sangatlah dirugikan, karena harga tanah diwilayah tersebut sudah naik dan harga sewapun sudah naik perpintu bangsal seharga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/bulan, dan jika 3 pintu adalah seharga Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah)/bulan;
12. Bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum, menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, serta menekan angka kerugian yang lebih besar terhadap Penggugat atas perbuatan Tergugat yang telah menempati rumah Penggugat tanpa menyelesaikan kewajibannya, maka melalui Kuasa Hukum Penggugat melakukan kembali Somasi tanggal 20 Maret 2020, yang isinya apabila dalam satu minggu yakni tanggal 27 Maret 2020 tidak menyelesaikan jual beli lisan dan tidak menghiraukannya, maka tanpa melalui Penetapan Pengadilan Penggugat menganggap Tergugat telah membatalkan perjanjian jual beli lisan 3 pintu rumah bangsal tersebut dan menyetujui uang yang telah diterima Penggugat sebesar Rp96.700.000,00 (sembilan puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah) sebagai uang sewa

Halaman 3 dari 16 Putusan Nomor 18/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan harga Rp2.700.000,00 / 3 pintu bangsal / bulan / 4 tahun, dan mengosongkan rumah bangsal milik penggugat, dan membawa serta barang-barang miliknya, dan dalam tempo waktu 1 minggu (Jumat 27 Maret 2020) jika tidak menghiraukannya maka dianggap menyetujui isi somasi tersebut;

13. Bahwa Tergugat sampai batas waktu yang ditentukan tidak menghiraukan somasi tanggal 20 Maret 2020 tersebut;
14. Bahwa namun setelah kurang lebih satu bulan dari somasi tersebut, Tergugat mengirim surat melalui WA yang isinya menyatakan bahwa ada keinginan membayar apabila kredit bank cair;
15. Bahwa alasan Tergugat tersebut mengada-ada dan hanya menghindar untuk melakukan penyelesaian kewajibannya, karena fakta yang sesungguhnya untuk mempermudah pinjaman Tergugat ke bank, Penggugat membantu dengan cara menyerahkan copy sertifikat miliknya dan menunjukan asli sertifikat serta bersedia memecah sertifikat asalkan pinjaman Tergugat dapat dicairkan dan dibayarkan kepada Penggugat, namun faktanya kredit pinjaman Tergugat ditolak bank karena tidak memenuhi syarat selaku kreditor;
16. Bahwa berdasarkan atas uraian tersebut di atas telah jelas-jelas Tergugat hanya ingin menikmati 3 pintu rumah bangsal Penggugat dan tidak ingin menyelesaikan kewajiban pembayaran jual beli lisan tersebut;
17. Bahwa sesuai dalil point 12 tersebut di atas, secara fakta hukum Tergugat telah menyetujui somasi tanggal 20 Maret 2020 yang dilayangkan oleh Penggugat, sehingga Tergugat menempati rumah bangsal 3 pintu milik Penggugat adalah berdasarkan sewa selama 4 tahun dengan jatuh tempo tanggal 30 November 2019 dengan harga Rp2.100.000,00 (dua juta seratus ribu rupiah) perbulan x 4 tahun / 48 bulan adalah sejumlah Rp100.800.000,00 (seratus juta delapan ratus ribu rupiah), dan telah membayar sebesar Rp96.700.000,00 (sembilan puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah), sehingga kekurangan bayar sewa 4 tahun sejak bulan November 2015 sampai dengan 30 November 2019 adalah sebesar Rp4.100.000,00 (empat juta seratus ribu rupiah);
18. Bahwa Tergugat selain harus membayar kekurangan sewa 4 tahun sesuai point 17 tersebut di atas, juga harus membayar sewa sejak tanggal 1 Desember 2019 hingga saat sekarang menempati rumah bangsal 3 pintu milik Penggugat dengan harga sewa saat sekarang perpintu adalah

Halaman 4 dari 16 Putusan Nomor 18/PDT/2021/PT SMR

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

Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) / bulan, sehingga 3 pintu adalah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) / bulan;

19. Bahwa karena sudah tidak ada komunikasi yang baik/tidak bertegur sapa antara Penggugat dengan Tergugat, dan melalui somasi tanggal 20 Maret 2010 bahwa Tergugat menyetujui untuk mengosongkan rumah bangsal milik Penggugat tersebut, maka sudah sepatutnyalah permohonan provisi Penggugat untuk dikabulkan;

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Yth. Ketua/ Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Memerintahkan agar Tergugat mengosongkan dan meninggalkan 3 rumah bangsal pintu milik Penggugat, walaupun perkara sedang berjalan;

PRIMER:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Membatalkan jual beli lisan 3 pintu bangsal milik Penggugat antara Penggugat dengan Tergugat;
- Menyatakan uang sebesar Rp96.700.000,00 (sembilan puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah) yang telah diterima Penggugat dari Tergugat sebagai uang sewa selama 4 tahun dari tanggal November 2015 sampai dengan 30 November 2019 dengan harga sewa Rp2.100.000,00 (dua juta seratus ribu rupiah) / bulan x 48 bulan, jadi sejumlah Rp100.800.000,00 (seratus juta delapan ratus ribu rupiah);
- Memerintahkan Tergugat untuk membayar kekurangan uang sewa selama 4 tahun kepada Penggugat sebesar Rp4.100.000,00 (empat juta seratus ribu rupiah), yang diperhitungkan dari uang sewa 4 tahun sebesar Rp100.800.000,00 (seratus juta delapan ratus ribu rupiah) – uang yang sudah diterima Penggugat sebesar Rp96.700.000,00 (sembilan puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah);
- Memerintahkan Tergugat untuk membayar uang sewa kepada Penggugat rumah bangsal 3 pintu milik Penggugat sejak 1 Desember 2019 hingga saat dikosongkan 3 pintu bangsal rumah Penggugat dengan harga sewa saat sekarang yakni 3 pintu rumah bangsal milik Penggugat seharga sewa Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) / bulan;
- Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan 3 pintu bangsal rumah Penggugat;
- Membayar perkara sebagaimana undang-undang yang berlaku;

Halaman 5 dari 16 Putusan Nomor 18/PDT/2021/PT SMR

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

SUBSIDAIR: Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Pembanding semula Tergugat dalam surat **jawabannya** yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa gugatan Penggugat di ajukan tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum, oleh karena apa yang didalilkan dalam gugatannya tertanggal 11 Juni 2020 hanya merupakan keinginan maksud Penggugat sendiri yang tidak didasarkan hukum dan atau dalam ikatan Akta Pejianjian Tertulis yang mengikat dan bukan yang bersifat anggapan Penggugat yang dinyatakan seolah-olah semua keinginannya adalah benar dan harus dilaksanakan;
2. Bahwa berdasarkan hal-hal yang sedemikian yang tidak berdasarkan fakta hukum, maka Tergugat mohon agar Yth. Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggara di Tenggara yang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Trg berkenan memberikan putusan sebagai berikut:
 - Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
 - Menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap diri Tergugat adalah tidak berdasarkan fakta hukum, karenanya hal yang demikian sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Otvankelijke Verklaard*);
 - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa akan tetapi apabila Yth. Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggara berpendapat lain, maka Tergugat akan mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara sebagaimana terurai di bawah ini:

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tertanggal 11 Juni 2020, kecuali yang nyata-nyata memang diakui secara tegas oleh Tergugat sedangkan yang tidak diakui mohon ditolak untuk seluruhnya;
2. Bahwa Tergugat mohon agar dalin-dalil yang telah Tergugat uraikan pada bagian Eksepsi terurai diatas mohon dianggap termuat dan terulang kembali dalam bagian pokok perkara, sepanjang ada relevansinya;

