



PUTUSAN

Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tlg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tulungagung, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan sederhana pada pengadilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan sederhana antara:

ARIYA PRANA PUTRA UTOMO, Tempat/ Tgl lahir Tulungagung/ 15 Agustus 1992, Umur 32 Tahun, Laki-laki, Agama Budha, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan P Diponegoro No. 16 Kabupaten Tulungagung, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

dalam kapasitasnya selaku **DIREKTUR** dari **PT GARUDA UNTUNG ABADI** dan karenanya sah bertindak mewakili untuk dan atas nama PT Garuda Untung Abadi, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Kabupaten Tulungagung dan Anggaran Dasarnya didirikan sesuai Akta No. 115 Tertanggal 24-11-2012, yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Arini Hidayat, S.H., berkedudukan di Kota Salatiga, yang telah mendapat Pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-00339.AH.01.01.Tahun 2013 Tanggal 03-01-2013, kemudian dirubah beberapa kali dan terakhir dengan Akta No. 300 Tanggal 19-12-2023 yang dibuat oleh Notaris Sri Areni, S.H., berkedudukan di Kabupaten Tulungagung, yang telah mendapat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0082092.AH.01.02.Tahun 2023;

diwakili oleh Kuasanya yaitu Maryo Yuvens Imanuel Donda, S.H., M.H dan Peter Jeremiah Setiawan, S.H., M.H., masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada Yuvens & Co. Law Office, beralamat di yang berkantor di Pakuwon Center, Lantai 23, Jalan Embong Malang No. 1 – 5, Kedungdoro, Tegal Sari Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tulungagung tanggal 18 September 2024 Nomor 76/SK/Perd/2024/PN Tlg;

Lawan:

ERNA SUMARIN, Tempat/ Tgl lahir Tulungagung/ 5 Maret 1969, Perempuan, beralamat di Jalan M. Sujadi RT 002 RW 004, Kelurahan/ Desa Jepun, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten

Halaman 1 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tlg



Tulungagung, Pekerjaan Tidak Bekerja, Agama Islam, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

diwakili oleh Kuasanya yaitu Apriliawan Adi Wasisto, S.H., dan Andreas Andrie Djatmiko, S.H., M.Hum., masing-masing Advokat dan Penasihat Hukum pada Apriliawan Adi Wasisto, S.H. & Rekan, beralamat di JL. WR Supratman gang 1 No. 11 Tulungagung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tulungagung tanggal 16 Oktober 2024 Nomor 76/SK/Perd/2024/PN Tlg;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 4 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di kepaniteran Pengadilan Negeri Tulungagung pada tanggal 4 Oktober 2024 dengan Nomor Register: 54/Pdt.G.S/2024/PN Tlg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pengembang (*developer*) pada Perumahan Graha Asri Utomo yang terletak di Ringinsari, Ringinpitu, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung berdasarkan Anggaran Dasarnya didirikan sesuai Akta No. 115 Tertanggal 24-11-2012, yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Arini Hidayat, S.H., berkedudukan di Kota Salatiga, yang telah mendapat Pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-00339.AH.01.01.Tahun 2013 Tanggal 03-01-2013, kemudian dirubah beberapa kali dan terakhir dengan Akta No. 300 Tanggal 19-12-2023 yang dibuat oleh Notaris Sri Areni, SH., berkedudukan di Kabupaten Tulungagung, yang telah mendapat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0082092.AH.01.02.Tahun 2023. Dalam hal ini Tergugat adalah pembeli (*customer*) atas 1 (satu) unit tanah dan bangunan yang terletak di Graha Asri Utomo;
2. Bahwa Tergugat adalah orang perseroangan yang hendak membeli 1 (satu) unit tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Graha Asri Utomo Nomor Kavling C-9 ('Objek Rumah');



3. Bahwa pada tanggal 9 November 2021, Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 2028/0811-2021 (Perjanjian Tanggal 9 November 2021) yang menyatakan Tergugat sepakat mengikatkan diri untuk membeli sebidang tanah dan bangunan nomor kavling C-9 dengan harga Rp 610.000.000,- (enam ratus sepuluh juta Rupiah) dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

No.	Pasal	Deskripsi Pasal
1	Pasal 1	Cicilan perbulan setiap tanggal 20 (dua puluh) setiap bulannya selama 60 bulan (60x) sebesar Rp8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu rupiah).
2	Pasal 2	Cicilan pertama dimulai tanggal 20 November 2021 hingga tanggal 20 Oktober 2026.
3	Pasal 4	Apabila cicilan bulanan tidak dibayarkan selama maksimal 2 bulan (60 hari) atau 2 kali maka jual beli ini dianggap gagal dan uang yang sudah masuk tidak dapat dikembalikan.
4	Pasal 5	Apabila konsumen melakukan keterlambatan cicilan bulanan sebanyak 5x atau 150 hari maka pembelian rumah dianggap batal dan uang yang sudah masuk tidak dapat dikembalikan.
5	Pasal 7	Konsumen setuju untuk mengosongkan Unit C-9 dalam waktu maksimal 3 hari sejak PT Garuda Untung Abadi mengeluarkan surat peringatan karena melanggar Pasal 4 atau Pasal 5.

4. Bahwa berdasarkan Perjanjian Tanggal 9 November 2021, Penggugat telah memenuhi kewajibannya yakni untuk membangun unit rumah pada Kavling C-9 sesuai spesifikasi besertapermintaan tambahan dari Tergugat. Akan tetapi, sampai Gugatan ini didaftarkan dan/ atau diajukan, Tergugat hanya melakukan kewajibannya sebagai berikut:

- Memberikan pembayaran uang muka (*down payment*) sejumlah Rp100.000.000,-(seratus juta Rupiah);
- Memberikan pembayaran cicilan sebanyak 15 (lima belas) kali masing-masing sebesar Rp8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu Rupiah) dengan total sejumlah Rp127.500.000,- (seratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah);

5. Bahwa Tergugat sudah tidak lagi memberikan pembayaran cicilan kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Tanggal 9 November 2021, sejak Bulan Maret 2023 hingga Surat Gugatan ini didaftarkan dan/ atau diajukan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, Tergugat masih memiliki kewajiban pembayaran kepada Penggugat dengan perhitungan sebagai berikut:

1	Kewajiban Tergugat	Rp. 610.000.000,-
2	(Pembayaran uang muka Tergugat)	(Rp. 100.000.000, -)
3	(Pembayaran uang cicilan Tergugat sebanyak 15x @ Rp. 8.500.000,00)	(Rp. 127.500.000, -)
4	Kekurangan Kewajiban Tergugat	Rp. 382.500.000,-

Dengan demikian, Tergugat masih memiliki kewajiban pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp382.500.000,- (tiga ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah);

6. Bahwa secara nyata Tergugat juga telah meletakkan beberapa barang miliknya dan menguasai kunci Objek Rumah tanpa adanya penyelesaian terhadap kewajiban pembayaran kepada Penggugat secara lunas dan tanpa proses serah terima yang sah antara Penggugat dan Tergugat;
7. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran cicilan sejak Bulan Maret 2023, sudah meletakkan beberapa barang miliknya pada Objek Rumah dan sudah menguasai kunci Objek Rumah berdasarkan Perjanjian Tanggal 9 November 2021, maka Penggugat menyampaikan surat-surat peringatan sebagai berikut:
 - Penggugat menyampaikan Surat Peringatan Nomor 004/SP/03/2023 tertanggal 27 Maret 2023, dengan tujuan mengingatkan Tergugat untuk segera melaksanakan kewajibannya melakukan angsuran pada bulan Maret 2023;
 - Penggugat kembali menyampaikan teguran secara tertulis melalui kuasa hukumnya, sebagai suatu tindak lanjut atas tidak terlaksananya kewajiban Tergugat yang telah jatuh tempo sejak bulan Maret 2023, masing-masing melalui:
 - a. Surat Nomor YC-LGL/059/HO/VIII/2024 tertanggal 07 Agustus 2024 perihal Surat Peringatan / Somasi 1 (Pertama);
 - b. Surat Nomor YC-LGL/065/HO/VIII/2024 tertanggal 16 Agustus 2024 perihal Surat Peringatan / Somasi 2.
8. Bahwa Pasal 1238 KUHPerdata menentukan: "si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.";

Halaman 4 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig



9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata dihubungkan dengan fakta Perjanjian Tanggal 9 November 2021, perbuatan-perbuatan Tergugat dan surat peringatan yang dikirimkan Penggugat, maka layak dan wajar Pengadilan Negeri Tulungagung Cq. Majelis Hakim Perkara Perdata yang memeriksa perkara *a quo* memutus Tergugat telah lalai/ ingkar janji/ melakukan wanprestasi kepada Penggugat;
10. Bahwa Pasal 1243 KUHPerdota menentukan: *“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, berulah mulai diwajibkan apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”*;
11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, dihubungkan dengan perbuatan wanprestasi Tergugat yang telah diperingatkan (dinyatakan lalai) oleh Penggugat dan menjadikan Penggugat sebagai pihak yang sangat dirugikan oleh perbuatan Tergugat, maka layak dan wajar Pengadilan Negeri Tulungagung Cq. Majelis Hakim Perkara Perdata yang memeriksa perkara *a quo* menghukum Tergugat untuk memberikan ganti kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp382.500.000,- (tiga ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
12. Bahwa selanjutnya Pasal 1266 KUH Perdata dan Pasal 1267 KUH Perdata menentukan secara tegas:
Pasal 1266 KUHPerdota
“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.”
“Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.”
Pasal 1267 KUHPerdota
“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

13. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata jo. Pasal 1267 KUH Perdata dihubungkan dengan perbuatan wanprestasi Tergugat dan kerugian Penggugat, makalayak dan wajar Pengadilan Negeri Tulungagung Cq. Majelis Hakim Perkara Perdata yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 2028/0811-2021 tertanggal 9 November 2021 Batal sehingga Penggugat dapat melakukan penjualan terhadap 1 (satu) unit tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Graha Asri Utomo Nomor Kavling C-9 untuk menutupi kerugian dari Penggugat, apabila Tergugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp382.500.000,- (tiga ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tulungagung yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 2028/0811-2021 antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 9 November 2021;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar lunas dan seketika seluruh pembayaran cicilan Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp382.500.000,- (tiga ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 2028/0811-2021 tertanggal 9 November 2021 antara Penggugat dan Tergugat Batal apabila Tergugat tidak membayar lunas dan seketika seluruh pembayaran cicilan Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp382.500.000,- (tiga ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
6. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang menguasai atau menempati 1 (satu) unit tanah dan bangunan Kavling C-9 yang terletak di Perumahan Graha Asri Utomo untuk segera mengosongkan obyek tanah dan bangunan tersebut apabila Tergugat tidak membayar lunas seketika

Halaman 6 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruh sisa angsuran kepada Penggugat sebesar Rp382.500.000,- (tiga ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan sederhana ini;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Tulungagung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan untuk Penggugat dan Tergugat datang menghadap dengan didampingi Kuasa hukumnya masing-masing ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan itu juga Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak akan tetapi upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan saat itu juga dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban, yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa secara tegas Tergugat menolak seluruh dalil–dalil gugatan Penggugat sebagaimana gugatannya yang telah didaftarkan pada tanggal 04 Oktober 2024, dari sebab gugatan tidak didasarkan pada alasan yang sah menurut hukum, terkecuali atas hal–hal yang telah diakui dan dibenarkan sendiri oleh Penggugat;
2. Bahwa terhadap gugatan Penggugat angka ke-1 mohon untuk dikesampingkan, sebab Penggugat mengatakan bahwa dirinya adalah pengembang (develepor) pada Perumahan Graha Asri Utomo yang terletak di Ringin Sari Ringin Pitu Kecamatan Kedungwaru kabupaten Tulungagung, berdasarkan Anggaran Dasarnya didirikan sesuai Akta No. 115 tertanggal 24-11-2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Arini Hidayah, SH., berkedudukan di Kota Salatiga yang telah mendapat pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0039.AH.01.01 tahun 2013 tanggal 03-01-2013 kemudian dirubah beberapa kali dan terakhir dengan akta No. 300 tanggal 19-12-2023 yang dibuat oleh Notaris Sri Areni. SH, berkedudukan di Kabupaten Tulunagung yang telah mendapatkan persetujuan perubahan Anggaran Dasar dari Menteri hukum dan Hak asasi manusia No. AHU-0082092.AH.01.02.tahun

Halaman 7 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig

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)



2023, namun dalam hal ini Penggugat tidak menyebutkan dimana Alamat kantor dari PT. Garuda Untung Abadi;

3. Bahwa benar Tergugat adalah pembeli atas 1 unit tanah dan bangunan terletak di perumahan Graha Asri Utomo yang dimiliki oleh PT. Garuda Untung Abadi (pemilik Penggugat), dan dalam hal ini telah Tergugat ketahui jika Alamat dari PT. Garuda Untung Abadi ada di jalan Soekarno Hatta No. 66 Kabupaten Tulungagung, namun setelah dicari pada Alamat tersebut tidak pernah diketemukan adanya Kantor PT. Garuda Untung Abadi;
4. Bahwa terhadap gugatan Penggugat angka ke-2 dan ke-3 mohon untuk di Tolak, sebab pembelian salah satu unit tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Tergugat bukan terletak pada Kavling Blok C-9 di Perumahan Graha Asri Utomo seperti yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 4 Oktober 2024, melainkan Tujuan awal adalah pembelian salah satu unit tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Tergugat terletak pada Kavling Blok B-7 Perumahan Graha Asri Utomo, yang mana pada waktu itu sekitar bulan Mei tahun 2020 Tergugat bersama dengan anaknya menemui 2 (dua) karyawan perumahan yang bernama Wawan selaku mandor dan Jesse Louis selaku Marketing untuk menanyakan perihal kavling Blok B-7 Perumahan Graha Asri Utomo.
5. Bahwa setelah Tergugat dan anaknya menemui ke-2 (dua) karyawan perumahan tersebut didapati keterangan dari kedua karyawan tersebut tentang penjualan Kavling Blok B-7 Perumahan Graha Asri Utomo sebagai berikut;
 - Untuk unit Kavling Blok B-7 terletak di depan
 - Type unit Kavling Blok B-7 adalah Type 60M² dengan lebar muka 6M² dan panjang belakang 10M²
 - Untuk harga Kavling Blok B-7 Perumahan Graha Asri Utomo yang dipilih awal oleh Tergugat disepakati seharga Rp385.000.000 (Tiga Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah) dengan tambahan harga senilai RP20.000.000 (Dua Puluh Juta Rupiah) sebagai tambahan lantai atas separuh, sehingga total harga keseluruhan senilai Rp405.000.000,- (Empat Ratus Lima Juta Rupiah), ditentukan *Down Payment* (DP) senilai Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) yang mana untuk pembayaran DP ini dapat dilakukan secara mengangsur;



–Untuk tindak lanjut atas kesepakatan harga tersebut ditentukan juga Jangka waktu Angsuran/ Tenor selama Enam (6) tahun dengan nilai angsuran sebesar Rp6.500.000,- (Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) per-bulan;

sedangkan kesepakatan Kavling Blok B-7 Perumahan Graha Asri Utomo tidak dituangkan dalam sebuah perjanjian atau kesepakatan secara tertulis, namun Tergugat memiliki bukti pembayaran Tanda jadi senilai Rp5.000.000 (Lima Juta Rupiah) yang berupa selebar kwitansi bukti pembayaran yang didalamnya menerangkan “uang tanda jadi rumah B-7 Perumahan Graha Asri Utomo Type 60 6X12,5” tanpa mencantumkan tanggal penerimaan, namun terdapat stempel resmi dari PT. Garuda Untung Abadi dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan), dan selama kurun waktu antara periode bulan Mei 2020 s/d Agustus 2021 Tergugat telah menyelesaikan kewajibannya membayar uang *Down Payment* (DP) senilai Rp100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);

6. Bahwa terhadap gugatan Penggugat angka ke-4 dan ke-5 mohon untuk di Tolak pula, sebab apa yang telah disampaikan oleh Penggugat tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, dan semua pembayaran akan Tergugat rinci sebagai berikut:

- Pembayaran Tanda jadi senilai Rp5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi **No. 000006** yang didalamnya menerangkan “uang tanda jadi rumah B-7 Perumahan Graha Asri Utomo Type 60 6X12,5” tanpa mencantumkan tanggal penerimaan, namun terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan);
- Pembayaran senilai Rp26.500.000,- (Dua Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi **No. 000011** yang didalamnya menerangkan “uang Down Payment ke-1 rumah B-7 Perum Graha Asri Utomo” tanpa mencantumkan tanggal penerimaan, namun terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan)
- Pembayaran senilai Rp8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi **No. 000013** yang didalamnya menerangkan “uang Down Payment ke-2 rumah B-7 Perum Graha Asri Utomo” dengan mencantumkan tanggal

Halaman 9 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerimaan, yakni tertanggal 13 Juli 2020 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan);

- Pembayaran senilai Rp8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi No. 000020 yang didalamnya menerangkan "uang Down Payment ke-3 rumah B-7 Perum Graha Asri Utomo" dengan mencantumkan tanggal penerimaan, yakni tertanggal 10 Agustus 2020 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan)
- Pembayaran senilai Rp7.500.000,- (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi no. **000036** yang didalamnya menerangkan "tambahan DP rumah di Graha Asri Utomo" dengan mencantumkan tanggal penerimaan, yakni tertanggal 10 November 2020 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan);
- Pembayaran senilai Rp12.000.000,- (Dua Belas Juta Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi No. 000040 yang didalamnya menerangkan "tambahan DP rumah B-7 perum Graha Asri Utomo" dengan mencantumkan tanggal penerimaan, yakni tertanggal 3 Desember 2020 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan);
- Pembayaran senilai Rp17.000.000,- (Tujuh Belas Juta Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi No. 000062 yang didalamnya menerangkan "tambahan DP rumah @ Graha Asri Utomo" dengan mencantumkan tanggal penerimaan, yakni tertanggal 30 Juni 2021 tidak terdapat stempel resmi PT namun terdapat tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan);
- Pembayaran senilai Rp15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi No. 000063 yang didalamnya menerangkan "Penggenapan (pelunasan) uang DP @ Graha Asri Utomo" dengan mencantumkan tanggal penerimaan, yakni tertanggal 5 Agustus 2021 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama

Halaman 10 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig

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

- penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan);
- Pembayaran senilai Rp4.000.000,- (Empat Juta Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi No.1206/1209-2021 yang didalamnya menerangkan "Cicilan Biaya Upgrade rumah kav.C-9 perumahan Graha Asri Utomo berdasarkan surat perjanjian No.1206/12-09-2021" dengan mencantumkan tanggal penerimaan, yakni tertanggal 12 September 2021 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan);
 - Pembayaran senilai Rp6.000.000,- (Enam Juta Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi No.1402/2509-2021 yang didalamnya menerangkan "Tambahkan Upgrade bangunan kav, C-9 dengan ini kekurangan tinggal 10jt rupiah" dengan mencantumkan tanggal penerimaan, yakni tertanggal 25 September 2021 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan);
 - Pembayaran senilai Rp10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi No.1545/0610/2021 yang didalamnya menerangkan "Tambahkan Upgrade rumah kav, C-9 perumahan Graha Asri Utomo berdasarkan surat perjanjian no.1545/0610-2021" dengan mencantumkan tanggal penerimaan, yakni tertanggal 6 Oktober 2021 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan);
 - Pembayaran senilai Rp8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi No. 000076 yang didalamnya menerangkan "angsuran bulan November 2021 (ke-1)" dengan mencantumkan tanggal penerimaan,yakni tertanggal 20 November 2021 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan);
 - Pembayaran senilai Rp8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi No. 000077 yang didalamnya menerangkan "angsuran bulan Desember 2021 (ke-2)" dengan mencantumkan tanggal penerimaan,yakni tertanggal 20 Desember 2021 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama

Halaman 11 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan);
- Pembayaran senilai Rp8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi No. 000078 yang didalamnya menerangkan “angsuran bulan Januari 2022 (ke-3)” dengan mencantumkan tanggal penerimaan,yakni tertanggal 18 Januari 2022 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan);
 - Pembayaran senilai Rp8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi No. 000079 yang didalamnya menerangkan “angsuran bulan Februari 2022 (ke-4)” dengan mencantumkan tanggal penerimaan,yakni tertanggal 20 Februari 2022 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan);
 - Pembayaran senilai Rp8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi **no. 000080** yang didalamnya menerangkan “angsuran bulan Maret 2022 (ke-5) ” dengan mencantumkan tanggal penerimaan,yakni tertanggal 19 Maret 2022 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan);
 - Pembayaran senilai Rp8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi **no. 000081** yang didalamnya menerangkan “angsuran bulan April 2022 (ke-6)” dengan mencantumkan tanggal penerimaan,yakni tertanggal 20 April 2022 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan);
 - Pembayaran senilai Rp.8.500.000 (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi **no. 000082** yang didalamnya menerangkan “angsuran bulan Mei 2022 (ke-7)” dengan mencantumkan tanggal penerimaan,yakni tertanggal 20 Mei 2022 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan);
 - Pembayaran senilai Rp11.900.000,- (Sebelas Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi No. 000092 yang didalamnya menerangkan “angsuran bulan Juni 2022 (ke-8) dan denda keterlambatan selama 8 hari dihitung tanggal 21 juni sampai 28 juni tahun 2022. (denda sebesar 3.400.000)” dengan mencantumkan

Halaman 12 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal penerimaan, yakni tertanggal 29 Juni 2022 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan);

- Pembayaran senilai Rp.8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi No. 000096 yang didalamnya menerangkan “ angsuran bulan Juli 2022 (ke-9) ” dengan mencantumkan tanggal penerimaan, yakni tertanggal 20 Juli 2022 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan);
- Pembayaran senilai Rp.51.000.000 (Lima Puluh Satu Juta Rupiah) dengan bukti pembayaran berupa selebar kwitansi **tanpa nomor** yang didalamnya menerangkan “Angsuran Rumah Periode Agustus 2022 s/d Januari 2023 Blok C-9 Graha Asri Utomo” dengan mencantumkan tanggal penerimaan, yakni tertanggal 20 Januari 2023 yang tidak terdapat stempel resmi PT namun terdapat tanda tangan nama pembuat kwitansi (atas nama Singgih Graha Asri Utomo). Untuk pembayaran Angsuran Rumah Periode Agustus 2022 s/d Januari 2023 ini dilakukan secara transfer oleh Tergugat dan ada bukti Laporan Transaksi Finansial dari bank;
- Dari rincian bukti pembayaran diatas, maka diketahui total keseluruhan pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat adalah senilai Rp250.900.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah), bukan seperti yang tercantum dalam Poin 5 halaman 4 gugatan Penggugat yang merincikan (Pembayaran uang muka Tergugat Rp100.000.000,- dan (Pembayaran uang cicilan Tergugat sebanyak 15X @ Rp8.500.000,- (127.500.000.-) sehingga hal ini menimbulkan selisih jumlah pembayaran sebesar Rp23.400.000 (Dua Puluh Tiga Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) dari keseluruhan total pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat;

7. Bahwa terhadap gugatan Penggugat angka ke-6, ke-7 dan ke-8 yang menyatakan jika Tergugat telah meletakkan beberapa barang miliknya dan menguasai kunci Obyek Rumah tanpa adanya penyelesaian terhadap kewajiban pembayaran kepada Penggugat adalah tidak benar, sebab selama ini Tergugat tidak pernah menguasai obyek apa lagi menaruh barang-barang milik Tergugat didalamnya, sedangkan atas kunci rumah Tergugat tidak pernah meminta melainkan diberikan oleh Satpam Perumahan dan Tergugat juga tidak pernah memasuki obyek rumah yang

Halaman 13 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig



dimaksud, sedangkan atas surat peringatan sebenarnya Tergugatlah yang melakukan peringatan (Somasi) sebanyak 3 kali dengan Somasi yang pertama tertanggal 31 Maret 2023 hingga sampai ke 3 kepada Penggugat dengan menanyakan kejelasan perjanjian, dan jika Penggugat menyampaikan pernah melakukan peringatan mohon untuk dibuktikan pada agenda pembuktian nantinya, jadi atas pasal 1238 KUH Perdata yang telah disampaikan oleh Penggugat tidak masuk akal karena Penggugatlah yang tidak jelas dalam melakukan suatu ikatan perjanjian, dengan ini mohon agar gugatan tersebut untuk di kesampingkan

8. Bahwa terhadap gugatan Penggugat angka ke-9 dan ke-10 yang menyatakan jika gugatan tersebut adalah perbuatan Wanprestasi, bagi Tergugat adalah gugatan yang tidak jelas dan mengada-ada, dimana perjanjian, kesepakatan atau perikatan yang dibuat oleh suatu Perseroan Terbatas (PT) seharusnya jelas dan dilaksanakan dihadapan Pejabat Negara (Notaris), namun dalam hal ini perjanjian, kesepakatan atau perikatan jual beli tersebut hanya dilakukan asal-asalan dengan suatu perjanjian yang tidak jelas tanpa adanya saksi-saksi yang seharusnya mengetahui atas dibuatnya perjanjian, kesepakatan atau perikatan tersebut, maka dari itu Tergugat menganggap jika perjanjian, kesepakatan atau perikatan yang dibuat oleh PT. Garuda Untuk Abadi tidak sah, sehingga dalam hal ini gugatan penggugat sepatutnya untuk di tolak.

Berdasarkan uraian / alasan-alasan tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk berkenan memeriksa dan menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi perjanjian ikatan jual beli No. 2028/0811- 2021, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Foto Proses Penandatanganan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 2028/0811-2021, selanjutnya diberi tanda P-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Surat No. 004/SP/03/2023 perihal Surat Peringatan I tertanggal 27 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat No. 002/SP/05/2023 perihal Surat Peringatan II tertanggal 02 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat No. 003/SP/06/2023 perihal Surat Peringatan III tertanggal 14 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Nomor YC-LGL/059/HO/VIII/2024 tertanggal 07 Agustus 2024 perihal Surat Peringatan/ Somasi 1 (Pertama) dan Bukti Pengiriman Surat, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Nomor YC-LGL/065/HO/VIII/2024 tertanggal 07 Agustus 2024 perihal Surat Peringatan/ Somasi 2 (Kedua) Dan Terakhir serta Bukti Pengiriman Surat, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan dan Denah PT Garuda Untung Abadi pada Perumahan Graha Asri Utomo, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Foto Bangunan Rumah Sesuai Standard Bangunan. Penjelasan, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Foto Bangunan Rumah Graha Asri Utomo Nomor Kavling C-9, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Foto Meja Besi dan Kaca Milik Tergugat Yang Diletakan pada Rumah Graha Asri Utomo Nomor Kavling C-9, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Pembayaran Cicilan Rumah 1 tertanggal 21 November 2021 dengan nominal Rp 8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Pembayaran Cicilan Rumah 2 tertanggal 20 Desember 2021 dengan nominal Rp8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Pembayaran Cicilan Rumah 3 tertanggal 18 Januari 2022 dengan nominal Rp8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Pembayaran Cicilan Rumah 4 tertanggal 20 Februari 2022 dengan nominal Rp8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Pembayaran Cicilan Rumah 5 tertanggal 19 Maret 2022 dengan nominal Rp 8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda P-16;

Halaman 15 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotokopi Pembayaran Cicilan Rumah 6 tertanggal 20 April 2022 dengan nominal Rp 8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Pembayaran Cicilan Rumah 7 tertanggal 20 Mei 2022 dengan nominal Rp 8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda P-18;
19. Fotokopi Pembayaran Cicilan Rumah 8 tertanggal 29 Juni 2022 dengan nominal Rp 8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda P-19;
20. Fotokopi Pembayaran Cicilan Rumah 9 tertanggal 20 Juli 2022 dengan nominal Rp8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda P-20;
21. Fotokopi Pembayaran Cicilan Rumah 10 tertanggal 19 Agustus 2024 dengan nominal Rp8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda P-21;
22. Fotokopi Pembayaran Cicilan Rumah 11 tertanggal 20 September 2022 dengan nominal Rp8.500.000,- [delapan juta lima ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda P-22;
23. Fotokopi Pembayaran Cicilan Rumah 12 tertanggal 21 Oktober 2022 dengan nominal Rp8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda P-23;
24. Fotokopi Pembayaran Cicilan Rumah 13 tertanggal 15 November 2022 dengan nominal Rp8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda P-24;
25. Fotokopi Pembayaran Cicilan Rumah 14 tertanggal 20 Januari 2023 dengan nominal Rp8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda P-25;
26. Fotokopi Pembayaran Cicilan Rumah 15 dengan nominal Rp8.502.500,- (delapan juta lima ratus dua ribu lima ratus Rupiah), selanjutnya diberi tanda P-26;
27. Fotokopi Brosur dan Denah Perumahan Graha Asri Utomo Ringin Pitu Kabupaten Tulungagung), selanjutnya diberi tanda P-27;
28. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 673 dengan Nama Pemegang Hak PT Garuda Untung Abadi), selanjutnya diberi tanda P-28;
29. Fotokopi Surat Somasi tertanggal 31 Maret 2023 dari Kuasa Hukum Tergugat), selanjutnya diberi tanda P-29;

Halaman 16 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig



30. Fotokopi Akta Nomor 300 tertanggal 19 Desember 2023 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Sri Areni, SH., MM., Notaris di Tulungagung tentang Rapat Umum Pemegang Saham (RUPSJ PT Garuda Untung Abadi tentang Perpanjangan Masa Jabatan Pengurus Perseroan, selanjutnya diberi tanda P-30;
31. Fotokopi Matriks Komunikasi Tergugat dengan Sdr Singgih selaku Marketing dari PT Garuda Untung Abadi melalui pesan Whatsapp pada tanggal 13 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda P-31;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat tersebut diatas setelah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.3, P.4, P.5, P.6, P.7 dan P.29 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda P.2, P.9, P.10, P.11, P.12, P.13, P.14, P.15, P.16, P.17, P.18, P.19, P.20, P.21, P.22, P.23, P.24, P.25, P.26 dan P.31 adalah Print Out, dan semua bukti tersebut telah diberi materai yang cukup berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang dikenakan Bea Materai, maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Ajeng Laras Cindy**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi membenarkan bukti surat bertanda P.27 dan menerangkan bukti surat tersebut adalah brosur perumahan Graha Asri Utomo yang terletak di Desa Ringinpitu Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung;
 - Bahwa saksi juga sebagai warga perumahan Graha Asri Utomo yang terletak di Desa Ringinpitu Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung;
 - Bahwa pada sekitar bulan September tahun 2019 saksi melihat ada brosur perumahan Graha Asri Utomo yang terletak di Desa Ringinpitu Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, kemudian saksi tertarik untuk membeli perumahan tersebut. Kemudian saksi mendatangi tempat pemasaran dan bertemu dengan Ariya Prana Putra Utomo. Setelahsaya mengutarakan ingin membeli kemudian saksi dibantu



pengurusan pembelian rumah tersebut dengan membayar uang muka terlebih dahulu;

- Bahwa saksi membeli rumah di Blok C;
- Bahwa harga rumah dikavling Blok C waktu itu harganya sejumlah Rp250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan masa angsuran 15 (lima belas) tahun dan saksi membayar uang muka sejumlah Rp30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dan saya cicil 3 (tiga) kali, yaitu angsuran 1 (pertama) sejumlah Rp5.000.000 (lima juta rupiah), angsuran ke 2 (dua) sejumlah Rp5.000.000 (lima juta rupiah) dan angsuran ke 3 (tiga) sejumlah Rp20.000.000 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa pada saat itu antara saksi dengan pengembang perumahan graha asri utomo yang terletak di Desa Ringinpitu Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung tersebut tidak ada surat-surat perjanjiannya, saksi hanya percaya saja, dan setelah saksi membayar lunas uang muka sejumlah Rp30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) kemudian rumah tersebut dibangun;
- Bahwa saat itu bangunan sesuai brosur dan setelah selesai saksi meminta renovasi untuk penambahan lantai 2 (dua) dibagian belakan dan didepan ditambah terasnya, dan waktu itu pak Ariya Prana Putra Utomo meminta biaya renovasi tersebut sejumlah Rp25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) untuk penambahan lantai 2 (dua) dan tambah teras sejumlah Rp4.000.000 (empat juta rupiah);
- Bahwa luas tanahnya 6 X 14 m;
- Bahwa sekitar 2 (dua) tahun saksi mencicil rumah tersebut ke perumahan Graha Asri Utomo yang terletak di Desa Ringinpitu Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung tersebut, selanjutnya saksi dibantu dialihkan ke KPR Mandiri di Bank Mandiri Tulungagung, sehingga setiap bulan saksi langsung membayar cicilan langsung di Bank Mandiri;
- Bahwa setelah dibantu dialihkan ke KPR Mandiri langsung diatas namakan saksi;
- Bahwa setelah saksi melihat dan meneliti surat bukti tertanda P-10 kemudian mengatakan bahwa tidak tahu siapa pemilik dari rumah tersebut Blok C-9 perumahan Graha Asri Utomo yang terletak di Desa Ringinpitu Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, tapi pernah dengar dari tetangga milik rumah tersebut bernama Erna Sumarin;
- Bahwa saksi tidak pernah membuat perjanjian pembelian rumah di perumahan Graha Asri Utomo yang terletak di Desa Ringinpitu

Halaman 18 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung. Saksi percaya saja dan saksi malah sering dibantu oleh Pak Arya, dulu sewaktu ada covid saksi menemui dan mengatakan untuk meminta keringan angsuran karena adanya wabah covid, waktu itu Pak Arya bilang boleh angsurannya ditunda asalkan sewaktu membayar berikutnya langsung didobel;

- Bahwa saksi membayar dengan cara melalui transfer langsung kerekeningnya Pak Arya;
- Bahwa bukti saksi selama ini hanya bukti transfer saja, tidak ada kwitansinya;
- Bahwa Rumah tersebut mulai dibangun sejak tahun 2020, setelah saksi lunas membayar uang muka sejumlah Rp30.000.000.00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi mulai membayar cicilan setelah rumah tersebut selesai dibangun pada bulan Mei 2020;
- Bahwa saksi membayar cicilan setiap bulannya sejumlah Rp2.500.000.00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu legalitas dari PT Garuda Untung Abadi;
- Bahwa saksi tidak pernah terkena denda pada saat terlambat membayar cicilan rumah tersebut;
- Bahwa di perumahan Graha Asri Utomo ada 3 (tiga) blok, yaitu blok A, paling depan, Blok B tengah dan Blok C bagian belakang;
- Bahwa harganya yaitu blok A, paling depan sekitar Rp350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) Blok B tengah sekitar Rp325.000.000.00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dan Blok C bagian belakang sekitar Rp300.000.000.00 (tiga ratus juta rupiah), karena waktu itu saya ambil rumah yang ada promonya yaitu di blok C14 sampai C19;
- Bahwa pada saat membeli rumah tersebut tidak ada perjanjian antara dengan PT. Garuda Untung Abadi dan sampai saat ini tidak ada masalah, dan sekarang rumah tersebut sudah atas nama saksi sendiri;
- Bahwa sekarang harga rumah di Blok A, paling depan sekarang sekitar Rp500.000.000.00 (lima ratus juta rupiah) Blok B tengah sekitar Rp.450.000.000.00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan Blok C bagian belakang sekitar Rp400.000.000.00 (empat ratus juta rupiah);

Terhadap Keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan tidak keberatan ;

Halaman 19 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig



2. **Singgih Prayogi Edi**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa hubungan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu Tergugat sebagai pembeli dari Perumahan PT Garuda Untung Abadi dan Penggugat sebagai Direkturnya;
- Bahwa saksi tahu antara Penggugat dengan Tergugat ada permasalahan dari mereka juga, saya didalam PT Garuda Untung Abadi sebagai Marketing pekerja lepas yang melakukan sebuah pekerjaan untuk klien tanpa berkomitmen untuk kerja penuh waktu dan bukan untuk satu perusahaan khusus (freelancer) dipanggil oleh pak Ariya Prana Putra Utomo sebagai direktur PT Garuda Untung Abadi untuk meneruskan/mengurus permasalahannya Tergugat dengan Penggugat karena Jesse Louis sebagai marketing yang biasa berurusan dengan Tergugat diduga ada penggelapan dana;
- Bahwa Tergugat sebagai pembeli rumah di Blok C-9 di perumahan Graha Asri Utomo yang terletak di Desa Ringinpitu Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung;
- Bahwa jual beli rumah di blok C perumahan Graha Asri Utomo yang terletak di Desa Ringinpitu Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung ada akta jual belinya;
- Bahwa dalam akta jual beli tersebut sudah sekalian renovasinya yaitu permintaan Tergugat menjadi 2 (dua) lantai sejumlah Rp610.000.000.00 (enam ratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa di perumahan Graha Asri Utomo yang terletak di Desa Ringinpitu Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung tersebut harganya standarnya sekarang yaitu blok A, paling depan sekitar Rp550.000.000.00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) Blok B tengah sekitar Rp450.000.000.00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan Blok C bagian belakang sekitar Rp375.000.000.00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa dalam perjanjian tersebut Tergugat harus membayar uang muka sejumlah Rp100.000.000.00 (seratus juta rupiah) dan sudah lunas dibayar oleh Tergugat;
- Bahwa cicilan Tergugat setiap bulannya kepada PT Garuda Untung Abadi sejumlah Rp8.500.000.00 (delapan juta lima ratus ribu rupiah) untuk 60 kali angsuran;

Halaman 20 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Perjanjian dibuat tahun 2021 untuk tanggal dan bulannya saya lupa dengan kesepakatan harga Rp610.000.000.00 (enam ratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa atas perintah dari pak Ariya Prana Putra Utomo sebagai direktur PT Garuda Untung Abadi untuk meneruskan/mengurus permasalahannya Tergugat dengan Penggugat karena Jesse Louis sebagai marketing yang biasa berurusan dengan Tergugat diduga ada penggelapan dana selanjutnya saksi yang menerima setoran tersebut dan sudah saksi buat kan kwitansi seperti pada surat bukti T.21a sampai dengan bukti T21-g;
- Bahwa Tergugat sejak bulan Maret 2023 hingga saat ini sudah tidak pernah menyetor cicilan rumahnya lagi;
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat pernah melakukan mediasi untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, tapi sekarang tidak ada titik temunya. saksi juga pernah bertemu langsung dengan Tergugat agar cicilan rumah tersebut untuk dialihkan ke KPR Mandiri, akan tetapi Tergugat tidak mau;
- Bahwa ada 3 (tiga) sistem pembayara yaitu 1. secara cash, 2. secara menyicil langsung kepada PT Garuda Untung Abadi dan ke 3. melalui KPR;
- Bahwa tidak ada perubahan isi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sampai saat ini;
- Bahwa Rumah dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut sudah selesai dibangun oleh pihak Penggugat;
- Bahwa Tergugat sudah menerima kunci rumah tersebut;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat bertanda P-31;
- Bahwa dalam perjanjian jual beli rumah tersebut sudah sekalian renovasinya yaitu permintaan Tergugat menjadi 2 (dua) lantai sejumlah Rp610.000.000.00 (enam ratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa saksi masuk sebagai maketing freelancer di PT Garuda Untung Abadi sejak bulan Juni 2021;
- Bahwa seingat saksi Tergugat sudah menyetor uang kepada Penggugat sebagai pembayaran uang muka (*down payment*) sejumlah Rp100.000.000,-(seratus juta Rupiah) dan sebagai pembayaran cicilan sebanyak 15 (lima belas) kali masing-masing sebesar Rp8.500.000,-(delapan juta lima ratus ribu Rupiah) dengan total sejumlah Rp127.500.000,- (seratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah).

Halaman 21 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig



Jadi Tergugat masih memiliki kewajiban pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp382.500.000,- (tiga ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah);

- Bahwa saksi tahu tentang perjanjian pembelian rumah tersebut setelah diberitahu dan berikan perjanjian tersebut oleh pak Ariya Prana Putra Utomo sebagai direktur PT Garuda Untung Abadi;
- Bahwa Jesse Luis masih menjadi maketing freelancer di PT Garuda Untung Abadi;

Terhadap Keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan tidak keberatan ;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya juga telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kwitansi senilai Rp5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) merupakan uang tanda jadi rumah B-7 Perumahan Graha Asri Utomo Type 60 6X12,5" tanpa mencantumkan tanggal penerimaan, namun terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse, selanjutnya diberi tanda T-1);
2. Fotokopi Kwitansi senilai Rp26.500.000,- (Dua Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) yang didalamnya menerangkan "uang Down Payment ke-1 rumah B-7 Perum Graha Asri Utomo" tanpa mencantumkan tanggal penerimaan, namun terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse, selanjutnya diberi tanda T-2);
3. Fotokopi Kwitansi senilai Rp8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) yang didalamnya menerangkan "uang Down Payment ke-2 rumah B-7 Perum Graha Asri Utomo" dengan mencantumkan tanggal penerimaan, yakni tertanggal 13 Juli 2020 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse, selanjutnya diberi tanda T-3);
4. Fotokopi Kwitansi senilai Rp8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) yang didalamnya menerangkan "uang Down Payment ke-3 rumah B-7 Perum Graha Asri dengan mencantumkan tanggal penerimaan, yakni tertanggal 10 Agustus 2020 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan), selanjutnya diberi tanda T-4);
5. Fotokopi Kwitansi senilai Rp7.500.000,- (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) yang didalamnya menerangkan "tambahan DP rumah di Graha Asri Utomo" dengan mencantumkan tanggal penerimaan, yakni tertanggal 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2020 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan), selanjutnya diberi tanda T-5;

6. Fotokopi Kwitansi senilai Rp.12.000.000,- (Dua Belas Juta Rupiah) yang didalamnya menerangkan " tambahan DP rumah B-7 perum Graha Asri Utomo " dengan mencantumkan tanggal penerimaan,yakni tertanggal 3 Desember 2020 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis, selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Kwitansi senilai Rp.17.000.000,- (Tujuh Belas Juta Rupiah) yang didalamnya menerangkan " tambahan DP rumah @ Graha Asri Utomo " dengan mencantumkan tanggal penerimaan,yakni tertanggal 30 Juni 2021 tidak terdapat stempel resmi PT namun terdapat tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis, selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Kwitansi senilai Rp.15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah) yang didalamnya menerangkan " Penggenapan (pelunasan) uang DP @ Graha Asri Utomo " dengan mencantumkan tanggal penerimaan,yakni tertanggal 5 Agustus 2021 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan), selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Kwitansi senilai Rp.4.000.000,- (Empat Juta Rupiah) yang didalamnya menerangkan "Cicilan Biaya Upgrade rumah kav.C-9 perumahan Graha Asri Utomo berdasarkan surat perjanjian no.1206/12-09-2021 " dengan mencantumkan tanggal penerimaan, yakni tertanggal 12 September 2021 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing, selanjutnya diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Kwitansi senilai Rp.6.000.000,- (Enam Juta Rupiah) yang didalamnya menerangkan "Tambahan Upgrade bangunan kav, C-9 dengan ini kekurangan tinggal IOjt rupiah" dengan mencantumkan tanggal penerimaan, yakni tertanggal 25 September 2021 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing, selanjutnya diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Kwitansi senilai Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) yang didalamnya menerangkan "Tambahan Upgrade rumah kav, C-9 perumahan Graha Asri Utomo berdasarkan surat perjanjian no.1545/0610-2021" dengan mencantumkan tanggal penerimaan, yakni tertanggal 6 Oktober 2021 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima

Halaman 23 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan), selanjutnya diberi tanda T-11;

12. Fotokopi Kwitansi senilai Rp.8.500.000,- (Deiapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) yang didalamnya menerangkan "angsuran bulan November 2021 (ke-1)" dengan mencantumkan tanggal penerimaan,yakni tertanggal 20 November 2021 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan), selanjutnya diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Kwitansi senilai Rp.8.500.000,- (Deiapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) yang didalamnya menerangkan "angsuran bulan Desember 2021 (ke-2)" dengan mencantumkan tanggal penerimaan,yakni tertanggal 20 Desember 2021 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing Perumahan), selanjutnya diberi tanda T-13;
14. Fotokopi Kwitansi senilai Rp.8.500.000,- (Deiapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) yang didalamnya menerangkan "angsuran bulan Januari 2022 (ke-3) " dengan mencantumkan tanggal penerimaan,yakni tertanggal 18 Januari 2022 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis), selanjutnya diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Kwitansi senilai Rp.8.500.000,- (Deiapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) yang didalamnya menerangkan " angsuran bulan Februari 2022 (ke-4) " dengan tanggal penerimaan,yakni tertanggal 20 Februari 2022 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis selaku Marketing, selanjutnya diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Kwitansi senilai Rp.8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) yang didalamnya menerangkan " angsuran bulan Maret 2022 (ke-5) " dengan mencantumkan tanggal penerimaan,yakni tertanggal 19 Maret 2022 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis, selanjutnya diberi tanda T-16;
17. Fotokopi Kwitansi senilai Rp.8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) yang didalamnya menerangkan " angsuran bulan April 2022 (ke-6) " dengan mencantumkan tanggal penerimaan,yakni tertanggal 20 April 2022 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis, selanjutnya diberi tanda T-17;
18. Fotokopi Kwitansi senilai Rp.8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) yang didalamnya menerangkan " angsuran bulan Mei 2022 (ke-7) " dengan mencantumkan tanggal penerimaan,yakni tertanggal 20 Mei 2022

Halaman 24 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis, selanjutnya diberi tanda T-18;

19. Fotokopi Kwitansi senilai Rp.8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) yang didalamnya menerangkan " angsuran bulan Juni 2022 (ke-8) dan denda keterlambatan selama 8 hari terhitung tanggal 21 juni sampai 28 juni tahun 2022. (denda sebesar 3.400.000) " dengan mencantumkan tanggal penerimaan,yakni tertanggal 29 Juni 2022 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima, selanjutnya diberi tanda T-19;
20. Fotokopi Kwitansi senilai Rp.8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) yang didalamnya menerangkan " angsuran bulan Juli 2022 (ke-9) " dengan mencantumkan tanggal penerimaan,yakni tertanggal 20 Juli 2022 yang terdapat stempel resmi PT dan tanda tangan nama penerima (karyawan atas nama Jesse Louis, selanjutnya diberi tanda T-20;
21. Fotokopi Kwitansi senilai Rp.51.000.000 (Lima Puluh Satu Juta Rupiah) yang didalamnya menerangkan " Angsuran Periode Agustus 2022 s/d Januari 2023 Blok C-9 GRAHA ASRI UTOMO " dengan mencantumkan tanggal penerimaan, yakni tertanggal 20 Januari 2023 yang tidak terdapat stempel resmi PT namun terdapat tanda tangan nama pembuat kwitansi (atas nama Singgih GRAHA ASRI UTOMO). Untuk pembayaran Angsuran Rumah Periode Agustus 2022 s/d Januari 2023 ini dilakukan secara transfer oleh Tergugat dan ada bukti hasil cetak Laporan Transaksi Finansial, selanjutnya diberi tanda T-21a;
22. Fotokopi sesuai Printout laporan transaksi finansial dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) tanggal 19 Agustus 2022, diberi tanda T.21-b;
23. Fotokopi sesuai Printout laporan transaksi finansial dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) tanggal 20 September 2022, diberi tanda T.21-c;
24. Fotokopi sesuai Printout laporan transaksi finansial dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) tanggal 21 Oktober 2022, diberi tanda T.21-bd;
25. Fotokopi sesuai Printout laporan transaksi finansial dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) tanggal 15 Nopember 2022, diberi tanda T.21-e;
26. Fotokopi sesuai Printout laporan transaksi finansial dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) tanggal 19 Desember 2022, diberi tanda T.21-f;
27. Fotokopi sesuai Printout laporan transaksi finansial dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) tanggal 20 Januari 2023, diberi tanda T.21-g;
28. Fotokopi dari Fotokopi Surat Somasi tertanggal 31 Maret 2023 dari Kuasa Hukum Tergugat yang ditujukan kepada Pimpinan PT Garuda Untung Abadi

Halaman 25 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig

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)



Jalan Soekarno Hatta no,66 Kabupaten Tulungagung Jawa Timur, diberi tanda T.22;

29. Fotokopi dari Fotokopi Somasi kedua sekaligus fotocopy sesuai asli Resi Bukti Pengiriman Somasi tertanggal 6 April 2023 dari Kuasa Hukum Tergugat yang ditujukan kepada Pimpinan PT Garuda Untung Abadi Jalan Soekarno Hatta no,66 Kabupaten Tulungagung Jawa Timur, diberi tanda T.23;
30. Fotokopi sesuai aslinya arsip Somasi 3 terakhir tertanggal 19 Mei 2023 sekaligus fotocopy sesuai asli Resi Bukti Pengiriman Somasi tertanggal 19 Mei 2023 dari Kuasa Hukum Tergugat yang ditujukan kepada Pimpinan PT Garuda Untung Abadi Jalan Soekarno Hatta no,66 Kabupaten Tulungagung Jawa Timur, diberi tanda T.24;
31. Fotokopi sesuai print out hasil screenshot Media Sosial "Facebook" yang didalamnya menampilkan gambar obyek sengketa yang sedang ditawarkan melalui Media Sosial "Facebook" dengan keterangan "ini dia yang kemarin cari rumah DP murah graha asri utomo ringinpitu DP cuma 6,5jt saja sudah dpt rumah tingkat, kamare 3, sdh ada kanopi dan pagere. Pingin tau lengkap ini tulalite 081291279255" ditawarkan oleh Ferry 16 Jan harga Rp625, diberi tanda T.25;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat tersebut diatas setelah diperiksa ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.22, T.23 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda T.25 dalah Print Out, dan semua bukti tersebut telah diberi materai yang cukup berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang dikenakan Bea Materai, maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Angga Alfian Yudi**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena kami bertetangga, dan saksi sering datang ketempat usaha Tergugat yaitu ngopi diwarung kopinya;
 - Bahwa Tergugat pernah cerita kepada saksi kalau pernah membeli rumah diperumahan di Blok B-7 yang terletak di Desa Ringinpitu



Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, tapi untuk nama perumahan dan lokasinya saksi tidak tahu;

- Bahwa Tergugat sehari-hari mempunyai usaha warung kopi yang letaknya dibaratnya Jepun Viuw;
- Bahwa Tergugat tidak pernah cerita berapa harga rumah yang telah dibelinya, dan juga tidak pernah cerita berapa cicilannya untuk tiap bulannya;
- Bahwa Tergugat pernah cerita kalau rumah tersebut sekarang ada masalah, dan katanya cicilannya sudah dihentikan, menurut cerita Tergugat katanya sudah mencicil sampai saat ini kalau tidak salah sekitar Rp250.000.000.00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah diberitahu oleh Tergugat mengenai perjanjian jual beli rumah tersebut;
- Bahwa saksi juga tidak tahu dan tidak pernah diberitahu oleh Tergugat mengenai cara pembayaran rumah tersebut;
- Bahwa rumah saksi jaraknya sekitar 50 meter dengan rumahnya Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu lokasi dan nama perumahan tersebut, yang saksi tahu Tergugat pernah cerita membeli rumah perumahan di Desa Ringinpitu Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung dan saksi tidak pernah kesana;
- Bahwa Tergugat juga pernah cerita kalau membeli rumah diperumahan di Desa Sobontoro Kecamatan Boyolangu Kabupaten Tulungagung, namun nama perumahan dan lokasinya saksi juga tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat sudah melunasi perumahan tersebut;
- Bahwa menurut keterangan dari Tergugat, Tergugat membeli rumah di Blok B-7;
- Bahwa menurut keterangan dari Tergugat katanya belum pernah tinggal yang di Desa Ringinpitu Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung;
- Bahwa Tergugat juga pernah cerita pada tahun 2023 sedang membangun kos-kosan;
- Bahwa Tergugat pernah cerita kepada saksi waktu mau mengangsur 1 (satu) kali lagi untuk bisa ditempati katanya tidak bisa karena sudah menunggak/ diblokir dan sewaktu datang ke kantor perumahan selalu

Halaman 27 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig



dipingpong kesana kemari, sehingga Tergugat mau membayar kemana lagi tidak tahu;

- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat bertanda P.1;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat bertanda T.9 dan T.11, tapi saksi pernah diperlihatkan oleh Tergugat kwitansi yang menerangkan untuk pembayaran cicilan rumah di Blok B-7, untuk jumlah uangnya kalau tidak salah sekitar Rp6.500.000.00 (enam juta lima ratus ribu rupiah), untuk tanggalnya saksi tidak tahu;
- Bahwa Tergugat pernah cerita kalau membeli rumah tersebut untuk anaknya yang bernama Dita yang bekerja diluar negeri, dan untuk uang pembelian dan cicilan tersebut dari anaknya, tapi pada tahun 2023 anaknya Tergugat sudah pulang ke Tulungagung;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang besar angsuran rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat sudah menerima kunci rumah diperumahan di Desa Ringinpitu Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung tersebut;
- Bahwa saksi tahu harga rumah yang terletak di Desa Ringinpitu Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung;
- Bahwa saksi tahu type rumah yang dibeli oleh Tergugat yang terletak di Desa Ringinpitu Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung;

Terhadap Keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan tidak keberatan ;

2.Ahmad Muzakki di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena saksi sering datang ketempat usaha Tergugat yaitu ngopi diwarung kopinya;
- Bahwa Tergugat pernah cerita kepada saksi kalau pernah membeli rumah diperumahan di Blok B-7 yang terletak di Desa Ringinpitu Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, tapi untuk nama perumahan dan lokasinya saya tidak tahu;
- Bahwa Tergugat sehari-hari mempunyai usaha warung kopi yang letaknya dibaratnya Jepun Viuw;
- Bahwa Tergugat tidak pernah cerita berapa harga rumah yang telah dibelinya, dan juga tidak pernah cerita berapa cicilannya untuk tiap bulannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah dikasih tahu oleh Angga kalau Tergugat pernah cerita kepadanya kalau rumah tersebut sekarang ada masalah, dan katanya cicilannya sudah dihentikan;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah diberitahu oleh Tergugat mengenai perjanjian jual beli rumah tersebut;
- Bahwa saksi juga tidak tahu dan tidak pernah diberitahu oleh Tergugat mengenai cara pembayaran rumah tersebut;
- Bahwa menurut cerita dari Tergugat, rumah tersebut belum lunas;
- Bahwa saksi tidak tahu lokasi dan nama perumahan tersebut, yang saksi tahu Tergugat pernah cerita membeli rumah perumahan di Desa Ringinpitu Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung dan saksi tidak pernah kesana;
- Bahwa Tergugat membeli rumah di Blok B-7;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat sudah menempati rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat membangun kos-kosan;
- Bahwa Tergugat tidak pernah cerita kepada saksi kenapa sampai ada permasalahan dengan Penggugat, jadi saksi tidak tahu apa inti dari permasalahan tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat bertanda P.1;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat bertanda T.9 dan T.11, tapi saksi pernah diperlihatkan oleh Tergugat kwitansi yang menerangkan untuk pembayaran cicilan rumah di Blok B-7, untuk jumlah uangnya kalau tidak salah sekitar Rp6.500.000.00 (enam juta lima ratus ribu rupiah), untuk tanggalnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu darimana sumber uang untuk membayar rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu besarnya cicilan rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat sudah menerima kunci rumah diperumahan di Desa Ringinpitu Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung tersebut;
- Bahwa saksi tahu harga rumah yang terletak di Desa Ringinpitu Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung;
- Bahwa saksi tahu type rumah yang dibeli oleh Tergugat yang terletak di Desa Ringinpitu Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung;

Terhadap Keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan tidak keberatan ;

Halaman 29 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara (setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut, maka kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan dan kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil pendiriannya masing-masing);

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi, dengan dalil-dalil sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat adalah orang perseroangan yang hendak membeli 1 (satu) unit tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Graha Asri Utomo Nomor Kavling C-9 ('Objek Rumah') dan pada tanggal 9 November 2021, Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 2028/0811-2021 (Perjanjian Tanggal 9 November 2021) yang menyatakan Tergugat sepakat mengikatkan diri untuk membeli sebidang tanah dan bangunan nomor kavling C-9 dengan harga Rp 610.000.000,- (enam ratus sepuluh juta Rupiah) dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

No.	Pasal	Deskripsi Pasal
1	Pasal 1	Cicilan perbulan setiap tanggal 20 (dua puluh) setiap bulannya selama 60 bulan (60x) sebesar Rp8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu rupiah).
2	Pasal 2	Cicilan pertama dimulai tanggal 20 November 2021 hingga tanggal 20 Oktober 2026.
3	Pasal 4	Apabila cicilan bulanan tidak dibayarkan selama maksimal 2 bulan (60 hari) atau 2 kali maka jual beli ini dianggap gagal dan uang yang sudah masuk tidak dapat dikembalikan.
4	Pasal 5	Apabila konsumen melakukan keterlambatan cicilan bulanan sebanyak 5x atau 150 hari maka pembelian rumah dianggap



		batal dan uang yang sudah masuk tidak dapat dikembalikan.
5	Pasal 7	Konsumen setuju untuk mengosongkan Unit C-9 dalam waktu maksimal 3 hari sejak PT Garuda Untung Abadi mengeluarkan surat peringatan karena melanggar Pasal 4 atau Pasal 5.

- Bahwa ternyata, Tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kepada Penggugat sebagaimana biasanya sejak bulan Maret Tahun 2023 dan menjadi kredit dalam kategori kredit macet sehingga Penggugat mengalami kerugian:

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat, maka Hakim akan mempertimbangkan lebih dulu syarat formil gugatan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk dapat mengajukan tuntutan hak/gugatan ke Pengadilan maka harus mempunyai kepentingan yang cukup layak serta mempunyai dasar hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana diterbitkan bertujuan untuk mempercepat proses penyelesaian perkara sesuai asas peradilan sederhana, cepat, biaya ringan. Terbitnya Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2019 ini juga salah satu cara mengurangi volume perkara di Mahkamah Agung dan sebagai perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015, serta diadopsi dari sistem peradilan small claim court yang salah satunya diterapkan di London, Inggris, dan pada Pasal 4 disebutkan syarat-syarat untuk mengajukan gugatan sederhana, yakni:

- Para pihak dalam gugatan sederhana terdiri dari Penggugat dan Tergugat yang masing-masing tidak boleh lebih dari satu, kecuali memiliki kepentingan hukum yang sama;
- Terhadap Tergugat yang tidak diketahui tempat tinggalnya tidak dapat diajukan gugatan sederhana;
- Penggugat dan Tergugat dalam gugatan sederhana berdomisili di daerah hukum Pengadilan yang sama;
- Penggugat dan Tergugat wajib menghadiri secara langsung setiap persidangan dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum ;
- Cidera janji dan/atau;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perbuatan melawan hukum dengan nilai gugatan materil paling banyak Rp500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah Hakim melihat, membaca dan meneliti gugatan Penggugat serta bukti-bukti surat dari Penggugat, maka Hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi pokok sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah tentang wanprestasi (cedera janji) dimana pihak Tergugat tidak dapat memenuhi kewajiban hukumnya dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 2028/0811-2021 tanggal 9 Nopember 2021 (Vide bukti surat bertanda P.1) tersebut;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dimulai dari Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 2028/0811-2021 tanggal 9 Nopember 2021 (Vide bukti surat bertanda P.1), dan ternyata setelah dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat serta keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi Singgih Prayogi Edi yang pada pokoknya menerangkan “...dalam akta jual beli tersebut sudah *sekalian renovasinya yaitu permintaan Tergugat menjadi 2 (dua) lantai sejumlah Rp610.000.000.00 (enam ratus sepuluh juta rupiah)*”;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang dihubungkan dengan bukti surat bertanda P.1 serta keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, didapati fakta tentang harga 1 (satu) unit rumah menjadi objek dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 2028/0811-2021 tanggal 9 Nopember 2021 (Vide bukti surat bertanda P.1) adalah sebesar Rp 610.000.000.00 (enam ratus sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas setelah dihubungkan dengan ketentuan dalam Pasal 1 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, yang pada pokoknya menyatakan “..*Penyelesaian Gugatan Sederhana adalah tata cara pemeriksaan di persidangan terhadap gugatan perdata dengan nilai gugatan materil paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang diselesaikan dengan tata cara dan pembuktiannya sederhana*”, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak memenuhi syarat formil dalam mengajukan gugatan sederhana tentang harga rumah yang menjadi objek perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yaitu sebesar Rp 610.000.000,00 (Enam ratus sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan sebagaimana

Halaman 32 dari 34 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 54/Pdt.G.S/2024/PN Tig



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam Pasal 1 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, maka gugatan Pengugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan:

MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
2. Menghukum Penggugat luntuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp209.000,00 (dua ratus sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan pada hari Kamis, tanggal 14 Nopember 2024 oleh Deni Albar, SH., sebagai Hakim pada Pengadilan Negeri Tulungagung, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim tersebut dengan dibantu oleh Mimbar, SH., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Panitera Pengganti,

Hakim,

ttd

ttd

Mimbar, SH.

Deni Albar, SH.



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

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK.....	:	Rp75.000,00;
3. Panggilan	:	Rp14.000,00;
4. PNPB	:	Rp20.000,00;
5. Sumpah.....	:	Rp50.000,00;
6. Redaksi	:	<u>Rp10.000,00;</u>
7. Meterai	:	<u>Rp10.000,00;</u>
Jumlah	:	Rp209.000,00;

(dua ratus sembilan ribu rupiah)