



P U T U S A N
Nomor 115/PDT/2019/PT.SMR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Hj. Misbahunnisya; beralamat di Jl. Daeng Mangkona RT. 19 Kelurahan Baqa, Kecamatan Samarinda Seberang, Kota Samarinda, yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 September 2018 teridafat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 5 Oktober 2018, Nomor: W.18/01/769/HK.02.1/X/2018, telah memberikan kuasa kepada Christi Permana, SH. **dkk.**, Advokat pada Kantor Hukum CHRISTI PERMANA & Partners, yang berkantor di Jalan M. Yamin, Komplek Mall Lembuswana Blok A No. 1 Lt. 2 Samarinda, untuk selanjutnya disebut sebagai : **Pembanding / Penggugat;**

M E L A W A N :

1 Hj. Rusdiana; Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Daeng Mangkona Rt. 19 No. 42 Kelurahan Baqa, Kecamatan Samarinda Seberang, Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I / Tergugat I ;**

2. Fachrul Rozy; wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Daeng Mangkona Rt. 19 No. 42 Kelurahan Baqa, Kecamatan Samarinda Seberang, Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II / Tergugat II ;**

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tanggal 14 Agustus 2019, Nomor 115/PDT/2019/PT.SMR., tentang Penunjukan Majelis Hakim tingkat Banding yang memeriksa Perkara ini ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tanggal 14 Agustus 2019, Nomor 115/PDT/2019/PT.SMR., Tentang Penetapan Hari Sidang Perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara dan Turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 141/Pdt.G/2018/PN.Smr. tertanggal : 11 Pebruari 2019, serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Hal 1 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 4 Oktober 2018, yang telah diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 8 Oktober 2018 di bawah Register Nomor : 141/Pdt.G/2018/PN Smr, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa hubungan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah keluarga yang kebetulan bertetangga dan sudah lama saling mengenal satu sama lain, Tergugat I adalah ibu kandung dari Tergugat II;
2. Bahwa sekitar bulan Pebruari 2013 Para Tergugat datang kerumah Penggugat, maksud kedatangan Para Tergugat adalah minta bantuan agar Penggugat membantu para Tergugat melunasi hutang Para Tergugat di Bank Mega yang sudah taraf somasi, dan akan dilakukan lelang atas barang jaminan yang telah dijaminkan di Bank Mega atas hutang Para Tergugat jika Para Tergugat tidak segera melunasi hutang / kreditnya tersebut. Jumlah uang tunai yang diperlukan Para Tergugat saat itu adalah sebesar Rp. 142.000.000,- (seratus empat puluh dua juta rupiah);
3. Bahwa atas permintaan Para Tergugat tersebut, Penggugat bersedia membantu melunasi hutang Para Tergugat, dengan syarat- syarat yang telah disepakati oleh para Tergugat antara lain :
 - Bahwa Penggugat bersedia melunasi hutang Para Tergugat di Bank Mega yang jumlahnya sebesar Rp. 142.000.000,- (seratus empat puluh dua juta rupiah);
 - Para Tergugat bersedia mengembalikan uang pinjaman dari Penggugat tersebut secara sekaligus, tidak mengansur atau mencicil;
 - Bahwa Para Tergugat bersedia menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 738/Kel. Baqa atas nama Fachrul Rozy/Tergugat II kepada Penggugat, sebagai jaminan hutang para Tergugat kepada Penggugat sampai para Tergugat melunasi hutangnya kepada Penggugat secara sekaligus;
 - Bahwa Para Tergugat diberikan hak tetap menempati rumah jaminan dengan sistem sewa perbulan sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sampai Para Tergugat membayar lunas hutangnya tersebut kepada Penggugat secara sekaligus;
4. Bahwa atas syarat – syarat tersebut diatas Para Tergugat menyetujui, hal ini dibuktikan penyerahan Sertipikat Hak Milik No. 738/ Kel. Baqa atas nama Fachrul Rozy M./Tergugat II secara sukarela kepada Penggugat,

Hal 2 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



seketika saat pembayaran / pelunasan hutang Para Tergugat di Bank Mega oleh Penggugat;

5. Bahwa beberapa waktu kemudian Para Tergugat datang kerumah Penggugat untuk meminjam lagi uang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), yang akan digunakan sebagai tambahan modal berjualan dipasar;
6. Bahwa dari uang pinjaman Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang diterima oleh Para Tergugat tersebut, dengan inisiatif Para Tergugat sendiri dikembalikan kepada Penggugat sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) sebagai pembayaran uang sewa rumah selama 6 (enam) bulan kedepan, yaitu dari bulan Februari 2013 sampai dengan bulan Juli 2013;
7. Bahwa pinjaman hutang Para Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dibayarkan oleh Tergugat secara angsuran sebesar Rp.400.000,- / hari hingga pinjaman tersebut lunas sebesar. Namun setelah dijumlahkan total pembayaran Para Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.128.250.000,- (seratus dua puluh delapan juta rupiah). Oleh karena Penggugat dalam memiunjamkan uang tiak mengharapkan bunga, maka disepakati kelebihan pembayaran tersebut sebesar Rp.28.250.000,- (dua puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) diperhitungkan sebagai pembayaran uang sewa rumah;
8. Bahwa sejak pinjaman untuk pelunasan kredit Para Tergugat ke Bank Mega akhir Pebruari 2013 sampai gugatan ini diajukan Bulan Oktober 2018, Tergugat telah menempati rumah dengan status sewa selama ± 66 bulan yang artinya kewajiban pembayaran uang sewa rumah oleh Para Tergugat sejak bulan Februari 2013 hingga September 2018, adalah 66 bulan x Rp.2.000.000,-/bulan berjumlah Rp.132.000.000,- dan yang telah dibayarkan kepada Penggugat sebesar Rp. 40.250.000,- ;
Rincian pembayaran sewa rumah adalah sebagai berikut :
Uang sewa rumah selama 66 bulan X 2.000.000 Rp.132.000.000,-
Uang sewa yang sudah dibayarkan Rp. 40.250.000,- (-) Sewa rumah yang belum dibayarkan hingga September 2018 Rp. 91.750.000,- (Sembilan puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).
Dengan demikian jumlah hutang para Tergugat kepada Penggugat seluruhnya berjumlah Rp. 233.750.000,- (dua ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
Sewa rumah yang belum dibayarkan perSeptember 2018 Rp. 91.750.000,-
Hutang pokok untuk pelunasan pada Bank Mega Rp. 142.000.000,- (+)

Hal 3 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



Jumlah hutang Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 233.750.000.-

9. Bahwa mengingat tenggang waktu pinjaman Para Tergugat sudah 5 tahun belum juga dilunasi sekaligus padahal sudah berulang kali Penggugat menagihnya, demikian pula kewajiban membayar sewa selama menempati rumah jaminan sudah menunggak, maka perbuatan Para Tergugat tersebut adalah perbuatan Ingkar janji, maka sangat beralasan apabila Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng membayar pinjaman ditambah dengan sewa rumah sampai bulan September 2018, yang jumlah seluruhnya Rp.233.750.000,- (dua ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus;
10. Bahwa sesuai dengan kesepakatan awal bahwa pembayaran hutang harus dilakukan secara sekaligus, dan selama belum dilakukan pembayaran secara sekaligus Para Tergugat harus membayar uang sewa rumah jaminan yang ditempati. Maka sangat beralasan apabila Para Tergugat tetap dihukum membayar sewa rumah sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak bulan Oktober 2018 sampai Para Tergugat membayar lunas hutang pokoknya kepada Penggugat secara sekaligus;
11. Penggugat telah berusaha untuk menyampaikan teguran kepada Para Tergugat, akan tetapi sampai saat ini, Tergugat tidak pernah mempunyai niat baik untuk menyelesaikan hutangnya kepada Penggugat, padahal sudah cukup lama.
12. Bahwa oleh karena teguran Penggugat kepada Para Tergugat tidak juga direspon positif, maka melalui kantor pengacara Christi Permana & Partners telah mengirimkan undangan dengan maksud untuk penyelesaian secara baik – baik, akan tetapi surat undangan pun tidak di respon positif;
13. Bahwa untuk menghindari gugatan Penggugat sia-sia, maka mohon pengadilan meletakkan sita jaminan atas harta benda Para Tergugat, baik benda bergerak maupun benda tetap, terutama tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang telah menjadi jaminan hutang, yaitu :
sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 738/Kel.Baqo atas nama Fachrul Rozy, surat ukur No. 856/1987 tertanggal 06 April 1987;
14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan atas alasan-alasan yang benar, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat mengajukan banding, perlawanan dan atau Kasasi.

Hal 4 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, selanjutnya Pembanding/Penggugat mohon Putusan sebagai berikut :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar janji atau Wanprestasi;
3. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp. 233.750.000,- (dua ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) secara tunai dan seketika;
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng tetap membayar uang sewa rumah sebesar Rp.2000.000,- (dua juta rupiah) setiap bulan, terhitung sejak bulan Oktober 2018 sampai Para Tergugat membayar lunas hutangnya secara sekaligus;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun tergugat mengajukan upaya hukum banding, kasasi, maupun verzet;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya Perkara;

Subsidaire :

Apabila Pengadilan Negeri Samarinda berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan menurut hukum (*ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding/Penggugat tersebut selanjutnya Para Terbanding/Tergugat telah memberikan jawaban mereka tertanggal 15 November 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Tergugat menolak gugatan Penggugat seuruhnya, kecuali diakui kebenarannya oleh Para Tergugat;
2. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada halaman 2, Para Tergugat sampaikan sebagai berikut:
 - 2.1. Bahwa benar Para Tergugat telah meminjam uang sebesar Rp.142.000.000,- (Seratus Empat Puluh Dua Rupiah), untuk pelunasan hutang Para Tergugat pada Bank Mega;
 - 2.2. Bahwa benar yang menjadi Jaminan Hutang tersebut adalah Sertipikat Hak Milik No. 738/Kel. Baqa atas nama Tergugat II;
 - 2.3. Bahwa tidak benar Para Tergugat sepakat tentang diberikan Hak Sewa terhadap rumah yang Para Tergugat tempati tersebut sebesar

Hal 5 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



Rp.2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) Perbulan;

2.4. Bahwa tidak benar Para Tergugat telah meminjam lagi kepada Tergugat sebesar Rp.100.000.000; (Seratus Juta Rupiah);

3. Bahwa selanjutnya Para Tergugat jelaskan terkait point 2.3., dan point 2.4., sebagai berikut:

3.1. Terhadap point 2.3. : bahwa Penggugat menyatakan pembayaran sewa rumah yang ditempati oleh Para Tergugat sebesar Rp.2.000.000, perbulan;

Hal tersebut suatu hal yang tidak wajar, dan tidak pernah ada kesepakatan, karena suatu hal yang tidak wajar tersebut yaitu Para Tergugat harus membayar sewa kepada orang lain, padahal rumah yang Para Tergugat tempati adalah rumah Para Tergugat sendiri;

Itulah suatu akal-akalan Penggugat, karena apabila pembayaran sebesar Rp.2.000.000, perbulan itu dikatakan bunga sudah barang tentu Penggugat merasa malu , oleh sebab itu dengan menggunakan bahasa lain;

Majelis Hakim yang mulia, adalah hal yang tidak wajar, apabila Para Tergugat harus melakukan pembayaran sebesar Rp.2.000.000, perbulan, dan hal tersebut bukan merupakan suatu cicilan, karena bagaimanalah mungkin apabila pembayaran sebesar Rp.2.000.000, perbulan sedangkan induk daripada pinjaman sebesar Rp.142.000.000, masih utuh, dan harus dibayar tunai;

Oleh karena Para Tergugat tidak dapat menyediakan uang tunai sebesar Rp.142.000.000, maka Para Tergugat berusaha kepada Penggugat untuk dapat melakukan pembayaran terlebih dahulu kepada Bank Mega, dan Para Tergugat akan membayarnya kepada Penggugat dengan mencicil sampai lunas;

Akan tetapi Penggugat secara diam-diam berpendapat bahwa Pemabayaran sebesar Rp.2.000.000/bulan adalah merupakan sewa rumah sampai dengan Para Tergugat dapat menyediakan uang tunai Rp.142.000.000, yang akan dibayarkan kepada Penggugat.

Padahal Penggugat sudah pasti mengetahui berapa besar Penggasilan Para Tergugat, kalau harus menyediakan uang Rp.142.000.000, disamping itu harus membayar sebesar Rp.2.000.000 perbulan, sedangkan pembayaran sebesar Rp.2.000.000 perbulan bukan merupakan cicilan.

Hal 6 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



Perbuatan tersebut merupakan hal yang tidak wajar, baik dari segi hutang piutang, karena lebih buruk daripada pinjaman di Bank; Begitupun juga apabila dikatakan menyewa dalam rumah Para Tergugat sendiri, hanya karena Sertipikatnya digadaikan kepada Penggugat;

Digadaikannya Sertipikat kepada Penggugat bukanlah serta merta rumah Para Tergugat tersebut menjadi hak milik Penggugat, sehingga apabila Para Tergugat yang menempati rumah tersebut harus menyewa kepada Penggugat;

Sudah umum diketahui, bahwa apabila suatu barang atau Sertipikat menjadi jaminan hutang, hal tersebut adalah merupakan suatu kepercayaan bahwa yang meminjam tersebut dapat melunasi hutangnya, karena sudah barang tentu harga jaminannya jauh lebih besar dibandingkan dengan nilainya dari hutangnya;

Bahwa dari sedikit uraian diatas, dan dihubungkan dengan dalil Penggugat, Para Tergugat mencoba melihat dari segi aturan hukum yang mengatur tentang perjanjian secara umum, sehingga dapat dianggap sah oleh hukum, haruslah memenuhi beberapa persyaratan yuridis tertentu yaitu :

