



**PUTUSAN**

**Nomor4/Pdt.G.S/2024/PNSmn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Sleman yang mengadiliperkara perdata gugatan sederhana, pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**FAHDA IBA ARDIYANI**, Tempat, tanggal lahir: Jakarta, 04 Oktober 1962, Agama: Islam, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Alamat: Jl. Kayu Manis VIII No. 60, RT 016 RW 008, Kel. Kayu Manis, Kec. Matraman, Jakarta Timur, Prov. DKI Jakarta, Nomor KTP 3175014410620001, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Emy Wahyuningtyas, S.H, M.Kn, C.Me, CTL dan Rendra Indra Machraja, S.H, (Para Advokat, Mediator bersertifikat dan Konsultan Hukum),berkantor di “EMY WAHYUNINGTYAS, S.H, M.Kn & REKAN” yang beralamat di Jalan Gejayan, Cepit Baru Nomor 260, RT 08, RW 38, Pedukuhan Soropadan, Kalurahan Condong Catur, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta – 55283, berdasarkan surat kuasa tanggal 26 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 01 Februari 2024 dibawah register nomor 107/HK/SK.PDT/II/2024/PN Smn dan surat kuasa tambahan tanggal 15 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 19 Februari 2024 dibawah register nomor 144/HK/SK.PDT/III/2024/PN Smn yang selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**.

Lawan

**Pracoyo Budi Jatmiko**, alamat: Jalan Nangka I, Gang Gori IV Nomor 2, RT 13 RW 067, Karangnongko, Kelurahan Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi DI Yogyakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Armen Dedi, S.H. yang beralamat di Law House DPR & Partners yang berkedudukan di Jl Perkutut No 96 Nglarang Malangrejo Wedomartani Sleman berdasarkan surat kuasa tanggal 5 Januari 2024 yang telah didaftarkan di

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 05 Februari 2024  
dibawah register nomor 114/HK/SK.PDT/II/2024/PN Smn,;  
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**

## **Pengadilan Negeri tersebut;**

- Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
- Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
- Memperhatikan surat-surat kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 31 Januari 2024 dengan register Nomor 4 /Pdt.G.S./2024/PN Smn, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

### **POSITA**

Adapun mengenai duduk perkara dan dasar Gugatan Wanprestasi adalah sebagai berikut:

#### **I. DASAR HUKUM**

- Unsur-unsur gugatan wanprestasi adalah sebagai berikut:
  - Adanya perjanjian atau kontrak tertulis atau tidak tertulis.
  - Ada kewajiban yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak yang menyebabkan kerugian pada pihak yang lain.
  - Pihak yang merasa dirugikan telah memberikan somasi atau pemberitahuan kepada pihak yang melanggar.
- Pasal 1233 KUHPerdata berbunyi "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, maupun karena undang-undang".
- Pasal 1313 KUHPerdata "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih".
- Pasal 1338 KUHPerdata berbunyi "Semua persetujuan yang dibuat sesuai undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G.S/2024/PN Smn



5. Pasal 1339 KUHPerdota “Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang”.

**II. KRONOLOGI**

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan Perjanjian Pelunasan Hutang (selanjutnya disebut “Perjanjian”) tertanggal 7 Mei 2015 dengan kesepakatan sebagai berikut:

1.1 Bahwa Penggugat sepakat utk menyediakan lahan seluas 138,5m2 untuk dibangun rumah dan kost-kostan oleh Tergugat.

1.2 Bahwa Penggugat merupakan pemilik tanah obyek sengketa perkara *aquo* berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 06687/Maguwoharjo seluas 277m2 yang dibeli Penggugat pada tanggal 04 Juni 2012.

1.3 Bahwa apabila hingga tanggal 31 Desember 2020 Tergugat tidak melunasi hutangnya sebesar Rp 200.555.250,00 maka bangunan rumah dan kost-kostan di alamat Gang Gori 4 nomor 2 (sekarang menjadi nomor 318), Karangnongko, Kelurahan Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi DI Yogyakarta menjadi milik Penggugat.

1.4 Bahwa Penggugat akan mengembalikan seluruh cicilan Tergugat yang telah dibayarkan kepada Penggugat apabila Tergugat tidak melunasi hutangnya maksimal pada tanggal 31 Desember 2020 kepada Penggugat.

1.5 Bahwa Tergugat setuju memberikan harga bangunan *a quo* kepada Penggugat yang telah dibangunnya senilai Rp 350.000.000,00.

2. Bahwa berdasarkan Perjanjian *aquo* kewajiban Tergugat hingga dengan tanggal yang telah disepakati untuk melunasi hutangnya kepada Penggugat tidak dilaksanakan oleh Tergugat.

3. Bahwa cicilan hutang Tergugat kepada Penggugat hingga saat diajukannya Gugatan *a quo* sebagai berikut:

Nomor	Tahun	Cicilan (Rp)
1	2016	Rp 19.000.000,00
2	2017	Rp 20.000.000,00



3	2018	Rp 8.000.000,00
4	2019	Rp 18.000.000,00
5	2020	Rp 117.555.250,00
Jumlah keseluruhan:		Rp 182.555.250,00

Sehingga jumlah keseluruhan cicilan hutang Tergugat yang telah dibayarkan kepada Penggugat sebesar Rp 182.555.250,00 (seratus delapan puluh dua juta lima ratus lima puluh lima ribu dua ratus lima puluh rupiah) dan hutang yang masih belum dibayar Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah).

4. Bahwa berdasarkan posita butir 2 dan 3 di atas Tergugat telah lalai atau dengan sengaja tidak menunaikan prestasinya yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat maka dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi.
5. Bahwa Penggugat telah melakukan penyelesaian secara kekeluargaan dengan cara mediasi namun mediasi tersebut tidak berhasil.
6. Bahwa Penggugat telah sabar menunggu hingga saat ini namun Tergugat tidak juga melunasi hutangnya kepada Penggugat.
7. Bahwa melalui kuasa hukumnya, Penggugat menyampaikan somasi kepada Tergugat yang kemudian tidak diindahkan Tergugat, padahal somasi tersebut meminta Tergugat untuk melunasi hutang sesuai Perjanjian.
8. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat tersebut, maka Tergugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian. Sehingga akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat mengalami kerugian berupa materiil serta immateriil yaitu dengan tidak dilaksanakannya pembayaran sesuai Pasal 3 Perjanjian yang harus sudah dibayarkan paling lambat tanggal 31 Desember 2020, sehingga dengan demikian cidera janji tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.
9. Bahwa, dikarenakan cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp 18.000.000,00, (delapan belas juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp 500.000.000,00.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa, sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Pasal ini menjadi dasar bagi asas *pacta sunt servanda*.
11. Bahwa metode pembayaran ganti rugi adalah seperti yang telah disepakati bersama di dalam Perjanjian Pelunasan Hutang bahwa rumah dan bangunan kost-kostan yang dibangun oleh Tergugat menjadi milik Penggugat, dan Penggugat mengganti nilai bangunan sebesar Rp350.000.000,00 kepada Tergugat, dan seluruh cicilan hutang yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat akan dikembalikan kepada Tergugat, seperti yang didalilkan pada butir 1 di atas.
12. Bahwa sanksi hukum bagi debitur yang melakukan Wanprestasi jika dinyatakan wanprestasi dan tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka terdapat sanksi hukum sebagai berikut:
  - 12.1 Membayar kerugian yang didapatkan oleh kreditur;
  - 12.2 Perjanjian tersebut batal karena hukum;
  - 12.3 Peralihan risiko; dan
  - 12.4 Membayar biaya perkara, jika hal ini dibawa ke Pengadilan.
13. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia (*ilusioner*) dan guna menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan obyek *a quo* pada pihak lain selama proses persidangan, maka Penggugat mohon agar dapat dilakukan sita jaminan terhadap bangunan berupa rumah dan kost-kostan yang terletak di Gang Gori 4 Nomor 2 (sekarang menjadi nomor 318), Kelurahan Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Timur berbatasan dengan bangunan kost milik ibu Fahda Iba Ardiyani;
  - Barat berbatasan dengan rumah ibu Tuti;
  - Utara berbatasan dengan rumah Bapak Abdullah;
  - Selatan berbatasan dengan Gang Gori 4.
14. Bahwa, karena gugatan ini didukung bukti-bukti yang otentik, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dulu walaupun ada banding, kasasi maupun verzet (*iut voerbaar bij voorraad*).

Halaman 5 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yang telah Penggugat dalilkan di atas, maka Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

## PETITUM

### Primair

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan cidera janji/wanprestasi.
3. Menyatakan bahwa Penggugat mempunyai hak atas bangunan berupa rumah dan kost-kostan yang terletak di Gang Gori 4 Nomor 2 (sekarang Nomor 318), Karangnongko, Kelurahan Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi DI Yogyakarta dan menjadi milik Penggugat.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp 18.000.000,00, (delapan belas juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat seketika dan secara tunai.
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas bangunan berupa rumah dan kost-kostan yang terletak di Gang Gori 4 Nomor 2 (sekarang Nomor 318), Karangnongko, Kelurahan Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi DI Yogyakarta.
6. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini.
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

### Subsida

Seandainya Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*)

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat dan Tergugat hadir didampingi kuasanya;

Menimbang bahwa selanjutnya Hakim memberikan saran dan kesempatan kepada para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui perdamaian namun para pihak bersengketa tidak berhasil mencapai perdamaian;

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G.S/2024/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa selanjutnya para pihak menandatangani surat persetujuan untuk beracara secara elektronik;

Menimbang bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatanyang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatanPenggugat,Tergugat melalui kuasanya memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada prinsipnya, terhadap Gugatan yang diajukan Penggugat, Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat,
2. Bahwa Gugatan Sederhana Nomor: 4/Pdt.G,S/2024/PN Smn tertanggal 31 Januari 2024 di Pengadilan Negeri Sieman, tidak sesuai yang disyaratkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana. Hal mana Pengugat tidak menggunakan sebagai dasar pengajuan Gugatan a quo, Penggugat mendasarkan pada KUH Perdata yang sebagai dasar Pengajuan Gugatan Biasa bukan Gugatan Sedarhana.
3. Bahwa dalam Perkara yang diajukan Penggugat tidak termasuk dalam gugatan sederhana karena: .

- Menyangkut sengketa hak atas tanah.

Bahwa disamping itu syarat gugatan sederhana berdasarkan Pasal 4 Perma No 4 tahun 2019 adalah sebagai berikut:

- (1) Para pihak dalam gugatan sederhana terdiri dari penggugat dan tergugat yang masing-masing tidak boleh lebih dari satu, kecuali memiliki kepentingan hukum yang sama.
  - (2) Terhadap tergugat yang tidak diketahui tempat tinggalnya, tidak dapat diajukan gugatan sederhana.
  - (3) Penggugat dan tergugat dalam gugatan sederhana berdomisili di daerah hukum Pengadilan yang sama.
  - (4) Penggugat dan tergugat wajib menghadiri secara langsung setiap persidangan dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum.
4. Bahwa Gugatan penggugat tidakjelas dan kabur (Obsure Libel)  
Bahwa gugatan Penggugat a quo adalah kabur dan tidak jelas (obsure libel).

Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smn



Kekaburan dan ketidakjelasan tersebut kami kemukakan berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- Bahwa dikarenakan penggugat menggabungkan antara sengketa kepemilikan tanah dan bangunan dengan hutang piutang.
- Posita dalam surat gugatan Penggugat mengatakan bahwa "Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada penggugat. Padahal Jelas didalam perjanjian pelunasan hutang pasal 4 "apabila terjadi perselisihan, akan di selesaikan secara kekeluargaan mengacu pada perjanjian ini" Bahwa juga kepentingan hukum tergugat dalam Perjanjian pelunasan hutang pasal 3 huruf a menyatakan apabila pihak kedua dapat melunasi dalam batas waktu yang sudah disepakati maka biaya notaris untuk pengalihan nama, pajak jual beli, adalah dengan mengemukakan dalil tersebut mengakibatkan gugatan penggugat menjadi kabur dan tidak jelas kepentingan hukumnya,
- Posita dalam surat gugatan Penggugat mengatakan bahwa Tergugat telah melakukan cidera janji dikarenakan tergugat tidak melaksanakan Pasal 2 Perjanjian Pelunasan Hutang yang menyatakan angsuran Oleh tergugat kepada penggugat harus selesai pelunasan maximum pada tanggal 31 Desember 2020. Kemudian yang menjadi kabur dan tidak jelas disini adalah Tergugat telah membayar seluruh hutang untuk pembelian tanah di Jl Nangka Gg Gori IV No.2, Karangnongko, Maguwoharjo, Depok, Sleman senilai total RP 200,555,250,- maksimal tanggal 31 Desember 2020 seperti yang telah disyaratkan dalam perjanjian pelunasan hutang. Yang dapat di buktikan dengan mutasi rekening BCA.dari rekening BCA tergugat no 00840254984 ke norekening Penggugat 4361445702.

## A. DALAM POKOK PERKARA

### 1. KRONOLOGI DIBUATNYA PERJANJIAN PEMBAYARAN HUTANG

1. Bahwa pada awal tahun 2012 Penggugat sebagai kakak ipar Tergugat menginginkan agar Tergugat memiliki rumah dan usaha kos di Yogyakarta. Kemudian Tergugat menyambut baik, niat baik pihak Penggugat dengan Skema adalah sebagai berikut: penggugat akan membelikan tanah, tergugat membangun rumah, dan mengangsur biaya pembelian tanah kepada penggugat. Dalam proses pencarian tanah diperoleh tanah seluas 277 m2 di Jl. Nangka Gg. Gori 4 No. 2, Karangnongko, Kal. Maguwoharjo, Kec.

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smh



Depok, Kab. Sleman. Oleh karena bagi Tergugat tanah seluas 277 m<sup>2</sup> itu terlalu luas, kemudian pengugat punya ide tanah tersebut dibelah menjadi 2 bagian dengan luas yang masing-masing sama. Sedangkan secara lisan pengugat menyatakan bahwa proses pecah sertifikat secara legal di notaris baru akan dilakukan setelah tergugat melunasi seluruh hutang pelunasan tanah kepada pengugat. Untuk membuktikan perjanjian lisan tersebut Tergugat akan menghadirkan 2 orang saksi dalam persidangan,

2. Bahwa pada 4 Juni 2012 Akta jual beli tanah yang merupakan objek dalam perjanjian hutang diselesaikan dengan nomor akta jual beli Nomor 26/2012 tanggal 4 Juni 2012 dilakukan dihadapan notaris Nyonya Wiwik Widjati,S.H. dengan nama pemegang hak tanah Nyonya Fahda Iba Ardiyani.
3. Bahwa pada bulan Juli 2012 pengugat mulai membangun tanah yang menjadi bagian pengugat menjadi rumah kos.
4. Bahwa pada bulan Januari 2013 Tergugat mulai membangun bagian tanah yang diperuntukkan menjadi bagian tergugat menjadi rumah tinggal berikut usaha rumah kos-kos an. Kemudian pada bulan Agustus 2013 pembangunan rumah dan usaha kost oleh tergugat telah selesai,
5. Bahwa pada tanggal 6 Maret 2014 Tergugat mulai mengangsur cicilan pertama kepada pengugat, dengan nominal RP 2.500.000,-. Dan pada tanggal 11 Februari 2015 Tergugat mengangsur cicilan kedua kepada Pengugat, dengan nominal RP 5.000.000,- ,
6. Bahwa sejak 6 Maret 2014 hingga 31 Desember 2020 Tergugat telah mengangsur hutang pembelian tanah kepada Pengugat dengan menggunakan rekening Bank Central Asia (BCA), no rekening 0840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko. Rekening pihak Tergugat. Sebagai penerima angsuran juga menggunakan rekening BCA dcngan no. 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani dan semua angsuran tercatat dengan baik.
7. Bahwa proses terjadinya angsuran awal pada tanggal 06 Maret 2014 dan 11 Februari 2015, hal ini terjadi karena sudah adanya kesepakatan lisan antara Pengugat dan Tergugat pada awal bulan Februari 2014. Kemudian terjadinya Perjanjian Pelunasan Hutang tertulis pada tanggal 7 Mei 2015 yang ditanda tangani oleh



Penggugat dan Tergugat tersebut sebagai bentuk kesepakatan untuk kepastian waktu pelunasan.

8. Bahwa setelah terjadinya Perjanjian Pelunasan Hutang tertulis pada tanggal 7 Mei 2015 yang ditanda tangani oleh penggugat dan tergugat, Tergugat telah membayarkan kepada penggugat dengan total RP. 200.555250 dan semua angsuran sudah di transfer dengan batas maksimal pembayaran yaitu 31 Desember 2020, dengan rincian sebagai berikut :

TAHUN	NOMINAL
2014	2,500,000
2015	5,000,000
2016	19,000,000
2017	22,000,000
2018	10,000,000
2019	18,000,000
2020	124,055,250
TOTAL	200,555,250

Maka dengan apa yang tersebut diatas, hal ini menunjukkan Tergugat sudah memenuhi prestasinya kepada Penggugat dengan batas waktu yang telah di tentukan dalam Perjanjian Pelunasan Hutang.

## 2. KRONOLOGI PENYELESAIAN SECARA KEKELUARGAAN

1. Bahwa pada tanggal 28 Desember 2021 Penggugat menelpon Tergugat yang menyatakan bahwa walaupun pinjaman sudah dibayar lunas, Tergugat tidak akan mendapatkan tanah dan meminta Tergugat untuk mencari pengacara.
2. Bahwa pada tanggal 4 Januari 2021 Pukul 10:00-12:00 Tergugat bertemu dengan kuasa hukum Penggugat untuk menceritakan kronologis terjadi hutang piutang dan menjelaskan bahwa Tergugat telah membayar seluruh hutang dng nominal Rp 200,555,250 tepat pada 31 Desember 2020 sesuai dengan yang disyaratkan dalam perjanjian pelunasan hutang.
3. Bahwa pada tanggal 4 Januari 2021 Pukul 14:00 Kuasa hukum Penggugat menyampaikan kepada Tergugat bahwa Penggugat memberikan 2 pilihan:
  - Terima Uang Rp 500.000.000,- kemudian meninggalkan rumah dalam waktu 6 bulan.



- Jika menolak pilihan pertama Penggugat akan mengajukan somasi.
4. Bahwa pada tanggal 6 Januari 2021 Pukul 10:30-11:30 Kuasa Hukum Penggugat kembali melakukan mediasi dengan Tergugat dan memohon kepada Penggugat untuk menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan sesuai dalam perjanjian.
  5. Bahwa pada tanggal 8 Januari 2021 Pukul 10:00 Kuasa hukum Penggugat kembali menyampaikan kepada Tergugat bahwa Penggugat memberikan 2 pilihan:
    - Terima Uang Rp 350.000.000,- kemudian meninggalkan rumah dalam waktu 6 bulan.
    - Jika menolak pilihan pertama penggugat akan mengajukan somasi.

Tergugat kemudian tanpa ragu-ragu memilih menerima somasi

### 3. TANGGAPAN GUGATAN DAN TUNTUTAN TERGUGAT

1. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah WANPRESTASI sesuai dengan Perjanjian Pelunasan Hutang tertanggal 7 Mei 2015. Maka dengan ini kami akan menyatakan bahwa Tergugat telah membayar seluruh hutang untuk pembelian tanah di Jl Nangka, Gg Gori IV No.2, Karangnongko, Maguwoharjo, Depok, Sleman senilai total Rp 200,555,250,- maksimal tanggal 31 Desember 2020 seperti yang telah disyaratkan dalam perjanjian pelunasan hutang.
2. Kemudian untuk membuktikan bahwa Tergugat telah melunasi seluruh hutang seperti yang telah disebutkan dalam perjanjian pelunasan hutang, Tergugat akan menyampaikan rincian pembayaran yang mencantumkan nilai nominal berikut tanggal pembayarannya. Dan Tergugat juga melampirkan mutasi rekening BCA atas nama Tergugat untuk mendukung pernyataan Tergugat. Dengan telah di penuhi prestasi Tergugat, maka Tergugat meminta Penggugat untuk memenuhi hak Tergugat sebagaimana diatur pada Pasal 1 huruf a Perjanjian Pelunasan Hutang yang terjadi pada tanggal 7 Mei 2015 menegaskan " Pihak 1 menyediakan tanah seluas kurang lebih 138,5 m2 untuk dibangun

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smh



rumah dan kamar kos kepada Pihak 2 dengan maksud agar PIHAK 2 memiliki rumah sendiri dan bisa membayar dengan mengangsur harga tanah dari uang sewa kos2an per bulan nya" Dan Pasal 3 huruf a Perjanjian Pelunasan Hutang menegaskan "Apabila PIHAK 2 dapat melunasi dalam batas waktu yg sudah disepakati, maka biaya notaris untuk pengalihan nama, pajak jual beli dan lain ditanggung pihak 2".

3. Mengenai klaim bahwa pihak Penggugat telah melakukan penyelesaian secara kekeluargaan dengan cara mediasi telah gagal, hal itu TIDAK BENAR. Yang benar adalah Penggugat melalui mediasi mencoba untuk membatalkan kesepakatan dalam perjanjian pelunasan hutang secara sepihak dengan menawarkan uang penggantian Rp 350.000,000,- dan meminta Tergugat untuk meninggalkan rumah dalam waktu 6 bulan, yang mana rumah yang dimaksud adalah termasuk tanah dan bangunan yang menjadi objek perjanjian.
4. Pada tanggal 14 Januari 2021, melalui jawaban somasi Tergugat sudah meminta kepada Penggugat untuk melakukan pecah sertifikat, penandatanganan akte jual beli di notaris, dan pencatatan di Kantor BPN. Namun permintaan tersebut secara sengaja diabaikan oleh Penggugat.
5. Dengan sudah dilunasinya hutang, untuk itu Tergugat meminta kepada Penggugat untuk melakukan proses pecah sertifikat, menandatangani akte jual beli di PPAT dan melakukan pencatatan di BPN dengan cara membalik nama Sertipikat Hak Milik ke atas nama Tergugat, selambatnya 1 bulan setelah putusan pengadilan. Dikarenakan substansi dari Perjanjian Pelunasan Hutang yang telah terjadi pada tanggal 7 Mei 2015 tersebut adalah jual beli terhadap tanah seluas kurang lebih 138,5 m2 merupakan bagian dari SHM Nomor. 06687 dengan luas 277 m2 atas nama Penggugat.

#### PRIMAIR :

1. Mengabulkan jawaban TERGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat sudah membayar lunas hutang senilai Rp. 200.555.250. sebagai mana dimaksud Perjanjian Pelunasan hutang tertanggal 7 Mei 2015.
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.

## SUBSIDAIR

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (a aequo et bono) Demi tegaknya keadilan berdasarkan hukum yang berlaku dan Ketuhanan Yang Maha Esa

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Pelunasan Hutang yang ditandatangani oleh Pihak 1 Fahda Iba Ardyani dan pihak 2 Pracoyo Budi Djatmiko tanggal 7 Mei 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode April 2016, halaman 1/4 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Mei 2016, halaman 1/3 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Juni 2016, halaman 2/3 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Juli 2016, halaman 3/3 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Agustus 2016, halaman 4/5 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode September 2016,halaman 3/4 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;

8. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Oktober 2016,halaman 1/3 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode November 2016,halaman 2/4 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Januari 2017,halaman 1/3 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Februari 2017,halaman 1/3 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Maret 2017,halaman 1/3 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
13. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode April 2017,halaman 3/5 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;
14. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Mei 2017,halaman 3/4 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;
15. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Agustus 2017,halaman 4/5 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;
16. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Oktober 2017,halaman 1/5, 4/5 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-16;

17. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode November 2017,halaman 6/7 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-17;
18. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Desember 2017,halaman 4/5 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-18;
19. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode April 2018,halaman 3/4 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-19;
20. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Juli 2018,halaman 1/5 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-20;
21. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Agustus 2018,halaman 1/7 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-21;
22. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Desember 2018,halaman 3/7 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-22;
23. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Januari 2019,halaman 6/6 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-23;
24. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode April 2019,halaman 3/7 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-24;
25. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Juni 2019,halaman 2/6 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-25;

26. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Agustus 2019,halaman 3/7 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-26;
27. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode September 2019,halaman 2/7 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-27;
28. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode November 2019,halaman 1/7 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-28;
29. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Desember 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-29;
30. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Januari 2020,halaman 3/10, 9/10 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-30;
31. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Februari 2020,halaman 2/7 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-31;
32. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Maret 2020,halaman 1/14, 5/14, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-32;
33. Fotokopi rekening tahapan KCP Tebet Barat Nomor Rekening 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani Matraman Rt 016 Rw 008 Kayumanis Jl Kayu Manis VIII No 60 Jakarta 13130 Indonesia periode Desember 2020,halaman 11/13, 12/13 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-33;

Fotokopi bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-33 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Arya Mikalova T ;

- Bahwa Saksi mengetahui perjanjian dari pihak ke 2 (Tergugat) mempunyai hutang kepada Penggugat yang akan dikembalikan perbulannya dan saksi juga sering mendengar Penggugat bercerita kepada Saksi pada saat Saksi menyupiri Penggugat.
- Bahwa Saksi bekerja sebagai driver mobil rental yang sering jasanya dipakai oleh Penggugat apabila sedang berada di Yogyakarta;
- Bahwa seingat Saksi isi perjanjian tersebut dibuat untuk tahun 2016 sampai dengan tahun 2020
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan perjanjian tersebut dibuat, hanya Saksi pernah disuruh fotokopi perjanjian tersebut oleh Penggugat dan Saksi memfotokopi di daerah Condong Catur Sleman.
- Bahwa Saksi bertemu dengan Penggugat bulan Desember tahun 2018
- Bahwa Saksi tidak mengetahui isi yang lain dari perjanjian tersebut.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat sudah mengangsur kepada Penggugat.
- Bahwa benar Saksi disuruh memfotokopi perjanjian oleh Penggugat dan Saksi sempat membaca perjanjian tersebut namun Saksi hanya mengetahui sekedarnya saja
- Bahwa pada saat Saksi sedang menyupiri Penggugat, Penggugat pernah bercerita kepada Saksi kekurangan yang belum dibayar oleh Tergugat adalah Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah).
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada perkara apa sehingga ada gugatan ini.

2. Lukas Budi Widodo Prakoso

- Bahwa Saksi bekerja sebagai driver mobil rental yang sering jasanya dipakai oleh Penggugat apabila sedang berada di Yogyakarta;
- Bahwa Saksi mengetahui gugatan ini hanya mendengar dari telepon Penggugat mengenai masalah hutang piutang dan bersitegang karena Penggugat protes kepada suaminya karena susah menagih hutang kepada adiknya (Tergugat).

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa nominal hutang Tergugat kepada Penggugat kurang lebih Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sekian untuk tanah pembangunan kost-kostan namun pastinya berapa Saksi tidak mengetahuinya.
- Bahwa mengenai perjanjian pelunasan hutang Saksi tidak begitu ingat tetapi untuk akhir pelunasan Desember 2020 karena Saksi sempat membaca sekilas pada saat sedang menyupiri Penggugat.
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah seluas 200 M2 yang dibangun kost-kostan tersebut berada di belakang hotel quality desa Karangnongko.
- Bahwa hutang yang belum dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah).
- Bahwa Saksi mengetahui isi dari perjanjian dan jumlah hutang yang belum dibayar karena mendengar dari suara Penggugat pada saat Saksi sedang menyupiri Penggugat dan sempat membaca perjanjian tersebut pada saat berhenti di lampu merah
- Bahwa sepengetahuan Saksi perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Pemilik tanah.
- Bahwa dalam perjanjian tersebut yang saksi lihat adalah mulai Mei 2015 Penggugat memberikan hutang kepada Tergugat dan akhir pelunasan Desember 2020
- Bahwa point dalam perjanjian yang Saksi ketahui adalah Tergugat pinjam uang kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sekian saksi tidak hafal
- Bahwa para Pihak dalam perjanjian tersebut adalah Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa Saksi mengetahui bukti T-3 berupa perjanjian pelunasan hutang dan itu yang dibaca oleh Saksi pada saat berhenti di lampu merah saat menyupiri Penggugat.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat menagih hutang kepada Tergugat namun Saksi mengetahui Penggugat meminta tolong kepada suaminya untuk menagihkan hutang kepada Tergugat.

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi perjanjian untuk jual beli tanah dan ditunjukkan satu kali oleh Penggugat pada saat menyতির and berhenti di lampu merah kemudian Saksi membaca kurang lebih 5 (lima) menit
- Bahwa nominal uang yang tertulis adalah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sekian namun saksi tidak hafal.
- Bahwa yang membeli tanah adalah Tergugat dari siapa saksi tidak mengetahuinya.
- Bahwa ada masalah kurang pembayaran Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) .
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa Penggugat menunjukan surat perjanjian tersebut namun dikarenakan Saksi sering menyupiri Penggugat setiap kali ke Jogja sehingga Penggugat percaya kepada Saksi.

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Sleman NIK 3404072003740003 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga No 3404071908140013 atas nama kepala keluarga Pracoyo Budi Jatmiko, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Perjanjian Pelunasan Hutang yang ditandatangani oleh Pihak 1 Fahda Iba Ardyani dan pihak 2 Pracoyo Budi Djatmiko tanggal 7 Mei 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotokopi rekening tahapan KCP Adi Sucipto Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo BudiJatmiko periode 03-2014 S/D 03-2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
5. Fotokopi rekening tahapan KCP Adi Sucipto Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo BudiJatmiko periode 02-2015 S/D 02-2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-5;
6. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode April 2016 halaman 1/3, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-6;
7. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Ssm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Mei 2016, halaman 1/3 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-7;

8. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Juni 2016, halaman 1/3 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-8;
9. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Juli 2016, halaman 3/3 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9;
10. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Agustus 2016, halaman 3/4 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10;
11. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode September 2016, halaman 3/4 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11;
12. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Oktober 2016, halaman 1/4 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-12;
13. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode November 2016, halaman 3/5 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-13;
14. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Januari 2017, halaman 2/4 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14;
15. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Februari

Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G.S/2024/PN Smh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017,halaman 2/4 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-15;

16. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Maret 2017,halaman 1/4 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16;
17. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode April 2017,halaman 3/5 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-17;
18. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Mei 2017,halaman 3/5 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-18;
19. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Juli 2017,halaman 4/7 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-19;
20. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Agustus 2017,halaman 5/6 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20;
21. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Oktober 2017,halaman 1/4 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-21;
22. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Oktober 2017,halaman 4/4 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-22;
23. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode November

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2017,halaman 5/5 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-23;
24. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Desember 2017,halaman 5/7 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-24;
25. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode April 2018,halaman 4/7 5/7 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-25;
26. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Juli 2018,halaman 1/6 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-26;
27. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Agustus 2018,halaman 1/8 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-27;
28. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode September 2018,halaman 4/6 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-28;
29. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Desember 2018,halaman 5/10 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-29;
30. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Januari 2019,halaman 9/9 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-30;
31. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl

Halaman 22 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode April 2019,halaman 3/7 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-31;
32. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Juni 2019,halaman 1/7 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-32;
33. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Agustus 2019,halaman 2/10 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-33;
34. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode September 2019,halaman 2/10 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-34;
35. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode November 2019,halaman 2/10 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-35;
36. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Desember 2019,halaman 4/15 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-36;
37. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Desember 2019,halaman 13/15 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-37;
38. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Januari 2020,halaman 5/10 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-38;
39. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Januari 2020,halaman 9/10, 10/10 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-39;
40. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Februari 2020,halaman 3/11 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-40;
41. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Maret 2020,halaman 1/9 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-41;
42. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Maret 2020,halaman 7/9 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-42;
43. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Desember 2020,halaman 13/15 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-43;
44. Fotokopi rekening tahapan KCU Wisma Asia Nomor Rekening 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko Kec Palmerah Rt 002/002 Kel Kemanggisan Jl Anggrek Garuda D 11/10 Jakarta 11480 Indonesia periode Januari 2021,halaman 1/11 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-44;
45. Fotokopi rekapitulasi Mutasi Rekening sebagai pembayaran lunas dari rekening BCA 00840254984 atas nama Pracoyo Budi Jatmiko ke nomor rekening BCA 4361445702 atas nama Fahda Iba Ardiyani, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-45;
46. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 06687 Desa/Kal Maguwoharjo Surat Ukur tanggal 17-06-2000 No 286/Maguwoharjo/2020 Luas 277 M2 atas nama Fahda IbaArdiyani 04/10/1962, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-46;
47. Fotokopi dari foto bangunan di Jl Nangka GG Gori IV No 2 Karangnongko Sanggrahan Rt 013/067 Maguwoharjo Depok Sleman, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-47;
48. Fotokopi Laporan Penyelesaian Pelunasan Hutang Tanah Gg Gori 4 30 Desember 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-48;

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smh



49. Fotokopi surat No 014/ADS-YOG-2024 tanggal 21 Februari 2024 perihal tanggapan atas surat No 1/PRACOYO/2024 tanggal 16 Februari 2024 yang dikeluarkan oleh PT Bank Central Asia Tbk Kantor Cabang Pembantu Adisucipto selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-49;

Fotokopi bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-49 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T-46 berupa fotokopi dari fotokopi

Menimbang bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya/sanggahannya mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Lucas Oktavi Yudhianto

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat sejak kecil sejak SMP dan kemudian pernah kerja bareng di Prudential sebagai agen;
- Bahwa Pada tahun 2012 Tergugat bercerita kepada Saksi dibelikan tanah oleh Kakaknya untuk bangun rumah dan kost-kostan dan kemudian pada tahun 2013 mulai bangun kost kostan dan mempunyai target pelunasan akhir 2000.
- Bahwa Saksi kenal dengan Kakak Tergugat yang bernama Yudi Waseso namun tidak kenal dengan istri kakak Tergugat.
- Bahwa Kost tersebut sudah selesai dibangun dan Tergugat sering berkelakar hutang kepada kakaknya harus lunas di akhir 2020 .
- Bahwa Tergugat mendapat pinjaman lunak dari kakaknya namun sebagaimana lunaknya, dan cara pembayarannya Saksi tidak mengetahuinya.
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah berada di desa Karangnongko.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perjanjian antara Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah hutang Tergugat tersebut sudah lunas atau belum namun sepengetahuan Saksi Tergugat orangnya secara pribadi mempunyai komitmen dan tertib.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, Saksi hanya mengetahui ada pinjaman lunak kepada Tergugat dari kakaknya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa pinjaman lunak yang diberikan kakak tergugat kepada Tergugat

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smh



- Bahwa Kost-kostan tersebut sudah aktif pada tahun 2013.

2. Yusuf Khestanon Joko Isnanto, S.H., MKN

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat sejak SMA;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Kakak Tergugat
- Bahwa Saksi makelaran tanah dan kerja di kantor notaris kemudian Tergugat mau membeli tanah dan minta diukur tanah dan secara spesifik minta dibagi 2 (dua).
- Bahwa Lokasi tanah yang minta diukur barada di selatan casa grande daerah karangnongko sleman.
- Bahwa Saksi melakukan pengukuran tanah bersama BPN tepatnya lupa namun diantara tahun 2013-2014 seingat Saksi.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah milik siapa yang diukur Cuma Tergugat bilang mau membeli tanah tersebut.
- Bahwa Saksi pernah datang mengantar hiasan rumah dan saat itu sudah ada rumah dan kost-kostan.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana cara Tergugat membeli tanah tersebut.
- Bahwa Tergugat pernah datang ke warung Saksi ditahun 2019 atau 2020 bercerita ada masalah miskomunikasi pembayaran dengan Penggugat dan Tergugat memperlihatkan perjanjian pelunasan hutang yang terdiri dari 2 (dua) lembar.
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat bertanda T-3 berupa perjanjian pelunasan hutang yang ditunjukan Tergugat pada waktu itu.
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat bertanda T-48 berupa laporan power point yang ditunjukan Tergugat pada waktu itu aslinya berwarna hijau.
- Bahwa mengikuti rinciannya hutangnya sudah lunas sepengetahuan Saksi.
- Bahwa perjanjian pelunasan hutang antara Fahda dengan Pracoyo;
- Bahwa Saksi membaca perjanjian tersebut pada tahun 2019/2020
- Bahwa isi perjanjian kalau saat ini Saksi sudah lupa namun pada tahun 2019/2020 tersebut Saksi membaca bersama dengan Tergugat.
- Bahwa adanya gugatan ini karena Penggugat menyatakan Tergugat masih kurang membayar Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) namun pengakuan Tergugat kepada Saksi hutang tersebut sudah lunas;

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah bahwa Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan Perjanjian Pelunasan Hutang (selanjutnya disebut "Perjanjian") tertanggal 7 Mei 2015, dan ternyata Tergugat hingga dengan tanggal yang telah disepakati untuk melunasi hutangnya kepada Penggugat tidak dilaksanakan oleh Tergugat, karena Tergugat baru membayar cicilan hutangnya sebesar Rp 182.555.250,00 (seratus delapan puluh dua juta lima ratus lima puluh lima ribu dua ratus lima puluh rupiah) sehingga hutang yang masih belum dibayar Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah), sehingga Tergugat telah lalai atau dengan sengaja tidak menunaikan prestasinya yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat maka dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi, padahal Penggugat telah melakukan penyelesaian secara kekeluargaan dengan cara mediasi namun mediasi tersebut tidak berhasil, bahkan Penggugat juga telah menyampaikan somasi kepada Tergugat, namun tetap tidak diindahkan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya membantah dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, dengan mengemukakan alasan yang pada pokoknya adalah, bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, selain dari pada itu gugatan Penggugat juga kabur karena penggugat menggabungkan antara sengketa kepemilikan tanah dan bangunan dengan hutang piutang. dan dalam posita gugatannya Penggugat menyatakan Tergugat telah wanprestasi, padahal Tergugat telah membayar lunas hutang pembayaran harga tanah hutangnya, namun justru Penggugatlah yang tidak menepati janji untuk memproses balik nama di Notaris;

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smh



Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan gugatan Penggugat lebih lanjut, akan dipertimbangkan dulu mengenai formalitas gugatan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan hukum yang berlaku dalam mengajukan suatu gugatan baik posita maupun petitum haruslah jelas, terang dan tegas atau dalam kata lain pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu, gugatan harus menyebutkan adanya hubungan hukum antara para pihak, dalam hal ini Penggugat dengan Tergugat, serta harus cermat, merinci dengan jelas dan lengkap tentang apa-apa yang digutaknya, serta harus sesuai antara Posita dan Petitum yang diminta;

Menimbang, bahwa agar suatu posita atau fundamentum petendi dapat dinyatakan jelas dan lengkap jika memenuhi dua hal yaitu memuat penjelasan atau penegasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan antara Penggugat dan Tergugat berkaitan antara materi atau objek sengketa, serta penjelasan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan hubungan hukum baik yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara ataupun dengan Tergugat atau penjelasan mengenai fakta-fakta yang berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat, atau dapat disimpulkan jika suatu posita dapat dinyatakan lengkap jika gugatan tersebut jelas serta memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum yang menjadi dasar hubungan hukum serta fakta atau peristiwa yang terjadi;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan angka 11, Penggugat mendalilkan Bahwa metode pembayaran ganti rugi adalah seperti yang telah disepakati bersama di dalam Perjanjian Pelunasan Hutang bahwa rumah dan bangunan kost-kostan yang dibangun oleh Tergugat menjadi milik Penggugat, dan Penggugat mengganti nilai bangunan sebesar Rp350.000.000,00 kepada Tergugat, dan seluruh cicilan hutang yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat akan dikembalikan kepada Tergugat, namun ternyata dalam petitumnya Penggugat hanya meminta agar Penggugat dinyatakan mempunyai hak atas bangunan berupa rumah dan kost-kostan yang terletak di Gang Gori 4 Nomor 2 (sekarang Nomor 318), Karangnongko, Kelurahan Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi DI Yogyakarta dan menjadi milik Penggugat. dan Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp 18.000.000,00, (delapan belas juta rupiah) dan kerugian immateriil

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.SI/2024/PN Smh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), namun Penggugat tidak meminta agar Penggugat diperintahkan untuk membayar harga rumah serta bangunan kost-kostan dan mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, yang telah nyata-nyata diterima oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, oleh karena Penggugat meminta dinyatakan mempunyai hak atas bangunan berupa rumah dan kost-kostan serta kekurangan cicilan hutangnya, namun tidak meminta untuk diperintahkan untuk membayar harga bangunan dan mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, sehingga hal tersebut bertentangan antara posita dengan petitum gugatannya, maka yang demikian menjadikan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (obscur libels);

Menimbang, bahwa selain dari pertimbangan tersebut diatas, berdasarkan pemeriksaan dalam persidangan terhadap surat gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat, dapat dipertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa dalam posita gugatan angka 1 point 1.2 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat merupakan pemilik **tanah obyek sengketa perkara aquo** berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 06687/Maguwoharjo seluas 277m<sup>2</sup> yang dibeli Penggugat pada tanggal 04 Juni 2012, begitu pula dalam jawaban Tergugat bahwa permasalahan dalam perkara a quo adalah masalah hutang pembayaran atas pembelian tanah yang diatasnya dibangun rumah dan kos-kosan oleh Tergugat, yang sebenarnya telah dibayar lunas oleh Tergugat;
- Bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-1 sama dengan bukti T-3 Perjanjian Pelunasan Hutang tertanggal 7 Mei 2015, ternyata isi perjanjian tersebut pada pokoknya adalah hutang pembayaran atas pembelian tanah;
- Bahwa keterangan saksi Penggugat yang bernama Lukas Budi Widodo Prakoso, dan saksi Tergugat yang bernama Lukas Oktavi Yudhianto dan saksi Yusuf Khestanon Joko Isnanto, S.H., MKN, yang pada pokoknya menerangkan bahwa sepengetahuan para saksi permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah hutang pembayaran atas pembelian tanah yang diatasnya dibangun rumah dan kos-kosan oleh Tergugat;

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor4/Pdt.G.S/2024/PN Smh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, maka dapat disimpulkan jika objek sengketa perkara a quo adalah masalah hutang/pinjaman yang berkaitan untuk membeli tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa perkara a quo adalah masalah hutang/pinjaman yang berkaitan untuk membeli tanah, maka berdasarkan ketentuan pasal 3 ayat (2) huruf b Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, tidak termasuk ranah gugatan sederhana;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscurilibels*), dan juga objek gugatan berkaitan dengan masalah tanah, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat;

Memperhatikan, ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, HIR, KUHP data serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya;

## MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp222.600,00 (Dua ratus dua puluh enam ribu enam ratus rupiah);

Demikian diputuskan oleh Hakim Pengadilan Negeri Sleman, pada hari Kamis tanggal 14 Maret 2024, oleh kami, Dr. Devi Mahendrayani Hermanto, S.H., M.H. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Albertus Priyo Indarto, S.H., Panitera Pengganti telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Sleman pada hari itu juga.

Panitera Pengganti

Hakim

Albertus Priyo Indarto, S.H.

Dr. Devi Mahendrayani Hermanto, S.H., M.H.

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G.S/2024/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya:

1. Pendaftaran.....	Rp30.000,00
2. Biaya Proses.....	Rp90.000,00
3. Panggilan .....	Rp10.000,00
4. Biaya Penggandaan .....	Rp12.600,00
5. PNBP.....	Rp20.000,00
6. Juru Sumpah .....	Rp40.000,00
7. Meterai .....	Rp10.000,00
8. Redaksi.....	<u>Rp10.000,00+</u>
Jumlah	Rp222.600,00

(Dua ratus dua puluh dua ribu enam ratus rupiah);

### Disclaimer

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