Halaman 6 dari 16 Putusan Nomor 18/PDT/2021/PT SMR



3. Bahwa mengenai dalil-dalil gugatan Pengugat tertanggal 11 Juni 2020 akan Tergugat tanggap sebagai berikut:

- Bahwa sejak awal Tergugat tidak berkeinginan untuk membeli tanah yang ditawarkan oleh Penggugat, selain tidak cukup mengenai keuangan dan kondisi rumah tidak sesuai dengan hati Tergugat, bahwa oleh karena Penggugat meminta tolong kepada Tergugat untuk membeli rumahnya sekaligus menolong Penggugat karena memerlukan keuangan dan Penggugat sudah pula menawarkan menjual rumahnya kepada pihak lain tetapi tidak ada yang berminat untuk membeli rumah Penggugat, maka Tergugat oleh karena pembicaraan (omongan) Penggugat kepada Tergugat "Bahwa pembelian rumahnya boleh kamu cicil / angsur seberapa ada uang bantu saya karena perlu uang untuk keperluan pengobatan anak saya" maka hal inilah bermula Tergugat terketuk hatinya untuk bersedia membeli rumah Penggugat dengan cara angsur / cicilan seberapa ada uang dan tidak ada mengenai batasan tahun untuk melunasinya;
- Bahwa sesungguhnya Tergugat untuk membantu Penggugat dibuktikan dengan menjual benda milik Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak sehingga sampai sejumlah Rp96.700.000,00 (sembilan puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah) yang telah diangsur/cicil kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat sendiri sekitar tahun 2017 meminta kepada Tergugat untuk mencari uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) oleh karena keperluan keluarga, bahkan pada waktu itu Tergugat setelah berupaya mencari keuangan yang diminta Penggugat, Tergugat belum bisa mendapatkan keuangan yang diminta oleh Penggugat dan Tergugat pada saat itu menemui Penggugat dan meminta kepada Penggugat supaya rumahnya dijual kepada pihak lain saja dan keuangan Tergugat yang sudah diterima oleh Penggugat dikembalikan kepada Tergugat, akan tetapi Penggugat tidak bersedia dan menolak keinginan Tergugat dan yang ada menyuruh Tergugat tetap berusaha mencari uang untuk Pengugat;
- Bahwa atas keinginan Penggugat, Tergugat berusaha untuk meminjam keuangan melalui perbankan dan seterusnya.... Pihak Tergugat meminta surat-surat tanah kepada Penggugat untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijamin yang pada saat itu belum bersertifikat seperti sekarang ini dan masih berupa segel/SPPT berikut belum ada pemecahan tanah yang berasal dari tanah warisan keluarga dan Penggugat menolak memberikan surat-surat tanah sebagai syarat sahnya anggunan/jaminan pinjaman di bank;

- Bahwa telah pula Tergugat menyampaikan kepada Penggugat bahwa pihak Notaris yang ditunjuk oleh bank bersedia membantu dalam pemecahan tanah yang akan dijual kepada Tergugat dan pembuatan akta jual belinya dengan sistem pembuatan sertifikat sambil berjalan sehingga peminjaman keuangan dapat diproses hal ini pun ditolak oleh Penggugat;
- Hal ini berdampak pihak bank tidak bersedia memberikan pinjaman keuangan kepada Tergugat dan bukan bank yang menolak Tergugat untuk meminjamkan uang "Bagaimana mungkin perbankan memproses peminjaman keuangan apabila syarat sahnya rumah yang akan dijadikan anggunan/jaminan bukan rumah yang akan dijual-belikan, akan tetapi surat-surat rumah pihak lain yang dijamin";
- Bahwa dalam hal ini Penggugat telah pula mengadukan Tergugat secara pidana di Kepolisian Tenggara dengan tuduhan diduga melakukan penipuan di bulan Mei tahun 2019 dan mengenai pengaduan ini oleh pihak kepolisian tidak diproses oleh karena tidak jelas mengenai keberadaan tanah warisan yang belum dipecah dan siapa yang berhak mengadukan, bahkan pihak kepolisian menegur Penggugat supaya tanah dipecah terdahulu dan dibuatkan akta perjanjian dulu dengan Tergugat dan pada saat itu Penggugat disuruh pulang dan pengaduannya ditolak karena tidak jelas;
- Bahwa sesungguhnya berlebihan bahasa gugatan Penggugat tertanggal 11 Juni 2020, oleh karena seharusnya Penggugat lebih paham ketika Penggugat memerlukan keuangan untuk kepentingan keluarga bahasa apapun dilakukan untuk memikat dan meminta tolong kepada Tergugat, bahkan Tergugat sudah menyatakan tidak punya keuangan untuk membeli rumah tapi tetap Penggugat memaksa minta tolong, dan untuk diingat Tergugat telah pula meminta kepada Penggugat apabila perlu keuangan jual saja rumah kepada pihak lain dan keuangan Tergugat yang sudah diterima oleh Penggugat tolong dikembalikan, tapi hal ini oleh Penggugat ditolak

Halaman 8 dari 16 Putusan Nomor 18/PDT/2021/PT SMR

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)



bahkan tetap menyuruh Tergugat mengupayakan mencari keuangan untuk Penggugat;

- Bahwa apakah surat *sommatie* merupakan sebuah surat yang dapat memvonis bahwa seseorang bersalah ataupun mengakui suatu perbuatan sedangkan perbuatan yang divonis tidak berdasarkan fakta hukum yang dituduhkan kepadanya (Tergugat) dan tidak adanya bentuk perjanjian tertulis yang terang dan jelas;
- Faktanya Penggugat yang memaksa Tergugat seolah-olah melanggar hukum, berbohong, dusta dan ingkar janji dengan kata-kata Penggugat yang disampaikan kepada orang-orang yang ditemuinya seolah-olah benar dilakukan oleh Tergugat;
- Bahwa perlu diingat bagaimana mungkin Penggugat mempunyai pemikiran seolah-olah keuangan yang telah diterima dari Tergugat sebesar Rp96.700.000,00 (sembilan puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah) adalah merupakan uang kontrak rumah selama didiami Tergugat dengan tambahan bulan menjadi Rp108.800.000,00 (seratus delapan juta delapan ratus ribu rupiah) hal ini dibuktikan oleh Penggugat dengan kwitansi kontrak rumah yang seolah-olah telah disetujui oleh Tergugat yaitu:
 - "Kwitansi yang dibuat oleh Penggugat sendiri dan ditulis bahasanya oleh Penggugat sendiri dengan jumlah nominal Rp108.800.000,00 (seratus delapan juta delapan ratus ribu rupiah) yang ditulis dan ditandatangani oleh Penggugat sendiri tertanggal 05 September 2018 yang mana surat kwitansi selanjutnya dititipkan kepada Ketua RT dan Pak Efendi, bahwa Tergugat hanya kontrak rumah saja dan setelah itu diduga menyebarkan isu yang tidak pantas untuk didengar";
 - Bahwa demikian pula dalam gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat hanya mengada-ada dan hanya menghindar untuk melakukan penyelesaian kewajibannya;
"Hal ini sejak awal Tergugat sudah mengatakan kepada Penggugat apabila Penggugat perlu keuangan yang mendesak untuk keluarga silahkan Penggugat menjual rumah dan tanah kepada pihak lain dan mengembalikan keuangan Tergugat sejumlah Rp96.700.000,00 (sembilan puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah), nyatanya hingga sekarang tidak pernah ditanggapi oleh Penggugat";



Begitu pula dengan dalil Penggugat bahwa "Penggugat membantu dengan cara menyerahkan copy sertifikat miliknya dan menunjukkan asli sertifikat serta bersedia memecah sertifikat asalkan pinjaman Tergugat dapat dicairkan dan dibayar kepada Penggugat", seharusnya sejak awal sebelum ada sertifikat apabila Penggugat berpikiran baik dan membantu Tergugat memenuhi Persyaratan yang diminta oleh pihak bank bukan setengah-setengah dan berpikiran negatif terhadap Tergugat permasalahan ini tidak berkepanjangan hingga di Pengadilan Negeri Tenggarong;

"Bahwa apakah hanya bermodal bahasa bahwa Penggugat membantu dengan cara menyerahkan copy sertifikat miliknya dan menunjukkan asli sertifikat serta bersedia memecah sertifikat asalkan pinjaman Tergugat dapat dicairkan dan dibayarkan kepada Penggugat", Pihak bank mengeluarkan keuangan sedangkan persyaratan utama dari sistem pinjam ke bank harus adanya akta jual - beli tanah yang sah menurut hukum dan jelas mengenai asal-usul tanah, panjang, lebar dan luasnya, dan apakah hal ini telah dipenuhi oleh Penggugat terhadap Tergugat hingga sekarang Penggugat tidak mau memenuhi pembuatan akta perjanjian jual - beli tanah yang merupakan syarat dari pada pinjaman keuangan di bank;

Bahwa apabila hal demikian saja tidak dapat dipenuhi oleh Penggugat atas syarat sahnya pinjaman yang diinginkan oleh bank, maka diduga mengenai kepemilikan tanah Penggugat diragukan kebenarannya;

Apakah benar pemecahan permbagian warisan sesuai dengan prosedur yang berlaku hukum begitu pula dengan kepengurusan sahnya surat-surat untuk menjadi sertifikat hak milik Penggugat;

- Bahwa untuk selebihnya merupakan bahasa keinginan sifat dari Penggugat dan bukan bahasa berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat uraikan di atas maka Tergugat mohon kepada Yth. Bapak/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong yang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Trg agar berkenan menerima jawaban Tergugat dalam pokok perkara dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidak-tidaknya



menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Pembanding semula Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan **replik** pada persidangan tanggal 13 Agustus 2020, dan terhadap replik tersebut Pembanding semula Tergugat tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Terbanding semula Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-15 dan 5 (lima) orang saksi yaitu Akhmad Husaini, Syafi'i, Ardian, Luther Tingai Lahang, dan Arifah Ilma Syahputri, sedangkan Pembanding semula Tergugat untuk mempertahankan dalil bantahannya telah pula mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-8 dan seorang saksi yaitu Junaid, S.Ag;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, jawaban, replik dan pembuktian dari kedua belah pihak dalam persidangan, selanjutnya Pengadilan Negeri Tenggaraong telah menjatuhkan **putusan** tanggal 16 Desember 2020 Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Trg dengan tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan membatalkan jual beli lisan 3 (tiga) pintu bangsal milik Penggugat antara Penggugat dengan Tergugat;
3. Menyatakan bahwa uang sebesar Rp96.700.000,00 (sembilan puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah) yang telah diterima Penggugat dari Tergugat sebagai uang sewa selama 4 (empat) tahun dari November 2015 sampai dengan 30 November 2019 dengan harga sewa Rp2.100.000,00 (dua juta seratus ribu rupiah) / bulan X 48 bulan jadi sejumlah Rp100.800.000,00 (seratus juta delapan ratus ribu rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kekurangan uang sewa selama 4 tahun kepada Penggugat sebesar Rp4.100.000,00 (empat juta seratus ribu rupiah) yang diperhitungkan dari uang sewa 4 tahun sebesar Rp100.800.000,00 (seratus juta delapan ratus ribu rupiah) uang yang sudah



diterima Penggugat sebesar Rp96.700.000,00 (sembilan puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah);

5. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan 3 (tiga) pintu bangsal rumah Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.451.000.00,00 (satu juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat yang tidak hadir saat putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, **telah diberitahukan isi putusan** tersebut melalui e-summon (pemberitahuan secara elektronik) pada tanggal 18 Desember 2020;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Tenggarong tersebut Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah menyatakan banding sebagaimana ternyata dari **Akta Pernyataan Banding** Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Trg yang dibuat oleh Penitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tenggarong pada hari Rabu tanggal 23 Desember 2020 dan terhadap permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 5 Januari 2021 sebagaimana Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Trg;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat tidak mengajukan memori banding demikian juga pihak Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara banding (Inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tenggarong selama 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan tersebut sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur, untuk Pembanding semula Tergugat pada tanggal 6 Januari 2021 sedangkan Terbanding semula Penggugat pada tanggal 5 Januari 2021;

TENTANG HUKUMNYA:

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tenggarong Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Trg diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 16 Desember 2020 dengan dihadiri oleh kuasa hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Tergugat dan tanpa dihadiri kuasa hukum Terbanding semula Penggugat dan permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut **secara formal dapat diterima;**

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat tidak mengajukan memori banding dalam perkara ini demikian juga Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan kontra memori banding, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan maupun sanggahan-sanggahan dari para pihak yang berperkara tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sebagai lembaga peradilan *judex factie* mempunyai tugas dan fungsi untuk memeriksa ulang perkara secara keseluruhan (Yurisprudensi Mahkamah Agung, putusan tanggal 9 Oktober 1975 Nomor 951 K/Sip/1973), maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan memeriksa ulang kesimpulan fakta-fakta yuridis maupun penerapan hukumnya dalam perkara ini secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur setelah memeriksa dan meneliti serta **mencermati secara seksama** berkas perkara yang terdiri dari surat gugatan, jawaban, replik, bukti-bukti surat, dan keterangan saksi-saksi beserta Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Tenggarong tanggal 16 Desember 2020 Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Trg, mempertimbangkan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam gugatannya, antara lain mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya menuntut agar Pembanding semula Tergugat mengosongkan dan meninggalkan 3 (tiga) rumah bangsal pintu milik Terbanding semula Penggugat walaupun perkara sedang berjalan;

Menimbang, bahwa menurut sifatnya sesungguhnya terhadap adanya tuntutan provisi tersebut, seharusnya dipertimbangkan dan diputuskan terlebih dahulu oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebelum dijatuhkan putusan akhir, namun terlepas dari diputuskannya tuntutan dalam provisi tersebut bersama-sama dengan putusan akhir, terhadap kesimpulan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang tuntutan dalam provisi sebagaimana dituangkan dalam putusan akhir tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding pada prinsipnya sependapat dengan pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana dituangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri

Halaman 13 dari 16 Putusan Nomor 18/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tenggarong tanggal 16 Desember 2020 Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Trg, yang amarnya pada pokoknya telah menolak tuntutan dalam provisi yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat karena memang provisi yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat sudah memasuki pada pokok perkara, oleh karenanya provisi Penggugat tersebut patutlah ditolak

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Terbanding semula Penggugat, telah diajukan eksepsi/keberatan oleh Pembanding semula Tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang sebenarnya dan hanya merupakan keinginan maksud Terbanding semula Penggugat sendiri;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Pengadilan Tingkat Pertama telah menolak dengan pertimbangan bahwa dalil eksepsi tersebut sudah masuk dalam materi pokok perkara, dan terhadap pertimbangan tersebut Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkannya, oleh karenanya eksepsi tersebut harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum di bagian dalam provisi dan eksepsi tersebut di atas, menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa jika diperhatikan secara cermat maka permasalahan utama yang disengketakan oleh para pihak dalam perkara ini adalah tentang tuntutan pembatalan jual beli yang dilakukan secara lisan yang ternyata tidak dipatuhi oleh Pembanding semula Tergugat, namun oleh Pembanding semula Tergugat dikatakan bahwa sebenarnya sejak awal dirinya tidak tertarik membeli tanah dan rumah bangsal tersebut tetapi terus didesak oleh Terbanding semula Penggugat dan akhirnya dirinya sudah mengangsur harganya walaupun tidak sesuai yang diharapkan Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut Pengadilan Tingkat Pertama dalam Putusan tanggal 16 Desember 2020 Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Trg telah mempertimbangkan dan mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian, dan setelah Pengadilan Tingkat Banding teliti secara cermat pertimbangan tersebut maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan tersebut sudah dilakukan dengan tepat dan benar karena sudah didasarkan pada penilaian terhadap hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang diperoleh

Halaman 14 dari 16 Putusan Nomor 18/PDT/2021/PT SMR



dari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dipersidangan, baik surat maupun saksi dan dihubungkan pula dengan dasar-dasar hukum yang relevan terhadap pokok permasalahan yang terjadi dalam perkara ini dengan rasa keadilan, juga pengungkapan *ratio decidendi* dan *obiter dictum* dalam penjatuhan putusan dalam perkara *a quo*, oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan dapat menyetujui pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama yang berkesimpulan Terbanding semula Penggugat telah dapat membuktikan kebenaran sebagian dalil-dalil gugatannya, dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Tenggarong tanggal 16 Desember 2020 Nomor 19/Pdt.G/2020/PN Trg dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat dikabulkan sebagian dan ditolak selain dan selebihnya, maka Pembanding semula Tergugat tetap berada pada pihak yang kalah dalam perkara ini, oleh karena itu kepadanya harus pula dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan terakhir Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, ketentuan-ketentuan Hukum Acara Perdata Indonesia untuk Luar Jawa dan Madura (R.Bg.) serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tenggarong tanggal 16 Desember 2020 Nomor 19/Pdt/2021/PN Trg;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur pada hari Senin tanggal 22 Pebruari 2021 oleh kami, Sugiyanto, S.H., M.Hum. selaku Hakim Ketua Majelis, Riyadi Sunindyo Florentinus, S.H. dan Endang Sriastining Wiludjeng, S.H., para Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada **hari Kamis dan tanggal 25 Pebruari 2021** oleh Ketua Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta Zaidar Rohaini, S.H.,
Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh para
pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Riyadi Sunindyo Florentinus, SH.

Sugiyanto, S.H., M.Hum .

Endang Sriastining Wiludjeng, SH.

Panitera Pengganti,

Zaidar Rohaini, S.H.

Perincian biaya perkara:

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. Meterai putusan | : Rp10.000,00 |
| 2. Redaksi putusan | : Rp10.000,00 |
| 3. <u>Biaya pemberkasan</u> | : Rp130.000,00 |
| Jumlah | : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah). |