



PUTUSAN

Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Semarang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Yohan Eddy Salude, Tempat/Tgl. lahir: Manado, 26-12-1945, Umur: 76 tahun, Agama: Kristen, Pekerjaan: Swasta, Alamat: Kaba Raya No 15, RT 001, RW 011, Desa Tandang, Tembalang, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ANGGA KURNIA ANGGORO, S.H., C.T.L., ADIE SISWOYO, S.H., M.H., C.L.A dan LINGGA KURNIA ASMOROJATI, S.H.**, para Advokat dan Penasihat Hukum yang berkantor pada **LAW OFFICE “ ANGGA KURNIA ANGGORO, S.H. & ASSOCIATED”** yang berkedudukan di Jalan Abdul Rahman Saleh Nomor 11 Kota Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 134/Pdt.SKK/AANG.Smg/04.2022 tanggal 11 April 2022;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

1. Nur Aprilia, Tempat/Tgl. lahir: Semarang, 14 April 1990, Jenis kelamin: Perempuan, Alamat: Sendangguwo RT 07 RW 09 Kelurahan Sendangguwo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. Tunjung, Jenis kelamin: Laki-laki, Alamat: Sendangguwo RT 07 RW 09 Kelurahan Sendangguwo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang,

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada **ACHMAD TEGUH WAHYUDIN, S.H., M.H. dan NOVI ANGGRAINI PUTRI, S.H.**, para Advokat pada Kantor Hukum PBH DPC Peradi Kota Semarang beralamat di Jalan Banteng Raya No. 6A Semarang berdasarkan Surat

Halaman 1 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai

PARA TERGUGAT;

3. **Firman**, Jenis kelamin: Laki-laki, Alamat: Jl. Kyai Nur Alim No. 25.A RT 04 RW 04, Kelurahan Sembungharjo, Kecamatan Genuk, Kota Semarang; Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 11 Mei 2022 dalam Register Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

POKOK PERKARA

1. Bahwa awal terjadinya kesepakatan adalah pada \pm bulan Juli 2018 **Tergugat I** bersama bersama **Tergugat II** (suami Tergugat I) beserta **Turut Tergugat** mendatangi rumah **Penggugat** guna menawarkan 1 (Satu) Unit Rumah atas nama **NUR APRILIYA (Tergugat I)** dengan alas hak Surat Keterangan Penguasaan tanah garapan Kelurahan Kedungmundu Nomor:593/35/2014 tertanggal 30 April 2014 seluas 84 M² yang beralamat KARANGGAWANG LAMA Rt 03 Rw 05 KELURAHAN KEDUNGmundu, KECAMATAN TEMBALANG. Dengan batasan;

- Batas Utara ; Jalan
- Batas Timur ; Tanah Ryan Hidayat M
- Selatan ; Tanah Agus Liswoyo SH, MM
- Batas Barat ; Tanah Aditya Graha Utama P

2. Bahwa selanjutnya telah disepakati **Penggugat** dengan **Tergugat I** dan **Tergugat II** seharga Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan pembayaran bertahap, yang dibantu **Turut Tergugat** dan selanjutnya akan dilakukan penyerahan Surat-Surat Asli dan Surat Pengalihan Hak Kepemilikan atas tanah tersebut disaat Pelunasan dikemudian hari. Maka **Penggugat** dan **Para Tergugat** telah terjadi kesepakatan jual beli dan **Tergugat I** telah meyerahkan beberapa Foto Copy berkas-berkas kepemilikan atas nama **Tergugat I** yang diantara lain berupa;

Halaman 2 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fc Surat Pelimpahan Penguasaan Tanah Garapan yang tertulis pada hari Selasa tanggal 29 April 2014 antara H. MOCH. KARYADI dengan pihak **NUR APRILIYA (Tergugat I)**.
- Fc Surat Pernyataan Penguasaan Tanah seluas 84 M² yang beralamat KARANGGAWANG LAMA Rt 03 Rw 05 KELURAHAN KEDUNGUMUNDU, KECAMATAN TEMBALANG. atas nama NUR APRILIYA tertanggal 30 April 2014.
- Fc Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas tanah yang dimaksud tersebut diatas atas nama Nur Apriliya tertanggal 30 April 2014.
- Fc Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor:593/35/2014 atas tanah yang dimaksud diatas oleh Kantor Kelurahan Kedungmundu-Semarang.

Yang selanjutnya perjanjian tersebut dituang dalam kwitansi pada tanggal 27 Juli 2018 dan disertai pembayaran tahap I.

3. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran kepada **Tergugat I** dan **Tergugat II** atas pembelian rumah tersebut diatas secara bertahap dengan rincian sebagai berikut;

- Pembayaran uang tahap I tertulis dalam Kwitansi pada tanggal 27 Juli 2018 yang diterima oleh **Tergugat I** sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah)
- Pembayaran tahap II tertulis dalam Kwitansi pada tanggal 30 Juli 2018 kepada **Tergugat I** sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah)
- Pembayaran tahap III Pada tanggal 5 Agustus 2018 diterima **Tergugat I** sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah).
- Pembayaran tahap IV tertulis dalam Kwitansi pada tanggal 6 Agustus 2018 yang diterima oleh **Tergugat I** sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah)
- Pembayaran tahap V tertulis dalam Kwitansi pada tanggal 9 Agustus 2018 yang diterima **Tergugat I** sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah).
- Pembayaran tahap VI tertulis dalam Kwitansi pada tanggal 20 Agustus 2018 yang diterima oleh **Tergugat I** sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah)
- Pembayaran tahap VII tertulis dalam Kwitansi pada tanggal 25 Agustus 2018 yang diterima oleh **Tergugat I** sebesar Rp 9.000.000,00 (Sembilan juta rupiah).

Halaman 3 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran tahap VIII tertulis dalam Kwitansi pada tanggal 2 September 2018 **Penggugat** menyerahkan uang kepada **Tergugat I dan Tergugat II** sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah).

4. Bahwa hingga pada saat ini **Penggugat** melakukan pembayaran kepada **Tergugat I dan Tergugat II** atas rumah tersebut sebagaimana dalam perjanjian tertanggal 27 Juli 2018 antara **Penggugat** dengan **Tergugat I dan Tergugat II** yang tertuang dalam 7 Kwitansi dengan total pembayaran sebesar Rp 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dan atau 70% (tujuh puluh persen) dari harga kesepakatan sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah).

5. Bahwa saat **Penggugat** akan melakukan pelunasan sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) dan meminta pengalihan hak kepemilikan tanah garapan yang pernah dijanjikan **Tergugat I dan Tergugat II** pada tanggal 4 September 2018, namun **Tergugat I dan Tergugat II** sudah tidak dapat dihubungi, pada saat **Penggugat** mendatangi rumah orang tua **Tergugat I** justru **Penggugat** mendapatkan penolakan pembayaran disertai perlakuan kasar yang tidak jelas yang hingga saat ini kesepakatan jual beli tersebut tergantung status hukumnya.

6. Bahwa **Penggugat** tetap berusaha mendatangi rumah kediaman orang tua **Tergugat I** guna melakukan pelunasan, namun **Tergugat I** melakukan penolakan pelunasan dengan berdalih takut dimarahi **Tergugat II** dan mengatakan kalau saat itu **Tergugat II** masih dalam penjara, sehingga **Penggugat** disuruh bersabar. Namun faktanya **Tergugat II** memang pernah dipenjara sebagaimana terdaftar pada No Perkara 524/PID.B/2012/PN.SMG Tertanggal 26 Juli 2012 dalam perkara perjudian, namun bukan pada bulan Juli tahun 2018 sebagaimana keterangan **Tergugat I**.

7. Bahwa pada tanggal 31 Oktober 2019 Kelurahan Kedungmundu yang beralamat di Jl. Kedungmundu Raya telah dilakukan **mediasi** yang dihadiri **Penggugat dan Tergugat I** maupun **Tergugat II** serta Lurah Kedungmundu, Rt; 03 dan Rw; 05, serta BHABIN selaku pihak keamanan KARANGGAWANG LAMA KELURAHAN KEDUNGmundu, KECAMATAN TEMBALANG.

8. Bahwa dengan tidak diterimanya pelunasan dari **Penggugat**, maka **Penggugat** terpaksa mengontrak hingga saat ini. Sedangkan Objek rumah sebagaimana yang dimaksud dalam perkara aquo, yang harusnya sudah bisa ditinggali **Penggugat**, justru di kontrakkan oleh **Tergugat I dan Tergugat II** sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta) pertahun.

Halaman 4 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg

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)



9. Bahwa selama 2018 **Penggugat** ingin menemui **Tergugat I dan Tergugat II** dengan beritikad baik untuk tetap melakukan pelunasan atas Objek rumah yang dimaksud dalam perkara tersebut sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dari nilai perjanjian harga Jual beli sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), karena **Penggugat** sudah melakukan sebagian kewajibannya dari perjanjian tersebut dengan membayar kepada **Tergugat I dan Tergugat II** sebesar Rp 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dan tetap menghendaki untuk menguasai rumah yang dimaksud dalam perkara aquo karena sudah tidak lagi memiliki rumah. Namun **Penggugat** selalu mendapatkan penolakan dari **Tergugat I dan Tergugat II**.

10. Bahwa pada tanggal 12 April 2021 melalui kantor pengacara **Penggugat** sudah melayangkan surat somasi perihal keinginan pelunasan **Penggugat** guna kelanjutan perikatan jual beli tersebut, namun tidak pernah ditanggapi hingga saat ini **Para Tergugat**.

11. Bahwa pada tanggal 07 Mei 2021 melalui kantor pengacara **Penggugat** sudah melayangkan surat somasi II perihal pelunasan **Penggugat** guna mendapatkan kepastian dan kelanjutan perikatan jual beli tersebut, namun tidak pernah ditanggapi hingga saat ini oleh **Para Tergugat**.

12. Bahwa adanya kesepakatan jual-beli tersebut tetap sah menurut hukum walau objek jual beli tidak diserahkan oleh **Tergugat I dan Tergugat II** dan tidak dapat dialihkan kepada orang lain dan atau pihak lain, maka **Tergugat I dan Tergugat II** berkewajiban menerima pelunasan dan menyerahkan Objek yang kepada **Penggugat** sesuai yang di sepakati sebagaimana tertuang pada tanggal kwitansi pada tanggal 27 Juli 2018 sebagaimana tertuang pada pasal 1457 KUHPdata **"Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan"**.

13. Bahwa dengan adanya telah dimanfaatkan rumah tersebut oleh **Tergugat I dan Tergugat II** dengan mengkontrakan kepada orang lain dengan harga per tahun Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta). Maka, kesepakatan jual beli yang pernah diperjanjikan **Tergugat I dan Tergugat II** dan **Penggugat** seharusnya tetap sah walau kesengajaan **Tergugat I dan Tergugat II** menolak pelunasan dan mengalihkan Hak guna atas Objek



rumah yang tersebut dalam perkara Aquo tanpa sepengetahuan **Penggugat**.

- Dipertegas pada Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan bahwa; *"Jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga belum bayar"*

14. Bahwa dikarenakan Kesepakatan jual beli tertanggal 27 Juli 2018 antara **Penggugat** selaku pembeli dan **Tergugat I dan Tergugat II** selaku Penjual adalah sah sebagaimana menurut hukum, maka **Penggugat** menyatakan surat kepemilikan tanah garapan menjadi milik **Penggugat** dan menuntut siapapun yang tinggal di dalam/mengusainya untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah tersebut tanpa adanya barang-barang apapun didalam atau diatasnya kepada **Penggugat**.

15. Bahwa alasan hukum gugatan **Penggugat** merasa dibohongi dan dirugikan secara materiil dan imateriil atas perbuatan **Tergugat I dan Tergugat II** yang menolak pelunasan dan menyerahkan objek jual beli sebagaimana tertuang pada kwitansi kesepakatan jual beli tertanggal 27 Juli 2018 yang tertulis dan disertai pembayaran tahap I (pertama) antara **Penggugat** dengan **Tergugat I dan Tergugat II** atas 1 (Satu) Unit Rumah atas nama **NUR APRILIYA** hak kepemilikan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Garapan Kelurahan Kedungmundu Nomor: 593/35/2014 tertanggal 30 April 2014 Seharga Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap. Yang diketahui luasan tanah $\pm 84 \text{ M}^2$ yang beralamat KARANGGAWANG LAMA Rt 03 Rw 05 KELURAHAN KEDUNGUMUNDU, KECAMATAN TEMBALANG. Dengan batasan-batas sebagai berikut;

- Batas Utara ; Jalan
- Batas Timur ; Tanah Ryan Hidayat M
- Selatan ; Tanah Agus Liswoyo SH, MM
- Batas Barat ; Tanah Aditya Graha Utama P

Yang saat ini menjadi sengketa **Perbuatan Melawan Hukum** pada perkara Aquo. Karena perbuatan **Para Tergugat** dengan sengaja menolak pembayaran pelunasan **Penggugat** berdasarkan kesepakatan jual beli tertanggal 27 Juli 2008 atas objek sebagaimana dimaksud pada perkara Aquo, sehingga beranggapan tidak ada kepastian penyelesaian jual beli, dengan tujuan tetap mendapatkan uang pembayaran **Penggugat** sebesar Rp 140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah) dan atau 70% (tujuh

Halaman 6 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg



puluh persen) dari harga kesepakatan yaitu sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) sehingga penguasaan atas Objek rumah tersebut masih dapat dikuasai dan disewakan dengan keuntungan dan manfaat lainnya untuk keuntungan **Tergugat I** dan **Tergugat II**. Padahal telah diketahui dan diakui telah terjadi kesepakatan jual beli dengan **Penggugat** sebagaimana dimaksud pada kesepakatan tertanggal 27 Juli 2008 adalah perbuatan melawan hukum yang jelas-jelas merugikan **Penggugat**. Maka **Penggugat** sebagai Warga Negara Indonesia selaku subjek hukum berhak secara patut melindungi hak-haknya untuk mendapatkan keadilan yang seadil-adilnya dengan mengajukan **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum** terhadap **Tergugat I** maupun **Tergugat II** sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal-pasal dibawah ini;

- **Pasal 1328 KUH Perdata yang berbunyi; “Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat”.**
- **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.**

16. Bahwa dalam perkara Aquo, **Penggugat** mengalami kerugian Materiil dan Imateriil akibat dari perbuatan melawan hukum **Tergugat I dan Tergugat II** dengan melakukan penolakan uang pelunasan dari **Penggugat** dengan maksud agar tetap menguasai Objek yang telah dijual kepada **Penggugat** sehingga **Para Tergugat** tetap bisa memanfaatkan dengan menyewakan kembali Objek rumah tersebut kepada orang lain sejak 2018 hingga saat ini. Sehingga atas perbuatan melawan hukum tersebut **Penggugat** mengalami kerugian Materiil dan Imateriil sebagai mana tersebut dibawah ini;

- **Kerugian Materiil keseluruhan antara lain:**
 - a. Biaya sewa rumah dan berpindah-pindah yang dialami **Penggugat** sejak 2018 hingga 2022 karena perbuatan **Tergugat I dan Tergugat II** menolak pelunasan dan menyerahkan rumah tersebut yang mengakibatkan **Penggugat** tidak memiliki tempat tinggal. Biaya sewa

Halaman 7 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg



rumah Rp 15.000.000 (lima belas juta) per tahun, maka **Penggugat** mengalami kerugian **Rp 75.000.000 (enam puluh juta rupiah)**.

b. Biaya transportasi selama berpindah-pindah 4x (empat kali) kontrakan rumah, maka **Penggugat** harus mengeluarkan biaya sewa jasa transport Truck sebesar Rp 5.000.000 (lima juta rupiah) setiap berpindah kontrakan rumah. Dengan total pengeluaran **Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah)**

c. Bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** telah menyewakan kepada orang lain rumah yang dijanjikan untuk dibeli **Penggugat** sejak 2018 hingga 2022 dengan biaya sewa dan pemanfaatan lainnya sebesar Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) per tahun, maka **Penggugat** mengalami kerugian atas pendapatan biaya sewa dan pemanfaatan rumah tersebut, dengan total kerugian sebesar **Rp 125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah)**.

d. Ganti kerugian yang telah dikeluarkan **Penggugat** untuk mendapatkan haknya sejak 2018 hingga 2022, dengan segala upaya yang di usahakan **Penggugat** yang saat ini umur \pm 76 tahun. **Penggugat** tidak hanya mengeluarkan transport dan biaya-biaya untuk upah pihak-pihak yang sekiranya dianggap dapat membantu mediasi sejak 2018 hingga 2022 dengan total biaya sebesar **Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah)**

e. Biaya Pengacara guna melakukan upaya hukum sebesar **Rp 50.000.000 (lima puluh lima juta rupiah)**

Maka total kerugian Materiil Peggugat keseluruhan sebesar Rp 295.000.000 (dua ratus ratus sembilan puluh lima juta rupiah)

- **Kerugian Immateriil yang diderita Peggugat antara lain;**

a. Segala Kerugian **Peggugat** atas perbuatan **Tergugat I** dan **Tergugat II** yang dengan sengaja mengingkari kesepakatan disertai iming-iming untuk membeli rumah, hingga **Peggugat** menjual rumah pribadinya, demi mencari keadilan dan kepastian hukum tersebut, maka **Peggugat** di usia \pm 75 tahun tidak memiliki tempat tinggal tetap dan harus berpindah-pindah sejak tahun 2018 hingga saat ini, di usia lanjut **Peggugat** telah telah mengalami sakit-sakitan karena psikologi dampak perbuatan **Tergugat I** dan **Tergugat II**, hingga mengalami kerugian Immateriil sebesar Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah)

Halaman 8 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg



Maka total keseluruhan kerugian Materiil dan Imateriil yang ditanggung Penggugat selama 2018 hingga 2021 akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah Rp 545.000.000 (lima ratus empat puluh lima juta rupiah).

17. Bahwa agar gugatan ini tidak (*illusioir*), maka Penggugat mohon agar yang Terhormat Majelis Hakim yang menangani perkara ini, dapat meletakkan sita jaminan (**Conservator beslag**) atas 1 (Satu) Unit rumah yang berdiri diatas tanah garapan atas nama Nur Aprilia dengan surat keterangan penguasaan tanah garapan Kelurahan Kedungmundu Nomor: **593/35/2014 tertanggal 30 April 2014** seluas 84 M² yang beralamat KARANGGAWANG LAMA Rt 03 Rw 05 KELURAHAN KEDUNGmundu, KECAMATAN TEMBALANG. Dengan batasan;

- Batas Utara ; Jalan
- Batas Timur ; Tanah Ryan Hidayat M
- Selatan ; Tanah Agus Liswoyo SH, MM
- Batas Barat ; Tanah Aditya Graha Utama P

18. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang telah menempati atau tinggal atau menguasai Objek dalam perkara Aquo, seharusnya untuk membayar uang paksa (**dwangsom**) sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari dari keterlambatan atas kelalaiannya menyerahkan atau mengosongkan objek rumah tersebut yang termaksud dalam perkara Aquo. Yang mengacu sebagaimana diatur Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan bahwa; "*Jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga belum bayar*"

19. Bahwa gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan pada "Adanya surat yang sah" dan "Suatu tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti" sebagaimana diatur dalam pasal 180 HIR, oleh karena itu sah secara hukum untuk dikabulkan gugatan ini dengan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (**Uitvoerbaar bij voorraad**) walaupun ada bantahan, Keberatan atau upaya hukum lainnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat mohon KETUA PENGADILAN NEGERI SEMARANG cq Majelis pemeriksa perkara ini, berkenan untuk memeriksa dan memutus dengan amar sebagai berikut;

PRIMAIR;



1. Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya dan beserta akibat hukumnya.

2. Menyatakan sah kesepakatan jual beli bermaterai yang tertuang pada kwitansi pada tanggal 27 Juli 2008 oleh **Penggugat** selaku pembeli dengan **Para Tergugat** selaku penjual sebagaimana tersebut dalam kesepakatan jual beli atas 1 (Satu) Unit rumah atas nama Nur Aprilia dengan dengan harga sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah), berdasarkan surat keterangan penguasaan tanah garapan Kelurahan Kedungmundu Nomor: **593/35/2014 tertanggal 30 April 2014** seluas 84 M² yang beralamat KARANGGAWANG LAMA Rt 03 Rw 05 KELURAHAN KEDUNGmundu, KECAMATAN TEMBALANG. Dengan batasan;

- Batas Utara ; Jalan
- Batas Timur ; Tanah Ryan Hidayat M
- Selatan ; Tanah Agus Liswoyo SH, MM
- Batas Barat ; Tanah Aditya Graha Utama P

Sebagaimana dimaksud pada pasal 1457 KUHPerdota "**Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan**".

3. Menyatakan **Penggugat** telah melakukan pembayaran total Rp 160.000.000 (seratus enam puluh juta) atau 70% (tujuh persen) dari total kesepakatan Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) kepada **Para Tergugat**, adalah pemilik yang sah atas penguasaan tanah garapan Kelurahan Kedungmundu Nomor: **593/35/2014 tertanggal 30 April 2014** seluas 84 M² yang beralamat KARANGGAWANG LAMA Rt 03 Rw 05 KELURAHAN KEDUNGmundu, KECAMATAN TEMBALANG. Berdasarkan kesepakatan jual beli tertanggal 27 Juli 2008, Sebagaimana diatur **Pasal 1458 KUHPerdota** yang menyatakan bahwa; "**Jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga belum bayar**"

4. Menyatakan **Penggugat** tetap berhak untuk menjalankan kewajibannya untuk melakukan pembayaran pelunasan atas jual beli pada objek dalam perkara Aquo kepada **Para Tergugat** sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah). Sebagaimana kesepakatan tertanggal 27 Juli 2008 dengan total harga Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah)

5. Memerintahkan **Para Tergugat** menerima pembayaran pelunasan dari **Penggugat** sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) dari harga

Halaman 10 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan Rp 200.000.000 (dua ratus juta) sebagaimana tertuang pada kesepakatan jual beli tertanggal 27 Juli 2008 yang dimaksud pada perkara Aquo.

6. Menyatakan **Penggugat** berdasarkan kesepakatan jual beli dengan **Para Tergugat** pada tanggal 27 Juli 2008, berhak atas pengolahan dan pemanfaatan atas tanah garapan Kelurahan Kedungmundu Nomor: **593/35/2014 tertanggal 30 April 2014** seluas 84 M² yang beralamat KARANGGAWANG LAMA Rt 03 Rw 05 KELURAHAN KEDUNGUNDU, KECAMATAN TEMBALANG beserta bangunan di atasnya.

7. Menyatakan **Turut Tergugat** untuk tunduk pada putusan dalam perkara Aquo.

8. Menyatakan perbuatan **Tergugat I** dan **Tergugat II** menolak menerima pelunasan **Penggugat** atas kesepakatan jual beli tertanggal 27 Juli 2008 atas objek sebagaimana dimaksud pada perkara Aquo, dengan maksud tidak ada kepastian penyelesaian jual beli, dengan tujuan tetap mendapatkan uang pembayaran **Penggugat** sebesar Rp 140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah) dan atau 70% (tujuh puluh persen) dari harga kesepakatan jual beli sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) sehingga penguasaan atas Objek rumah tersebut masih dapat dikuasai dan disewakan dengan keuntungan dan manfaat lainnya untuk keuntungan **Tergugat I** dan **Tergugat II**. Padahal telah diketahui dan diakui **Para Tergugat** telah terjadi kesepakatan jual beli dengan **Penggugat** sebagaimana dimaksud pada kesepakatan tertanggal 27 Juli 2008 adalah perbuatan melawan hukum yang jelas-jelas merugikan **Penggugat**, sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)**, berbunyi: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*.

9. Menghukum **Tergugat I** dan **Tergugat II** membayar secara tunai dan seketika kepada **Penggugat**, seluruh kerugian atas perbuatan **Tergugat I** dan **Tergugat II** yang merugikan **Penggugat** secara Materiil maupun Imateriil.

- **Kerugian Materiil keseluruhan antara lain:**

- a. Biaya sewa rumah dan berpindah-pindah yang dialami **Penggugat** sejak 2018 hingga 2022 karena perbuatan **Tergugat I** dan **Tergugat II** menolak pelunasan dan menyerahkan rumah tersebut yang

Halaman 11 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengakibatkan **Penggugat** tidak memiliki tempat tinggal. Biaya sewa rumah Rp 15.000.000 (lima belas juta) per tahun, maka **Penggugat** mengalami kerugian **Rp 75.000.000 (enam puluh juta rupiah)**.

b. Biaya transportasi selama berpindah-pindah 4x (empat kali) kontrakan rumah, maka **Penggugat** harus mengeluarkan biaya sewa jasa transport Truck sebesar Rp 5.000.000 (lima juta rupiah) setiap berpindah kontrakan rumah. Dengan total pengeluaran **Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah)**

c. Bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** telah menyewakan kepada orang lain rumah yang dijanjikan untuk dibeli **Penggugat** sejak 2018 hingga 2022 dengan biaya sewa dan pemanfaatan lainnya sebesar Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) per tahun, maka **Penggugat** mengalami kerugian atas pendapatan biaya sewa dan pemanfaatan rumah tersebut, dengan total kerugian sebesar **Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah)**.

d. Biaya Pengacara guna melakukan upaya hukum sebesar **Rp 50.000.000 (lima puluh lima juta rupiah)**

Maka total kerugian Materiil **Penggugat** keseluruhan sebesar **Rp 245.000.000 (dua ratus empat puluh lima juta rupiah)**

- Kerugian Immateriil yang diderita **Penggugat** antara lain;

a. Segala Kerugian **Penggugat** atas perbuatan **Tergugat I** dan **Tergugat II** yang dengan sengaja mengingkari kesepakatan disertai iming-iming untuk membeli rumah, hingga **Penggugat** menjual rumah pribadinya, demi mencari keadilan dan kepastian hukum tersebut, maka **Penggugat** di usia \pm 75 tahun tidak memiliki tempat tinggal tetap dan harus berpindah-pindah sejak tahun 2018 hingga saat ini, di usia lanjut **Penggugat** telah mengalami sakit-sakitan karena psikologi dampak perbuatan **Tergugat I** dan **Tergugat II**, hingga mengalami kerugian Immateriil sebesar Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah)

Maka total keseluruhan kerugian Materiil dan Imateriil yang ditanggung **Penggugat** selama 2018 hingga 2021 akibat perbuatan **Tergugat I** dan **Tergugat II** adalah **Rp 545.000.000 (lima ratus empat puluh lima juta rupiah)**.

10. Memerintahkan **Para Tergugat** mengosongkan dan menyerahkan tanah garapan beserta bangunan diatasnya yang terletak di Kelurahan

Halaman 12 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg

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

Kedungmundu Nomor: 593/35/2014 tertanggal 30 April 2014 obojck yang tersebut dalam perkara Aquo kepada **Penggugat**, sebagaimana kesepakatan jual beli antara **Penguat** dan **Para Tergugat** tertanggal 27 Juli 2008.

11. Menghukum **Tergugat I dan Tergugat II** atau siapapun yang telah menempati atau tinggal atau menguasai Objek dalam perkara Aquo, untuk membayar uang paksa (**dwangsom**) sebesar Rp 500.000.00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari dari keterlambatan atas kelalaiannya menyerahkan atau mengosongkan objek rumah tersebut yang termaksud dalam perkara Aquo kepada **Penggugat**.

12. Mengabulkan sita jaminan (**Conservatoir beslag**) atas 1 (Satu) unit rumah yang berdiri diatas tanah garapan atas nama Nur Aprilia dengan surat keterangan penguasaan tanah garapan Kelurahan Kedungmundu Nomor: **593/35/2014 tertanggal 30 April 2014** seluas 84 M² yang beralamat KARANGGAWANG LAMA Rt 03 Rw 05 KELURAHAN KEDUNGUNDU, KECAMATAN TEMBALANG. Dengan batas batas sebagai berikut;

- Batas Utara ; Jalan
- Batas Timur ; Tanah Ryan Hidayat M
- Selatan ; Tanah Agus Liswoyo S.H, M.M
- Batas Barat ; Tanah Aditya Graha Utama P

13. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta dapat dilaksanakan terlebih dahulu (**uitvoerbaar bij vooraad**) walaupun ada upaya keberatan maupun upaya hukum lainnya;

14. Membebaskan biaya perkara sesuai undang-undang;

SUBSIDAIR:

Adapun Pengadilan Negeri Semarang Cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat dan Para Tergugat datang menghadap masing-masing Kuasanya tersebut, sedangkan pihak Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 3 Mei 2022 untuk sidang tanggal 19 Mei 2022, tanggal 20 Mei 2022 untuk sidang tanggal 31 Mei 2022 dan tanggal 22 Juni 2022 untuk sidang tanggal 5 Juli 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Halaman 13 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Purwanto, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Ne bis in Idem atau Exceptio res judicata

1. Bahwa setelah memperhatikan secara seksama isi Gugatan dari Penggugat dalam perkara *a quo*, maka dapat Para Tergugat simpulkan surat Gugatan tersebut sudah pernah diajukan oleh Penggugat dengan pihak-pihak, objek dan dalil gugatan yang sama, nomor perkara : 60 / Pdt.GS/ 2021 / PN Smg pada tanggal register kepaniteraan 23 Juni 2021 dengan isi putusan "menolak gugatan seluruhnya" dan telah berkekuatan hukum tetap sehingga menjadikan perkara *a quo ne bis in idem* dan berdasarkan pasal 1917 KUH perdata maka gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
2. Bahwa berdasarkan tanggal register kepaniteraan 06 Oktober 2021 perkara ini diajukan kembali gugatan dengan obyek gugatan yang sama dan pokok gugatan yang sama yaitu "Perbuatan Melawan Hukum" dengan nomor perkara 467/Pdt.G/2021/PN Smg dan atas perkara *a quo* telah diputus pada hari Kamis tanggal 24 Maret 2022 dengan amar putusan sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

Dalam Konpensasi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonpensasi:

Halaman 14 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg

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

- Menyatakan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.134.000,- (dua juta seratus tiga puluh empat ribu Rupiah);

Berdasarkan putusan tersebut perkara a quo dan telah berkekuatan hukum tetap, sehingga menjadikan perkara a quo *ne bis in idem* dan berdasarkan pasal 1917 KUH perdata maka sepatutnya gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Bahwa berdasarkan seluruh Eksepsi tersebut di atas, maka sudah seharusnya jika **gugatan a quo ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima [*niet ontvankelijk ver klaard (NO)*]**.

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI

1. Bahwa hal-hal yang telah Tergugat uraikan di dalam bagian Eksepsi di atas, mohon dianggap terbaca kembali dan secara mutatis mutandis menjadi bagian yang tak terpisahkan dalam Kompensi ini ;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat ;
3. Bahwa benar para tergugat mempunyai 1 (satu) unit rumah atas nama tergugat 1 dengan surat keterangan penguasaan tanah garapan kelurahan Kedungmundu nomor 943/35/2014 tertanggal 30 April 2014 seluas 84 m2 (delapan puluh meter persegi) yang beralamat di Karanggawang Lama RT. 03 RW. 05 kelurahan Kedungmundu Kecamatan Tembalang, Kota Semarang dengan batas-batas sebagai berikut.

- Batas Utara : Jalan
- Batas Timur : Tanah Ryan Hidayat M
- Batas Selatan : Tanah Agus Liswoyo, SH. MM
- Batas Barat : Tanah Adiya Graha Utama P

4. Bahwa benar tanah dan rumah milik Para Tergugat tersebut akan dijual kepada Penggugat seharga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang akan dibayar oleh Penggugat secara tunai dan seketika pada saat

Halaman 15 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg

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

kesepakatan itu terjadi pada tanggal 27 Juli 2018, akan tetapi pelunasan akan dilaksanakan paling lambat tanggal 4 September 2018 sebagaimana tertulis pada kwitansi pembayaran;

5. Bahwa tidak benar apabila Para Tergugat menolak pelunasan pembayaran pada tanggal 4 September 2018, yang benar bahwa Penggugat saat itu datang ke rumah Para Tergugat dan Penggugat menyatakan tidak sanggup membayar dan bersedia apabila perjanjian jual-beli tersebut dibatalkan serta mempersilahkan kepada Para Tergugat menjual kepada yang lain;

6. Bahwa posita angka 6 adalah tidak benar dan menolak dalil posita tersebut sebab yang benar adalah sebagaimana jawaban angka 5 diatas;

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas telah jelas nyata terjadi apabila dalam perkara ini Penggugat telah terjadi ingkar janji / cidera janji / wanprestasi yang sebagaimana telah diputuskan dalam gugatan sebelumnya pada nomor perkara : 60/ Pdt.GS/2021/PN.Smg yang amarnya menyebutkan :

Mengadili:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 770.000,- (tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah)

Selain itu perkara ini juga telah diajukan kembali untuk yang kedua kalinya pada Pengadilan Negeri Semarang dengan nomor 467/Pdt.G/2021/PN Smg dan telah diputus pada hari Kamis tanggal 23 Maret 2022 dengan amarnya sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonpensi:

- Menyatakan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

Halaman 16 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg

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

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.134.000,- (dua juta seratus tiga puluh empat ribu Rupiah);

Sehingga atas dasar tersebut maka sudah sepatutnya apabila dalam perkara ini gugatan Penggugat ditolak seluruhnya tanpa terkecuali demi penegakan dan kepastian hukum;

8. Bahwa berdasarkan kesepakatan yang ada, selama ini antara Penggugat dan Para Tergugat tidak ada perjanjian jual- beli yang dibuat secara tercatat, akan tetapi hanya dalam bentuk kwitansi-kwitansi pembayaran uang muka, hal ini sesuai sebagaimana pertimbangan hukum pada putusan gugatan terdahulu;

9. Bahwa kerugian yang didalilkan penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada, atas kerugian yang dialami Penggugat kami menolak dengan tegas, karena justru para Tergugat mengalami kerugian baik materil maupun immateril dengan adanya gugatan ini secara materil para Tergugat mengeluarkan biaya untuk penyelesaian perkara melalui jasa Advokat dan secara imateriil Para Tergugat telah dipermalukan didepan warga sekitar rumah para tergugat apabila para Tergugat memiliki itikad buruk sehingga Para Tergugat untuk sementara berpindah ke tempat lain dan menyewakan rumah tersebut kepada pihak lain;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa berdasarkan kesepakatan yang tertera dalam kwitansi apabila pelunasan dilaksanakan pada tanggal 4 September 2018, akan tetapi hingga batas tanggal waktu tersebut Penggugat tidak melakukan pembayaran maka kesepakatan tersebut batal;
2. Bahwa kesepakatan jual-beli antara Penggugat dan Para Tergugat tidak pernah dituangkan dalam bentuk perjanjian yang tertulis, akan tetapi keduanya sepakat untuk melakukan jual beli atas obyek tersebut hingga batas waktu tanggal 4 september 2018 akan tetapi tidak dilaksanakan pelunasan oleh Penggugat maka Para Tergugat menyatakan batal kesepakatan jual-beli tersebut;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Halaman 17 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg



1. Menerima serta mengabulkan Eksepsi Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima [*Niet ontvankelijk verklaard (NO)*];

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat sebagaimana didalilkan dalam Gugatan Penggugat ;
3. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan tidak sah kesepakatan antara Penggugat dan para Tergugat ; atau
2. Menyatakan batal kesepakatan yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat atas obyek gugatan a *quo*;

ATAU ;

Seandainya Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan prinsip-prinsip peradilan yang baik [*ex aequo et bono*].

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat, Penggugat telah mengajukan tanggapan (Replik) tertanggal 2 Agustus 2022 dan atas Replik Penggugat, Para Tergugat tidak mengajukan tanggapan (Duplik);

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

1. Fotokopi Kwitansi Tahap I tanggal 27 Juli 2018 yang diterima dari Bp. YOHAN EDDY SALUDE sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) guna membayar 1 (satu) unit rumah yang terletak di Jl. Karanggawang Lama RT.03 RW.05 Kel. Kedungmundu, Kec. Tembalang, Kota Semarang an. NUR APRILIYA dengan total harga rumah senilai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kwitansi Tahap II tanggal 30 Juli 2018 yang diterima dari Bp. YOHAN EDDY SALUDE sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) guna membayar 1 (satu) unit rumah yang terletak di Jl. Karanggawang Lama RT.03 RW.05 Kel. Kedungmundu, Kec. Tembalang, Kota Semarang an. NUR APRILIYA dengan total harga rumah senilai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), diberi tanda P-2;

Halaman 18 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Kwitansi Tahap III tanggal 5 Agustus 2018 yang diterima dari Bp. YOHAN EDDY SALUDE sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) guna membayar uang muka Tahap Ketiga Pembayaran rumah di Jl. Karang Gawang Lama RT.04/5, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kwitansi Tahap IV tanggal 6 Agustus 2018 yang diterima dari Bp. YOHAN EDDY SALUDE sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) guna membayar uang muka Tahap Keempat Pembayaran rumah di Jl. Karang Gawang Lama RT.04/5, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kwitansi Tahap V tanggal 9 Agustus 2018 yang diterima dari Bp. YOHAN EDDY SALUDE sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) guna membayar uang muka Tahap Kelima Pembayaran rumah di Jl. Karang Gawang Lama RT.04/5, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kwitansi Tahap VI tanggal 20 Agustus 2018 yang diterima dari Bp. YOHAN EDDY SALUDE sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) guna membayar uang muka Tahap Keenam Pembayaran rumah di Jl. Karang Gawang Lama RT.04/5, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Kwitansi Tahap VII tanggal 25 Agustus 2018 yang diterima dari Bp. YOHAN EDDY SALUDE sebesar Rp.9.000.000,- (sembilan juta rupiah) guna membayar uang muka Tahap Ketujuh Pembayaran rumah di Jl. Karang Gawang Lama RT.04/5, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Kwitansi Tahap VIII tanggal 2 September 2018 yang diterima dari Bp. YOHAN EDDY SALUDE sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) guna membayar uang muka Tahap Ketujuh Pembayaran rumah di Jl. Karang Gawang Lama RT.04/5, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi foto objek rumah yang telah dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Pelimpahan Penguasaan Tanah Garapan tertanggal 29 April 2014, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Tanah tertanggal 30 April 2014, dari Nur Aprilia, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor : 593/35/2014 tertanggal 06 Mei 2014, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Nur Aprilia tertanggal 30 April 2014, diberi tanda P-13;

Halaman 19 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg

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

14. Fotokopi Surat Undangan Nomor : 005/103 tertanggal 28 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh Lurah Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, diberi tanda P-14;

15. Fotokopi Surat Tanda Terima tertanggal 12 April 2021, diberi tanda P-15; Bahwa bukti tertulis berupa fotokopi bertanda P-1 sampai dengan P-14 tersebut telah dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti bertanda P-10, P-11, P-12 dan P-13 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, dan kesemuanya telah bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa selain bukti tertulis, untuk mendukung dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang memberikan keterangan dengan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. SAKSI MUHAMAD IBNUH SAID

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat, Saksi kenal dengan Tergugat I, antara Saksi dengan para pihak tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I sebagai teman;
- Bahwa sekitar bulan Oktober 2019 ketika Saksi sedang main di rumah teman Saksi mendengar ada keributan di rumah orangtua Tergugat I yang jarak rumahnya sekitar 2 (dua) rumah dengan rumah teman Saksi;
- Bahwa Saksi bisa mendengar ada keributan karena suara mereka keras, namun Saksi tidak tahu apa yang dipermasalahkan mereka;
- Bahwa Saksi kemudian mendatangi rumah orangtua Tergugat I dan melihat Tergugat I sedang bertengkar dengan seorang laki-laki yang sudah tua, Saksi tidak kenal dengan laki-laki tersebut;
- Bahwa Saksi mendengar dari teman Saksi kalau permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat dalam perkara ini adalah terkait masalah jual beli;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menjual rumah kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu rumah yang dijual Para Tergugat tersebut terletak dimana;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat menyatakan benar dan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya Para Tergugat telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut:

Halaman 20 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nonor 337410540490002 tanggal 22 Januari 2015 atas nama NUR APRILIA yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Semarang, diberi tanda **T.1.2-1;**
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 33741315289002 tanggal 23 Maret 202 atas nama DWI TUNJUNG UTOMO, dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Semarang, diberi tanda **T.1.2-2;**
3. Fotokopi Kuitansi Tahap 1 dengan nominal sebesar Rp.60.000.000,0 (enam puluh juta rupiah) tertanggal 27 Juli 2018 dan Kuitansi tahap 2 dengan nominal sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) tertanggal 30 Juli 2018, diberi tanda **T.1.2-3;**
4. Fotokopi Surat Pelimpahan Penguasaan Tanah Garapan tertanggal 29 April 2014, diberi tanda **T.1.2-4;**
5. Fotokopi Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara Nomor : 549/35/2014 tertanggal 06 Mei 2014, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kedung mundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, dibeai tanda **T.1.2-5;**
6. Fotokopi Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor : 593/35/2014 tertanggal 06 Mei 2014 , yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, diberi tanda **T.1.2-6;**
7. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 60/Pdt.G.S/2021/PN Smg, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Semarang, diberi tanda **T.1.2-7;**
8. Fotokopi Putusan Nomor 467/Pdt.G/2021/PN Smg yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Semarang, diberi tanda **T.1.2-8;**
9. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Tanah tertanggal 30 April 2014, dari Nur Aprilia, diberi tanda **T.1.2-9;**
10. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Nur Aprilia tertanggal 30 April 2014, dibeai tanda **T.1.2-10;**
11. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Tanah garapan dari H. Moch. Karyadi tertanggal 28 April 2014, diberi tanda **T.1.2-11;**

Bahwa bukti tertulis berupa fotokopi bertanda T.1.2-1 sampai dengan T.1.2-12 tersebut telah dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya dan kesemuanya telah bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan, Para Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi;

Halaman 21 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg

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

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 12 Oktober 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa melalui jawabannya Para Tergugat telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Bahwa disimpulkan oleh Para Tergugat surat gugatan perkara a quo sudah pernah diajukan oleh Penggugat dengan pihak-pihak, objek dan dalil gugatan yang sama pada nomor perkara 60/Pdt.GS/2021/PN Smg pada tanggal register kepaniteraan tanggal 23 Juni 2021 dengan isi putusan "Menolak gugatan seluruhnya" dan telah berkekuatan hukum tetap sehingga menjadikan perkara a quo *ne bis in idem* dan berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

2. Bahwa berdasarkan register kepaniteraan tanggal 6 Oktober 2021 perkara ini diajukan kembali dengan nomor Perkara 467/Pdt.G/2021/PN Smg dengan obyek gugatan dan pokok gugatan yang sama yaitu "Perbuatan Melawan Hukum" dan telah diputus pada tanggal 24 Maret 2022 dengan amar putusan "Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima" (*Niet Ontvankelijke verklaard*) dan telah berkekuatan tetap;

Bahwa berdasarkan putusan tersebut yang telah berkekuatan tetap sehingga menjadikan perkara a quo *ne bis in idem* dan berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata maka sepatutnya gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat dalam Repliknya telah memberikan tanggapan sebagai berikut:

2. Bahwa dalil Para Tergugat yang mendalilkan gugatan Penggugat saat ini adalah *Ne bis in idem* atau *Exceptio res judicata* putusan perkara No. 60/Pdt.GS/2021/PN Smg adalah pemahaman yang salah dan sesat karena pada putusan perkara No. 60/Pdt.GS/2021/PN Smg dalam perkara gugatan

Halaman 22 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg



perdata Wanprestasi sedangkan gugatan Penggugat saat ini adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

1. Bahwa putusan perkara No. 467/Pdt.G/2021/PN Smg adalah **Niet Onvankelijke Verklaard)/N.O.** atau tidak dapat diterima maka Penggugat bisa menggugat kembali dan mengutip pertimbangan Hakim yang menyatakan ternyata dalam petitum gugatan Penggugat khususnya Petitum No. 3, Petitum No. 4 dan Petitum No. 6 telah menggabungkan Gugatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum, apakah pengembalian uang muka ataukah penetapan atau pembatalan kesepakatan jual beli atas sebidang rumah/Wanprestasi atau Perbuatan melawan Hukum;

Maka sudah sepatutnya Penggugat mengajukan Kembali gugatan perdata Perbuatan Melawan Hukum untuk diperbaiki dan demi untuk mendapatkan kepastian hukum yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, jawaban, Replik dan Duplik maka Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, 2005 hal. 441 – 448) untuk menyatakan suatu gugatan melekat unsur *ne bis in idem* harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata, yang mana syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, artinya apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka dalam putusan tersebut tidak melekat *ne bis in idem*, yaitu sebagai berikut;

1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;

Bahwa apabila gugatan baru yang diajukan dengan pihak-pihak, objek dan dalil gugatan yang sama dengan gugatan sebelumnya;

2. Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;

Bahwa suatu putusan menurut hukum telah mempunyai kekuatan hukum tetap apabila, pertama putusan tersebut telah tertutup upaya hukum biasa, yaitu banding dan kasasi atau kedua, terhadap putusan tersebut tidak diajukan upaya hukum;

3. Putusan bersifat positif;

Bahwa suatu putusan disebut bersifat positif apabila pertimbangan dan dictum putusan telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan objek yang disengketakan, bisa dalam bentuk menolak gugatan seluruhnya atau mengabulkan gugatan seluruhnya atau Sebagian;

Halaman 23 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg



4. Subyek atau pihak yang berperkara sama;

Bahwa yang dianggap sama pihaknya, meliputi:

- orang mendapat hak dari putusan berdasarkan title umum dari pihak yang berperkara, seperti ahli waris.
- orang yang mendapat hak berdasarkan title khusus dari para pihak yang berperkara, seperti pembeli, penerima hibah dan sebagainya;

5. Objek gugatan sama;

Menimbang, bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan a quo, sudah diajukan gugatan, yang pertama gugatan sederhana tercatat dalam Register perkara Nomor 60/Pdt.GS/2021/PN Smg tanggal 8 Agustus 2021 (bukti T.I.II-8) dan yang kedua dengan gugatan biasa tercatat dalam Register perkara Nomor 467/Pdt.G/2021/PN Smg tanggal 24 Maret 2022 (bukti T.I.II-9);

Menimbang, bahwa setelah mencermati antara gugatan a quo, dengan gugatan sebelumnya yaitu perkara Nomor 60/Pdt.GS/2021/PN Smg tanggal 8 Agustus 2021 dan perkara Nomor 467/Pdt.G/2021/PN Smg tanggal 24 Maret 2022 terdapat persamaan baik mengenai pihak-pihak, objek maupun dalil gugatannya;

Menimban, bahwa pihak-pihak dalam perkara gugatan-gugatan tersebut adalah Yohan Eddy Salude sebagai Penggugat melawan Nur Aprilia dan Tunjung sebagai Para Tergugat, dengan objek gugatan adalah 1 (Satu) Unit Rumah atas nama **NUR APRILIYA (Tergugat I)** dengan alas hak Surat Keterangan Penguasaan tanah garapan Kelurahan Kedungmundu Nomor:593/35/2014 tertanggal 30 April 2014 seluas 84 M² yang beralamat KARANGGAWANG LAMA Rt 03 Rw 05 KELURAHAN KEDUNGmundu, KECAMATAN TEMBALANG. Dengan batasan;

- Batas Utara ; Jalan
- Batas Timur ; Tanah Ryan Hidayat M
- Selatan ; Tanah Agus Liswoyo SH, MM
- Batas Barat ; Tanah Aditya Graha Utama P

Menimbang, bahwa dalam perkara Nomor 60/Pdt.GS/2021/PN Smg tanggal 18 Agustus 2021 telah diputus dengan amar putusan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa gugatan sederhana adalah tata cara pemeriksaan di persidangan terhadap gugatan perdata dengan nilai gugatan materiil paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang diselesaikan dengan tata cara dan

Halaman 24 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembuktiannya sederhana dan upaya hukum yang bisa ditempuh terhadap gugatan sederhana adalah keberatan (Pasal 1 ayat (1) dan (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata cara penyelesaian gugatan sederhana);

Menimbang, bahwa dengan demikian perkara Nomor 60/Pdt.GS/2021/PN Smg adalah merupakan suatu perkara gugatan perdata dan ternyata atas putusan tersebut para pihak tidak ada yang mengajukan upaya hukum keberatan sehingga terhadap putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap atau *in kracht*;

Menimbang, bahwa Penggugat kemudian mengajukan gugatan baru tercatat dengan Register Perkara Nomor 467/Pdt.G/2021/PN Smg tanggal 24 Maret 2022 dan telah diputus dengan amar putusan mengabulkan eksepsi Tergugat, dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima dengan alasan sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalil gugatan tidak jelas karena menggabungkan antara gugatan Wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum meskipun Tergugat juga mengajukan eksepsi tentang gugatan *ne bis in idem* akan tetapi Majelis Hakim tidak mempertimbangkan eksepsi tersebut oleh karena mempertimbangkan lebih dulu eksepsi tentang gugatan kabur/obscur libel sehingga oleh karena gugatan kabur sehingga tidak jelas apakah gugatan tersebut tentang wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya untuk menanggapi eksepsi Para Tergugat dalam perkara a quo Penggugat mendalilkan dasar gugatan dalam perkara Nomor 60/Pdt.GS/2021/PN Smg tanggal 18 Agustus 2021 adalah wanprestasi sedangkan dalam perkara a quo adalah perbuatan melawan hukum sehingga gugatan a quo tidak *ne bis in idem*;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat mengajukan gugatan a quo dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum sedangkan dalam gugatan sebelumnya gugatan diajukan dengan dasar wanprestasi namun sebagaimana telah dinyatakan diatas apabila dicermati dalil gugatan baik dalam perkara Nomor 60/Pdt.GS/2021/PN Smg dan Nomor 467/Pdt.G/2021/PN Smg adalah mengenai perjanjian atau kesepakatan jual beli, meskipun dalam penguraian posita maupun permohonan petitumnya tidak sama persis namun inti dalil pokok gugatannya adalah sama, yaitu tentang kesepakatan jual beli atas obyek gugatan antara Penggugat dengan Para Tergugat dimana Penggugat belum melunasi pembayarannya dan dalam petitumnya Penggugat mohon agar

Halaman 25 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg

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

dinyatakan sah kesepakatan jual beli tersebut sehingga Majelis Hakim menilai bahwa dalil gugatan antara gugatan a quo dengan gugatan sebelumnya adalah sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut dapat disimpulkan antara gugatan a quo dengan gugatan sebelumnya dalam perkara Nomor 60/Pdt.GS/2021/PN Smg dan Nomor 467/Pdt.G/2021/PN Smg, baik pihak-pihaknya, yaitu Penggugat dan Para Tergugat, objek gugatan maupun dalil gugatannya adalah sama sehingga telah memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata dalam putusan gugatan Nomor 60/Pdt.GS/2021/PN Smg melekat ne bis in idem, dengan demikian eksepsi Para Tergugat beralasan hukum untuk diterima;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat dinyatakan diterima maka gugatan konvensi tidak perlu dipertimbangkan dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat dinyatakan diterima maka gugatan Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) maka Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi berada di pihak yang kalah sehingga dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1917 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat)

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

Halaman 26 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.744.000,- (satu juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari RABU, tanggal 26 Oktober 2022, oleh kami, **Sari Sudarmi, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Indirawati, S.H., M.H.** dan **Agus Nazaruddinsyah, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor Pengadilan Negeri Semarang tanggal 11 Mei 2022, putusan tersebut pada hari **RABU**, tanggal **2 Nopember 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Dyah Enny Kusuma, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Indirawati, S.H., M.H.

Sari Sudarmi, S.H.

Agus Nazaruddinsyah, S.H.

Panitera Pengganti,

Dyah Enny Kusuma, S.H., M.H.

Halaman 27 dari 28 halaman Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN Smg

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

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp	10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp	14.000,00;
3.....Pros	:	Rp	50.000,00;
es	:		
4.....PNB	:	Rp	50.000,00;
P	:		
5.....Pan	:	Rp	1.580.000,00;
ggilan	:		
6.....Pen	:	Rp.	14.000,00;
ggandaan	:		
Jumlah	:	Rp	1.744.000,00;

(satu juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah)