



PUTUSAN
Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mojokerto yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

ACHMAD SULAIMAN, Tempat/Tanggal Lahir Surabaya/01 Mei 1980, Umur 44 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Tenggilis Mulya 82 RT. 08 RW. 02 Surabaya, Status Kawin, NIK. 3578240105800001;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

- Andri Cahyanto, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum, yang beralamat di kantor Advokat dan Konsultan Hukum Andri Cahyanto, S.H., & Rekan, yang beralamat di Jl. Kendangsari Gang 4/27 D Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 19 April 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto, tanggal 15 Mei 2024, Nomor 141/LEG.SK.PDT/5/2024;
- Surat Kuasa Tambahan kepada : Andri Cahyanto, S.H., M.H., dan Choirul Ridwan, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 18 Mei 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto, tanggal 20 Mei 2024, Nomor 153/LEG.SK.PDT/5/2024;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan :

1. **PT. SUMBER ARTHA KHARISMA**, yang beralamat di Jl. Mojosari-Pacet, Jakung, Jatilangkung, Mojokerto, Jawa Timur, 61384, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **IBU VERAWATI**, yang beralamat domisili di The Sun Mojosari Blok B-4 Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **NOTARIS JUDY PURWASTUTI, S.H.**, yang beralamat kantor di Jl. Airlangga No. 94 Sarirejo Dua, Kauman, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto;
Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : Achmad Ludfi, S.H., Advokat yang berkantor di Jl. Raya Mlirip Dusun Clangap RT. 02 RW. 05 sebelah Timur PT. Ajinomoto Indonesia, Desa Mlirip, Kecamatan Jetis, Kabupaten Mojokerto, berdasarkan Surat Kuasa Khusus,

Hal. 1 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 3 Juni 2024, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto, dibawah register Nomor 165/LEG.SK.PDT/6/2024, tanggal 1 Juni 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya, tanggal 6 Mei 2024, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto, pada tanggal 8 Mei 2024, dengan Nomor Register 33/Pdt.G/2024/PN Mjk., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Adapun alasan-alasan dan keadaan Hukum yang menjadi Dasar Gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2022 Penggugat melakukan Surat Pemesanan kepada Tergugat Satu terkait Unit rumah dan bangunan di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36 dengan total harga Rp.140.000.000,- (Seratus Empat Puluh Juta Rupiah);
2. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2022 Penggugat dengan Tergugat Satu membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di Warmerking oleh Turut Tergugat;
3. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2022 Penggugat telah melakukan pembayaran tunai kepada Tergugat Satu sebesar Rp.70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah) untuk pembayaran Tahap Pertama terkait Unit rumah dan bangunan di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36;
4. Bahwa pada tanggal 03 Agustus 2022 Penggugat telah melakukan pembayaran tunai kepada Tergugat Satu sebesar Rp.70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah) untuk pembayaran Pelunasan terkait Unit rumah dan bangunan di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36;
5. Bahwa Penggugat setelah melakukan pelunasan kepada Tergugat Satu, Penggugat meminta kepada Tergugat Satu untuk menyelesaikan dan menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat Satu tidak pernah melakukan untuk menyelesaikan dan menyerahkan tanah dan rumah di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36 kepada Penggugat sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di Warmerking oleh Turut Tergugat pada tanggal 22 Mei 2022 pada Pasal 4;

Hal. 2 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa karena Penggugat merasa di permalukan oleh Tergugat Satu dengan tidak memberikan serta tidak pernah melakukan untuk menyelesaikan dan menyerahkan tanah dan rumah di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36 kepada Penggugat sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di Warmerking oleh Turut Tergugat pada tanggal 22 Mei 2022, maka akhirnya Penggugat meminta kepada Tergugat Satu untuk mengembalikan uang Penggugat semua nya yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat Satu;
7. Bahwa pada tanggal 18 Juni 2023 Penggugat mengajukan Surat Pembatalan Pembelian Rumah kepada Tergugat Satu, yang mana isinya adalah Tergugat Satu menyetujui Surat Pembatalan Pembelian Rumah dari Penggugat akan tetapi Tergugat Satu tidak pernah menuangkan persetujuan tersebut dalam bentuk tanda tangan, Tergugat Satu berjanji akan mengembalikan uang Penggugat 100% dari uang masuk pembeli, Pengembalian dana adalah paling lama 100 hari kerja (senin-jumat) tidak terhitung sabtu, minggu dan hari besar/libur, akan tetapi Tergugat Satu tidak pernah menuangkan persetujuan tersebut dalam bentuk tanda tangan;
8. Bahwa setelah ditunggu sampai tanggal 9 November 2023 sebagai batas waktu yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat Satu untuk mengembalikan uang Penggugat 100% dari uang masuk pembeli (Penggugat), Tergugat Satu belum juga ada tanda-tanda mengembalikan uang Penggugat 100% dari uang masuk pembeli (penggugat), maka Penggugat pada tanggal 04 November 2023 mengirimkan Surat Klarifikasi kepada Tergugat Satu untuk segera mengembalikan uang Penggugat seluruhnya;
9. Bahwa pada tanggal 14 November 2023 Penggugat mengirimkan Somasi Satu kepada Tergugat Satu, untuk segera mengembalikan uang Penggugat 100% dari uang Penggugat yang sudah masuk kepada Tergugat Satu;
10. Bahwa pada tanggal 16 November 2023 Tergugat Satu menanggapi Surat Klarifikasi dan Somasi Satu dari Penggugat, Tergugat Satu mengakui bahwa Penggugat sudah melakukan pembelian atau pemesanan unit pada tanggal 13 Mei 2022 di lokasi perumahan The Sun Mojorsari Dsn Ketidur Desa Pesanggrahan Kecamatan Kutorejo Kabupaten Mojokerto;
11. Bahwa pada tanggal 11 Januari 2024 Penggugat mengirimkan Somasi Pertama kepada Tergugat Satu, untuk segera mengembalikan uang Penggugat 100% dari uang Penggugat yang sudah masuk kepada Tergugat Satu, atau kalau memang belum laku, Tergugat Satu mengembalikan unit yang telah dibeli oleh Penggugat yaitu tanah dan rumah di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36;

Hal. 3 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa pada tanggal 15 Januari 2024 Penggugat mengirimkan Somasi Pertama kepada Tergugat Satu, untuk segera mengembalikan uang Penggugat 100% dari uang Penggugat yang sudah masuk kepada Tergugat Satu, atau kalau memang belum laku, Tergugat Satu mengembalikan unit yang telah dibeli oleh Penggugat yaitu tanah dan rumah di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36;
13. Bahwa pada tanggal 19 Januari 2024, Tergugat Satu memberikan tanggapan dan klarifikasi atas Somasi Pertama dan Somasi Kedua dari Penggugat, yang intinya bahwa tanah dan rumah di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36 dilanjutkan pemesannya oleh Tergugat Dua;
14. Bahwa pada tanggal 21 Januari 2024 Tergugat Satu akan menyelesaikan dan menyerahkan tanah dan rumah di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36 kepada Penggugat;
15. Bahwa sampai saat ini tanah dan rumah di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36 belum diserahkan Tergugat Satu kepada Penggugat, dan sampai saat ini tanah dan rumah di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36 masih dalam penguasaan Tergugat Dua;
16. Bahwa atas semua yang terjadi selama ini, Penggugat dirugikan oleh Tergugat Satu, Tergugat Dua dan Turut Tergugat;
17. Bahwa Penggugat setelah melakukan pelunasan kepada Tergugat Satu, Penggugat meminta kepada Tergugat Satu untuk menyelesaikan dan menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat Satu tidak pernah melakukan untuk menyelesaikan dan menyerahkan tanah dan rumah di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36 kepada Penggugat sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di Wamarking oleh Turut Tergugat pada tanggal 22 Mei 2022 pada Pasal 4, tindakan Tergugat Satu yang belum menyelesaikan dan menyerahkan tanah dan rumah di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36 kepada Penggugat sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di Wamarking oleh Turut Tergugat pada tanggal 22 Mei 2022 sesuai Pasal 4 adalah perbuatan melawan hukum;
18. Bahwa pada tanggal 21 Januari 2024 Tergugat Satu akan menyelesaikan dan menyerahkan tanah dan rumah di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36 kepada Penggugat. Bahwa sampai saat ini tanah dan rumah di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36 belum diserahkan Tergugat Satu

Hal. 4 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat, dan sampai saat ini tanah dan rumah di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36 masih dalam penguasaan Tergugat Dua adalah perbuatan melawan hukum;

19. Bahwa Tindakan Tergugat Satu yang telah mengalihkan tanah dan rumah di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36 dilanjutkan pemesannya oleh Tergugat Dua adalah perbuatan melawan hukum.

20. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat Satu sudah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu :

- a) Ada Tindakan Melawan Hukum;
- b) Ada Kesalahan;
- c) Ada Hubungan Sebab Akibat antara Kerugian Dan Perbuatan;
- d) Ada Kerugian;

21. Bahwa tindakan Tergugat Dua yang telah menguasai tanpa hak tanah dan rumah di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36 tidaklah dibenarkan secara hukum;

22. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat Dua sudah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu :

- a. Ada Tindakan Melawan Hukum;
- b. Ada Kesalahan;
- c. Ada Hubungan Sebab Akibat antara Kerugian Dan Perbuatan;
- d. Ada Kerugian;

23. Bahwa Turut Tergugat seharusnya tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan ini;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka Kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk memeriksa, mengadili, dan memberikan putusan sebagai berikut :

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di Wamerking oleh Turut Tergugat pada tanggal 22 Mei 2022 antara Penggugat dan Tergugat Satu adalah Sah menurut hukum dan mengikat kedua belah antara Penggugat dan Tergugat Satu;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat Satu atas tanah dan rumah di THE

Hal. 5 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36;

4. Menyatakan bahwa Tergugat Satu telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum kepada Tergugat Satu untuk menyelesaikan dan menyerahkan tanah dan rumah di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36 kepada Penggugat sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di Wamering oleh Turut Tergugat pada tanggal 22 Mei 2022 sesuai pada Pasal 4 kepada Penggugat;
6. Menyatakan pengalihan yang dilakukan oleh Tergugat Satu kepada Tergugat Dua atas tanah dan rumah di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan Hukum;
7. Menyatakan bahwa Tergugat Dua telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
8. Menghukum kepada Tergugat Dua untuk melakukan pengosongan terhadap tanah dan rumah di THE SUN MOJOSARI Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36 sejak perkara ini diputuskan oleh Pengadilan Negeri Mojokerto;
9. Menyatakan bahwa Surat Pembatalan Pembelian Rumah yang diajukan enggugat ada tanggal 18 Juni 2023 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan Hukum;
10. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh kepada Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto;
11. Menghukum Kepada Tergugat Satu dan Tergugat Dua untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain. Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan oleh Majelis Hakim, untuk kepentingan pemeriksaan di persidangan, Penggugat hadir Kuasanya sebagaimana tersebut di atas, Turut Tergugat hadir Kuasanya sebagaimana tersebut di atas, sedangkan Tergugat I, dan Tergugat II tidak hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II dipanggil kembali, dan pada hari persidangan yang telah ditetapkan, ternyata Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan, dan juga tidak menyuruh kuasanya untuk hadir di persidangan, walau pun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa dengan tidak hadirnya Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat, Majelis Hakim menilai bahwa pihak-pihak tersebut, tidak mempergunakan

Hal. 6 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesempatan yang diberikan kepadanya, untuk mempertahankan hak-haknya di persidangan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan Surat Kuasa dari Turut Tergugat, ternyata Kuasa Turut Tergugat menerima Kuasa dari Turut Tergugat, pada tanggal 3 Juni 2024, dan Surat Kuasa tersebut didaftarkan ke Pengadilan Negeri Mojokerto, pada tanggal 1 Juni 2024, sehingga menurut Majelis Hakim Surat Kuasa Turut Tergugat cacat formil, karena terlebih dahulu Kuasa didaftarkan ke Pengadilan, baru Kuasa tersebut ditandatangani oleh Turut Tergugat, sehingga Kuasa Turut Tergugat tidak mempunyai *Legal Standing* untuk mewakili Turut Tergugat di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat, hanya saja ada perubahan/perbaikan gugatan Penggugat, menyangkut alamat Tergugat I, dan Tergugat II sebagai berikut :

Sebelum perubahan gugatan :

- PT. SUMBER ARTHA KHARISMA, yang beralamat di Jl. Mojosari-Pacet, Jakung, Jatilangkung, Mojokerto, Jawa Timur, 61384, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- IBU VERAWATI, yang beralamat domisili di The Sun Mojosari Blok B-4 Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Sesudah perubahan gugatan :

- PT. SUMBER ARTHA KHARISMA, yang beralamat di : Bapak Kharisma Tegar Pribadi Prasasti Putra, Prokimal 174 RT. 003 RW. 012 Desa Gejugjati Kecamatan Pekok Kabupaten Pasuruan Jawa Timur 67186, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- IBU VERAWATI AMINAH JAMALUDIN, yang beralamat sesuai KTP : Jln. Jambi No. 04 Perum Japan Raya IV RT. 005 RW. 014 Desa Japan Kecamatan Sooko Kabupaten Mojokerto Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat menyangkut identitas Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim apabila terjadi perubahan alamat Tergugat sesudah gugatan diajukan Penggugat, tidak mengakibatkan gugatan cacat formil, sehingga perubahan dan perbedaan alamat itu, tidak mempengaruhi keabsahan

Hal. 7 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan, oleh karena itu Majelis Hakim mengijinkan Penggugat untuk merubah alamat Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa pada saat proses persidangan dengan agenda pembuktian, Tergugat II hadir sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II hadir di persidangan, Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Jo. Perma Nomor 3 Tahun 2022 tentang Mediasi di Pengadilan secara elektronik dengan menunjuk : Yuyu Mulyana, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mojokerto, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator, tanggal 26 September 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II hadir di persidangan, sudah pada tahap pembuktian, Majelis Hakim tidak lagi memberikan kesempatan kepada Tergugat II untuk mengajukan Jawaban dan Duplik (Jawab Jinawab), terhadap gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah menyerahkan surat bukti sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Pemesanan Unit Rumah dan Bangunan di The Sun Mojokerto Blok B-04, Type 36, luas 84 M2, dari Achmad Sulaiman (Penggugat) kepada Tergugat I, tertanggal 13 Mei 2022, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPBJ), antara Jendik Nianto (Direktur Utama PT. Sumber Artha Kharisma/Tergugat I) dengan Achmad Sulaiman (Penggugat), diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Kwitansi Pembayaran, dari Achmad Sulaiman (Penggugat) kepada Tergugat I, sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), tertanggal 13 Mei 2022, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy Kwitansi Pembayaran, dari Sulaiman (Penggugat) kepada Tergugat I, sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), tertanggal 3 Agustus 2022, diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy Surat Pembatalan Pembelian Rumah Perumahan The Sun Mojosari Blok B.04, dari Penggugat kepada Tergugat I, tertanggal 18 Juni 2023, diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy Surat Klarifikasi dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Bapak Putra d/a PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I), tertanggal 4 November 2023, diberi tanda bukti P-6;

Hal. 8 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Surat Somasi Pertama, dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Bapak Kharisma Tegar Pribadi (Putra) d/a PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I), tertanggal 14 November 2023, diberi tanda bukti P-7;
8. Foto copy Surat Tanggapan Klarifikasi, dari PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I) kepada Bapak Andri Cahyono (Kuasa Hukum Penggugat), tertanggal 16 November 2023, diberi tanda bukti P-8;
9. Foto copy Surat Somasi Pertama, dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Bapak Putra d/a PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I), tertanggal 11 Januari 2024, diberi tanda bukti P-9;
10. Foto copy Surat Somasi Kedua, dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Bapak Putra d/a PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I), tertanggal 15 Januari 2024, diberi tanda bukti P-10;
11. Foto copy Surat Tanggapan dan Klarifikasi dari Tergugat I, kepada Kuasa Hukum Penggugat, tertanggal 19 Januari 2024, diberi tanda bukti P-11;
12. Foto copy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Direktur PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I), tertanggal 21 Januari 2024, diberi tanda bukti P-12;
13. Foto copy print out bukti Transfer dari Verawati Aminah Jama (Tergugat II) kepada Kharisma Tegar Pribadi, melalui aplikasi Livin Mandiri, tanggal 8 April 2023, sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), diberi tanda bukti P-13;

Surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan telah diberi materai secukupnya;

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

1. Saksi Kusnadi, yang menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, ketika kami sudah terbentuk group yang menjadi korban The Sun Mojorsari B-04 merupakan perumahan tahap I;
 - Bahwa saksi hadir di persidangan, sehubungan dengan masalah Penggugat mempunyai rumah di The Sun Mojorsari B-04 merupakan perumahan tahap I;
 - Bahwa Penggugat membeli Perumahan The Sun Mojorsari Tahap I ;
 - Bahwa kami membentuk Group korban The Sun Mojorsari B-04, yang merupakan perumahan;
 - Bahwa banyak korban The Sun Mojorsari B-04, yang merupakan perumahan ada 33 (tiga puluh tiga) unit;
 - Bahwa Tergugat II saksi tidak tahu;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat membeli perumahan di The Sun Mojorsari B-04 merupakan perumahan tahap I;

Hal. 9 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi juga membeli rumah di The Sun Mojosari, atas nama istri;
- Bahwa kalau saksi membeli rumah tersebut secara tunai (cash);
- Bahwa saksi membeli rumah tersebut, typenya tidak sama dengan Penggugat, saksi di A-II dengan ukuran 7x14 meter;
- Bahwa bangunannya, belum saksi bangun;
- Bahwa saksi membeli rumah tersebut, pada saat harga promo tahun 2022, secara cash (tunai) di depan Notaris dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui pembeliannya Penggugat, akan tetapi saksi tahu Penggugat memiliki AJB;
- Bahwa yang saksi tahu AJB Penggugat, ada jual beli antara Penggugat dengan Direktur PT. Sumber Artha Kharisma yaitu bernama Jendik, saksi ditunjukkan oleh Penggugat, dan saksi tidak tahu jelasnya;
- Bahwa saksi tahu AJB Penggugat, satu tahun yang lalu;
- Bahwa untuk rumah Penggugat di Blok B-4, dan saksi tahu ditempati oleh Tergugat II;
- Bahwa kapan Tergugat II menempati Rumah Blok B-4, saksi tidak tahu, tahu-tahu ada delapan bulan yang lalu, Tergugat II menempati rumah tersebut;
- Bahwa dasarnya apa Tergugat II menempati rumah tersebut, saksi kurang tahu;
- Bahwa Penggugat keluh kesah di Notaris Judi, Penggugat melakukan cancel ke PT. Sumber Artha Kharisma (pembatalan), dan menitip ke pihak PT. Sumber Artha Kharisma untuk dijual kembali karena Penggugat membatalkan untuk biaya kuliah anak, dan sertifikat belum kunjung ada, pada saat itu kita berkumpul para korban perumahan di The Sun Mojosari di KFC;
- Bahwa Penggugat di perumahan The Sun Mojosari B-04, menurut saksi masih milik Penggugat;
- Bahwa ada surat pembatalannya Penggugat ke pihak PT. Sumber Artha Kharisma;
- Bahwa uang yang sudah disetor Penggugat ke pihak PT. Sumber Artha Kharisma, kurang lebihnya Penggugat sudah setorkan sejumlah Rp136.000.000,00 (seratus tiga puluh enam juta rupiah) ke pihak PT. Sumber Artha Kharisma;
- Bahwa sampai sekarang uang Penggugat belum dikembalikan oleh Tergugat I, dan Penggugat sudah setorkan sejumlah Rp136.000.000,00 (seratus tiga puluh enam juta rupiah) ke pihak PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I);
- Bahwa secara detailnya saksi kurang tahu, Tergugat II menempati blok yang mana, hanya tahu rumah Blok B itu sudah ada yang menempati;
- Bahwa saksi lupa, isi perjanjian pembatalan;
- Bahwa tidak ada arsipnya;

Hal. 10 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk

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

- Bahwa pembatalan itu tidak ada dasarnya, karena saksi telepon ke Notaris Judi bilang tidak ada, dan Penggugat ke pihak PT. Sumber Artha Kharisma untuk menjualkan maka ada surat pembatalan (bukti P-5);
- Bahwa saksi tidak tahu, siapa yang membuat surat pembatalan;
- Bahwa pada saat kumpul di KFC, Tergugat II tidak ikut kumpul karena orangnya tertutup;
- Bahwa Tergugat II tidak ada menunjukkan pembayaran rumah, hanya mendengar saja, tanpa bukti Tergugat II tranfer sebesar Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) ke Putra Direktur PT. Sumber Artha Kharisma;
- Bahwa bukti P-3 dan bukti P-4, Penggugat melakukan pembayaran ke PT. Sumber Artha Kharisma ke Jendik benar;
- Bahwa saksi tahu untuk Tergugat II membeli rumah di tahap II, bukan beli di tahap I B-04;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat bukti P-4;
- Bahwa Tergugat II tidak dimasukkan ke group, dan tidak diajak ke KFC, karena sebelumnya semua yang terbentuk mengumpulkan user ke Notaris Bu Judi, untuk menunjukkan user user dan Tergugat II tidak ada nama di Notaris Judi;

2. Saksi Pujiono, yang menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa yang saksi tahu perkara ini, saksi sebagai pembeli rumah contoh di The Sun Mojosari;
- Bahwa saksi membeli rumah contoh di The Sun Mojosari, pada tanggal 21 Oktober 2022;
- Bahwa saksi membeli rumah tersebut, dengan nilai Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa pembayarannya, saksi membayarnya tiga kali, yang pertama saksi transfer Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), yang kedua Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), dan yang ketiga Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan lunas;
- Bahwa saksi menempati rumah tersebut, setelah saksi membayar lunas;
- Bahwa perumahan yang saksi beli di Blok B-6;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut, yang saksi tahu Penggugat bayar dua kali sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), totalnya Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa rumah yang dibeli Penggugat, dari awal dibuat tempat material dan kantor marketing;
- Bahwa sekarang tidak ditempati buat kantor, dan sekarang ditempati Tergugat II;

Hal. 11 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II menempati rumah tersebut, sejak awal bulan Desember tahun 2023;
- Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut kepada Jendik Nianto Direktur awal PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I);
- Bahwa saksi tahu Penggugat membayar, dan saksi melihat dari kwitansi pembelian;
- Bahwa saksi melihat kwitansi pembelian, dari berkas yang dikumpulkan ke saksi untuk laporkan ke Polisi;
- Bahwa jumlah korban dari PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I), ada 33 (tiga puluh tiga) korban dengan masalah yang berbeda-beda;
- Bahwa yang menjadi masalah antara Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II, Penggugat membeli rumah, dan rumah dihuni orang lain;
- Bahwa PT. Sumber Artha Kharisma tidak mengembalikan uang Penggugat, saksi pernah bilang ke Direktur kedua PT. Sumber Artha Kharisma yaitu Putra tetapi Putra bilang kita ketemu di Pengadilan;
- Bahwa alasan PT. Sumber Artha Kharisma mengalihkan rumah Penggugat ke Tergugat II, karena Tergugat II beli rumah di tahap II, dan karena pembangunannya belum selesai, maka rumah Penggugat dialihkan ke Tergugat II;
- Bahwa Penggugat tidak pernah ke lokasi rumah yang dibeli;
- Bahwa bukti P-3 dan bukti P-4 adalah bukti Penggugat melakukan pembayaran ke PT. Sumber Artha Kharisma, dan bukan ke direktur awal yaitu Jendik;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menangapinya dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II, telah menyerahkan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Pemesanan Unit Rumah dan Bangunan di The Sun Mojosari 2, Blok B-07, Type 30, luas 72 M2, dari Verawati Aminah Jamaludin (Tergugat II) kepada Tergugat I, tertanggal 8 April 2023, diberi tanda bukti TII-1;
2. Foto copy Pembayaran Pertama Down Payment (DP) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), bukti tranfer melalui Mobile Banking Livin Mandiri, dari Tergugat II kepada Tergugat I, tanggal 8 April 2023, diberi tanda bukti TII-2;
3. Foto copy Kwitansi Pembayaran, dari Tergugat II kepada Tergugat I, sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), tanggal 8 April 2023, diberi tanda bukti TII-3;

Hal. 12 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy Surat Pemesanan Unit Rumah dan Bangunan di The Sun Mojosari 1, Blok B-04, Type 36, luas 84 M2, dari Verawati Aminah Jamaludin (Tergugat II) kepada Tergugat I, tertanggal 24 Juni 2023, diberi tanda bukti TII-4;
5. Foto copy bukti transfer pembayaran, melalui Mobile Banking Brimo BRI, sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) rumah TSM 1 Blok B-04, dari Tergugat II kepada Tergugat I, tanggal 24 Juni 2023, diberi tanda bukti TII-5;
6. Foto copy Kwitansi Pembayaran, dari Tergugat II kepada Tergugat I, sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), tanggal 24 Juni 2023, diberi tanda bukti TII-6;
7. Foto copy bukti transfer pembayaran, melalui Mobile Banking Brimo BRI, sebesar Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah), dari Tergugat II kepada Tergugat I, tanggal 26 Juni 2023, diberi tanda bukti TII-7;
8. Foto copy bukti transfer pembayaran, melalui Mobile Banking Brimo BRI, sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), dari Tergugat II kepada Tergugat I, tanggal 13 Juli 2023, diberi tanda bukti TII-8;
9. Foto copy Kwitansi Pembayaran, dari Tergugat II kepada Tergugat I, sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), tanggal 13 Juli 2023, diberi tanda bukti TII-9;
10. Foto copy bukti transfer pembayaran, melalui Mobile Banking Brimo BRI, sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), dari Tergugat II kepada Tergugat I, tanggal 17 Agustus 2023, diberi tanda bukti TII-10;
11. Foto copy Kwitansi Pembayaran, dari Tergugat II kepada Tergugat I, sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), tanggal 17 Agustus 2023, diberi tanda bukti TII-11;
12. Foto copy bukti transfer pembayaran, melalui Mobile Banking Brimo BRI, sebesar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah), dari Tergugat II kepada Tergugat I, tanggal 14 September 2023, diberi tanda bukti TII-12;
13. Foto copy Bukti Kwitansi Pembayaran, dari Tergugat II kepada Tergugat I, sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), tanggal 14 September 2023, diberi tanda bukti TII-13;
14. Foto copy bukti transfer pembayaran, melalui Mobile Banking Brimo BRI, sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), dari Tergugat II kepada Tergugat I, tanggal 9 Oktober 2023, diberi tanda bukti TII-14;
15. Foto copy Bukti Kwitansi Pembayaran, dari Tergugat II kepada Tergugat I, sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), tanggal 9 Oktober 2023, diberi tanda bukti TII-15;
16. Foto copy bukti transfer pembayaran, melalui Mobile Banking Brimo BRI, sebesar Rp294.000,00 (dua ratus sembilan puluh empat ribu rupiah), dari Tergugat II kepada Tergugat I, tanggal 5 November 2023, diberi tanda bukti TII-16;

Hal. 13 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk

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

17. Foto copy Bukti Kwitansi Pembayaran, dari Tergugat II kepada Tergugat I, sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), tanggal 5 November 2023, diberi tanda bukti TII-17;
18. Foto copy bukti transfer pembayaran, melalui Mobile Banking Brimo BRI, sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), dari Tergugat II kepada Tergugat I, tanggal 4 Desember 2023, diberi tanda bukti TII-18;
19. Foto copy Bukti Kwitansi Pembayaran, dari Tergugat II kepada Tergugat I, sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), tanggal 4 Desember 2023, diberi tanda bukti TII-19;
20. Foto copy bukti transfer pembayaran, melalui Mobile Banking Brimo BRI, sebesar Rp90.500,00 (sembilan puluh ribu lima ratus rupiah), dari Tergugat II kepada Tergugat I, tanggal 30 Januari 2024, diberi tanda bukti TII-20;
21. Foto copy Bukti Instalasi Tenaga Listrik, pada Perumahan The Sun Mojosari I, atas nama Verawati Aminah Jamaludin (Tergugat II), tanggal 10 Juli 2023, diberi tanda bukti TII-21;
22. Foto copy Surat Pembatalan Pembelian Rumah Perumahan The Sun Mojosari Blok B.04, dari Penggugat kepada Tergugat I, tertanggal 18 Juni 2023, diberi tanda bukti TII-22;

Surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan telah diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, Tergugat II telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Agus Kuncahyo Prasetyo, yang menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa masalah Tergugat II digugat Penggugat, yaitu masalah Rumah;
 - Bahwa permasalahan rumah di Perumahan The Sun Mojosari B-04 Dusun Ketidur Desa Pesanggrahan, Kec. Kutorejo, Kabupaten Mojokerto;
 - Bahwa yang saksi tahu Tergugat II membeli rumah ke seorang yang bernama Putra Direktur kedua PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I);
 - Bahwa kapan Tergugat II membeli rumah, saksi lupa;
 - Bahwa Tergugat II membeli rumah, tempatnya di kantor developer jalan arah ke Pacet;
 - Bahwa pada saat transaksi tersebut, waktu itu saksi ada, Tergugat II ada, dan saksi dua orang dari Developer namanya panggilan Putri dan staff Perumahan namanya Bella;
 - Bahwa saksi tidak tahu pembelian rumahnya, akan tetapi pada saat pembayaran saja yang saksi tahu;

Hal. 14 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual belinya saksi tidak tahu, akan tetapi saksi sama-sama Tergugat II juga pihak developer melihat bangunan rumah tersebut;
- Bahwa saksi lupa, ada berapa orang yang datang, pada saat melihat bangunan rumah;
- Bahwa saksi lupa, pada saat cek lokasi apa yang terjadi;
- Bahwa ada tawar menawar;
- Bahwa saksi tidak tahu surat rumahnya, yang saksi tahu harga rumah tersebut Rp185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta rupiah);
- Bahwa apakah Tergugat II setuju dengan harga Rp185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta rupiah), saksi tidak tahu;
- Bahwa cara pembayaran rumah, oleh Tergugat II ditransfer pada saat pembayaran pertama sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dan dibayar dikantor developer;
- Bahwa yang saksi tahu Tergugat II membayar secara tranfer ke rekening Putra, dan yang tranfer Tergugat II;
- Bahwa ada bukti pembayaran rumah, dan bukti tranferan saksi melihat di HP Tergugat II;
- Bahwa Akta Jual Belinya rumah, saksi kurang tahu;
- Bahwa selama pembayaran yang dilakukan Tergugat II, saksi tidak tahu, dan tahunya dari Tergugat II yang bilang ke saksi;
- Bahwa pembayaran rumah tersebut, belum dibayar lunas oleh Tergugat II, dan yang saksi tahu Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang sudah dibayar oleh Tergugat II;
- Bahwa ada pembayaran sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), saksi lupa, tetapi dua kali pembayaran;
- Bahwa isi perjanjian tertulis, saksi tidak tahu;
- Bahwa jumlah yang sudah dibayarkan Tergugat II, sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dan sisanya sudah dibayar tujuh kali masing-masing Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) totalnya Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah), ada kekurangan Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah) belum dibayar karena tidak ada tagihan;
- Bahwa kapan Tergugat II menempati rumah di Perumahan The Sun Mojosari B-04, saksi lupa;
- Bahwa Tergugat II menempati rumah, di Perumahan The Sun Mojosari B-04 sudah satu tahun lebih;
- Bahwa selama Tergugat II menempati rumah, di Perumahan The Sun Mojosari B-04, saksi kurang tahu, kalau ada yang keberatan;

Hal. 15 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah yang di tempati Tergugat II di Perumahan The Sun Mojosari B-04 sudah direnovasi, pada bagian belakang;
- Bahwa ukuran rumah yang sudah direnovasi, ukurannya 7 x 14 m², dan sebelum direnovasi ukurannya 7 x 8 m²;
- Bahwa yang menjadi bukti kepemilikan Tergugat II berupa bukti pembayaran;
- Bahwa saksi tidak tahu, harga yang disepakati oleh Tergugat II di Perumahan The Sun Mojosari B-04;
- Bahwa suami Tergugat II sudah meninggal;
- Bahwa bukti T-1 dan bukti T-2 saksi tidak tahu;
- Bahwa pada saat pembayaran di Perumahan The Sun Mojosari B-04, lebih dahulu uang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan yang bukti T-1 dan bukti T-2;
- Bahwa pada saat Tergugat II melakukan pembelian, Tergugat II tidak tahu ada surat pemberitahuan, dan Tergugat II langsung membeli;

2. Saksi Bela Anorah, yang menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa masalah antara Penggugat dengan Tergugat II adalah masalah jual beli rumah;
- Bahwa rumah yang dipemasalakan, terletak di Perumahan The Sun Mojosari B-04, Mojokerto;
- Bahwa pada saat saksi bekerja di PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I), saksi sebagai admin marketing pada bulan November 2022 sampai dengan 2023, dan sebagai admin proyek selama 6 (enam) bulan tahun 2023;
- Bahwa pada saat saksi menjadi admin, Direktur PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I) adalah namanya Jenik Nianto;
- Bahwa saksi kenal dengan Putra, orang tersebut pengganti Jenik Nianto;
- Bahwa Jenik Nianto sekarang sudah kabur (lari);
- Bahwa saksi mengetahui, Penggugat beli rumah di Perumahan The Sun Mojosari B-04;
- Bahwa saksi kurang mengetahui, kapan Penggugat membeli rumah di Perumahan The Sun Mojosari B-04;
- Bahwa untuk pembayarannya saksi mengetahui, karena Penggugat sudah membayar lunas;
- Bahwa kapan pembayaran lunas Penggugat, saksi tidak mengetahui;
- Bahwa saksi mengetahui ada surat pembatalan, dan ketika saksi masuk kerja, sudah ada pembatalan oleh Penggugat;
- Bahwa kapan pembatalan, saksi lupa;

Hal. 16 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa isi surat pembatalan, yang saksi lihat Penggugat melakukan pembatalan untuk membeli rumah, lalu dijual oleh PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I) ke Tergugat II;
- Bahwa saksi tahu Tergugat II membeli rumah, pada saat didalam kantor, PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I) telah memvosting rumah di medsos, akhirnya Tergugat II membelinya;
- Bahwa Tergugat II membeli rumah, dengan harga Rp185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta rupiah);
- Bahwa untuk pembayarannya, di admin yang bernama Putri;
- Bahwa yang sudah dibayarkan Tergugat II ke admin Putri, saksi tidak tahu, yang saksi tahu bayar angsuran sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Tergugat II membayar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) saksi tidak tahu, yang saksi tahu bayar angsuran sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sebanyak 5 (lima) kali;
- Bahwa pembayaran Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) oleh Tergugat II, dua kali bayar cash, dan tranfer;
- Bahwa Tergugat II pembayarannya sudah lunas, saksi tidak tahu;
- Bahwa untuk dokumen-dokumen yang di PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I), saksi tidak tahu;
- Bahwa PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I), tidak ada mengembalikan uang ke Penggugat;
- Bahwa alasan PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I) belum mengembalikan uang ke Penggugat, saksi tidak tahu, bahkan ada 5 (lima) orang marketing PT. Sumber Artha Kharisma tidak dibayar, termasuk saksi juga tidak dibayar dan saksi keluar;
- Bahwa alasan PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I) memposting Perumahan The Sun Mojosari, saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu, Penggugat keberatan rumah ditempati Tergugat II, yang saksi tahunya Tergugat II sudah menempati di Perumahan The Sun Mojosari B-04;
- Bahwa tugas saksi di PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I), ada pembangunan di PT. Sumber Artha Kharisma saksi di bagian belanja material, apabila Admin I off/libur ada pembayaran saksi yang nulis kwitansi dan handle user yang complain;
- Bahwa Surat Perjanjian pembatalan Penggugat ke PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I), saksi tidak tahu;
- Bahwa Perjanjian SPN (surat pembelian rumah) Tergugat II dengan developer, saksi tahu;

Hal. 17 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual beli dengan Notaris, saksi tidak tahu, yang tahu admin I yaitu Putri;
- Bahwa isi Pembatalan yaitu Penggugat batal membeli rumah, dan Pengembalian uang dari Tergugat I ke Penggugat antara tiga sampai dengan enam bulan;
- Bahwa yang dilakukan PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I), Direktur awal Jenik Nianto dan Agus Iri membawa uang PT. Sumber Artha Kharisma;
- Bahwa Tergugat II pernah melihat surat pembatalan, dan yang memperlihatkan, saksi melihat Admin I Putri, dan saksi tahu karena saksi satu dalam ruangan;
- Bahwa Tergugat II juga mensurvei rumah di Perumahan The Sun Mojosari B-04;
- Bahwa Tergugat II sudah lima kali mengangsur sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), dan masih ada kekurangan, sekarang masih ditagih PT. Sumber Artha Kharisma (Tergugat I) saksi tidak tahu, karena saksi akhir November 2023, saksi sudah keluar bekerja di PT. Sumber Artha Kharisma;
- Bahwa Tergugat II tidak mendapat sertifikat rumah, di Perumahan The Sun Mojosari B-04;
- Bahwa bukti P-1 berupa Surat Pemesanan, saksi tidak tahu;
- Bahwa lebih dahulu Tergugat II membayar, dengan adanya surat pembatalan;
- Bahwa saksi kenal dengan admin lain di PT. Sumber Artha Kharisma;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa, yang terletak di Perumahan The Sun Mojosari Blok-04, Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, pada hari Jumat, tanggal 30 Agustus 2024, dimana hasil Pemeriksaan Setempat tersebut adalah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, dan Tergugat II masing-masing telah mengajukan kesimpulan, pada tanggal 3 Oktober 2024, secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan;

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 :

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

Menimbang, bahwa dari uraian gugatan Penggugat dapat diketahui, Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Hal. 18 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 22 Mei 2022 Penggugat melakukan Surat Pemesanan kepada Tergugat I terkait unit rumah dan bangunan di The Sun Mojosari Blok B-04 dengan luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Type 36 dengan total harga Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 22 Mei 2022 Penggugat dengan Tergugat I membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di Wamerking oleh Turut Tergugat;
- Bahwa pada tanggal 22 Mei 2022 Penggugat telah melakukan pembayaran tunai kepada Tergugat I sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) untuk pembayaran Tahap Pertama terkait Unit rumah dan bangunan di The Sun Mojosari Blok B-04 dengan luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Type 36;
- Bahwa pada tanggal 03 Agustus 2022 Penggugat telah melakukan pembayaran tunai kepada Tergugat I sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) untuk pembayaran Pelunasan terkait unit rumah dan bangunan di The Sun Mojosari Blok B-04 dengan luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Type 36;
- Bahwa Penggugat setelah melakukan pelunasan kepada Tergugat I, Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk menyelesaikan dan menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat I tidak pernah melakukan untuk menyelesaikan dan menyerahkan tanah dan rumah di The Sun Mojosari Blok B-04 dengan luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Type 36 kepada Penggugat sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di Wamerking oleh Turut Tergugat pada tanggal 22 Mei 2022 pada Pasal 4;
- Bahwa karena Penggugat merasa di permalukan oleh Tergugat I dengan tidak memberikan serta tidak pernah melakukan untuk menyelesaikan dan menyerahkan tanah dan rumah di The Sun Mojosari Blok B-04 dengan luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Type 36 kepada Penggugat sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di Wamerking oleh Turut Tergugat pada tanggal 22 Mei 2022, maka akhirnya Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk mengembalikan uang Penggugat semuanya yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa pada tanggal 18 Juni 2023 Penggugat mengajukan Surat Pembatalan Pembelian Rumah kepada Tergugat I, yang mana isinya adalah Tergugat I menyetujui Surat Pembatalan Pembelian Rumah dari Penggugat akan tetapi Tergugat I tidak pernah menuangkan persetujuan tersebut dalam bentuk tanda tangan, Tergugat I berjanji akan mengembalikan uang Penggugat 100% dari uang masuk pembeli, Pengembalian dana adalah paling lama 100 hari kerja (Senin-Jumat)

Hal. 19 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak terhitung Sabtu, Minggu dan hari besar/libur, akan tetapi Tergugat I tidak pernah menuangkan persetujuan tersebut dalam bentuk tanda tangan;

- Bahwa setelah ditunggu sampai tanggal 9 November 2023 sebagai batas waktu yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I untuk mengembalikan uang Penggugat 100% dari uang masuk pembeli (Penggugat), Tergugat I belum juga ada tanda-tanda mengembalikan uang Penggugat 100% dari uang masuk pembeli (penggugat), maka Penggugat pada tanggal 04 November 2023 mengirimkan Surat Klarifikasi kepada Tergugat I untuk segera mengembalikan uang Penggugat seluruhnya;
- Bahwa pada tanggal 14 November 2023 Penggugat mengirimkan Somasi Satu kepada Tergugat I, untuk segera mengembalikan uang Penggugat 100% dari uang Penggugat yang sudah masuk kepada Tergugat I;
- Bahwa pada tanggal 16 November 2023 Tergugat I menanggapi Surat Klarifikasi dan Somasi Satu dari Penggugat, Tergugat I mengakui bahwa Penggugat sudah melakukan pembelian atau pemesanan unit pada tanggal 13 Mei 2022 di lokasi perumahan The Sun Mojosari Dsn Ketidur Desa Pesanggrahan Kecamatan Kutorejo Kabupaten Mojokerto;
- Bahwa pada tanggal 11 Januari 2024 Penggugat mengirimkan Somasi Pertama kepada Tergugat I, untuk segera mengembalikan uang Penggugat 100% dari uang Penggugat yang sudah masuk kepada Tergugat I, atau kalau memang belum laku, Tergugat I mengembalikan unit yang telah dibeli oleh Penggugat yaitu tanah dan rumah di The Sun Mojosari Blok B-04 dengan luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Type 36;
- Bahwa pada tanggal 15 Januari 2024 Penggugat mengirimkan Somasi Pertama kepada Tergugat I, untuk segera mengembalikan uang Penggugat 100% dari uang Penggugat yang sudah masuk kepada Tergugat I, atau kalau memang belum laku, Tergugat I mengembalikan unit yang telah dibeli oleh Penggugat yaitu tanah dan rumah di The Sun Mojosari Blok B-04 dengan luas 84 M2 (Delapan Puluh Empat Meter Persegi) Type 36;
- Bahwa pada tanggal 19 Januari 2024, Tergugat I memberikan tanggapan dan klarifikasi atas Somasi Pertama dan Somasi Kedua dari Penggugat, yang intinya bahwa tanah dan rumah di The Sun Mojosari Blok B-04 dengan luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Type 36 dilanjutkan pemesannya oleh Tergugat II;
- Bahwa pada tanggal 21 Januari 2024 Tergugat I akan menyelesaikan dan menyerahkan tanah dan rumah di The Sun Mojosari Blok B-04 dengan luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Type 36 kepada Penggugat;

Hal. 20 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sampai saat ini tanah dan rumah di The Sun Mojosari Blok B-04 dengan luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Type 36 belum diserahkan Tergugat I kepada Penggugat, dan sampai saat ini tanah dan rumah di The Sun Mojosari Blok B-04 dengan luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Type 36 masih dalam penguasaan Tergugat II;
- Bahwa atas semua yang terjadi selama ini, Penggugat dirugikan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat;
- Bahwa Tindakan Tergugat I yang telah mengalihkan tanah dan rumah di The Sun Mojosari Blok B-04 dengan luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Type 36 dilanjutkan pemesannya oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
- Bahwa tindakan Tergugat II yang telah menguasai tanpa hak tanah dan rumah di The Sun Mojosari Blok B-04 dengan luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Type 36 tidaklah dibenarkan secara hukum;
- Bahwa Turut Tergugat seharusnya tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan ini;

Menimbang, bahwa karena Tergugat II hadir pada saat Pembuktian, maka Majelis Hakim sudah tidak lagi memberikan kesempatan kepada Tergugat II untuk memberikan Jawaban/bantahan dan Duplik atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPdata dan Pasal 163 HIR yang menyatakan "setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut", maka menurut hemat Majelis Hakim kewajiban pertama diberikan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukannya dalam gugatan tersebut, akan tetapi dengan tidak mengesampingkan kewajiban Tergugat II juga untuk membuktikan, untuk membantah gugatan Penggugat tersebut, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-13, dan mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan, yaitu saksi Kusnadi dan saksi Pujiono;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda TII-1 sampai dengan bukti TII-22, dan mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang memberikan keterangan

Hal. 21 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah sumpah di persidangan, yaitu saksi Agus Kuncahyo Prasetyo dan saksi Bela Anorah;

Menimbang, bahwa menurut Hukum Acara Perdata, dalil-dalil yang tidak dibantah atau diakui oleh satu pihak atau disangkal dengan tidak mempunyai alasan yang cukup, tidak perlu dibuktikan lagi sehingga harus diakui kebenarannya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide putusan MA Nomor : 1087 K/Sip/1973, tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau ~~setidak-tidaknya~~ disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat dulunya pernah membeli tanah dan rumah, yang terletak di Perumahan The Sun Mojosari Blok-04, Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, dari Tergugat I, dan Penggugat telah membayar lunas rumah dan tanah tersebut kepada Tergugat I;
- Bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Pembatalan pembelian rumah dan tanah di The Sun Mojosari Blok-04 kepada Tergugat I;
- Bahwa rumah dan tanah di The Sun Mojosari Blok-04 yang dulunya milik Penggugat, telah dijual Tergugat I kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa didalam gugatannya, Penggugat telah menggugat Tergugat I dan Tergugat II, dengan alasan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatige daad*, menurut Pasal 1365 KUHPerdata, perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Unsur esensiil dalam perbuatan melawan hukum meliputi : adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan pihak pelaku, adanya kerugian pihak korban, adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Suatu perbuatan dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila :

- a. Ada perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
- b. Yang dilanggar adalah hak yang dijamin oleh hukum atau;
- c. Perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan kewajiban hukum yang seharusnya dilakukan oleh pelaku;
- d. Melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*);

Hal. 22 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijke vekeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa, dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah dan rumah, yang terletak di Perumahan The Sun Mojosari Blok-04, Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, dan obyek sengketa tersebut telah dibenarkan oleh Penggugat dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum yang diajukan oleh Penggugat terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, didalam gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa didalam **petitumnya Pertama** Penggugat, menyatakan bahwa : Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ini, masih tergantung pada petitum-petitum selanjutnya, maka untuk menyatakan apakah petitum ini dapat dikabulkan, atau tidak masih harus menunggu uraian pertimbangan petitum-petitum lainnya, oleh karenanya Majelis Hakim baru akan menentukan status petitum ini, setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa didalam **petitumnya kedua** Penggugat, menyatakan bahwa : Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di Wamerking oleh Turut Tergugat, pada tanggal 22 Mei 2022, antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum dan mengikat kedua belah pihak antara Penggugat dan Tergugat I, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa suatu perjanjian secara umum dianggap sah apabila memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu kausa yang halal;

Menimbang, bahwa syarat kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subyektif dimana apabila salah satu syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Syarat suatu hal tertentu dan suatu kausa yang halal merupakan syarat obyektif dimana apabila salah satu syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa syarat pertama yang mensyaratkan adanya kesepakatan sebagai salah satu syarat keabsahan perjanjian mengandung pengertian, para pihak

Hal. 23 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup suatu perjanjian atau pernyataan pihak yang satu “cocok” atau bersesuaian dengan pernyataan pihak lain. Pernyataan kehendak tidak selalu harus dinyatakan secara tegas namun dapat dengan tingkah laku atau hal-hal yang mengungkapkan pernyataan kehendak para pihak, dimana kesepakatan ini dibentuk oleh 2 (dua) unsur yaitu unsur penawaran dan penerimaan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud kecakapan adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, diartikan sebagai kemungkinan untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri, mengikat diri sendiri tanpa dapat diganggu gugat. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum diukur dengan standar untuk person (pribadi) diukur dari usia kedewasaan (*meerderjarig*) dan untuk badan hukum (*rechtspersoon*) diukur dari aspek kewenangan (*bevoegheid*);

Menimbang, bahwa suatu hal atau obyek tertentu (*een bepaald onderwerp*) adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Hal ini untuk memastikan sifat dan luasnya pernyataan-pernyataan yang menjadi kewajiban para pihak. Pernyataan-pernyataan yang tidak dapat ditentukan sifat dan luas kewajiban para pihak adalah tidak mengikat (batal demi hukum);

Menimbang, bahwa mengenai unsur hal tertentu atau obyek tertentu dapat dirujuk dari substansi Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian”, lebih lanjut Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan “suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya, jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung” dan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “barang yang baru ada pada waktu yang akan datang, dapat menjadi pokok suatu perjanjian, tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu, dengan tidak mengurangi ketentuan Pasal 169, 176 dan 178”;

Menimbang, bahwa tentang kausa yang halal Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak menjelaskan pengertian kausa yang halal (*orzaak*) namun didalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan kausa yang terlarang, dimana suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Meskipun undang-undang tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan sebab yang halal atau kausa yang halal, namun yang dimaksud disini menunjuk pada adanya hubungan tujuan (causa

Hal. 24 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

finalis), yaitu apa yang menjadi tujuan para pihak untuk menutup perjanjian atau apa yang hendak dicapai para pihak pada saat penutupan perjanjian;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di Warmerking oleh Turut Tergugat, pada tanggal 22 Mei 2022, antara Penggugat dan Tergugat I sah secara hukum;

Menimbang, bahwa Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan "suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih";

Menimbang, bahwa Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan "semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik";

Menimbang, bahwa apabila dihubungkan antara ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan bukti P-2 berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB), maka terkait dengan perjanjian yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I artinya ada kesepakatan antara kedua belah pihak yang menyusun perjanjian tersebut, sehingga unsur sepakat terpenuhi. Para pihak juga telah dewasa sehingga unsur cakap bertindak menurut hukum terpenuhi;

Menimbang, bahwa unsur ketiga yaitu suatu hal tertentu ternyata dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB), sebagaimana bukti P-2 obyek perjanjian adalah jual beli tanah dan rumah, yang terletak di Perumahan The Sun Mojosari Blok-04, Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto. Dengan adanya kejelasan dan kepastian obyek perjanjian *a quo* maka perjanjian tersebut telah memenuhi unsur hal tertentu;

Menimbang, bahwa terhadap unsur keempat suatu kausa yang halal, berdasarkan bukti P-2 berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) ternyata pemilik obyek sengketa adalah Tergugat I, kemudian obyek sengketa dijual Tergugat I kepada Penggugat, dan berdasarkan bukti P-3 dan bukti P-4 berupa Kwitansi Pembayaran, Penggugat telah membayar lunas obyek sengketa kepada Tergugat I, maka perbuatan yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I adalah tidak bertentangan dengan undang-undang, sehingga termasuk kausa yang halal, dengan demikian unsur kausa yang halal terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, menurut Majelis Hakim bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) tersebut sah secara hukum, dan mengikat kedua belah antara Penggugat dan

Hal. 25 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat petitum kedua tersebut beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa didalam **petitumnya ketiga** Penggugat, menyatakan bahwa : Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I atas tanah dan rumah di The Sun Mojosari Blok B-04 dengan luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Type 36, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Surat Pemesanan, terbukti bahwa Penggugat telah memesan tanah dan rumah, yang terletak di Perumahan The Sun Mojosari, lokasi Ketidur, Blok-04, Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, kepada Tergugat I, dengan harga Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB), terbukti bahwa Penggugat dan Tergugat I, telah membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) atas pembelian tanah dan rumah, yang terletak di Perumahan The Sun Mojosari Blok-04, Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 dan bukti P-4 berupa Kwitansi Pembayaran, atas pembelian tanah dan rumah, yang terletak di Perumahan The Sun Mojosari Blok-04, Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto Penggugat telah membayar kepada Tergugat I, sebanyak 2 (dua) kali, yaitu pertama pada tanggal 13 Mei 2022 sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), dan kedua pada tanggal 3 Agustus 2022 sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), sehingga pembayaran tanah dan rumah tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 yang sama dengan bukti TII-22 berupa Surat Pembatalan Pembelian Rumah, Penggugat telah melakukan pembatalan terhadap pembelian tanah dan rumah, yang terletak di Perumahan The Sun Mojosari Blok-04, Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, kepada Tergugat I, pada tanggal 18 Juni 2023, dengan adanya pembatalan pembelian tanah dan rumah dari Penggugat kepada Tergugat I, maka Tergugat I berkewajiban untuk mengembalikan 100% uang milik Penggugat, yang telah diterima Tergugat I, dan sesuai Surat Pembatalan tersebut, pengembalian dana adalah paling lama 100 hari kerja (Senin-Jumat) tidak terhitung hari Sabtu, Minggu dan hari besar/libur, serta pembeli (Penggugat) wajib mengembalikan SPR (Surat Pemesanan Rumah) dan Kwitansi asli

Hal. 26 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran (Jika ada percepatan pengembalian dana, secepatnya akan segera dihubungi);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, awalnya tanah dan rumah yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat I adalah milik Penggugat, tetapi dengan dilakukannya pembatalan oleh pihak Penggugat atas pembelian tanah dan rumah tersebut kepada Tergugat I, maka tanah dan rumah tersebut, sudah tidak lagi milik Penggugat, tetapi tanah dan rumah tersebut sekarang menjadi milik Tergugat I, dan kewajiban Tergugat I adalah mengembalikan 100% dana milik Penggugat yang telah diterima Tergugat I, atas pembelian tanah dan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, petitum Penggugat tidak beralasan hukum, dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa didalam **petitumnya keempat** Penggugat, menyatakan bahwa : Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa didalam posita nomor 17 gugatan Penggugat, menyatakan tindakan Tergugat I yang belum menyelesaikan dan menyerahkan tanah dan rumah di The Sun Mojosari Blok B-04 dengan luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Type 36 kepada Penggugat, sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di Warmerking oleh Turut Tergugat, pada tanggal 22 Mei 2022, sesuai Pasal 4 adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa didalam posita nomor 18 gugatan Penggugat, menyatakan bahwa tindakan Tergugat I yang telah mengalihkan tanah dan rumah di The Sun Mojosari Blok B-04 dengan luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Type 36 dilanjutkan pemesannya oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Surat Pemesanan, terbukti bahwa Penggugat telah memesan tanah dan rumah, yang terletak di Perumahan The Sun Mojosari Blok-04, Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB), terbukti bahwa Penggugat dan Tergugat I, telah membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) atas pembelian tanah dan rumah, yang terletak di Perumahan The Sun Mojosari Blok-04, Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto kepada Tergugat I;

Hal. 27 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 dan bukti P-4 berupa Kwitansi Pembayaran, atas pembelian tanah dan rumah, yang terletak di Perumahan The Sun Mojosari Blok-04, Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto Penggugat telah membayar kepada Tergugat I, sebanyak 2 (dua) kali, yaitu pertama pada tanggal 13 Mei 2022 sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), dan kedua pada tanggal 3 Agustus 2022 sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), sehingga pembayaran tanah dan rumah tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 yang sama dengan bukti TII-22 berupa Surat Pembatalan Pembelian Rumah, Penggugat telah melakukan pembatalan terhadap pembelian tanah dan rumah, yang terletak di Perumahan The Sun Mojosari Blok-04, Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, kepada Tergugat I, pada tanggal 18 Juni 2023, dengan adanya pembatalan pembelian tanah dan rumah dari Penggugat kepada Tergugat I, maka Tergugat I berkewajiban untuk mengembalikan 100% uang milik Penggugat, yang telah diterima Tergugat I, dan sesuai Surat Pembatalan tersebut, pengembalian dana adalah paling lama 100 hari kerja (Senin-Jumat) tidak terhitung hari Sabtu, Minggu dan hari besar/libur, serta pembeli (Penggugat) wajib mengembalikan SPR (Surat Pemesanan Rumah) dan Kwitansi asli pembayaran (Jika ada percepatan pengembalian dana, secepatnya akan segera dihubungi);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-13 berupa print out bukti Transfer, Tergugat II yang membeli rumah Penggugat dari Tergugat I, telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I secara transfer sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 berupa Surat Klarifikasi, bahwa karena Penggugat telah membatalkan pembelian tanah dan rumah kepada Tergugat I, maka Tergugat I mempunyai kewajiban untuk mengembalikan dana Penggugat sebesar 100% sampai dengan tanggal 9 November 2023, dan rumah milik Penggugat ternyata sudah laku terjual, tetapi Tergugat I belum juga mengembalikan 100% dana milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 berupa surat Somasi Pertama, karena Tergugat I belum juga mengembalikan dana milik Penggugat sebesar 100%, atas rumah dan tanah milik Penggugat yang telah dijual oleh Tergugat I, Penggugat telah mengirim surat Somasi (Teguran) kepada Tergugat I, dengan dugaan telah melakukan tindak pidana penipuan atau penggelapan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 berupa Tanggapan Klarifikasi, bahwa Tergugat I telah membuat surat yang isinya, bahwa dana yang diterima masih

Hal. 28 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum sesuai harapan, dikarenakan bukan dari pembeli baru, melainkan pembeli yang sudah pesan di unit lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9 dan P-10 berupa Somasi Pertama dan Somasi Kedua, karena Tergugat I belum juga mengembalikan dana milik Penggugat sebesar 100%, atas rumah dan tanah milik Penggugat yang telah dijual oleh Tergugat I, Penggugat telah mengirim surat Somasi (Teguran) kepada Tergugat I, maka Penggugat akan membawa permasalahannya dengan Tergugat I ke ranah hukum, baik Hukum Perdata maupun Hukum Pidana;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-11 berupa Tanggapan dan Klarifikasi, bahwa Tergugat I telah membuat surat yang isinya, bahwa dana yang diterima masih belum sesuai harapan, dikarenakan bukan dari pembeli baru dan peruntukan dana untuk perbaikan rumah, bayar gaji tukang, gaji karyawan, operasional proyek dan kantor. Bahwa memang setelah lewat jatuh tempo pengembalian dana 100 hari kerja belum diterima Achmad Sulaiman (Penggugat) dikarenakan problem internal PT yang belum terselesaikan sampai detik ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-12 berupa Surat Pernyataan, bahwa Tergugat I telah membuat Surat Pernyataan bahwa untuk menyelesaikan permasalahan Achmad Sulaiman (Penggugat) Tergugat I bertanggung jawab untuk secepatnya selesai dengan penyerahan SHM dan unit rumah B-04;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Penggugat (Kusnadi), menerangkan bahwa saksi tahu Penggugat ada AJB, dan ada jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, ada surat pembatalan dari Penggugat ke Tergugat I, dan sampai sekarang uang Penggugat belum dikembalikan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Penggugat (Pujiono), menerangkan bahwa Penggugat membeli rumah tersebut dari Tergugat I, yang saksi tahu Penggugat bayar dua kali sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), totalnya Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah), Tergugat I mengalihkan rumah Penggugat ke Tergugat II, dan Tergugat I tidak mengembalikan uang Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 yang sama dengan bukti TII-22 berupa Surat Pembatalan Pembelian Rumah, Penggugat telah melakukan pembatalan terhadap pembelian tanah dan rumah, yang terletak di Perumahan The Sun Mojosari Blok-04, Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, kepada Tergugat I, pada tanggal 18 Juni 2023, dengan adanya surat pembatalan dari Penggugat kepada Tergugat I, kemudian tanah dan rumah milik Penggugat telah dijual Tergugat I kepada Tergugat II, tidak mungkin lagi Tergugat I harus mengembalikan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat, dan penjualan tanah dan rumah milik

Hal. 29 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II didasarkan atas pembatalan yang dilakukan oleh Penggugat untuk membeli tanah dan rumah milik Tergugat I, sehingga tanah dan rumah tersebut dijual oleh Penggugat kepada Tergugat II, sehingga perbuatan Tergugat I tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan dihubungkan dengan keterangan saksi, ternyata sampai dengan sekarang Penggugat belum juga mendapatkan haknya berupa pengembalian dana milik Penggugat sebesar 100%, atau penggantian rumah yang lain, atas rumah dan tanah milik Penggugat yang telah dijual oleh Tergugat I, akibat pembatalan yang diajukan Penggugat kepada Tergugat I, dan perbuatan Tergugat I yang telah menjual tanah dan rumah milik Penggugat, tetapi belum menyerahkan uang hasil penjualan rumah dan tanah tersebut kepada Penggugat adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum, serta Penggugat mengalami kerugian atas perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I, sehingga menurut Majelis Hakim perbuatan Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat petitum keempat tersebut beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa didalam **petitumnya kelima** Penggugat, menyatakan bahwa : Menghukum kepada Tergugat I untuk menyelesaikan dan menyerahkan tanah dan rumah di The Sun Mojosari Blok B-04, dengan luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi), Type 36, kepada Penggugat sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di Warmerking oleh Turut Tergugat, pada tanggal 22 Mei 2022, sesuai pada Pasal 4 kepada Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 yang sama dengan bukti TII-22 berupa Surat Pembatalan Pembelian Rumah, Penggugat telah melakukan pembatalan terhadap pembelian tanah dan rumah, yang terletak di Perumahan The Sun Mojosari Blok-04, Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, kepada Tergugat I, pada tanggal 18 Juni 2023, dengan adanya pembatalan pembelian tanah dan rumah dari Penggugat kepada Tergugat I, maka Tergugat I berkewajiban untuk mengembalikan 100% uang milik Penggugat, yang telah diterima Tergugat I, dan sesuai Surat Pembatalan tersebut, pengembalian dana adalah paling lama 100 hari kerja (Senin-Jumat) tidak terhitung hari Sabtu, Minggu dan hari besar/libur, serta pembeli (Penggugat) wajib mengembalikan SPR (Surat Pemesanan Rumah) dan Kwitansi asli pembayaran (Jika ada percepatan pengembalian dana, secepatnya akan segera dihubungi);

Menimbang, bahwa dengan adanya surat pembatalan pembelian tanah dan rumah dari Penggugat kepada Tergugat I, kemudian rumah milik Penggugat dijual oleh

Hal. 30 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I kepada Tergugat II, hanya saja ternyata sampai dengan sekarang Penggugat belum mendapatkan pembayaran atas tanah dan rumah milik Penggugat, yang telah dijual oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan adanya surat pembatalan dari Penggugat kepada Tergugat I, kemudian tanah dan rumah milik Penggugat telah dijual Tergugat I kepada Tergugat II, tidak mungkin lagi Tergugat I harus mengembalikan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat, dan penjualan tanah dan rumah milik Penggugat yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II didasarkan atas pembatalan yang dilakukan oleh Penggugat untuk membeli tanah dan rumah milik Tergugat I, sehingga tanah dan rumah tersebut dijual oleh Penggugat kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa yang dapat dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat, adalah dengan mengembalikan uang milik Penggugat sebesar 100% yang telah diterima oleh Tergugat I atau sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) (Vide bukti P-3 dan bukti P-4), oleh karena itu petitum Penggugat tidak beralasan hukum, dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa didalam **petitumnya keenam** Penggugat, menyatakan bahwa : Menyatakan pengalihan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II atas tanah dan rumah di The Sun Mojosari Blok B-04, dengan luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Type 36, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan Hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-1 berupa Surat Pemesanan The Sun Mojosari 2, Tergugat II telah memesan tanah dan rumah kepada Tergugat I, yang berlokasi di Rejeni, Blok B-07, type 30, luas 72 M2, dengan harga Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), tertanggal 8 April 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-2 berupa bukti transfer, dan bukti TII-3 berupa Kwitansi Pembayaran, atas pembelian tanah dan rumah dari Tergugat II kepada Tergugat I, Tergugat II telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I, secara transfer sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), pada tanggal 8 April 2023, dan juga telah dibuat Kwitansi Pembayaran, pada tanggal 8 April 2023

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-4 berupa Surat Pemesanan The Sun Mojosari 1, Tergugat II telah merubah memesan tanah dan rumah kepada Tergugat I dari lokasi Rejeni menjadi lokasi di Ketidur, Blok B-04, type 36, luas 84 M2, dengan harga Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), tertanggal 24 Juni 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-5 berupa bukti transfer, dan bukti TII-6 berupa Kwitansi Pembayaran, Tergugat II telah mentransfer pembayaran tanah dan

Hal. 31 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah kepada Tergugat I, sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) pada tanggal 24 Juni 2023, dan telah dibuat Kwitansi Pembayaran, pada tanggal 24 Juni 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-7 berupa bukti transfer, Tergugat II telah mentransfer pembayaran tanah dan rumah kepada Tergugat I, sebesar Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah), pada tanggal 26 Juni 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-8 berupa bukti transfer, dan bukti TII-9 berupa Kwitansi Pembayaran, Tergugat II telah mentransfer pembayaran tanah dan rumah kepada Tergugat I, sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 13 Juli 2023, dan telah dibuat Kwitansi Pembayaran, pada tanggal 13 Juli 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-10 berupa bukti transfer, dan bukti TII-11 berupa Kwitansi Pembayaran, Tergugat II telah mentransfer pembayaran tanah dan rumah kepada Tergugat I, sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 17 Agustus 2023, dan telah dibuat Kwitansi Pembayaran, pada tanggal 17 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-12 berupa bukti transfer, dan bukti TII-13 berupa Kwitansi Pembayaran, Tergugat II telah mentransfer pembayaran tanah dan rumah kepada Tergugat I, sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 14 September 2023, dan telah dibuat Kwitansi Pembayaran, pada tanggal 14 September 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-14 berupa bukti transfer, dan bukti TII-15 berupa Kwitansi Pembayaran, Tergugat II telah mentransfer pembayaran tanah dan rumah kepada Tergugat I, sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 9 Oktober 2023, dan telah dibuat Kwitansi Pembayaran, pada tanggal 9 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-16 berupa bukti transfer, dan bukti TII-17 berupa Kwitansi Pembayaran, Tergugat II telah mentransfer pembayaran tanah dan rumah kepada Tergugat I, sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 5 November 2023, dan telah dibuat Kwitansi Pembayaran, pada tanggal 5 November 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-18 berupa bukti transfer, dan bukti TII-19 berupa Kwitansi Pembayaran, Tergugat II telah mentransfer pembayaran tanah dan rumah kepada Tergugat I, sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 4 Desember 2023, dan telah dibuat Kwitansi Pembayaran, pada tanggal 4 Desember 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-20 berupa bukti transfer, Tergugat II telah mentransfer pembayaran tanah dan rumah kepada Tergugat I, sebesar Rp88.000,00 (delapan puluh delapan ribu rupiah) pada tanggal 30 Januari 2024;

Hal. 32 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat II (Agus Kuncahyo Prasetyo), menerangkan bahwa saksi tidak tahu pembelian rumahnya, akan tetapi pada saat pembayaran saja yang saksi tahu, dan jumlah yang sudah dibayarkan Tergugat II kepada Tergugat I, sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dan sisanya sudah dibayar tujuh kali masing-masing Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) totalnya Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah), ada kekurangan Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah) belum dibayar karena tidak ada tagihan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat II (Bela Anorah), menerangkan bahwa Tergugat II membeli rumah dari Tergugat I, dengan harga Rp185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta rupiah), untuk pembayarannya, di admin yang bernama Putri, dan yang sudah dibayarkan Tergugat II ke admin Putri, saksi tidak tahu, yang saksi tahu bayar angsuran sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, berdasarkan bukti surat dan dihubungkan dengan keterangan saksi, bahwa awalnya Tergugat II memesan tanah dan rumah kepada Tergugat I di lokasi Rejeni, Blok B-07, type 30, luas 72 M2, dengan harga Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), tertanggal 8 April 2023, tetapi kemudian Penggugat membatalkan pembelian tanah dan rumah Penggugat di lokasi Ketidur, Blok B-04 (Vide bukti P-5 yang sama dengan bukti TII-22), pada tanggal 18 Juni 2023 kepada Tergugat I, kemudian Tergugat II telah merubah memesan tanah dan rumah kepada Tergugat I dari lokasi Rejeni menjadi lokasi di Ketidur, Blok B-04, type 36, luas 84 M2, dengan harga Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), tertanggal 24 Juni 2023;

Menimbang, bahwa atas pembelian tanah dan rumah dari Tergugat II kepada Tergugat I, Tergugat II telah membayar kepada Tergugat I, sejumlah uang sebagaimana Majelis Hakim pertimbangkan di atas, sehingga menurut Majelis Hakim pengalihan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, atas tanah dan rumah yang terletak di The Sun Mojosari Blok B-04, tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu petitum Penggugat tidak beralasan hukum, dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa didalam **petitumnya ketujuh** Penggugat, menyatakan bahwa : Menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa didalam posita nomor 18 gugatan Penggugat, menyatakan bahwa sampai saat ini tanah dan rumah di The Sun Mojosari Blok B-04 dengan luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Type 36, belum diserahkan Tergugat I kepada Penggugat, dan sampai saat ini tanah dan rumah di The Sun Mojosari Blok B-04 dengan

Hal. 33 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Type 36 masih dalam penguasaan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana Majelis Hakim pertimbangkan di atas, tanah dan rumah yang dibeli Tergugat II kepada Tergugat I, adalah sebelumnya tanah dan rumah milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan pembatalan pembelian tanah dan rumah kepada Tergugat I (Vide bukti P-5 yang sama dengan bukti TII-22). Bahwa dengan adanya pembatalan pembelian tanah dan rumah dari Penggugat kepada Tergugat I, maka rumah tersebut sudah tidak lagi menjadi milik Penggugat, dan Tergugat I berkewajiban mengembalikan seluruhnya uang milik Penggugat, yang telah diterima Tergugat I dari Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat II membeli rumah Penggugat tersebut, karena sebelumnya pembelian tanah dan rumah tersebut telah dibatalkan oleh Penggugat kepada Tergugat I. Bahwa atas pembelian rumah dari Tergugat II kepada Tergugat I, Tergugat II telah membayar uang pembelian tanah dan rumah tersebut kepada Tergugat I. Bahwa Tergugat II yang menguasai obyek sengketa berupa rumah dan tanah tersebut, didasarkan pada pembelian pada Tergugat I, karena sebelumnya pembelian tanah dan rumah tersebut telah dibatalkan Penggugat kepada Tergugat I, sehingga menurut Majelis Hakim tidak terbukti bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena itu petitum Penggugat tidak beralasan hukum, dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa didalam **petitumnya kedelapan** Penggugat, menyatakan bahwa : Menghukum kepada Tergugat II untuk melakukan pengosongan terhadap tanah dan rumah di The Sun Mojokerto Blok B-04, dengan luas 84 M2 (delapan puluh empat meter persegi) Type 36, sejak perkara ini diputuskan oleh Pengadilan Negeri Mojokerto, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, tidak terbukti bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan Tergugat II memperoleh dan menguasai obyek sengketa sah secara hukum dengan cara membeli dari Tergugat I sebagaimana Majelis Hakim pertimbangkan di atas, dan menurut Majelis Hakim Tergugat II adalah pembeli beritikad baik, sehingga harus dilindungi oleh undang-undang, oleh karena itu petitum Penggugat tidak beralasan hukum, dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa didalam **petitumnya kesembilan** Penggugat, menyatakan bahwa : Menyatakan bahwa Surat Pembatalan Pembelian Rumah yang diajukan

Hal. 34 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, pada tanggal 18 Juni 2023, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan Hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 yang sama dengan bukti TII-22, berupa Surat Pembatalan Pembelian Rumah, Penggugat telah melakukan pembatalan terhadap pembelian tanah dan rumah, yang terletak di Perumahan The Sun Mojosari Blok-04, Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, kepada Tergugat I, pada tanggal 18 Juni 2023, dengan adanya pembatalan pembelian tanah dan rumah dari Penggugat kepada Tergugat I, kemudian rumah milik Penggugat dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II, hanya saja ternyata sampai dengan sekarang Penggugat belum mendapatkan pembayaran atas tanah dan rumah milik Penggugat, yang telah dijual oleh Tergugat I ;

Menimbang, bahwa didalam surat tersebut juga (Vide Bukti P-5 dan bukti TII-22), Penggugat menyatakan bahwa surat pembatalan pembelian rumah dan tanah ini, kami buat sebenar-benarnya dalam keadaan sehat dan tanpa paksaan dari pihak mana pun;

Menimbang, bahwa yang mendasari Tergugat I untuk menjual tanah dan rumah milik Penggugat, adalah didasarkan atas surat pembatalan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I, sehingga menurut Majelis Hakim Surat Pembatalan Pembelian Rumah yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sah secara hukum, oleh karena itu petitum Penggugat tidak beralasan hukum, dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa didalam **petitumnya kesepuluh** Penggugat, menyatakan bahwa : Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh kepada Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, para pihak, atau siapa saja yang berkaitan dengan perkara tersebut, harus tunduk pada putusan tersebut, tetapi apabila putusan tersebut belum berkekuatan hukum tetap, para pihak masih dapat melakukan upaya hukum atas putusan tersebut, karena putusan ini belum berkekuatan hukum tetap, maka Turut Tergugat masih dapat melakukan upaya hukum atas putusan tersebut, oleh karena itu petitum Penggugat tidak beralasan hukum, dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa didalam **petitumnya kesebelas** Penggugat, menyatakan bahwa : Menghukum Kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, ternyata yang terbukti melakukan perbuatan melawan

Hal. 35 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum hanya Tergugat I, sedangkan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, dan Tergugat I adalah pihak yang dikalahkan, maka sesuai prinsip pihak yang kalah membayar biaya perkara, maka sesuai dengan Pasal 181 ayat (1) HIR, maka biaya perkara ini dibebankan kepada Tergugat I, yang besarnya akan ditentukan sebagaimana dalam amar Putusan perkara ini, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat petitum kesebelas tersebut beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa selain itu didalam petitumnya Penggugat, Penggugat tidak meminta kepada Tergugat I, untuk mengembalikan uang yang telah dibayar Penggugat kepada Tergugat I, atas pembelian rumah dan tanah, yang terletak di Perumahan The Sun Mojosari Blok-04, Desa Pesanggrahan, Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, yang sebelumnya Penggugat minta pembatalan, kepada Tergugat I pada tanggal 18 Juni 2023;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, dan terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak lain, dalam hal ini Tergugat I, pihak Penggugat yang merasa dirugikan dapat meminta tuntutan ganti kerugian secara rill kepada Tergugat I, dan kerugian tersebut dapat dibuktikan;

Menimbang, bahwa didalam petitum Subsidaire Penggugat, Penggugat meminta Majelis Hakim apabila berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa walau pun didalam petitum Penggugat, Penggugat tidak meminta Tergugat I untuk membayar kerugian kepada Penggugat, tetapi Majelis Hakim dengan memperhatikan perkara ini, dan apa yang dilakukan Majelis Hakim masih dalam kerangka pokok perkara ini, dan untuk menghindari terjadinya ultra petita, maka dengan memperhatikan aspek keadilan, Majelis Hakim juga perlu mempertimbangkan kerugian yang dialami Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat I kepada Penggugat, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung, Nomor 140 K/Sip/1971, yang menyatakan Keputusan *judex facti* yang didasarkan kepada petitum subsidair yaitu : permohonan mengadili menurut kebijaksanaan Pengadilan, hingga karenanya merasa tidak terikat kepada rumusan petitum primair, dapat dibenarkan, karena dengan demikian lebih diperoleh suatu keputusan yang lebih mendekati rasa keadilan, asalkan masih dalam kerangka yang serasi dengan inti petitum primair;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Penggugat sebelumnya telah membeli tanah dan rumah dari Tergugat I, kemudian Penggugat meminta pembatalan pembelian tanah dan rumah kepada Tergugat I (Vide bukti P-5 dan bukti TII-22), dan Penggugat telah membayar lunas pembelian tanah dan rumah kepada Tergugat I sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) (Vide bukti P-3 dan bukti P-4),

Hal. 36 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Tergugat I berkewajiban mengembalikan uang Penggugat tersebut, secara seketika dan sekaligus sebagaimana Majelis Hakim putusan dalam amar putusan perkata ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka petitum Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian, sedangkan selebihnya ditolak, oleh karena itu petitum pertama harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti selebihnya yang diajukan oleh para pihak yang belum dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, walaupun masih ada hubungannya dengan perkara *a quo*, namun demikian Majelis Hakim menilai oleh karena permasalahan dalam pokok perkara *a quo* telah terjawab dengan bukti-bukti yang sudah dipertimbangkan sebagaimana dimuka, maka bukti selebihnya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim;

Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam HIR, KUHPdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di Wamerking oleh Turut Tergugat, pada tanggal 22 Mei 2022, antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum, dan mengikat kedua belah antara Penggugat dan Tergugat I;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) secara seketika dan sekaligus;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.205.600,00 (satu juta dua ratus lima ribu enam ratus rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mojokerto, pada hari Jumat, tanggal 18 Oktober 2024, oleh kami : Fransiskus Wilfridus Mamo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nurfely, S.H., dan Tri Sugondo, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 24 Oktober 2024, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Evi

Hal. 37 dari 38 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk



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

Rahayu, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Nurfely, S.H.

Fransiskus Wilfridus Mamo, S.H., M.H.

Ttd.

Tri Sugondo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Evi Rahayu, S.H.

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp30.000,00
2. Biaya Proses/Pemberkasan ATK	: Rp50.000,00
3. Biaya Penggandaan Berkas	: Rp9.600,00
4. Biaya Panggilan Tergugat/Turut Tergugat	: Rp166.000,00
5. Biaya Sumpah Saksi	: Rp20.000,00
6. Redaksi	: Rp10.000,00
7. Biaya Materai	: Rp10.000,00
8. Biaya Pemeriksaan Setempat	: <u>Rp910.000,00</u>
Jumlah	: Rp1.205.600,00

(satu juta dua ratus lima ribu enam ratus rupiah);