1. Syarat sah yang obyektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata
 - a) Objek / Perihal tertentu;
 - b) Kausa yang diperbolehkan / dihalalkan / dilegalkan;
2. Syarat sah yang subjektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata.
 - a) Adanya kesepakatan dan kehendak;
 - b) Wenang berbuat;;
3. Syarat sah yang umum di luar pasal 1320 KUH Perdata.
 - a) Perjanjian harus dilakukan dengan l'tikad baik;
 - b) Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku;
 - c) Perjanjian harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan;
 - d) Perjanjian tidak boleh melanggar kepentingan umum
4. Syarat sah yang khusus
 - a) Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu
 - b) Syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu
 - c) Syarat akta pejabat tertentu (selain notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu;

Hal 7 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



d) Syarat izin pejabat berwenang untuk kontrak-kontrak tertentu

Penjelasan terkait dengan hutang Para Tergugat kepada Penggugat:

1. Syarat sah yang obyektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata.

- a) Objek / Perihal tertentu';
- b) Kausa yang diperbolehkan/dihalalkan/dilegalkan;

Ad. 1. Sudah dapat terpenuhi;

2. Syarat sah yang subjektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata.

- a) Adanya kesepakatan dan kehendak;
- b) Wenang berbuat;

Ad. 2. Penggugat menurut kehendaknya sendiri, sehingga kurang ada kesepakatan, sehingga tidak dapat terpenuhi;

3. Syarat sah yang umum di luar pasal 1320 KUH Perdata.

a) Perjanjian harus dilakukan dengan l'tikad baik

Syarat ini nampaknya harus tidak dapat terpenuhi, karena Para dengan adanya meminjamkan uang sebesar Rp.142.000.000, kepada Penggugat dengan Jaminan Sertipikat. Maka Penggugat beranggapan Rumah yang Sertipikatnya menjadi Jaminan tersebut, Para Tergugat seharusnya keluar dari rumah tersebut, atau tetap menempati rumah tersebut, akan tetapi harus menyewa atau membayar sewa kepada Penggugat dengan besar sewa ditetapkan oleh Penggugat sebesar Rp.2.000.000, perbulan.

Hal tersebut merupakan suatu l'tikad yang tidak baik atau beri'tikad buruk sepertinya Penggugat setelah Sertifikat menjadi jaminan hutang, maka rumahnya seperti milik Penggugat dan Penggugat yang berkuasa Oleh sebab itu harus ditolak;

b) Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku;

Syarat ini juga tidak dapat terpenuhi, karena dalam pelaksanaan terkait dengan pelunasan hutang sudah bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku;

c) Perjanjian harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan;

Syarat ini juga tidak dapat terpenuhi, karena Penggugat dengan adanya meminjamkan uang sebesar Rp.142.000.000, kepada Para Tergugat dengan Jaminan Sertipikat. Maka Penggugat beranggapan Rumah yang Sertipikatnya menjadi Jaminan tersebut, Para Tergugat seharusnya keluar dari rumah tersebut,

Hal 8 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



atau tetap menempati rumah tersebut, akan tetapi harus menyewa kepada Penggugat dengan besar sewa ditetapkan oleh Penggugat sebesar Rp.2.000.000, perbulan.

Hal tersebut merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan Azas Kepatutan, yaitu seperti halnya Penggugat setelah Sertipikat menjadi jaminan hutang, maka rumahnya seperti milik Penggugat dan Penggugat berkuasa.

Oleh sebab itu harus ditolak;

d) Perjanjian tidak boleh melanggar kepentingan umum;

Syarat ini juga tidak dapat terpenuhi, karena Penggugat dengan adanya meminjamkan uang sebesar Rp. 142.000.000, kepada Para Tergugat dengan Jaminan Sertipikat. Maka Penggugat beranggapan Rumah yang Sertipikatnya menjadi Jaminan tersebut, Para Tergugat seharusnya keluar dari rumah tersebut, atau tetap menempati rumah tersebut, akan tetapi harus menyewa kepada Penggugat dengan besar sewa ditetapkan oleh Penggugat sebesar Rp.2.000.000, perbulan.

Hal tersebut merupakan suatu perbuatan yang melanggar Kepentingan Umum, Melanggar Hak Azasi Manusia, Melanggar Pancasila yaitu sebagai berikut :

BUTIR SILA KE DUA (2) : KEMANUSIAAN YANG ADIL DAN BERADAB;

1. Mengakui persamaan derajat persamaan hak dan persamaan kewajiban antara sesama manusia.
2. Saling mencintai sesama manusia.
3. Mengembangkan sikap tenggang rasa.
4. Tidak semena-mena terhadap orang lain.
5. Menjunjung tinggi nilai kemanusiaan.
6. Gemar melakukan kegiatan kemanusiaan.
7. Berani membela kebenaran dan keadilan.

BUTIR SILA KE EMPAT (4) : KERAKYATAN YANG DIPIMPIN OLEH HIKMAT KEBIJAKSANAAN DALAM PERMUSYAWARATAN/PERWAKILAN;

1. Mengutamakan kepentingan negara dan masyarakat.
2. Tidak memaksakan kehendak kepada orang lain.
3. Mengutamakan musyawarah dalam mengambil keputusan untuk kepentingan bersama.

Hal 9 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



4. Musyawarah untuk mencapai mufakat diliputi semangat kekeluargaan.
5. Dengan itikad baik dan rasa tanggung jawab menerima dan melaksanakan hasil musyawarah.
6. Musyawarah dilakukan dengan akal sehat dan sesuai dengan hati nurani yang luhur.
7. Keputusan yang diambil harus dapat dipertanggungjawabkan secara moral kepada Tuhan Yang Maha Esa, menjunjung tinggi harkat dan martabat manusia serta nilai-nilai kebenaran dan keadilan.

BUTIR SILA KE LIMA (5) : KEADILAN SOSIAL BAGI SELURUH RAKYAT INDONESIA;

1. Mengembangkan perbuatan-perbuatan yang luhur yang mencerminkan sikap dan suasana kekeluargaan dan gotong-royong.
 2. Harus Bersikap adil;
 3. Menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban.
 4. Dapat Menghormati hak-hak orang lain.
 5. Suka memberi pertolongan kepada orang lain.
 6. Menjauhi sikap pemerasan terhadap orang lain.
 7. Tidak bersifat boros.
 8. Tidak bergaya hidup mewah.
 9. Tidak melakukan perbuatan yang merugikan kepentingan umum.
 10. Suka bekerja keras.
 11. Menghargai hasil karya orang lain.
 12. Bersama-sama berusaha mewujudkan kemajuan yang merata dan berkeadilan sosial.
- 3.2. Bahwa terhadap point 2.4. : Bahwa tidak benar Para Tergugat telah meminjam lagi kepada Tergugat sebesar Rp. 100.000.000; (Seratus Juta Rupiah);
- 3.3. Bahwa sebenarnya Para Tergugat meminjam kepada Penggugat hanya sebesar Rp.88.000.000, (Delapan Puluh Delapan Juta), dengan uraian sebagai berikut:
1. Pada saat Penggugat akan menambah hutang kepada Para

Hal 10 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



Tergugat sebesar Rp. 100.000.000,- dan yang diberikan kepada Tergugat I hanya Rp.88.000.000 (delapan puluh delapan juta), selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat bersama - sama ke Notaris untuk pembuatan akta perjanjian hutang piutang;

Penggugat menyatakan bahwa untuk dapat meminjamkan lebih besar dari 142.000.000, harus dengan baliknama Sertipikat atas nama Tergugat II, menjadi atas nama Penggugat, dengan biaya sebesar Rp. 12.000.000, akan tetapi setelah diketahui oleh Notaris bahwa hal dalam hutang piutang tidak dapat dilakukan terhadap barang yang dijaminakan untuk langsung baliknama kepada yang memberikan hutang, (dalam hal ini adalah Penggugat) kecuali apabila telah terjadi jual beli;

Oleh karena hal tersebut tidak diperbolehkan oleh Notaris, maka Penggugat menyatakan bahwa hutang sebesar Rp. 100.000.000, dibayarkan hanya Rp.88.000.000,- sedangkan Rp, 12.000.000 untuk pembayaran sewa rumah untuk 6 (enam) bulan ke depan, yaitu dari bulan Februari 2013 sampai dengan Juli 2013;

2. Oleh karena yang Tergugat I terima hanya Rp.88.000.000, maka hutang Para Tergugat hanya Rp.88.000.000, sedangkan **Rp. 12.000.000,- bukanlah merupakan Sewa Rumah. Karena** diluar kebiasaan Pemilik rumah menempati rumahnya sendiri, akan tetapi harus membayar Sewa kepada orang lain, yang dalam hal ini yang memberikan hutang (dalam hal ini adalah Penggugat);
4. Bahwa terhadap Dalil Penggugat pada halaman 3 dan halaman 4 harus ditolak, dan Para Tergugat memberikan alasan dengan perhitungan sebagai berikut:

4.1. Pinjaman:

1. Bulan Februari 2013 Pinjam sebesar Rp. 142.000.000 (Seratus Empat Puluh Dua Juta); untuk pembayaran hutang pada Bank Mega wati;
2. Bulan Februari 2013, Pinjam Rp.88.000.000; (Delapan Puluh Delapan Juta);
3. Jumlah hutang Rp.142.000.000 + Rp.88.000.000 = Rp.230.000.000;

4.2. Pembayaran:

1. Bahwa terhadap peminjaman Para Tergugat kepada Penggugat pada bulan Februari 2013 sebesar Rp.142.000.000 (Seratus

Hal 11 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



Empat Puluh Dua Juta).

Terhadap peminjaman tersebut, Para Tergugat telah membayar selama 20 bulan (1 tahun + 8 bulan), dengan pembayar sebesar Rp.2.000.000 perbulan (yang dianggap sewa rumah oleh Penggugat), maka jumlah pembayaran selama 20 bulan (1 tahun + 8 bulan), dengan pembayar sebesar Rp.2.000.000 perbulan, sehingga berjumlah Rp.40.000.000, (Empat puluh juta rupiah);

2. Bahwa terhadap peminjaman Para Tergugat yang ke - 2 kepada Penggugat pada bulan Februari 2013, sebesar Rp.88.000.000; (Delapan Puluh Delapan Juta);

3. Terhadap peminjaman tersebut, Para Tergugat telah membayar selama 1 (satu) tahun yaitu 360 hari, dengan pembayaran 1 (satu) hari sebesar Rp.400.000, (Empat ratus ribu rupiah), sehingga 360 hari x Rp.400.000; = Rp.144.000.000; (Seratus empat puluh empat juta) Bahwa Jumlah Pembayaran Para Tergugat kepada Penggugat seluruhnya Rp.144.000.000, + Rp.40.000.000; = Rp. 184.000.000;

Sisa hutang Para Tergugat kepada Penggugat adalah (Rp. 142.000.000 (Seratus Empat Puluh Dua Juta). + Rp.88.000.000; (Delapan Puluh Delapan Juta)) - (Rp.40.000.000, (Empat puluh juta rupiah), + Rp.144.000.000; (Seratus empat puluh empat juta)) = Rp.230.000.000 - Rp. 184.000.000 = Rp.46.000.000; (Empat puluh enam juta rupiah);

4. Jadi sisa hutang Para Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.46.000.000; (Empat puluh enam juta rupiah);

5. Kebohongan PENGGUGAT;

5.1. Pada saat akan terjadinya Perdamaian untuk pelunasan hutang pada bulan Ramadhan, Para Tergugat akan membayar Sisa hutang tersebut dengan nilai lebih yaitu Rp.100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) akan tetapi Penggugat tidak bersedia, karena kata Pengguga, dia sudah pinjam uang dengan salah seorang anggota Brimob sebesar Rp.150.000.000, oleh sebab itu Penggugat masih berkeras untuk meminta kepada Para Tergugat sebesar Rp.150.000.000;

5.2. Atas permintaan tersebut Para Tergugat tidak bersedia. Dan ternyata itu merupakan akal-akalan Penggugat, karena yang sebenarnya

Hal 12 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



- AnggotaBrimob tidak pernah memberi utang kepada Penggugat;
(Silakan dipanggil anggota Brimob tersebut untuk dikonfirmasi);
- 5.3. Kebohongan Penggugat juga terlihat seperti yang telah Para Tergugat uraikan pada poin 3.3., pada halaman 6;
6. Bahwa Para Tergugat merasa sangat khawatir terhadap Penggugat, karenaPenggugat selalu memberikan keterangan bohong, sepertinya penggugatmerasa lebih aman dan sangat senang apabila berhasil melakukan suatukebohongan.
- 6.1. Yang sangat khawatirkan Para Tergugat tentang Pembayaran Para Tergugat kepada Penggugat, yaitu Cicilan Pembayaran Hutang sebesar Rp.142.000.000, yang Penggugat sebutkan adalah Sewa Rumah sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) perbulan;
- 6.2. Oleh karena Penggugat menyatakan bahwa pembayaran sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) perbulan adalah merupakan sewa rumah yang Para Tergugat tempati, sehigga Penggugat menyatakan pada saat pembayaran tidak perlu dengan memberikan kwitansi penerimaan pembayaran, karena harus dibayar setiap bulannya, hingga Para Tergugat dapat menyediakan uang sebesar Rp.142.000.000 (Seratus empat puluhdua juta rupiah);
- 6.3. Bahwa oleh karena tidak ada bukti pembayaran cicilan atau istilah Penggugat adalah Sewa Rumah dari Para Tergugat kepada Penggugat, maka Para Tergugat merasa khawatir kalau Penggugat menolak terhadap Pembayaran sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) perbulan selama 20 bulan kepada Penggugat;
- 6.4. Bahwa untuk menguatkan dalil sanggahan Para Tergugat ini, maka Para Tergugat bermohon kepada Yang Mulia agar membebaskan kepada Penggugat untuk mengucapkan Sumpah Pemutus, sebagaimana dimaksud dalam pasal 156 HIR/183 Rbg ayat (3), yang menyebutkan : *"Barangsiapa disuruh bersumpah dan tidak mau mengangkat sumpah dan membebaskan sumpah kepada barang siapa menyuruh bersumpah tetai sumpah itu dikembalikan kepada dan tidak mau bersmpah, maka ia harus dikalahkan"*;
7. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka :
- 7.1. Dalil Penggugat yang menyatakan pembayaran sebesar Rp.2.000.000 perbulan merupakan pembayaran sewa rumah harus ditolak;
- 7.2. Dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat memberikan hutang

Hal 13 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



kepada Para Tergugat sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus juta rupiah) harus ditolak;

- 7.3. Dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat yang menyatakan penggugat memberikan hutang kepada Para Tergugat sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) dan dipotong sebesar Rp.12.000.000, sehingga Rp.12.000.000 merupakan pembayaran sewa rumah selama 6 bulan ke depan, harus ditolak;
- 7.4. Dalil Penggugat atas wansprestasi dan Mohon Sita Jaminan atas harta kekayaan Para Tergugat harus ditolak;
- 7.5. Bahwa sesuai dengan hal-hal yang diuraikan diatas maka Gugatan dari Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan Penggugat dinyatakan sebagai Penggugat yang tidak baik.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, selanjutnya para Terbanding/Tergugat mohon Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM HAL POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;
2. Menolak Permohonan Sita Jaminan;
3. Menyatakan bahwa Tergugat tidak ingkar janji/ wanprestasi;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang bahwa terhadap Jawaban Para Terbanding/Tergugat tersebut, kemudian Pembanding/Penggugat telah mengemukakan Replik dengan suratnya tertanggal 22 November 2018, selanjutnya Para Terbanding/Tergugat telah pula mengemukakan Dupliknya tertanggal 20 Desember 2018, yang selengkapannya termuat dalam Berita Acara Persidangan Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan memperhatikan dan mengutip uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 11 Pebruari 2019, Nomor 141/Pdt.G./2018/PN.Smr. yang amarnya menyatakan sebagai berikut :

MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

Hal 14 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar janji atau Wanprestasi;
3. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika dengan rincian sebagai berikut :

- Pinjaman awal	Rp. 142.000.000,-
- Pengembalian Para Tergugat	Rp. 12.000.000,-
- Pembayaran 20 bulan @ Rp. 2.000.000,-	Rp. 40.000.000,- (-)

Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah).

4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sebesar Rp.576.000,- (lima ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa Akta Permohonan Banding tanggal 21 Pebruari 2019, Nomor 07/Bdg/2019/Pdt.Smr. jo. 141/Pdt.G./2018/PN.Smr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Samarinda menyatakan bahwa Pembanding/Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 11 Pebruari 2019, Nomor 141/Pdt.G./2018/PN.Smr..untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat banding;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut kemudian telah pula diberitahukan kepada para Terbanding/Tergugat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda dengan Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 07/Bdg /2019/Pdt.Smr. jo. 141/Pdt.G./2018/PN.Smr. masing-masing kepada Terbanding I/Tergugat I pada tanggal 27 Pebruari 2019 dan kepada Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 26 Pebruari 2019;

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat telah mengemukakan Memori Bandingnya tertanggal dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarakan pada tanggal 11 Maret 2019, selanjutnya Memori Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan kepada para Terbanding/Tergugat dengan Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor

Hal 15 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

141/Pdt.G../2018/PN.Smr. masing-masing kepada Terbanding I/Tergugat I dan kepada Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 15 Maret 2019;

Menimbang, bahwa untuk memberikan kesempatan kepada para pihak guna memeriksa dan mempelajari berkas perkara (*inzage*), selanjutnya Jurusita pada Pengadilan Negeri Samarinda telah menyampaikan pemberitahuan kepada Pembanding/Penggugat maupun para Terbanding/Tergugat dengan Risalah Pemberitahuan mempelajari berkas perkara Nomor 141 / Pdt.G / 2018 / PN.Smr., masing-masing kepada Pembanding/Penggugat dan Terbanding I/Tergugat I serta kepada Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 20 Mei 2019 :

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada lagi segala sesuatu yang disampaikan oleh para pihak, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat tersebut ;

Menimbang, bahwa demi kelengkapan, efektivitas dan efisiensi Putusan, maka menunjuk Berita Acara Persidangan baik di Pengadilan Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding menjadi bagian dari Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa Akta permohonan banding dari Pembanding/Penggugat tanggal 21 Pebruari 2019, menyatakan agar perkaranya yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Samarinda tersebut diperiksa kembali dalam Pengadilan Tingkat Banding, sedangkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 141/Pdt.G./2018/PN.Smr. yang dimintakan upaya Hukum Banding telah diputus/dibacakan di persidangan pada tanggal 11 Pebruari 2019, dengan dihadiri oleh kedua belah pihak, karenanya permohonan banding Pembanding/Penggugat tersebut telah diajukan sesuai dan dengan tata cara serta masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-undang (14 hari), karenanya pula permohonan banding Pembanding/Penggugat tersebut formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa, meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara maupun Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 11 Pebruari 2019, Nomor 141/Pdt.G./2018/PN.Smr., selanjutnya mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa pada dasarnya pertimbangan-pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 11 Pebruari 2019, Nomor 141/Pdt.G./2018/PN.Smr. sudah sesuai dengan hukum acara maupun

Hal 16 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/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)



ketentuan hukum lainnya serta fakta hukum yang diperoleh dari hasil pembuktian di persidangan, karenanya sudah tepat dan benar, kecuali sepanjang mengenai penghitungan sisa pinjaman/hutang yang masih menjadi kewajiban para Terbanding/Tergugat yang harus dibayar kepada Pembanding/Penggugat ;

- Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Putusan Pengadilan Tingkat Pertama *ic.* perjanjian lisan hutang piutang (pinjaman uang) antara Pembanding/Penggugat pihak berpiutang (kreditur) dengan para Terbanding/Tergugat sebagai pihak berhutang (debitur) dengan jaminan SHM No. 738/Kel. Baqa atas nama Fachrul Rozy/Terbanding II/Tergugat II yang dikaitkan dengan salah satu syarat, antara lain para Terbanding/Tergugat berkewajiban untuk membayar uang sewa rumah/bangunan diatas tanah SHM. No. 738/Kel. Baqa atas nama Fachrul Rozy/Terbanding II/Tergugat II perbulan sebesar Rp.2.000.000,-- (Dua juta rupiah) kepada Pembanding/Penggugat sampai dengan hutang pokok pertama sebesar Rp.142.000.000,-- (Seratus empat puluh dua juta rupiah) dibayar tunai/sekaligus pada prinsipnya syarat tersebut adalah merupakan ketidakseimbangan dalam perjanjian, sehingga tuntutan pembayaran sepanjang mengenai hal tersebut telah dinyatakan beralasan dan ditolak, adalah sudah tepat dan benar karena disamping itu, juga merupakan penyimpangan azas/prinsip-prinsip jaminan Hak Milik (*vide* : penjelasan Umum angka 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan);
- bahwa seelah mencermati gugatan, jawaban maupun Replik dan Duplik, maka sepanjang mengenai hal-hal yang telah diakui kebenarannya oleh kedua belah pihak dalam gugatan, jawaban, replik maupun duplik haruslah dianggap tidak menjadi sengketa, karenanya tidak perlu dibuktikan lagi, diantaranya adalah hal-hal sebagai berikut:
 1. Tentang jumlah pinjaman/hutang pertama para Terbanding/ Tergugat kepada Pembanding/ Penggugat sebesar Rp.142.000.000,-- (Seratus empat puluh dua juta rupiah) dengan jaminan SHM. No. 738/Kel. Baqa atas nama Fachrul Rozy/Terbanding II/Tergugat II;
 2. Tentang angsuran Pembayaran pinjaman/hutang para Terbanding/ Tergugat kepada Pembanding/Penggugat yang telah diterima keseluruhannya oleh Pembanding/ Penggugat dengan rincian :
 - ✓ Rp.12.000.000,-- (Dua belas juta rupiah) dari pemotongan/ pengurangan jumlah pinjaman/ hutang kedua sebesar

Hal 17 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



Rp.100.000.000,-- (Seratus juta rupiah), sehingga yang diterima para Terbanding/ Tergugat hanya sebesar Rp.88.000.000,-- (Delapan puluh delapan juta rupiah);

- ✓ Rp.128.250.000,-- (Seratus dua puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dari angsuran pembayaran pinjaman/ hutang pokok kedua sebesar Rp.100.000.000,-- (Seratus juta rupiah) sehingga terdapat kelebihan pembayaran sebesar Rp.28.250.000,-- (Dua puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

3. Tentang pembayaran yang telah lunas pinjaman/hutang kedua para Terbanding/Tergugat sebesar Rp.100.000.000,-- (Seratus juta rupiah);

- Bahwa karenanya maka terhadap pembayaran-pembayaran pinjaman/ hutang yang telah dilakukan oleh para Terbanding/Tergugat kepada Pembanding/ Penggugat sepanjang dikaitkan dengan syarat tersebut (sewa rumah sebesar Rp.2.000.000,--/Dua juta rupiah per bulan) *ic.* sebesar Rp.12.000.000,--(Dua belas juta rupiah) + Rp. 28.250.000,-- (Dua puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) = Rp. 40.250.000,-- (Empat puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) haruslah diperhitungkan sebagai bagian dari pembayaran pinjaman/ hutang pokok pertama sebesar Rp.142.000.000,-- (Seratus empat puluh dua juta rupiah);
- Bahwa dari bukti visual tertanda T-I-II-1 yang dijelaskan oleh Pembanding/Penggugat kepada Terbanding II/Tergugat II, menunjukkan terhadap angsuran pembayaran pinjaman/hutang kedua yang mencapai Rp.128.500.000,-- (Seratus dua puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga terdapat kelebihan pembayaran sebesar Rp.28.500.000,-- (Dua puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang didukung dengan bukti surat tertanda T-I,II-2, sedangkan dari bukti surat tertanda P-1 s/d. P-5 tidak dapat membuktikan adanya angsuran pembayaran pinjaman pertama para Terbanding/Tergugat kepada Pembanding/Penggugat sebesar Rp.142.000.000,-- (Seratus empat puluh dua juta rupiah) selain jumlah sebesar Rp.40.250.000,-- (Empat puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana dipertimbangkan di atas;
- Bahwa dengan demikian maka sisa pembayaran pinjaman/hutang yang menjadi kewajiban para Terbanding/Tergugat yang harus dibayar tunai/seketika kepada Pembanding/ Penggugat adalah sebesar Rp.142.000.000,-- (Seratus empat puluh dua juta rupiah) dikurangi Rp.40.250.000,-- (Empat puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 18 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



menjadi sebesar/jumlah Rp.101.750.000,-- (seratus satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dengan bertolak pada keseluruhan pertimbangan-pertimbangan terurai di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 11 Pebruari 2019, Nomor 141/Pdt.G./2018/PN.Smr. perlu diperbaiki sepanjang mengenai penghitungan dan jumlah kewajiban pembayaran sebagai pengembalian pinjaman/hutang pertama para Terbanding/Tergugat kepada Pemanding/Penggugat, oleh karena sudah tepat dan benar, maka dapat dipertahankan;

Menimbang, bahwa Pemanding/Penggugat telah mengajukan Memori Banding dengan mengemukakan alasan-alasan keberatan yang pada intinya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa sebelum Pemanding menguraikan keberatan-keberatan Pemanding atas pertimbangan hukum Putusan yang dimohonkan banding tersebut, terlebih dahulu Pemanding menegaskan kembali pokok-pokok gugatan Penggugat/Pemanding dan yang telah diakui oleh Para Terbanding dalam jawabannya, sebagai berikut :
 - Bahwa hubungan hukum hutang piutang antara Pemanding semula Penggugat dengan Para Terbanding, semula Para Tergugat adalah didasari dengan itikad baik dan saling percaya, sehingga transaksi yang terjadi tidak dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis, melainkan secara lisan dan saling percaya. Kedudukan hukum dan status sosial antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah sama tidak ada yang dominan;
 - Para Tergugat telah meminjam uang tunai dari Penggugat (Pinjaman I) sebesar Rp.142.000.000,- (seratus empat puluh dua juta rupiah) yang digunakan untuk membayar pelunasan kredit Para Tergugat yang telah macet di Bank Mega. dengan jaminan berupa Sertifikat tanah dan bangunan di atasnya (Rumah Jaminan). Para Tergugat / Terbanding dalam jawabannya mengakui dan membenarkan hutang dan jaminan tersebut;
 - Pada saat pinjaman tersebut diberikan disepakati pula bahwa pengembalian pinjaman tersebut dari Para Tergugat kepada Penggugat dilakukan secara sekaligus atau tidak dicicil. Para Terbanding dalam jawabannya tidak membantah dalil Penggugat tersebut;

Hal 19 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



- Pada saat itu juga disepakati bahwa Para Tergugat memberikan keuntungan kepada Penggugat atas penggunaan uang tunai Penggugat tersebut sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap bulan yang dikonpensasi dengan cara membayar sewa atas rumah jaminan yang sekarang tetap ditempati oleh Para Terbanding, sewa tersebut berlangsung sejak utang diterima pada tanggal 25 Maret 2013 sampai Para Tergugat membayar tunai dan sekaligus pinjaman I tersebut kepada Penggugat. Para Tergugat dalam jawabannya membantah ada sewa rumah tersebut, namun tidak membantah atau tidak menolak adanya pemberian keuntungan kepada Penggugat dari peminjaman uang tunai tersebut;
 - Bahwa keuntungan / kompensasi sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)/ bulan atas hutang Penggugat kepada Para Tergugat merupakan kesepakatan awal yang disetujui bersama, oleh karenanya Penggugat bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp. 142.000.000,- (seratus empat puluh dua juta rupiah) untuk pelunasan hutang Tergugat di Bank Mega, apabila tidak ada keuntungan / kompensasi, Penggugat tidak akan memberikan pinjaman kepada Para Tergugat;
 - Kemudian pada kesempatan berikutnya Para Tergugat meminjam uang lagi kepada Penggugat (Pinjaman II) sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk keperluan modal usaha dan akan dibayar secara cicilan setiap hari sebesar Rp.400.000,- (empat ratus ribu rupiah) pada waktu penyerahan pinjamam tersebut yang diterima langsung oleh Para Tergugat hanya Rp. 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah), Rp. 12.000.000,- (dua belas juta) diperhitungkan sebagai sewa rumah jaminan atau keuntungan yang diberikan kepada Penggugat atas pinjaman pertama untuk 6 (enam) bulan ke depan. Hutang II tersebut diakui oleh Para Terbanding, hanya Rp.88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah) bukan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Terhadap hutang II ini Para Tergugat telah membayar lunas dengan cara mengangsur atau mencicil sebesar Rp.400.000,- /hari;
2. Bahwa Pengadilan Negeri Samarinda dalam putusannya telah keliru dalam menentukan jumlah pembayaran yang telah dilakukan oleh Para Terbanding kepada Penggugat/Pembandingl

Dalam pertimbangan hukum putusan tersebut dipertimbangkan bahwa :

Hal 20 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hutang Para Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika dengan rincian sebagai berikut :

- Pinjaman awal	Rp. 142.000.000,-
- Pengembalian Para Tergugat	Rp. 12.000.000,-
- Pembayaran 20 bulan @ Rp. 2.000.000,-	<u>Rp. 40.000.000,- (-)</u>
	Rp. 90.000.000,-

Bahwa perhitungan dalam Putusan tersebut menurut Pembanding adalah keliru, oleh karena :

- Pinjaman awal sebesar Rp. 142.000.000,- (seratus empat puluh dua juta rupiah) adalah benar dan diakui sendiri oleh Para Tergugat/ Para Terbanding;
- Pengembalian Para Tergugat sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah); pertimbangan ini keliru, angka ini muncul dari gugatan Penggugat, karena menurut Penggugat pada saat pinjaman kedua sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang digunakan oleh Para Terbanding hanya Rp. 88.000.00,- (delapan puluh delapan juta rupiah), Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) dikembalikan kepada Penggugat dan dianggap sebagai uang sewa rumah yang menjadi jaminan hutang pertama atau dengan kata lain adalah keuntungan yang diberikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat atas peminjaman uang Rp. 142.000.000,- (seratus empat puluh dua juta rupiah) tersebut untuk jangka waktu 6 (enam) bulan berjalan. Namun oleh Para Tergugat pinjaman kedua hanya diakui sebanyak Rp. 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah) saja, bukan Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah). Dengan demikian uang tunai Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) tersebut bukan pinjaman dan bukan juga pengembalian dari Para Tergugat, melainkan uang Penggugat sendiri, sehingga tidak dapat diperhitungkan sebagai pengurang pinjaman awal. Oleh karena pertimbangan dan perhitungan tersebut tidak didukung dengan alat bukti maka pertimbangan dan perhitungan tersebut harus dibatalkan;
- Pembayaran 20 (dua puluh) bulan @ Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah); sebanyak Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah); pertimbangan tersebut juga keliru oleh karena tidak didukung dengan alat bukti. dari alat bukti yang diajukan oleh Para Terbanding, tidak ada yang membuktikan adanya pembayaran sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) atau pembayaran 20 (dua puluh) bulan @

Hal 21 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) dari Para Tergugat / Para Terbanding kepada Pembanding / Penggugat. Oleh karena pertimbangan dan perhitungan tersebut tidak didukung dengan alat bukti maka pertimbangan dan perhitungan tersebut harus dibatalkan;

- Bahwa Para Terbanding / Para Tergugat sampai saat ini sudah 6 (enam) tahun belum pernah membayar pinjaman I (Rp.142.000.000,-) tersebut kepada Pembanding/Penggugat, dan memang komitmen awalnya hutang I tersebut pengembaliannya tidak boleh dicicil, melainkan dibayar sekaligus. Dengan demikian beralasan apabila Para Tergugat/ Para Terbanding dihukum untuk membayar sekaligus hutang Rp. 142.000.000,- (seratus empat puluh dua juta rupiah) tersebut;
- 3. Bahwa selain keberatan tersebut di atas, keberatan Penggugat /Pembanding lainnya adalah tidak dipertimbangkannya keuntungan yang diharapkan oleh Pembanding dari peminjaman dan penggunaan uang Penggugat tersebut oleh Para Tergugat/ Para Terbanding. Dalam gugatan Penggugat menuntut keuntungan Rp. 2.000.000,- /bulan (dianggap sebagai sewa rumah jaminan), namun Para Tergugat menolak dengan dalil "masa menyewa rumah sendiri", namun pemberian keuntungan dari pinjaman tersebut Para Tergugat / Para Terbanding sama sekali tidak keberatan. Sehingga sangat wajar dan sah menurut hukum apabila Para Terbanding dihukum membayar bunga atau memberikan keuntungan kepada Pembanding atas penggunaan uang tunai Pembanding tersebut, paling tidak sesuai dengan kepatutan dan keadilan;
- 4. Bahwa kedudukan hukum dan sosial Penggugat dengan Para Terbanding adalah setara, sama-sama individu bahkan Para Tergugat mempunyai status ekonomi lebih baik dibanding Penggugat, apabila Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka adalah wajar dan beralasan hukum apabila diterapkan bunga moratoir dalam perkara ini (Pasal 1250 KUH Perdata), yaitu 6 % pertahun atau 0,5 % perbulan dari pinjaman I sebesar Rp.142.000.000,- (seratus empat puluh dua juta rupiah). Oleh karena itu Pembanding mohon kiranya Pengadilan Tingkat banding dapat mempertimbangkan tuntutan keuntungan yang diharapkan oleh Penggugat/Pembanding tersebut, dengan menghukum Para Tergugat / Para Terbanding membayar bunga kepada Pembanding /Tergugat sebesar 6% pertahun dari pinjaman sebesar Rp.142.000.000,- (seratus empat puluh dua juta rupiah) terhitung sejak bulan Maret 2013

Hal 22 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



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

(saat pinjaman diterima) sampai bulan Maret 2019 (sudah 6 tahun), begitupula selanjutnya sampai Para Tergugat membayar lunas seluruh hutangnya secara sekaligus kepada Pembanding / Penggugat. Dengan rincian hutang bunga sebagai berikut :

- Rp.142.000.000,- x 6% x 6 tahun = Rp. 51.120.000,- (lima puluh satu juta seratus dua puluh ribu rupiah);

5. Bahwa dari pengembalian pinjaman II, ada kelebihan pembayaran dari Para Terbanding sebesar kurang lebih Rp.40.000.000,- (diperoleh dari selisih utang II sebesar Rp.88.000.000,- dengan pembayaran harian yang totalnya Rp.128.000.000,-). Menurut Penggugat / Pembanding kelebihan pembayaran tersebut adalah wajar merupakan keuntungan yang diberikan kepada Penggugat atas penggunaan dana tunai Penggugat oleh Para Tergugat. Sehingga perhitungan yang wajar adalah sebagai berikut :

- Utang pokok	Rp. 142.000.000,-
- Bunga dari Maret 2013 s.d Maret 2019	Rp. 51.120.000,- (+)
Jumlah hutang Para Tergugat /Maret 2019	Rp. 193.120.000,-
- Keuntungan yang sudah diterima	Rp. 40.000.000,- (-)
Sisa hutang Para Tergugat	Rp.153.120.000,-

6. Bahwa perhitungan bunga tersebut di atas, masih merupakan bagian dari dalil posita dan petitum gugatan Penggugat mengenai permintaan keuntungan atau kompensasi dari penggunaan uang tunai Penggugat oleh Para Tergugat, yang dalam gugatan didalilkan sebagai sewa rumah jaminan sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap bulan. Dengan demikian permintaan bunga atau keuntungan tersebut bukan permintaan baru, paling tidak merupakan pertimbangan dari petitum subsidair Penggugat/ Pembanding, dengan demikian beralasan untuk dipertimbangkan dan dikabulkan oleh pengadilan tingkat banding;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut selanjutnya Pembanding/Penggugat mohon Putusan sebagai berikut :

- Mengabulkan Permohonan banding Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 141/Pdt.G/2018/PN.Smr. tanggal 11 Februari 2019, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi :

Hal 23 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan eksepsi para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar janji atau Wanprestasi;
3. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar hutang pokok berikut bunganya secara tunai dan seketika kepada Penggugat/Pembanding, yang hingga bulan Maret 2019 sebesar Rp.153.120.000,- (seratus lima puluh tiga juta seratus dua puluh ribu rupiah); dengan rincian sebagai berikut :
 - Utang pokok Rp. 142.000.000,-
 - Bunga dari Maret 2013 s.d Maret 2019 Rp. 51.120.000,- (+)
 - Jumlah hutang Para Tergugat /Maret 2019 Rp. 193.120.000,-
 - Keuntungan yang sudah diterima Rp. 40.000.000,- (-)Sisa hutang dan Bunga Para Tergugat Rp. 153.120.000,-
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng tetap membayar bunga sebesar 6% pertahun dari hutang pokok Rp.142.000.000,- (seratus empat puluh dua juta rupiah) terhitung sejak bulan April 2019 sampai Para Tergugat membayar lunas hutangnya kepada Penggugat secara sekaligus;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Para Tergugat mengajukan upaya hukum banding, kasasi, maupun verzet;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya Perkara untuk tingkat pertama dan banding;

Menimbang, bahwa perbuatan memberikan pinjaman/hutang kepada orang yang membutuhkan tanpa menarik/mengharap bunga pinjaman sebagaimana dimaksud Pembanding/Penggugat *ic.* tentu merupakan perbuatan yang baik lagi mulia;

Menimbang, bahwa akan tetapi perbuatan yang baik lagi mulia tersebut sangat disayangkan apabila kemudian dilandasi dengan itikad melakukan pungutan ataupun mengharapkan keuntungan lain sebagai pengganti bunga;

Hal 24 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



Menimbang, bahwa terhadap tuntutan keuntungan yang diharapkan sebagaimana didalilkan sebagai perjanjian lisan dalam posita gugatan Pembanding/Penggugat telah disangkal oleh para Terbanding/Tergugat maupun alasan-alasan lainnya dalam Memori Banding Pembanding/Penggugat terurai diatas, pada dasarnya sudah dipertimbangkan, baik dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama maupun pertimbangan-pertimbangan terurai terdahulu (*include*) di atas, karenanya tidak perlu dipertimbangkan ulang/kembali;

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada keseluruhan/*integrated* pertimbangan-pertimbangan terurai di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 11 Pebruari 2019, Nomor 141/Pdt.G./2018/PN.Smr. harus diperbaiki sepanjang mengenai penghitungan dan jumlah kewajiban pembayaran sebagai pengembalian pinjaman/hutang pertama para Terbanding/Tergugat kepada Pembanding/Penggugat, sedangkan untuk selain dan selebihnya dapat dipertahankan, karenanya harus dinyatakan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding/Penggugat dalam Pengadilan Tingkat Pertama telah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, sedangkan dalam tingkat Banding Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dinyatakan diperbaiki sepanjang mengenai penghitungan dan jumlah kewajiban pembayaran sebagai pengembalian pinjaman/hutang pertama para Terbanding/Tergugat kepada Pembanding/Penggugat, maka sesuai ketentuan pasal 192/RBg., kepada para Terbanding/Tergugat diletakkan pada pihak yang kalah dan dibebani untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150. 000,-- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Mengingat ketentuan-ketentuan Hukum yang bersangkutan dengan hal ini, khususnya khususnya pasal 1320 s/d 1322 KUH. Perdata *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah serta *Rbg. (rechtsreglement voor de buitengewesten/ statsblaad tahun 1927 Nomor 227)*;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat tersebut;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 11 Pebruari 2019, Nomor 141/Pdt.G./2018/PN.Smr. yang dimohonkan Banding tersebut sepanjang mengenai penghitungan dan jumlah kewajiban pembayaran sebagai pengembalian pinjaman/hutang pertama para Terbanding/Tergugat kepada Pembanding/Penggugat sebagaimana dalam amar Putusan angka 3 (tiga), sehingga selengkapnya menjadi sebagai berikut :

Hal 25 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar pinjaman/hutangnya kepada Penggugat sebesar **Rp.101.750.000,-- (seratus satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)** secara tunai dan seketika, dengan rincian sebagai berikut :

✓ Pinjaman awal/Pertama sebesar	Rp.142.000.000,--
----- Dikurangkan -----	
✓ Pengurangan/potongan Pinjaman/Hutang Kedua	Rp.12.000.000,--
✓ Kelebihan angsuran pembayaran pinjaman/hutang Kedua sebesar	Rp. 28.500.000,--

J u m l a h : **Rp.101.750.000,--**
(Seratus satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)

3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 11 Pebruari 2019, Nomor 141/Pdt.G./2018/PN.Smr. yang dimohonkan Banding tersebut untuk selain dan selebihnya;
4. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan kepada para Terbanding/Tergugat, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda pada hari **Selasa tanggal 10 September 2019** oleh kami **Mahfud Saifullah, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Agung Suradi, S.H.** dan **M. Najib Sholeh, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tanggal 14 Agustus 2019, Nomor 115/PDT/2019/PT.SMR., putusan tersebut diucapkan **pada hari Kamis tanggal 19 September 2019**, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri hakim-hakim anggota serta dihadiri pula oleh **Rina Sarwindah Santoso, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, namun tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini ;

Hakim-hakim Anggota

Ketua Majelis,

1. **Agung Suradi, S.H.**

Mahfud Saifullah, S.H.

2. **M. Najib Sholeh, S.H.**

Hal 26 dari 27 hal.Pts.115/PDT/2019/PT.SMR.



Panitera Pengganti,

Rina Sarwindah Santoso, S.H

Catatan Perincian biaya perkara banding :

1. Materai	:	Rp.	6.000,--
2. Redaksi	:	Rp.	10.000,--
3. Biaya Administrasi	:	Rp.	134.000,-
Jumlah		Rp.	150.000,-- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah).