



PUTUSAN

Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. Abdul Rachim, AM. S.Pd., Laki-laki, Agama Islam, Umur 72 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Pelelangan, No., kelurahan Tekolabbua, Kecamatan Pangkajene, Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Provinsi Sulawesi Selatan *Email: Udhyelang0505@gmail.com* dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Kaharuddin HN Lewai, S.H., dan Amiruddin, S.H.,M.H.**, keduanya merupakan Advokat/Konsultan Hukum pada "Kantor Hukum/ Konsultan Hukum **"KAHARUDDIN HN LEWAI & PARTNERS,"** yang tergabung dalam organisasi Perhimpunan Advokat Indonesia (PERADI), yang beralamat di "Jalan Perbatasan Maros Pangkep (Kedai Hikmah), Desa Bonto Lempangan, Kecamatan Bontoa, Kabupaten Maros, Provinsi Sulawesi Selatan." (Hp. 081282632871/ 0811412556 / 0811411150) *Email: Amiruddin.mulia@yahoo.co.id* berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkajene pada tanggal 25 September 2023 Nomor: 88/SK/DAF/PDT/IX/2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Melawan:

Oswati Mulky, beralamat di Kompleks Perum Bumi Permai, Blok.H No. 5 Tumampua, Jalan Andi Caco Barat Pangkajene, Kecamatan Pangkajene, Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Provinsi Sulawesi selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Ida Hamidah ST., S.H., dan Irwandi, S.H.**, keduanya merupakan Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat "Ida Hamidah & Partners",

Halaman 1 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



beralamat kantor di Bukit Baruga, Jalan Kayu Agung 2
No. 1 Antang, Kecamatan Manggala, Kota Makassar,
Provinsi Sulawesi selatan *Email:*
idahamidah@yahoo.com berdasarkan Surat Kuasa
Khusus Nomor 75/SKK/IX/2023/IHP tanggal 25
September 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Pangkajene pada tanggal 25
September 2023 Nomor: 87/SK/DAF/PDT/IX/2023
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Saksi yang hadir;

Telah membaca bukti surat-surat yang diajukan dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan sederhana tertanggal 1 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkajene secara elektronik pada tanggal 14 September 2023 di bawah register perkara Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj, yaitu pada pokoknya sebagaimana berikut:

1. Bahwa sebelumnya telah terjadi kesepakatan jual beli berupa sebidang tanah dan bangunan (1 Unit Rumah) yang terletak di Jalan Penghibur, No. 58, RT/RW. 003/002, Kelurahan Mappasaile, Kecamatan Pangkajene, Kabupaten Pangkep. Antara pihak Penggugat selaku Pembeli dan pihak Tergugat selaku Penjual.
2. Bahwa setelah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak terkait jual beli rumah tersebut pihak pertama meminta sejumlah uang kepada Pembeli yang saat ini selaku Penggugat sebagai pembayaran awal terhadap rumah tersebut sebesar Rp. **25.000.000,-** (Dua Puluh Lima juta Rupiah) dengan bukti Kwitansi tertanggal 27 April 2016 yang di tandatangani langsung oleh pihak Tergugat selaku Penjual.
3. Bahwa setelah diterimanya pembayaran awal oleh pihak Tergugat selaku penjual, pihak Tergugat kembali meminta sejumlah uang kepada Penggugat selaku Pembeli, sebagai pembayaran tahap Kedua sebesar Rp. **75.000.000,-** (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) dengan bukti kwitansi Tertanggal 13 Mei 2016 yang ditandatangani langsung oleh pihak Tergugat Selaku Penjual.

Halaman 2 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



4. Bahwa seiring waktu berjalan pihak Tergugat kemudian tidak jadi menjual rumahnya kepada Penggugat akan tetapi menjual rumahnya tersebut kepada pihak lain, dan tidak memberitahukan kepada pihak penggugat yang awalnya adalah selaku yang akan membeli rumah tersebut, dan selanjutnya pihak Penggugat meminta sejumlah uangnya yang telah di jadikan pembayaran kepada tergugat, namun hingga saat ini belum juga di serahkan oleh pihak tergugat.
5. Bahwa Penggugat dalam hal ini telah beberapa kali meminta pembayaran atas pembelian 1 Unit rumah tersebut, namun pihak Tergugat selalu berdalih tidak memiliki dana untuk melakukan pembayaran kepada Penggugat, dan Tergugat selalu memberikan janji-janji kepada Penggugat bahwa akan segera melunasi hutangnya tersebut.
6. Bahwa setelah beberapa kali pihak Penggugat melakukan teguran kepada Tergugat untuk melaksanakan sisa pembayaran atas pembelian rumah tersebut, namun Tergugat tidak mengindahkan, sehingga Penggugat berupaya melakukan penagihan, baik melalui telepon maupun bertemu secara langsung dan bahkan seringkali Penggugat juga mendatangi kediaman Tergugat untuk meminta sisa hutangnya namun pihak Tergugat seringkali hanya memberi janji-janji kepada Penggugat bahkan terkesan Tergugat sengaja menghindar untuk tidak bertemu dengan Penggugat.
7. Bahwa setelah sekian lama Pihak Penggugat melakukan penagihan namun belum juga di bayarkan, maka pihak Penggugat Berinisiatif untuk membuat surat Perjanjian Hutang Piutang/Penitipan Uang yang di buat dan di tandatangi oleh kedua belah pihak dengan Nominal sebesar Rp. **100.000.000,-** (seratus Juta Rupiah), tertanggal 27 April 2017, yang juga turut di tandatangi oleh Budi Bunyamin selaku saksi pada saat itu.
8. Bahwa setelah sekian lama pihak Penggugat melakukan penagihan kepada Tergugat, namun tidak membuahkan hasil dan hanya di iming-imingi janji oleh Tergugat bahwa akan melakukan pembayaran kepada Penggugat, sehingga Penggugat menyuruh pihak lain, dalam hal ini mengangkat Kuasa Hukum untuk menyelesaikan masalah hutang tersebut, sehingga Kuasa Hukum Penggugat dalam hal ini melakukan Somasi kepada Tergugat tertanggal 07 Augustus 2023 untuk melunasi hutangnya.

Halaman 3 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



9. Bahwa setelah sekian lama pihak Tergugat tidak merespon Somasi pertama yang dilayangkan oleh Kuasa Hukum Penggugat, maka untuk selanjutnya kuasa hukum melakukan Somasi berikutnya kepada Tergugat tertanggal 02 dan 09 September 2023 untuk melakukan kewajibannya namun hingga Gugatan ini di daftarkan di Pengadilan Negeri Pangkep Pihak Tergugat juga tidak merespon Somasi kami dan juga tidak menyelesaikan Kewajibannya.
10. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat tersebut, maka Tergugat telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap perjanjian, dan mengakibatkan kerugian secara materiil maupun immateriil bagi Penggugat, maka adalah wajar dan sah menurut hukum agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian sebesar **Rp.100.000.000,-**(Seratus juta rupiah) berikut denda bunga yakni sebesar **6 %** perbulan dari jumlah hutang yang belum terbayarkan, terhitung sejak di terimanya sejumlah uang tersebut yakni bulan Mei 2016 hingga putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dan atau setidaknya denda bunga sebesar **Rp.380.000.000,-**(Tiga Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah), dan atau setidaknya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 74 K/SIP/1969, yang dalam kaidah Hukumnya menyatakan:
“Penilaian uang harus dilakukan dengan menggunakan harga emas”.
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 208 K/SIP/1971, yang dalam kaidah hukumnya menyatakan:
“Berdasarkan yurisprudensi, perbedaan harga mata uang lama dengan mata uang baru di nilai dengan harga emas, dengan membebankan resikonya kepada kedua belah pihak secara setengah-setengah, akan tetapi dalam hal ini, seluruh resiko dibebankan kepada tergugat, karena ia yang bersalah, yaitu telah melepaskan hak penggugat secara sepihak”.
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 804 K/SIP/1973, yang dalam kaidah hukumnya menyatakan:
“Tergugat dihukum untuk membayar uang utang pokok di tambah bunga 6% Sebulan, karena jumlah bunga sekian persen itu merupakan bunga yang lazim pada saat perjanjian



di adakan”.

11. Bahwa akibat perbuatan dari tergugat tersebut pihak penggugat **mengalami kerugian dalam pemanfaatan sejumlah uang tersebut dimana apabila Penggugat menjadikan modal usaha**, yakni sekitar Rp. **650.000.000,-** (Enam ratus lima puluh juta rupiah), sehingga sangatlah wajar apabila Penggugat mengajukan tuntutan sebesar Rp. **480.000.000,-** (Empat ratus delapan puluh juta rupiah) yang terdiri dari utang Pokok dan ditambah dengan denda bunga sebesar 6% setiap bulan.
12. Bahwa terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Pangkep menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*).
13. Bahwa untuk menghindarkan gugatan Penggugat menjadi *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, karena Tergugat tidak mau secara sukarela dan segera melaksanakan isi putusan perkara *aquo*, maka demi terjaminnya semua tuntutan, mohon kepada Pengadilan Negeri Pangkep berkenan maletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta benda milik Tergugat yaitu berupa:
 - Satu bidang tanah dan bangunan beralamat di Kompleks Perum Bumi Permai, Blok H No. 5 Tumampua, Jalan Andi Caco Barat Pangkajene, Kecamatan Pangkajene, Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Provinsi Sulawesi selatan
14. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan perkara ini nantinya, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pangkep untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) perhari, apabila ia lalai melaksanakan isi putusan ini yang berkekuatan hukum tetap.
15. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didasarkan pada alat bukti yang kuat dan sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat di jalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya *verzet*, banding, atau kasasi dari Tergugat.

Berdasarkan segala uraian yang telah PENGGUGAT kemukakan di atas, maka PENGGUGAT dalam hal ini, memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri

Halaman 5 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



Pangkep, untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang di tentukan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya agar Majelis Hakim yang terhormat yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah bukti Kwitansi penerimaan uang Sebesar Rp. **25.000.000,-** (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) tertanggal 27 April 2016, dan Bukti Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. **75.000.000,-** (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) Tertanggal 13 Mei 2016.
3. Menyatakan sah bukti perjanjian Hutang Piutang/ Penitipan uang, tertanggal 27 April 2017, yang di buat dan di tandatangani oleh kedua belah pihak, yang turut pula bertandatangani saksi yang bernama Budi Bunyamin.
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas:
 - Satu bidang tanah dan bangunan beralamat di Kompleks Perum Bumi Permai, Blok H No. 5 Tumampua, Jalan Andi Caco Barat Pangkajene, Kecamatan Pangkajene, Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Provinsi Sulawesi selatan.
5. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara tunai dan seketika sebesar **Rp. 100.000.000,-** (Seratus juta rupiah), di tambah dengan bunga sebesar **6 %** setiap bulannya terhitung sejak Mei 2016 hingga keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkrach van gewijsde*). dan atau setidak-tidaknya denda bunga sebesar **Rp. 380.000.000,-**(Tiga Ratus Delapan Puluh Juta rupiah). Dan atau setidak-tidaknya nilai mata uang dinilai menurut perhitungan nilai emas.
7. Menghukum Tergugat menurut hukum untuk Membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya, apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini.
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat di jalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya *verzet*, banding, atau kasasi.

Halaman 6 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat didampingi Kusasanya dan Tergugat didampingi Kuasanya telah datang menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana maka pada sidang pertama, pada tanggal 27 September 2023 dilakukan terlebih dahulu upaya perdamaian;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan pada hari dan tanggal itu juga yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa pada persidangan tersebut kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, oleh karena Tergugat didampingi oleh Kuasa Hukum yang merupakan Advokat, maka persidangan dilanjutkan secara e-litigasi melalui Sistem Informasi Pengadilan (*e-court*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengirimkan jawaban melalui aplikasi *e-court* pada tanggal 2 Oktober 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, TERGUGAT membantah dan menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT sebagaimana yang telah diuraikan dalam gugatan kecuali yang diakui secara jelas dalam eksepsi ini;

2. Gugatan PENGGUGAT Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) :

Bahwa, gugatan PENGGUGAT Tidak Jelas (*Obscuur Libel*), karena PENGGUGAT mendalilkan terjadinya kesepakatan jual beli berupa sebidang tanah dan bangunan (1 unit rumah) yang terletak di Jalan Penghibur No. 58 RT/RW.003/002 Kelurahan Mappasaile Kecamatan Pangkajene Kabupaten Pangkep dimana dalam gugatannya **tidak menyebutkan harga** yang disepakati antara PENGGUGAT selaku



PEMBELI dan TERGUGAT selaku PENJUAL/PEMILIK RUMAH, PENGGUGAT juga **tidak menyebutkan batas-batas** atas sebidang tanah dan bangunan tersebut. Kemudian PENGGUGAT juga meletakkan sita jaminan/*conservatoir beslag* terhadap harta benda milik TERGUGAT berupa satu bidang tanah dan bangunan beralamat di Kompleks Perum Bumi Permai Blok H No. 5 Tumampua Jl. Andi Caco Barat Pangkajene Kecamatan Pangkajene, Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan Provinsi Sulawesi Selatan tidak menyebutkan ukuran dan batas-batasnya, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang kaidah hukumnya menyatakan **“Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”**, maka akibatnya adalah gugatan PENGGUGAT *obscuur libel* atau tidak jelas dan tuntutan PENGGUGAT mengenai total kerugian di Posita 10 (*sepuluh*) dan 11 (*sebelas*) terjadi perbedaan angka apakah Rp. 380.000.000,- (*tiga ratus delapan puluh juta rupiah*) ataukah Rp. 480.000.000,- (*empat ratus delapan puluh juta rupiah*) sehingga menyebabkan gugatan **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)**;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, hal-hal yang diuraikan dalam jawaban eksepsi diatas, secara *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara sepanjang ada korelasi dan mempunyai hubungan hukum;
2. Bahwa, TERGUGAT membantah dalil-dalil yang telah diuraikan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT;
3. Bahwa, gugatan PENGGUGAT Posita 1 (*satu*), 2 (*dua*) dan 3 (*tiga*) tidak menyebutkan harga sebidang tanah dan bangunan (1 unit rumah) yang telah disepakati yaitu Rp. 330.000.000,- (*tiga ratus tiga puluh juta rupiah*), kemudian PENGGUGAT menyanggupi dan terjadilah kesepakatan secara lisan, kemudian PENGGUGAT membayar *Down Payment/DP/Uang Muka* diawal dengan beberapa tahap pembayaran yang kemudian ditotal Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*), dimana pembayaran senilai Rp. 75.000.000,- (*tujuh puluh lima juta rupiah*) PENGGUGAT dan TERGUGAT bersama-sama ke Bank untuk menebus Sertipikat Hak Milik akan tetapi setelah dihitung oleh pihak Bank uang yang dibawa oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT kurang, sehingga Bank memberikan kesempatan 1 (*satu*)



minggu untuk menebus agar tanah dan rumah tidak dilelang. PENGGUGAT kemudian menyampaikan kepada TERGUGAT bahwa akan menghubungi anaknya di AMERIKA untuk menambahkan kekurangannya dan TERGUGAT kemudian memasukkan uang Rp. 75.000.000,- (*tujuh puluh lima juta rupiah*) ke rekeningnya;

4. Bahwa, gugatan PENGGUGAT Posita 4 (*empat*) adalah tidak benar, **yang benar adalah** jangka waktu yang diberikan oleh Bank yaitu 1 (*satu*) minggu ternyata sisa uang yang dijanjikan oleh PENGGUGAT untuk membayar tidak dilaksanakan oleh PENGGUGAT sehingga membuat kepanikan TERGUGAT, TERGUGAT berusaha menghubungi PENGGUGAT akan tetapi tidak bisa, kemudian TERGUGAT menghubungi Ibu NURSIA yang memperkenalkan TERGUGAT ke PENGGUGAT untuk meminta alamat rumah PENGGUGAT dan mempertemukan akan tetapi ibu NURSIA tidak mau dan menyampaikan bahwa PENGGUGAT memutuskan perjanjian secara sepihak tanpa alasan yang jelas dan meminta uangnya Kembali, akan tetapi TERGUGAT menyampaikan tidak bisa dibatalkan sepihak, uang *Down Payment/DP/Uang Muka* juga sudah masuk di rekening dan dipotong oleh Bank. Seiring berjalannya waktu Tahun 2019 pihak Bank menyampaikan bahwa rumah akan dilelang, kemudian TERGUGAT berusaha menghubungi PENGGUGAT akan tetapi tidak bisa, kemudian TERGUGAT minta ke Bank untuk mencari pembeli sendiri karena jika dilelang maka TERGUGAT akan rugi;
5. Bahwa, gugatan PENGGUGAT Posita 5 (*lima*) dan 6 (*enam*) adalah tidak benar, **yang benar adalah** PENGGUGAT di Tahun 2016 sejak pulang dari Bank dan menuju ke rumah TERGUGAT dan bercerita masalah pribadi keesokan harinya **tidak bisa dihubungi** dan baru Kembali berbicara dan bertemu pada saat mediasi ke 2 (*dua*) pada hari Rabu, 27 September 2023. Justru TERGUGAT dengan l'tikad baik berusaha selalu menghubungi PENGGUGAT melalui telpon dan melalui teman PENGGUGAT ibu NURSIA untuk membicarakan bagaimana sisa pembayaran rumah akan tetapi tidak bisa;
6. Bahwa, gugatan PENGGUGAT Posita 7 (*tujuh*) adalah tidak benar, **yang benar adalah** TERGUGAT tidak pernah menandatangani kwitansi tanggal 27 April 2017 dan tidak kenal dengan Saksi BUDI BUNYAMIN;
7. Bahwa, gugatan PENGGUGAT Posita 8 (*delapan*) dan 9 (*Sembilan*) adalah tidak benar, **yang benar adalah** TERGUGAT tidak pernah mengiming-



imingi PENGGUGAT, justru PENGGUGAT yang berjanji akan membeli rumah TERGUGAT dengan memberikan *Down Payment*/DP/Uang Muka dan berjanji akan membayar sisanya dalam waktu 1 (*satu*) minggu justru sejak pulang dari Bank di Tahun 2016 PENGGUGAT tidak bisa dihubungi, yang datang hanya orang suruhan PENGGUGAT yaitu Ibu NURSIA dan Kuasa Hukum PENGGUGAT yang bernama H. KAHARUDDIN LEWAI, pada saat datang TERGUGAT menyerahkan uang Rp. 2.000.000,- (*dua juta rupiah*) kepada Ibu NURSIA dan mentransfer Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) ke rekening Kuasa Hukum PENGGUGAT, karena dipaksa untuk membayar setengahnya Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) akan tetapi karena TERGUGAT tidak memiliki uang hanya bisa membayar seperti yang dijelaskan diatas;

8. Bahwa, gugatan PENGGUGAT Posita 10 (*sepuluh*), 11 (*sebelas*) dan 12 (*dua belas*) mengenai kerugian dan bunga 6% (*enam persen*) perbulan sehingga menjadi Rp. 380.000.000,- (*tiga ratus delapan puluh juta rupiah*) adalah tidak benar, **yang benar adalah** PENGGUGAT di angka 7 (*tujuh*) mendalilkan Surat Perjanjian Hutang Piutang/Penitipan Uang yang dibantah oleh TERGUGAT maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 378 K/Sip/1973 Tanggal 27 November 1975 yang kaidah hukumnya "*Terhadap uang titipan tidak dapat dikenakan bunga*" Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1321 K/Sip/1973 Tanggal 13 Mei 1975 yang kaidah hukumnya "*Tuntutan terhadap Bunga yang TIDAK diperjanjikan tidak dapat dikabulkan*" Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 597 K/Sip/1983 Tanggal 08 Mei 1984 yang kaidah hukumnya "*Tuntutan Penggugat mengenai bunga 3% sebulan karena keterlambatan pembayaran, harus ditolak karena dalam hal jual beli tidak ada persoalan bunga*" Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 804 K/Sip/1973 Tanggal 04 Desember 1975 yang kaidah hukumnya "*Mengenai Tuntutan Keuntungan dalam suatu gugatan pembayaran Kembali uang pinjaman pokok beserta bunga seharusnya dikesampingkan karena tidak diperjanjikan*" oleh karenanya gugatan PENGGUGAT mengenai bunga 6% (*enam persen*) **harus ditolak**;
9. Bahwa, gugatan PENGGUGAT Posita 13 (*tiga belas*) mengenai *conseravatoir beslag*/sita jaminan adalah tidak benar, **yang benar** adalah berdasarkan Pasal 17A PERMA Nomor 4 Tahun 2019 memberikan

Halaman 10 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



kewenangan kepada Hakim untuk menilai seberapa urgensinya dilakukan *conseravatoir beslag/sita* jaminan terhadap benda milik TERGUGAT, harus dipertimbangkan dan dihubungkan dengan fakta-fakta serta peristiwa hukum yang dimana proses *conseravatoir beslag/sita* jaminan antara gugatan biasa dengan gugatan sederhana tidaklah sama artinya gugatan sederhana dibatasi waktu selama 25 (*dua puluh lima*) hari sedangkan proses *conseravatoir beslag/sita* jaminan haruslah dituangkan dalam proses penetapan pengadilan melalui Ketua Pengadilan yang dimana esensi penyelesaian secara sederhana dalam gugatan sederhana menjadi tidaklah relevan, selain itu PENGGUGAT tidak merincikan secara detail barang milik TERGUGAT yang dapat dilakukan penyitaan oleh karenanya gugatan PENGGUGAT mengenai sah dan berharga *conseravatoir beslag/sita* jaminan **harus ditolak**;

10. Bahwa, gugatan PENGGUGAT Posita 14 (*empat belas*) mengenai uang paksa/*dwangsom* senilai Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*) perhari adalah tidak benar, **yang benar** adalah berdasarkan Pasal 606 a Rv "*Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukum untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, boleh harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa*" Jo. 606 b Rv "*Bila keputusan tersebut tidak dipenuhi maka pihak lawan dari terhukum berwenang untuk melaksanakan keputusan terhadap sejumlah uang paksa yang ditentukan tanpa lebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum*", **uang paksa (*dwangsom*) hanya dapat dituntut apabila putusan yang dijatuhkan tidak berupa pembayaran sejumlah uang.** Sedangkan tuntutan PENGGUGAT dalam perkara *a quo* adalah tuntutan ganti rugi (sejumlah uang), sehingga uang paksa (*dwangsom*) tidak mempunyai dasar hukum sama sekali. Bahwa sudah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 791K/Sip/1972 -Yurisprudensi Indonesia Jilid 1 Jakarta, Mahkamah Agung Republik Indonesia 1974-. Bahwa berdasarkan uraian dan hal-hal tersebut diatas, maka tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) **harus ditolak**;

Halaman 11 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



11. Bahwa, gugatan PENGGUGAT Posita 15 (*lima belas*) mengenai *uitvoorbij voorrad* meskipun ada upaya *verzet*, banding atau kasasi dari TERGUGAT adalah tidak benar, **yang benar** adalah berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta menjelaskan bahwa salah satu urgensi dapat dijatuhkannya putusan serta merta salah satunya adalah hutang piutang yang jumlahnya pasti dan tidak dibantah, namun karena PENGGUGAT menilai isi perjanjian berdasarkan perspektif PENGGUGAT sehingga demi asas cepat, sederhana dan biaya ringan dalam gugatan sederhana karenanya petitum ini dikesampingkan Jo. Pasal 20 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya, pada dasarnya putusan serta merta tidak dapat dilaksanakan, kecuali dalam keadaan khusus. Dasar Hukum atas larangan tersebut adalah, Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBg, Pasal 54 dan Pasal 57 Rv, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor : 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil. Bahwa berdasarkan uraian dan hal-hal tersebut diatas, maka tuntutan *uitvoorbij voorrad* **harus ditolak**;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, TERGUGAT mohon kepada Yang Mulia Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Primair :

DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Subsidaire :

Apabila Yang Mulia Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya, untuk membuktikan dalil-dalilnya, para pihak telah mengajukan bukti-bukti berupa bukti surat dan saksi, dimana dalam



setiap akhir pembuktian, para pihak selalu diberikan kesempatan untuk menanggapi bukti dari lawannya secara lisan dalam persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 6 (enam) bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kuitansi dari H. Abd. Rachim, AM kepada Oswati Mulki atas uang sejumlah Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) guna pembayaran rumah di RW 003, RT 002, Jl. Penghibur No. 58, Kel. Mappasaile, Kel. Pangkajene, Kab. Pangkep tertanggal 27 April 2016 yang dapat ditunjukkan aslinya yang kemudian diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kuitansi dari H. Abd. Rachim, AM kepada Oswati M. atas uang sejumlah Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) guna pembayaran rumah di Mattoanging tertanggal 13 Mei 2016 yang dapat ditunjukkan aslinya yang kemudian diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Perjanjian Hutang Piutang/Penitipan Uang antara H. Abdul Rachim, AM, S.Pd., dan Oswati Mulky yang disaksikan oleh Saksi Budi Bunyamin pada tanggal 27 April 2017 atas pengembalian uang sejumlah sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang dapat ditunjukkan aslinya yang kemudian diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Somasi kepada Oswati Mulky tanggal 7 Agustus 2023 yang dapat ditunjukkan aslinya yang kemudian diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Somasi kepada Oswati Mulky tanggal 2 September 2023 yang dapat ditunjukkan aslinya yang kemudian diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Somasi kepada Oswati Mulky tanggal 9 September 2023 yang dapat ditunjukkan aslinya yang kemudian diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa bukti – bukti surat yang berupa fotokopi tersebut di atas telah bermeterai cukup, sehingga berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai jo. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 134/Pmk.03/2021 tentang Pembayaran Bea Meterai, Ciri Umum dan Ciri Khusus pada Meterai Tempel, Kode Unik dan Keterangan Tertentu pada Meterai Elektronik, Meterai Dalam Bentuk Lain, dan Penentuan Keabsahan Meterai, serta Pemeteraian Kemudian, serta Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat Penggugat tersebut, Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap bukti P-1 dan P-2 Tergugat membenarkan dan



menyatakan tidak keberatan;

2. Bahwa terhadap bukti P-3 Tergugat membantah pernah bertandatangan karena Tergugat pada tahun 2017 bolak-balik ke Surabaya karena mengurus perceraian dengan suaminya yang merupakan anggota TNI, dan bahkan Tergugat tidak pernah mengenal siapa itu Budi Bunyamin;
3. Bahwa terhadap bukti P-4, P-5 dan P-6, Tergugat menyatakan tidak pernah menerima bukti-bukti surat tersebut karena Tergugat banyak menghabiskan waktunya di Surabaya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Nursiah binti Nambo dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Pada saat transaksi antara Penggugat dan Tergugat yang pertama, Saksi melihatnya;
 - Bahwa Saksi sudah lupa kapan transaksi tersebut terjadi;
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat sempat bertemu di rumah Tergugat;
 - Bahwa waktu itu Saksi melihat Penggugat memberikan uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat;
 - Bahwa Saksi kemudian tidak mengetahui hal lain lagi;
 - Bahwa Saksi yang menjadi penghubung penjualan rumah antara Penggugat dan Tergugat, dimana Saksi kemudian menghubungi Penggugat;
 - Bahwa Saksi benar melihat penyerahan uang yang pertama, namun tidak untuk yang kedua;
 - Bahwa Saksi yang memperkenalkan Penggugat dengan Tergugat, karena Tergugat mencari pembeli, kemudian Saksi mencari Penggugat;
 - Bahwa harga rumah yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat adalah Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
 - Bahwa menurut penglihatan Saksi, uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) diberikan sekali dan bukan bertahap;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui terhadap pembayaran kedua sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), dimana Penggugat dan Tergugat langsung ke Bank;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apa status pembayaran sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tersebut, apakah tanda



jadi atau apa;

- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Penggugat tidak melanjutkan pembelian rumah ini;
- Bahwa Saksi tidak pernah menyampaikan kepada Tergugat jika Penggugat tidak jadi membeli rumah;
- Bahwa Saksi tidak tahu menahu soal peristiwa Saksi pernah datang ke rumah Tergugat dan menagih uang Penggugat agar dikembalikan;
- Bahwa Saksi lupa apakah Tergugat pernah meminta tolong kepada Saksi untuk mempertemukan dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika Sertifikat di Bank dan tidak bisa dikeluarkan karena uang Penggugat kurang;
- Bahwa Saksi pernah diberikan uang sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) oleh Tergugat karena uang tersebut merupakan komisi jasa Saksi;
- Bahwa Saksi memang pernah ditelepon Tergugat dan diminta untuk mengembalikan uang tersebut, tapi Saksi bertanya kenapa mau dikembalikan, karena Saksi yang kasih laku rumahnya;
- Bahwa Saksi lebih dulu kenal Penggugat dibanding Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui jika Tergugat ingin menjual rumah adalah dari Tergugat langsung;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pernah disampaikan Penggugat jika Penggugat ingin membatalkan penjualan rumahnya;
- Bahwa setoran pertama setahu Saksi tidak bertahap;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Tergugat ingin menjual rumahnya;
- Bahwa Saksi menawarkan rumah pada banyak orang, namun hanya Penggugat yang waktu itu yang ingin membeli dengan harga yang disepakati yakni Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui, seperti apa isi perjanjian yang disepakati oleh para pihak;
- Bahwa Saksi tahu kapan tepatnya perkara ini mulai bermasalah;
- Bahwa Saksi pernah melihat kuitansi sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana dalam bukti P-1;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang pengembalian uang Penggugat;
- Bahwa pada saat dilakukan penyerahan uang, Saksi melihat ada kuitansi yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;

Halaman 15 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



Menimbang, bahwa terhadap Saksi Penggugat tersebut, para pihak memberikan tanggapan sebagai berikut:

1. Bahwa Prinsipal Penggugat membenarkan seluruh keterangan Saksi dan menyatakan tidak keberatan, sedangkan Kuasa Penggugat menyatakan jika komisi sejumlah 25% untuk penghubung adalah umum di masyarakat;
2. Bahwa Kuasa Tergugat menyatakan jika uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dilakukan sebanyak 2 (dua) kali, dan soal pembatalan, Saksi sebenarnya mengetahui namun menyangkalnya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial Bank Rakyat Indonesia (BRI) a.n Nasabah Oswati Mulki, Nomor Rekening: 501301025938535 atas penyetoran uang sejumlah Rp. 75.000.000, tanggal 13 Mei 2016 yang dapat ditunjukkan hasil *print outnya* yang kemudian diberi tanda T-1;
2. Fotokopi *Screenshot* bukti transfer sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dari Oswati Mulki kepada Kaharuddin HN Lewai pada tanggal 6 September 2023 yang dapat ditunjukkan bukti asli transfernya pada aplikasi BRIMO yang kemudian diberi tanda T-2;

Menimbang, bahwa bukti – bukti surat yang berupa fotokopi tersebut di atas telah bermeterai cukup, sehingga berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai jo. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 134/Pmk.03/2021 tentang Pembayaran Bea Meterai, Ciri Umum dan Ciri Khusus pada Meterai Tempel, Kode Unik dan Keterangan Tertentu pada Meterai Elektronik, Meterai Dalam Bentuk Lain, dan Penentuan Keabsahan Meterai, serta Pemeteraian Kemudian, serta Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat Tergugat tersebut, Penggugat memberikan tanggapan sebagai berikut: bahwa terhadap bukti T-1 dan T-2, Penggugat dan Kuasa Hukum Penggugat membenarkan dan menyatakan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Ahmad Yakub bin H. Abdul Munir dibawah sumpah pada pokoknya

Halaman 16 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini terkait dengan masalah penjualan rumah antara Tergugat dan Penggugat dengan DP Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), namun kemudian tidak ada kelanjutan, padahal pada tahun 2019 rumah akan disita Bank, sehingga kemudian Saksi mecarikan pembeli lagi yang padahal Saksi pikir sudah terjual kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa tahap pembayaran atas uang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tersebut;
- Bahwa Tergugat pernah menyampaikan kepada Saksi jika rumahnya ingin Tergugat jual dengan harga Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) nego;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Tergugat menghubungi Saksi untuk mencari pembeli pada tahun 2019;
- Bahwa pada tahun 2019, Tergugat pernah menyampaikan kepada Saksi jika rumah mau dilelang Bank karena kredit macet;
- Bahwa pada akhirnya, rumah laku terjual seharga Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa pada tahun 2019 saat BRI ingin menyita rumah, Saksi pernah berkata kepada Tergugat untuk mencari terlebih dahulu Penggugat yang sudah DP, tapi ternyata tidak ketemu juga;
- Bahwa Saksi tahu bagaimana Penggugat dan Tergugat bisa bertemu, Saksi hanya pernah melihat Penggugat kerumah Tergugat, ada juga seorang ibu yang ke rumah Tergugat sebanyak 2 (dua) kali;
- Bahwa Saksi pernah menyarankan kepada Tergugat untuk mencari rumah atau menemui Penggugat;
- Bahwa penyampaian Tergugat kemudian adalah Penggugat tidak bisa dihubungi, dan Tergugat pernah bercerita ada ibu teman Penggugat untuk meminta kembali DP, namun Tergugat meminta untuk dipertemukan dengan Penggugat, tapi setahu Saksi tidak pernah bertemu;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan Tergugat \pm 5m (lima meter), dengan

Halaman 17 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



lokasi saling berhadapan;

- Bahwa Saksi sering melihat ada yang sering mengecek rumah;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sendiri ada yang ingin membatalkan perjanjian atau menagih uang DP kembali;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis siapa yang mengecek rumah karena Saksi hanya tahu muka;
- Bahwa rumah yang hendak dijual benar sempat menjadi agunan Bank, dan pada tahun 2019 sudah akan dilelang Bank;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat benar tidak mengetahui dimana Penggugat tinggal, sementara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual-beli, bahkan ada penghubungnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah wajar jika seorang yang sudah menaruh DP tiba-tiba membatalkan penjualannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Penggugat membatalkan perjanjian;
- Bahwa Tergugat pernah ada niat untuk mengembalikan uang Penggugat, tapi Penggugat tidak pernah bisa dihubungi;
- Bahwa harga jual rumah tersebut ketika laku adalah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa sisa hutang Tergugat di Bank;
- Bahwa menurut Saksi, wajar-wajar saja dengan kondisi seperti sekarang, Penggugat meminta uangnya kembali;
- Bahwa Saksi hanya tahu Penggugat pada saat bertemu Penggugat di rumah Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu transaksi antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi 2 (dua) kali bertemu Penggugat, namun hanya melihat saja dan tidak saling berbicara;
- Bahwa bukan Saksi yang dapat mencarikan pembeli baru atas rumah Tergugat, dimana Saksi hanya ikut mencarikan, tapi bukan yang menemukan pembeli;
- Bahwa Saksi tahu jika harga rumah laku Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) dari Tergugat;
- Bahwa uang sejumlah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) ada yang masuk ke Bank, dan Tergugat sempat ada niat untuk

Halaman 18 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



- mengembalikan uang Penggugat, namun tidak bisa bertemu;
- Bahwa rumah tersebut terjual pada tahun 2019;
 - Bahwa setelah itu, Tergugat diluar daerah, di Jawa;
 - Bahwa Saksi pernah bertemu Penggugat di teras rumah Tergugat;
 - Bahwa Saksi tidak tahu berapa jangka waktu pencicilan Penggugat kepada Tergugat;
 - Bahwa Saksi tidak tahu pasti kenapa rumah dijual ke orang lain, tapi uang Penggugat tidak dikembalikan, yang jelas Tergugat ada kesulitan menghubungi Penggugat dari tahun 2016 sampai dengan 2019;
 - Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Tergugat tidak ada pernyataan kepada Penggugat jika ingin menjual tanah kepada orang lain, padahal menurut dalil Penggugat, lokasi rumah sebenarnya tidak jauh, bisa bertanya kepada pak lurah dimana rumah Penggugat dan Penggugat tidak pernah meninggalkan Pangkep;
 - Bahwa setelah rumah laku, Tergugat pergi ke Surabaya karena mengurus perceraianya;
 - Bahwa atas hutang yang di Bank hanya dijamin rumah yang ingin dijual tersebut;
 - Bahwa Tergugat ingin menjual rumahnya, padahal sudah dijamin karena Tergugat tidak ingin rumahnya dilelang Bank;
 - Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlah hutang Tergugat;
 - Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlah macet kredit dari Tergugat;
 - Bahwa Saksi tidak tahu, berapa akhirnya harga jual rumah yang disepakati Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa pada saat kesepakatan jual-beli rumah antara Penggugat dan Tergugat, Saksi tidak ada dilokasi;
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat baru saling kenal saat jual-beli;
 - Bahwa Saksi tidak tahu seperti apa detail pra jual beli dan pada saat jual beli terjadi;
 - Bahwa Saksi tidak tahu dimana rumah Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah uang Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) dibayar cash atau tidak;
 - Bahwa setelah menjual rumah, hutang Tergugat di Bank lunas;
 - Bahwa pada tahun 2019, setelah dibayar, Sertifikat langsung diserahkan;
 - Bahwa pada tahun 2017, Tergugat ada di Surabaya, ada urusan dengan

Halaman 19 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



suaminya;

- Bahwa Saksi tidak tahu sampai kapan pastinya Tergugat di Surabaya, hanya Tergugat bolak-balik Surabaya-Pangkep sampai sekarang;
- Bahwa Saksi mengenal Ibu Nursiah, orang tersebut adalah orang yang pernah datang ke rumah Tergugat, yang Saksi pikir merupakan istri Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti kenapa Ibu Nursiah datang ke rumah Tergugat, Saksi hanya memperkirakan mungkin ada yang suruh untuk menagih DP;
- Bahwa Ibu Nursiah datang ke rumah Tergugat antara tahun 2016-2017;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat para pengacara Penggugat ke rumah Tergugat;
- Bahwa rumah yang ditinggali Tergugat dan yang dijual ini tidak sama;
- Bahwa rumah yang dijual itu dahulu juga rumah tinggal, namun yang pertama;
- Bahwa rumah Saksi yang berada di depan rumah Tergugat yang dijual;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Tergugat mulai pindah ke rumah baru;
- Bahwa perkara ini mulai bermasalah pada tahun 2019;
- Bahwa rumah tersebut dijual kepada teman sendiri, namanya pak Tahir;
- Bahwa Saksi tahu jika sepanjang 2017, Tergugat menjalani proses perceraian dengan suami;
- Bahwa Saksi tahu jika suami Tergugat adalah TNI;
- Bahwa Saksi juga tahu jika proses perceraian dengan anggota militer memakan waktu yang lama, sehingga pada tahun 2017, Tergugat jarang ada di Pangkep;

Menimbang, bahwa terhadap Saksi Penggugat tersebut, Para Pihak memberikan tanggapan sebagai berikut:

1. Bahwa Prinsipal Tergugat membenarkan seluruh keterangan Saksi dan menyatakan tidak keberatan, dan Kuasa Tergugat hanya menggarisbawahi jika Saksi adalah Saksi fakta, sehingga terhadap hal selain fakta, agar Hakim mempertimbangkan sebagaimana mestinya;
2. Bahwa Penggugat membenarkan seluruh keterangan Saksi dan menyatakan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa pada akhir agenda sidang pembuktian para pihak menyatakan cukup dengan alat-alat buktinya dan Penggugat hanya memohon kepada Hakim agar dapat dikembalikan uang sejumlah Rp.100.000.000,00

Halaman 20 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



(seratus juta rupiah) milik Penggugat, dimana Penggugat masih mempertanyakan perjanjian dengan Tergugat karena menurut Penggugat tidak ada jangka waktu pembayaran yang tetap, namun oleh karena Penggugat kesulitan menghubungi Tergugat dan Penggugat yang tidak pernah dihubungi lagi oleh Tergugat, seluruh peristiwa ini dapat terjadi, sedangkan Tergugat menyatakan jika Penggugat adalah pihak yang justru tidak melunasi pembayaran selama 1 (satu) minggu sesuai yang disepakati setelah pembayaran kedua, dimana pada saat Tergugat ingin menghubungi Penggugat, nomor Tergugat diblokir, dan kemudian tiba-tiba pihak Penggugat ingin memutus perjanjian secara sepihak, dan meninggalkan Tergugat yang dikejar waktu pelelangan dari Bank yang pada akhirnya Tergugat tidak memiliki pilihan lain selain daripada untuk menjual rumah kepada pihak lain pada tahun 2019 dengan harga yang lebih murah daripada apa yang disepakati dengan Penggugat, sehingga Tergugat menilai uang DP yang sudah diberikan tentu tidak dapat dikembalikan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan jika gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscur Libel*) karena Penggugat tidak menyebutkan harga yang disepakati dalam jual beli, dan batas-batas tanah yang menjadi objek jual beli;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil eksepsi Tergugat tersebut, pada dasarnya dalam Pasal 17 PERMA 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana sebagaimana telah diubah dengan PERMA 4 Tahun 2019 tentang tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana ditentukan, "*Dalam proses pemeriksaan gugatan sederhana, tidak dapat diajukan tuntutan provisi, eksepsi, rekonvensi, intervensi, replik, duplik, atau kesimpulan.*", namun demikian, Hakim dengan mengingat Hak Asasi Tergugat untuk menyampaikan pendapatnya dan rasa keadilan bagi diri Tergugat yang juga harus tetap dilindungi, maka Hakim kemudian tetap akan menjawabnya

Halaman 21 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



sebagai berikut: bahwa perlu dipahami jika pokok gugatan Penggugat adalah mengenai pengembalian uang yang telah diserahkan kepada Tergugat, dan baik pada gugatan maupun jawaban tidak terdapat permasalahan mengenai nominal harga yang sebelumnya telah disepakati maupun mengenai lokasi dan bentuk objek jual beli, sehingga tidak dicantumkan harga dan batas-batas tanah dalam gugatan tidak menyebabkan gugatan kabur (*obscuur libel*), karena apa yang dipermasalahkan kedua belah pihak tetap akan dapat diperiksa secara sempurna dan menyeluruh. Dengan demikian, Hakim menilai jika seluruh dalil eksepsi Tergugat tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah mengenai ingkar janji (*wanprestasi*) oleh Tergugat atas perjanjian jual-beli tanah dan bangunan berupa 1 (satu) Unit Rumah yang terletak di Jalan Penghibur, No. 58, RT/RW. 003/002, Kelurahan Mappasaile, Kecamatan Pangkajene, Kabupaten Pangkep antara pihak Penggugat selaku Pembeli dan pihak Tergugat selaku Penjual, dimana setelah Penggugat melakukan pembayaran awal sejumlah Rp25.000.000,00 (Dua Puluh Lima juta Rupiah) sebagaimana tertuang dalam bukti Kwitansi tertanggal 27 April 2016 dan Rp75.000.000,00 (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) sebagaimana tertuang dalam bukti kwitansi Tertanggal 13 Mei 2016, Tergugat justru menjual tanah dan bangunan tersebut kepada orang lain, dan uang Penggugat sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tidak dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya Tergugat membenarkan jika benar terjadi kesepakatan jual beli rumah yang menjadi objek jaminan di Bank sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dengan harga Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) secara lisan, dan Penggugat telah membayar *Down Payment/DP/Uang Muka* sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dimana pada saat itu rumah (sertifikat) belum dapat ditebus dari Bank karena uang dari Penggugat belum dapat menutup uang pinjaman Tergugat di Bank, sehingga Bank memberikan kesempatan 1 (*satu*) minggu untuk menebus agar tanah dan rumah tidak dilelang yang kemudian disanggupi oleh Penggugat setelah menghubungi anaknya yang berada di Amerika, namun kemudian setelah peristiwa tersebut, Penggugat tidak pernah lagi menghubungi Tergugat, dan justru melalui ibu NURSIA, Penggugat menyatakan ingin memutuskan

Halaman 22 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



perjanjian secara sepihak tanpa alasan yang jelas dan meminta uangnya kembali tapi Tergugat menolak karena perjanjian tidak bisa dibatalkan sepihak, dimana uang *Down Payment*/DP/Uang Muka juga sudah masuk di rekening dan dipotong oleh Bank. Seiring berjalannya waktu, Tahun 2019 pihak Bank menyampaikan bahwa rumah akan dilelang, kemudian Tergugat berusaha menghubungi Penggugat akan tetapi tidak bisa, kemudian Tergugat meminta kepada Bank untuk mencari pembeli sendiri karena jika dilelang maka Tergugat akan rugi;

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

- Bahwa Penggugat dan Tergugat terikat dalam suatu perjanjian lisan jual-beli tanah dan bangunan berupa 1 (satu) Unit Rumah yang terletak di Jalan Penghibur, No. 58, RT/RW. 003/002, Kelurahan Mappasaile, Kecamatan Pangkajene, Kabupaten Pangkep, dimana pihak Penggugat berkedudukan sebagai Pembeli dan pihak Tergugat berkedudukan sebagai Penjual;
- Bahwa dalam jual-beli tersebut, Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tergugat;
- Bahwa rumah tersebut pada saat gugatan ini diajukan telah terjual kepada pihak lain, namun masih terdapat sengketa antara Penggugat dan Tergugat atas uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Hakim dapat menyimpulkan jika yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah sebagai berikut:

1. Seperti apa perjanjian jual-beli tanah dan bangunan berupa 1 (satu) Unit Rumah yang terletak di Jalan Penghibur, No. 58, RT/RW. 003/002, Kelurahan Mappasaile, Kecamatan Pangkajene, Kabupaten Pangkep, dimana pihak Penggugat berkedudukan sebagai Pembeli dan pihak Tergugat berkedudukan sebagai Penjual dipahami menurut hukum?;
2. Apakah perbuatan Tergugat yang kemudian menjual tanah rumah tersebut kepada orang lain merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dapat mengakibatkan Tergugat harus mengembalikan uang yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat?;

Menimbang, bahwa terdapat dalil gugatan Penggugat yang disangkal, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 283 RBg yang menyatakan: "*Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri*"

Halaman 23 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”, maka Penggugat memiliki kewajiban pertama untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukannya tersebut, namun, agar hak Tergugat dalam membuktikan dalil-dalil bantahannya (sangkalannya) tidak terkesampingkan, maka akan diberikan pula kesempatan bagi Tergugat untuk membuktikan dali-dalil sangkalannya setelah Penggugat selesai membuktikan dalil-dalilnya, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa kemudian untuk menjawab pokok sengketa sebagaimana tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan 6 (enam) bukti surat, yaitu bukti P-1 sampai dengan bukti P-6 serta seorang Saksi yakni Nursiah binti Nambo, sedangkan Tergugat telah mengajukan 2 (dua) bukti surat, yaitu bukti T-1 dan T-2 serta seorang Saksi yakni Ahmad Yakub bin H. Abdul Munir;

Menimbang, bahwa oleh karena pada pokoknya beberapa hal telah diakui oleh Penggugat dan Tergugat serta ternyata beberapa bukti dari para pihak yang saling terkait, sehingga untuk singkat dan jelasnya putusan ini, maka bukti dari kedua belah pihak akan dipertimbangkan secara bersamaan oleh Hakim;

Menimbang, bahwa Hakim pertama-tama akan mempertimbangkan bukti surat dari para pihak yakni:

1. Berturut-turut Kuitansi dari H. Abd. Rachim, AM kepada Oswati Mulki atas uang sejumlah Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) guna pembayaran rumah di RW 003, RT 002, Jl. Penghibur No. 58, Kel. Mappasaile, Kel. Pangkajene, Kab. Pangkep tertanggal 27 April 2016 (bertanda P-1), Kuitansi dari H. Abd. Rachim, AM kepada Oswati M. atas uang sejumlah Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) guna pembayaran rumah di Mattoanging tertanggal 13 Mei 2016 (bertanda P-2), serta Laporan Transaksi Finansial Bank Rakyat Indonesia (BRI) a.n Nasabah Oswati Mulki, Nomor Rekening: 501301025938535 atas penyetoran uang sejumlah Rp. 75.000.000, tanggal 13 Mei 2016 (bertanda T-1). Bukti-bukti tersebut diakui para pihak sebagai tanda bukti penyetoran uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat. Dengan demikian, bukti merupakan bukti yang sempurna dan mengikat para pihak, dan dinilai sudah akan ikut dipertimbangkan

Halaman 24 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



bersama dengan pengakuan para pihak sekalipun tidak disebutkan secara tersurat;

2. Surat Perjanjian Hutang Piutang/Penitipan Uang antara H. Abdul Rachim, AM, S.Pd., dan Oswati Mulky yang disaksikan oleh Saksi Budi Bunyamin pada tanggal 27 April 2017 atas pengembalian uang sejumlah sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) (bertanda P-3). Bukti surat disangkal oleh pihak Tergugat dan Penggugat tidak bisa menghadirkan Saksi dalam perjanjian tersebut yakni Budi Bunyamin maupun alat bukti lain yang dapat mendukung alat bukti ini, dengan demikian bukti yang merupakan akta bawah tangan ini tidak memiliki kekuatan hukum apapun dan patut untuk dikesampingkan serta tidak akan dipertimbangkan lagi;
3. Berturut-turut Somasi kepada Oswati Mulky tanggal 7 Agustus 2023 (bertanda P-4), Somasi kepada Oswati Mulky tanggal 2 September 2023 (bertanda P-5), dan Somasi kepada Oswati Mulky tanggal 9 September 2023 (bertanda P-6). Bukti tidak diakui oleh Tergugat, namun demikian somasi pada intinya adalah berupa teguran (sepihak) dari satu pihak kepada pihak lain, dan oleh karena bentuknya tertulis serta fakta jika permasalahan antara Penggugat dan Tergugat sudah diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pangkajene, maka menurut hukum dapat dipahami jika Penggugat telah menegur Tergugat untuk mengembalikan uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dan Tergugat berdasarkan panggilan sidang, menurut hukum juga harus dianggap memahami jika Penggugat telah melayangkan teguran melalui risalah panggilan sidang (*relaas*) agar Tergugat segera melunasi kewajibannya. Dengan demikian, dilihat dari tujuannya yang bersifat teguran, maka surat-surat somasi ini masih memiliki hubungan yang erat dan dapat dipertimbangkan sebagai bukti pendukung dalam perkara ini;
4. *Screenshot* bukti transfer sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dari Oswati Mulki kepada Kaharuddin HN Lewai pada tanggal 6 September 2023. Bukti diakui oleh Kuasa Penggugat, dengan demikian bukti ini merupakan bukti sempurna yang mengikat para pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok-pokok keterangan para Saksi sebagai berikut:

1. Saksi Nursiah binti Nambo yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi merupakan pihak yang menjadi perantara jual beli antara Tergugat dan Penggugat atas tanah rumah dengan harga Rp275.000.000,00 (dua ratus

Halaman 25 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



tujuh puluh lima juta rupiah), dimana Saksi juga mengetahui jika pembayaran sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dalam kuitansi pada bukti P-1 adalah benar;

2. Saksi Ahmad Yakub bin H. Abdul Munir yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi merupakan salah satu pihak yang dimintai tolong oleh Tergugat untuk mencari pembeli baru pada tahun 2019 atas tanah rumah yang menurut pengetahuan Saksi telah disepakati dijual kepada Penggugat. Tanah ingin dijual oleh Tergugat kepada pihak lain karena tanah rumah tersebut yang merupakan jaminan pada Bank hendak dilelang Bank pada tahun itu karena kredit Tergugat macet dan Tergugat tidak kunjung dapat menemukan keberadaan Penggugat. Rumah tersebut pada akhirnya kemudian terjual kepada Tahir seharga Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) pada tahun 2019 tapi bukan melalui Saksi. Atas penjualan rumah tersebut, kemudian hutang Tergugat di Bank telah terlunasi. Saksi juga menerangkan jika sebelum Tergugat menjual rumah kepada orang lain, Saksi sudah mengatakan kepada Tergugat untuk mencari Penggugat karena ada DPnya, tapi menurut Tergugat tidak dapat ditemukan. Saksi menerangkan jika Tergugat sempat ingin mengembalikan uang Penggugat sebelum dan setelah rumah terjual, namun urung terlaksana karena Tergugat tidak dapat menemukan Penggugat. Saksi menambahkan jika sejak tahun 2017, Tergugat sudah sibuk bolak-balik Pangkep-Surabaya karena ada urusan perceraian dengan suaminya hingga sekarang;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-Saksi tersebut soal jual-beli antara Penggugat dan Tergugat serta tanah rumah yang telah laku terjual merupakan keterangan yang melengkapi pengakuan para pihak, sehingga terhadapnya sudah ikut dipertimbangkan bersama dengan pengakuan para pihak sekalipun tidak disebutkan secara tersurat, sedangkan terhadap keterangan Saksi Ahmad Yakub bin H. Abdul Munir tentang riwayat penjualan tanah kepada pihak lain dan kondisi Tergugat pada waktu sebelum gugatan ini diperiksa akan dipergunakan Hakim sebagai pendukung dalil-dalil Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh para pihak, Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan pertama yaitu: Seperti apa perjanjian jual-beli tanah dan bangunan berupa 1 (satu) Unit Rumah yang terletak di Jalan Penghibur, No. 58, RT/RW. 003/002, Kelurahan Mappasaile, Kecamatan Pangkajene, Kabupaten Pangkep, dimana

Halaman 26 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



pihak Penggugat berkedudukan sebagai Pembeli dan pihak Tergugat berkedudukan sebagai Penjual dipahami menurut hukum?;

Menimbang, bahwa apabila berpijak dari Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang pada pokoknya menyatakan jika hukum tanah nasional adalah hukum adat, maka dapat dipahami jika pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat yakni terang dan tunai, dengan pengertian, tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama, sedangkan terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi, dimana asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) yang menjelaskan peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT;

Menimbang, bahwa dalam praktik, pihak yang terlibat jual-beli dapat mengikat diri dalam perjanjian pendahuluan guna menentukan seperti subjek yang saling berikatan, objek yang diperjanjikan, Pasal tentang tata cara pembayaran, Pasal-pasal tentang hak dan kewajiban, Pasal tentang sanksi, dan Pasal tentang penyelesaian perselisihan yang dibuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maupun penentuan seperti pembayaran secara lunas atau cicilan yang dibuat dalam Pengikatan Jual Beli (PJB), sebelum kemudian dapat menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) setelah harga lunas kepada PPAT sebagai tanda dilakukannya jual-beli atas tanah;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, dapat dipahami jika para pihak mengakui terlibat dalam suatu perjanjian lisan mengenai jual-beli sebidang tanah rumah, dimana apabila Hakim melihat dalam proses jual-beli tersebut, para pihak baru terlibat dalam perjanjian pendahuluan yang tertuang secara lisan;

Menimbang, bahwa perjanjian pada hakekatnya adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (*vide* Pasal 1313 KUHPerdara), yang mana untuk dapat dikatakan suatu perjanjian itu sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya disyaratkan dengan perjanjian tersebut harus dibuat secara sah

Halaman 27 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



serta dilaksanakan dengan itikad baik dan perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan dan undang-undang (*vide* Pasal 1338 KUHPerdara jo. Pasal 1339 KUHPerdara). Sedangkan untuk dapat dikatakan bahwa suatu perjanjian dibuat secara sah haruslah diperlukan syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian lisan tidak diakui secara utuh/bulat oleh para pihak, maka untuk itu Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu seperti apa perjanjian para pihak dan bagaimana perjanjian dapat mengikat para pihak menurut hukum, dimana untuk dapat menilai hal tersebut, maka perjanjian yang dibuat haruslah mengacu kepada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa kemudian akan dibuktikan unsur pertama dalam perjanjian yaitu kesepakatan antara para pihak (asas konsensualisme), yang mana dengan adanya kesepakatan atau kata sepakat tersebut berarti para pihak mempunyai kebebasan kehendak untuk menentukan apa yang akan diperjanjikan dan dengan siapa akan melakukan perjanjian. Sehingga apabila terjadi kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*) maka perjanjian tersebut dengan sendirinya batal demi hukum karena telah terjadi cacat kehendak (*wilsgebrek*) sehingga syarat kesepakatan secara hukum dianggap tidak pernah terjadi. Begitu pula apabila ada suatu kesepakatan yang mengandung suatu kebebasan kehendak yang tidak dapat dibenarkan, baik oleh hukum positif maupun nilai keadilan dan kepatutan, maka Hakim dapat menyatakan jika kesepakatan tersebut haruslah dibatalkan;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, pertama-tama diketahui baik Penggugat maupun Tergugat secara lisan sepakat untuk melakukan jual-beli tanah dan bangunan berupa 1 Unit Rumah yang terletak di Jalan Penghibur, No. 58, RT/RW. 003/002, Kelurahan Mappasaile, Kecamatan Pangkajene, Kabupaten Pangkep tanpa adanya cacat kehendak (*wilsgebrek*) yang dapat dibuktikan sepanjang persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang unsur cakap, yang mana kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan telah ditentukan dalam pasal 1329 KUHPerdara, dengan ketentuan orang yang tidak

Halaman 28 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



dapat dianggap cakap diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara yaitu, orang yang belum dewasa, orang dalam pengampuan dan perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat dan Tergugat diketahui telah dewasa dan telah cakap secara hukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum serta pula Penggugat dan Tergugat tidak dapat dibuktikan sebaliknya jika ternyata mereka tidak cakap hukum, sehingga dengan demikian, Hakim dapat menilai kecakapan antara para pihak dalam perjanjian ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perjanjian disyaratkan adanya sesuatu hal tertentu harus telah ditentukan dan disepakati, yang mana dalam Pasal 1332, Pasal 1333, dan Pasal 1334 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian haruslah mempunyai obyek (*hepaald ondemp*) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan jika obyek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada. Obyek dari perikatan adalah apa yang dinamakan dengan istilah "prestasi" yang harus ditunaikan oleh para pihak. Prestasi ini dapat berupa: menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, dalam kesepakatan/perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut telah ditentukan, dimana yang menjadi pokok perjanjian adalah jual-beli tanah rumah dengan harga tertentu yang hanya dapat dijelaskan oleh Saksi Nursiah binti Nambo yakni sejumlah ± Rp275.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), namun Hakim dengan mengingat jika tidak ada perselisihan tentang harga baik oleh Penggugat maupun Tergugat, maka Hakim menilai jika unsur pokok esensialia dalam jual beli berupa objek dan harga telah ada serta tersepakati oleh kedua belah pihak hanya saja tidak dapat terungkap secara jelas dipersidangan, yang mana dalam perjanjian tersebut kemudian mendudukan Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual, namun demikian, "prestasi" apa yang termuat sebagai unsur esensialia dalam perjanjian lisan tersebut juga tidak dapat dibuktikan secara rinci, sehingga Hakim kemudian menggunakan ketentuan mengenai "kewajiban utama seorang penjual dan pembeli" sebagaimana termuat dalam Pasal 1474 dan 1513 KUHPerdara yakni: Pembeli (Penggugat) harus membayar harga jual (prestasi berbuat sesuatu) dan Penjual (Tergugat) harus menyerahkan tanah (prestasi menyerahkan sesuatu),

Halaman 29 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



sementara mengenai tenggang waktu pelunasan sekalipun tidak dapat dibuktikan secara jelas oleh kedua belah pihak selama persidangan berlangsung, hal tersebut tidak menjadikan perjanjian menjadi cacat hukum, karena penagihan dari Tergugat secara hukum akan menjadi batas waktu pembayaran oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan syarat terakhir yaitu suatu sebab yang halal, yang menurut undang-undang yang dimaksud sebab yang halal adalah jika tidak dilarang ataupun tidak bertentangan dengan undang-undang, dengan kesusilaan dan ketertiban umum (*vide* Pasal 1337 KUHPerduta);

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* telah diperjanjikan suatu jual-beli atas tanah bersertifikat Hak Milik yang ternyata menjadi suatu jaminan hutang di Bank, dimana pada prinsipnya, jual beli tersebut tidak melawan hukum asalkan para pihak mengetahui hal tersebut dan dapat mengambil solusi dari permasalahan tersebut seperti melunasi hutang terlebih dahulu agar Sertifikat Hak Milik dapat dihapuskan dari Hak Tanggungan (Roya) dan pihak pembeli tidak dirugikan karena Hak Tanggungan melekat pada tanahnya atau *het recht volgt de eigendom van de zaak* (bukan debiturnya), sehingga apabila tanah diperjual-belikan dan Hak Tanggungannya belum dihapuskan, maka tanah yang dibeli tersebut secara hukum masih terbebani Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka perjanjian lisan dengan pokok perjanjian jual-beli tanah rumah tersebut adalah sah dan mengikat secara hukum, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sehingga harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 KUHPerduta. Dengan demikian, permasalahan yang menjadi pokok permasalahan pertama dalam perkara *a quo* telah terjawab, yakni perjanjian jual-beli tanah dan bangunan berupa 1 (satu) Unit Rumah yang terletak di Jalan Penghibur, No. 58, RT/RW. 003/002, Kelurahan Mappasaile, Kecamatan Pangkajene, Kabupaten Pangkep, dimana pihak Penggugat berkedudukan sebagai Pembeli dan pihak Tergugat berkedudukan sebagai Penjual merupakan perjanjian pendahuluan yang harus dilaksanakan oleh para pihak, dan memiliki akibat hukum, apabila terjadi permasalahan, maka harus diselesaikan sesuai dengan apa yang disepakati, atau melalui upaya hukum yang berlaku agar para pihak tetap dapat dinyatakan memiliki itikad baik terhadap perjanjian yang telah disepakati;

Halaman 30 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan pokok persengketaan kedua yaitu: Apakah perbuatan Tergugat yang kemudian menjual rumah tersebut kepada orang lain merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dapat mengakibatkan Tergugat harus mengembalikan uang yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat?;

Menimbang, bahwa *wanprestasi* secara singkat dipahami sebagai kelalaian, cedera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Dengan kata lain *wanprestasi* adalah suatu keadaan dimana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa adanya *wanprestasi* ditentukan jika waktu yang telah ditentukan salah satu pihak tidak memenuhi prestasi / kewajibannya, sedangkan jika tidak ada waktu yang telah ditentukan sebelumnya, maka harus ada peringatan/ teguran berupa somasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa dalam hukum perdata, dikenal 4 (empat) bentuk *wanprestasi* yaitu:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa Tergugat selalu menggarisbawahi jika Penggugat dahulu sudah ingin membatalkan perjanjian secara sepihak, dimana terhadap hal tersebut, Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa apa yang menjadi permasalahan dalam perkara *a quo* adalah mengenai perjanjian yang tidak terpenuhi yang penyebabnya apabila dihubungkan dari penjelasan para pihak adalah komunikasi yang amat buruk dari para pihak, sehingga Penggugat melalui gugatan *a quo* kemudian mempermasalahkan perjanjian tersebut karena merasa Tergugat yang harusnya menjual tanah rumah kepada Penggugat justru menjual objek jual beli yang saling disepakati kepada orang lain, atau dalam hal ini, secara hukum, dapat dipahami jika Penggugat masih mengakui perjanjian yang ada, dan perjanjian belum terputus, sehingga Penggugat yang secara hukum masih tunduk dalam perjanjian tersebut kemudian memohon kepada Pengadilan untuk menentukan status hukum atas perjanjian terdahulu dan uang yang telah diberikan kepada Tergugat;



Menimbang, bahwa kemudian, selama persidangan berlangsung, dapat diketahui jika Tergugat menjual tanah rumah kepada pihak lain dan bukan Penggugat, sementara dengan adanya gugatan perkara *a quo* yang didaftarkan ke Pengadilan Negeri Pangkajene, maka Penggugat dapat dikatakan masih mempermasalahkan perjanjian dengan Tergugat. Apabila Tergugat mendalilkan jika Penggugat yang terlebih dahulu menghilang dan tidak ingin melanjutkan pembayaran, maka Tergugat seharusnya mengutamakan itikad baik dalam perjanjian yakni memperjuangkan terpenuhinya perjanjian yang dapat dibuktikan sesuai dengan hukum yang berlaku seperti:

1. Tergugat adalah pihak penjual yang membutuhkan rumahnya terjual dan kemudian mendapatkan uang penjualan. Apabila pembeli mengelak atau terlambat, dengan mengedepankan itikad baik dalam suatu perjanjian, penjual harus menagih atau dalam hal ini menuntut pembeli (Penggugat) untuk memenuhi prestasi, yang secara hukum dapat dilakukan dengan cara memberikan teguran tertulis kepada pembeli (Penggugat), baik secara langsung, maupun melalui bantuan pihak lain yang dapat menghubungkan Tergugat dengan Penggugat, ataupun melakukan teguran melalui Pengadilan dengan menempuh jalur hukum melalui gugatan *wanprestasi* di Pengadilan Negeri. Hakim memahami jika Tergugat disibukkan dengan urusan perceraian dengan suaminya dan tenggat waktu pelelangan rumah, namun demikian, hal tersebut bukanlah suatu keadaan memaksa yang dapat mengesampingkan hukum yang berlaku, namun kesibukan Tergugat bolak-balik Surabaya-Pangkep bahkan sampai dengan sekarang sebagaimana Saksi Ahmad Yakub bin H. Abdul Munir terangkan dapat menjadi suatu persangkaan jika salah satu kesulitan komunikasi/pertemuan antara Tergugat dan Penggugat disebabkan karena peristiwa tersebut, dan bahkan dapat membuat pembayaran (cicilan) Penggugat kepada Tergugat tertunda karena pembayaran Penggugat sebagaimana diketahui dalam persidangan dilakukan secara tunai (bertemu langsung) dengan kuitansi dan bukan transfer (tanpa bertemu langsung);
2. Apabila perjanjian masih mengikat para pihak dan belum terputus, namun salah satu pihak merasa dipaksa, disesatkan, atau ditipu, dapat mengajukan pembatalan perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1449 KUHPerdara, atau;
3. Apabila perjanjian yang masih mengikat memang sukar terpenuhi karena berbagai alasan, namun penjual ingin segera mengikatkan diri pada

Halaman 32 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



perjanjian baru dengan objek yang sama namun dengan pihak pembeli yang berbeda, maka terhadap perjanjian lama yang masih berlaku harus ditentukan statusnya agar penjual tidak dikatakan memiliki itikad buruk atau bahkan melakukan perbuatan melawan hukum seperti halnya:

- a. Para pihak sepakat untuk melakukan pembatalan dan/atau penarikan kembali kesepakatannya tersebut (*Met wederzijdsche toestemming*);
- b. Pengajuan pembatalan secara sepihak ke Pengadilan berdasarkan alasan-alasan yang ditentukan dalam undang-undang (*Uit hoofde der redenen welke de wet daartoe voldoende verklaart*) seperti ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata yang pada pokoknya menyatakan jika, “*Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, salah satu pihak dapat meminta pembatalan ke Pengadilan, dimana pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga*”;

Pembatalan perjanjian memang berakibat kepada perjanjian itu sendiri yang kemudian dianggap tidak pernah ada dan segala sesuatu harus dikembalikan seperti semula, seperti prestasi yang sudah dilaksanakan harus dipulihkan (contoh pengembalian yang sudah diserahkan), bahkan dapat dituntut penggantian biaya, kerugian dan bunga apabila memang ada alasan untuk itu dikabulkan, namun dalam hal itulah itikad baik para pihak diuji kebenarannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Tergugat dapat dinyatakan, “tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan”, yang menyebabkan Penggugat memperlumahkan uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang telah diberikan dan mencoba memintanya kembali dengan melakukan teguran tertulis (somasi) sebanyak 3 (tiga) kali dalam tahun 2023 (*vide* bukti P-4, P-5 dan P-6), hingga kemudian melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pangkajene yang menjadi batas terakhir teguran. Oleh karenanya, dalam hal ini Tergugat secara hukum dapat dinyatakan telah melakukan *wanprestasi*;

Menimbang, bahwa kemudian akan dipertimbangkan, apa akibat dari perbuatan Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menjawab hal tersebut, haruslah dipahami jika tujuan Tergugat menjual tanah rumah adalah untuk melunasi utang di Bank,

Halaman 33 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



dan agar tanah rumah tersebut tidak dilelang yang menurut pemahaman Tergugat, Tergugat akan rugi karenanya;

Menimbang, bahwa Hakim pertama akan melihat dari sisi Tergugat yang mana Tergugat pada awalnya setuju dengan sebuah peminjaman dengan jaminan tanah rumah yang dimaksud dengan Bank, sehingga apabila Tergugat tidak bisa melaksanakan isi perjanjian pinjam-meminjam dengan Bank, pemegang Hak Tanggungan (dalam hal ini Bank sebagai kreditur) memiliki hak penuh untuk melelang benda yang diletakkan Hak Tanggungan (*vide* Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah), dan Tergugat pada dasarnya tidak bisa menyatakan jika dia bisa dirugikan atas hal tersebut karena dengan mengikatkan diri pada suatu perjanjian yang didalamnya termuat Hak Tanggungan (jaminan) sebagai asesornya, maka Tergugat setuju untuk memberikan tanah rumah tersebut sebagai jaminan, namun demikian, Tergugat memilih jalan lain yakni untuk menjual rumah tersebut sebelum dilelang oleh Bank. Pada akhirnya, rumah tersebut berhasil dijual kepada pihak lain (namun bukan Penggugat), dimana selama persidangan berlangsung, melalui keterangan Saksi Ahmad Yakub bin H. Abdul Munir, dan tanggapan dari pihak Tergugat, Hakim tidak menemukan jika masih terdapat permasalahan hutang antara Tergugat dengan pihak Bank, sehingga dalam hal ini, Hakim memiliki cukup persangkaan jika hutang tersebut telah terselesaikan, sehingga tujuan awal penjualan tanah rumah oleh Tergugat telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa terkait dalil Tergugat yang merasa dirugikan karena harus menjual tanah kepada orang lain dengan harga yang lebih rendah dibandingkan kepada Penggugat, Hakim pertimbangkan sebagai berikut: bahwa selain daripada resiko tunduknya debitur terhadap perjanjian yang memiliki jaminan sebagaimana tersebut di atas, selama persidangan tidak pula dapat dibuktikan, berapa nilai rumah yang seharusnya, dan apakah nilai penjualan tersebut adalah jauh dibawah harga pasar yang dapat menimbulkan berbagai kerugian yang berpengaruh dalam kehidupan Tergugat, begitu pula, dalam persidangan tidak pula dapat dibuktikan berapa sisa hutang Tergugat di Bank dan berapa selisih uang yang masih dapat Tergugat peroleh dari hasil penjualan tanah rumah dikurangi pelunasan uang di Bank, apakah masih tersisa cukup banyak sehingga dapat dimanfaatkan untuk keperluan lain, atau pas sehingga menyelesaikan permasalahan hutang dengan Bank, atau justru kurang yang

Halaman 34 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



dapat menimbulkan masalah lain (kerugian lain). Hakim menggaris bawahi jika pada pokoknya, ketika Tergugat melakukan cidera janji (dalam menjalankan perjanjian dengan Bank), maka Tergugat harus siap menerima segala risiko seperti eksekusi Hak Tanggungan (lelang), tuntutan penggantian biaya, kerugian, dan/atau bunga, dimana Tergugat pada dasarnya tidak bisa menarik orang lain untuk ikut menanggung resiko tersebut, kecuali seperti apabila ada penjamin (*borgtocht*), itupun benda yang digunakan sebagai jaminan tersebut harus dilelang terlebih dahulu, sehingga dari hasil lelang tersebut kreditur (Bank) memperoleh pelunasan kredit debitur (Tergugat), jika ternyata dari hasil lelang, utang debitur masih belum terlunasi, maka penjamin baru akan bertanggung jawab membayar sisa utang debitur tersebut;

Menimbang, bahwa pada akhirnya, berdasarkan apa yang dilakukan, Tergugat setidaknya mendapatkan beberapa manfaat yakni: (1) Tergugat mendapatkan uang hasil penjualan tanah rumah, (2) Tergugat dapat menyelesaikan permasalahan hutang-piutangnya di Bank, (3) Tergugat masih menyimpan uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan akibat yang diperoleh Penggugat karena perbuatan Tergugat tersebut, dimana Penggugat telah memberikan uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tergugat yang Penggugat bahasakan sebagai DP (*downpayment*), namun pada akhirnya, Penggugat tidak mendapatkan rumah yang ingin dibeli dan Penggugat tidak pula mendapatkan uangnya kembali;

Menimbang, bahwa dalam hal ini perlu dipahami jika perjanjian pendahuluan tentang jual beli tanah rumah antara Tergugat sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli masih berlaku karena tidak berakhir maupun dibatalkan setidaknya-tidaknya sampai pada saat Tergugat menjual objek jual beli kepada orang lain, dimana sebelumnya Penggugat telah memberikan uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tergugat yang Penggugat bahasakan sebagai DP (*downpayment*), atau dalam hal ini uang muka atau uang panjar;

Menimbang, bahwa ketentuan umum tentang uang panjar diatur dalam Pasal 1464 KUHPerduta yang berbunyi, "*Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya*", dimana bunyi pasal tersebut adalah *general punishment* atau hukum umum terhadap keberlakuan asas *Pacta Sunt Servanda* dalam Pasal



1338 KUHPerdata yang mengharuskan adanya suatu itikad baik terhadap perjanjian yang berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak di dalamnya, dan sebagai perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik ketika menghadapi salah satu pihak yang tidak beritikad baik/bahkan cidera janji, yakni terhadap penerima uang tidak dapat memiliki uang panjar, sedangkan kepada pemberi uang tidak bisa dikembalikan uang panjarnya, sehingga kemudian, dalam putusan-putusan Mahkamah Agung, ditentukan terkait status uang panjar tersebut apabila dalam suatu perjanjian ternyata terdapat itikad tidak baik atau bahkan cidera janji dari salah satu pihak, seperti pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 685 K/Pdt/2018 yang pada pokoknya menyebutkan, *“Menghukum Tergugat untuk mengembalikan pembayaran DP kepada penggugat sejumlah SGD 610.000 yang dikonversikan ke dalam rupiah. Selain itu Tergugat juga harus membayar bunga sebesar 10%. Hal ini disebabkan Tergugat telah cidera janji/wanprestasi terhadap Penggugat karena tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban sebagaimana disepakati dalam Mutual Agreement tanggal 7 Oktober 2013.”*, begitu pula dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2661 K/Perdata/2004 yang pada pokoknya menerangkan jika, *“Oleh karena tidak dapat dibatalkan secara sepihak, maka apabila pembatalan tersebut karena Penjual wanprestasi maka ia harus mengembalikan uang panjar beserta biaya yang telah dikeluarkan kepada pembeli, sedang apabila pembatalan tersebut karena perbuatan wanprestasi dari pembeli maka Penjual tidak wajib mengembalikan uang panjar.”*;

Menimbang, bahwa Hakim kemudian sampai kepada kesimpulan hukum yaitu, bahwa apa yang terbukti dipersidangan adalah Tergugat yang tidak beritikad baik/ingkar janji karena tidak memenuhi isi perjanjian yang masih berlaku bagi Penggugat dan Tergugat dan justru menjual rumah kepada orang lain hingga mendapatkan manfaat karenanya dan bahkan masih membawa tambahan uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang sebelumnya diberikan oleh Penggugat, sehingga kemudian secara hukum, uang yang Penggugat sebelumnya telah serahkan kepada Tergugat, haruslah dikembalikan kepada Penggugat dengan perhitungan yang akan diuraikan dalam pertimbangan terhadap tuntutan-tuntutan Penggugat dibawah ini. Hal tersebut juga dapat dipahami dari sikap batin Tergugat dahulu yang menurut keterangan Saksi Ahmad Yakub bin H. Abdul Munir yang tidak dibantah oleh Tergugat jika dahulu Tergugat sempat ingin mengembalikan uang Penggugat namun sukar bertemu, sehingga dengan adanya Putusan ini, maka Hakim

Halaman 36 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



berharap Tergugat dapat melaksanakan niatnya yang tertunda dahulu, begitu pula apabila hal ini dinilai dari sisi keadilan dan kepatutan, dimana Tergugat sudah mendapatkan apa yang menjadi tujuannya yakni pelunasan hutang dari hasil penjualan tanah rumah, sehingga kemudian, Penggugat yang belum mendapatkan manfaat apapun dari jual-beli, sepatutnya dipulihkan haknya berupa pengembalian uang DP yang dahulu diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan dasar itikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka terjawablah pokok permasalahan kedua dalam perkara *a quo* yakni perbuatan Tergugat kemudian menjual rumah tersebut kepada orang lain merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dapat mengakibatkan Tergugat harus mengembalikan uang yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah seluruh pokok permasalahan *a quo* telah terjawab, maka Hakim menilai jika Penggugat dapat membuktikan pokok gugatannya, sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan bantahannya, sehingga kemudian Hakim akan menilai tiap-tiap tuntutan (petitum) dari Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 1, Penggugat telah menuntut agar Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, namun untuk mengabulkan petitum tersebut tersebut, Hakim harus terlebih dahulu mempertimbangkan tuntutan-tuntutan lain Penggugat, apakah tuntutan-tuntutan tersebut dapat diterima secara keseluruhan atau tidak, karena masih terdapat dua kemungkinan yaitu: (1) seluruh petitum dapat diterima secara keseluruhan atau (2) petitum hanya dapat diterima sebagian (ada petitum yang ditolak). Dengan demikian, maka petitum pertama dari Penggugat ini akan ditentukan setelah mempertimbangkan Petitum lainnya secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2, Penggugat telah menuntut agar Hakim menyatakan sah bukti Kwitansi penerimaan uang Sebesar Rp. **25.000.000,-** (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) tertanggal 27 April 2016, dan Bukti Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. **75.000.000,-** (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) Tertanggal 13 Mei 2016;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti-bukti kwitansi sebagaimana tertuang dalam bukti P-1 dan P-2 telah dipertimbangkan dan menjadi suatu bukti yang tidak disangkal oleh Tergugat bahkan diperkuat dengan bukti T-2,



maka Hakim menilai jika petitum ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3, Pengugat telah menuntut agar Hakim menyatakan sah bukti perjanjian Hutang Piutang/Penitipan uang, tertanggal 27 April 2017, yang di buat dan di tandatangani oleh kedua belah pihak, yang turut pula bertandatangan saksi yang bernama Budi Bunyamin;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti telah dikesampingkan, maka petitum ini tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 4, Pengugat telah menuntut agar Hakim menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas satu bidang tanah dan bangunan beralamat di Kompleks Perum Bumi Permai, Blok H No. 5 Tumampua, Jalan Andi Caco Barat Pangkajene, Kecamatan Pangkajene, Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Provinsi Sulawesi selatan;

Menimbang, bahwa oleh karena selama persidangan, Hakim tidak pernah meletakkan sita atas objek tanah tersebut, dimana kepentingan sita tersebut tidak pernah secara khusus diajukan dan/atau Hakim menganggap perlu/harus dilakukan penyitaan karena mengingat objek tanah bukan objek jaminan dalam suatu perjanjian, begitu pula dengan memperhatikan jika kepemilikan objek sudah berada pada pihak ketiga dihubungkan dengan jangka waktu pemeriksaan Gugatan Sederhana yang cukup singkat, maka petitum ini tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 5, Pengugat telah menuntut agar Hakim menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);

Menimbang, bahwa oleh karena pokok persengketaan kedua dalam perkara ini telah terjawab dan Tergugat telah dinyatakan *wanprestasi*, maka petitum ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 6, Pengugat telah menuntut agar Hakim menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Pengugat secara tunai dan seketika sebesar **Rp. 100.000.000,-** (Seratus juta rupiah), di tambah dengan bunga sebesar **6 %** setiap bulannya terhitung sejak Mei 2016 hingga keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). dan atau setidak-tidaknya denda bunga sebesar **Rp. 380.000.000,-** (Tiga Ratus Delapan Puluh Juta rupiah). Dan atau setidak-tidaknya nilai mata uang dinilai menurut perhitungan nilai emas;



Menimbang, bahwa secara umum, tuntutan yang dapat diajukan dari suatu *wanprestasi* adalah membayar biaya yang sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), kerugian yang sungguh menimpa (*schaden*), dan bunga/kehilangan keuntungan (*interwessen*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUHPerdata), pembatalan perjanjian, peralihan resiko dan/atau membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat pernah memberikan uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tergugat, dimana Tergugat mendalilkan jika Penggugat pernah menagih kembali uang tersebut dan Tergugat pernah megirimkan uang sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Kuasa Penggugat guna memenuhi hal tersebut sebagaimana dijelaskan dalam bukti T-2 yang diakui oleh Kuasa Penggugat. Oleh karenanya, Hakim menilai jika berdasarkan pokok permasalahan kedua, uang tersebut dapat diberikan kembali kepada Penggugat, namun dengan jumlah Rp99.000.000,00 (Sembilan puluh Sembilan juta rupiah) karena terdapat uang sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) yang dapat Tergugat buktikan telah diberikan kepada Kuasa Penggugat, namun terhadap pemotongan oleh Bank yang Tergugat maksud tidak dapat Tergugat buktikan selama persidangan. Sedangkan terhadap bunga/kehilangan keuntungan (*interwessen*) tidak pernah dapat dibuktikan jika bunga tersebut telah diperjanjikan sebelumnya maupun dapat dibenarkan adanya suatu bunga atas uang titipan menurut hukum yang berlaku, begitu pula selama persidangan tidak pula bisa dibuktikan jika benar Penggugat mengalami kehilangan keuntungan sebagaimana Penggugat dalilkan tersebut ataupun mengalami kerugian yang nyata (*feitelijke schade*), sehingga kemudian terhadap petitum mengenai bunga ini tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 7, Pengugat telah menuntut agar Hakim menghukum Tergugat menurut hukum untuk Membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya, apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian sejumlah uang, maka sebagaimana sidebutkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 791K/Sip/1972 yang pada pokoknya menyatakan, "*Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang*", maka Hakim kemudian menilai jika Petitum ini tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

Halaman 39 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



Menimbang, bahwa dalam petitum angka 8, Pengugat telah menuntut agar Hakim menyatakan bahwa putusan ini dapat di jalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya *verzet*, banding, atau kasasi;

Menimbang, bahwa Hakim berpendapat jika sebenarnya pelaksanaan putusan serta merta masih mengandung berbagai ketidakpastian, sehingga kemudian Hakim berpedoman kepada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil serta Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, dimana untuk dapat dilaksanakannya putusan serta merta, "*Harus ada pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta*". Oleh karena Penggugat tidak mengajukan suatu jaminan apapun dalam perkara *a quo*, maka Hakim menilai jika Petitum Penggugat ini tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 9, Pengugat telah menuntut agar Hakim menghukum tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan pokok gugatannya dan diposisikan sebagai pihak yang menang, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) RBg, Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini. Dengan demikian, petitum ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa setelah Hakim mempertimbangkan setiap pertimbangan tuntutan-tuntutan Penggugat tersebut di atas, maka Petitum Penggugat pada angka 1 yaitu agar Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya adalah tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

Memperhatikan, Pasal 1238, Pasal 1243, Pasal 1320, Pasal 1338, dan Pasal 1464 KUHPerdara, Pasal 192 ayat (1) RBg, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana Jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung

Halaman 40 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak seluruh Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah bukti Kwitansi penerimaan uang Sebesar Rp. **25.000.000,-** (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) tertanggal 27 April 2016, dan Bukti Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. **75.000.000,-** (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) Tertanggal 13 Mei 2016;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara tunai dan seketika sebesar **Rp99.000.000,00** (Sembilan puluh sembilan juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp168.000,00 (seratus enam puluh delapan ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan pada hari Senin, tanggal 30 Oktober 2023 oleh Benny Haninta Surya, S.H., sebagai Hakim pada Pengadilan Negeri Pangkajene yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Pangkajene Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj tanggal 14 September 2023, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum, pada hari dan tanggal itu juga, oleh Hakim tersebut, dibantu oleh Sufri Kamus, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pangkajene, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Panitera Pengganti, Hakim,

Sufri Kamus, S.H.

Benny Haninta Surya, S.H.

Halaman 41 dari 42 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Pkj



Perincian biaya :

1. PNBP	:	Rp 30.000,00;
2. ATK	:	Rp100.000,00;
3. Relas Panggilan	:	Rp 18.000,00;
4. Meterai	:	Rp 10.000,00;
5. Redaksi	:	<u>Rp 10.000,00;</u>
Jumlah	:	Rp168.000,00;

(Seratus enam puluh delapan ribu rupiah)