



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PENETAPAN

NOMOR: 5/PDT.G.S/2024/PN Rkb

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Hakim Pengadilan Negeri Rangkasbitung yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menetapkan sebagai berikut dalam perkara Gugatan Sederhana antara:

**FATMAWATY**, beralamat di Jl. Lembang 1 RT03 RW06 No. 183 Sudimara Barat Cileduk Tangerang, dan alamat domisili/surat menyurat di Perum Sharia Green Valley, Jl. Siliwangi Pasir Ona Blok Cikuda No. C3 Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten/email fatma06.waty@gmail.com, sebagai **PENGUGAT**;

lawan

**ISWADI**, beralamat di Perumahan Sharia Green Valley, Jl. Siliwangi Pasir Ona Blok Cikuda, Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rangkasbitung Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Rkb tanggal 28 Juni 2024 tentang penunjukan Hakim;
- Berkas perkara yang bersangkutan dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

Menimbang bahwa setelah meneliti dan mempelajari gugatan *a quo*, Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 26 Juni 2024 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rangkasbitung secara elektronik (*e-court*) dibawah register Nomor 5/Pdt.GS/2024/PN Rkb tanggal 28 Juni 2024, telah mengajukan gugatan sederhana dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Penggugat;
2. Tidak jujur (bohong) kepada Penggugat pada waktu akad dengan menyampaikan rumah yang dijual adalah rumah baru dan clear padahal kenyataannya rumah tersebut adalah take over dari pengembang sebelumnya dan atas nama orang lain yang merupakan pembeli pertama;

Halaman 1 dari 4 Penetapan Nomor 5/Pdt.GS/2024/PN Rkb

#### 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

3. Bahwa Tergugat sebelumnya sepakat menjual 1 unit rumah di SGV Blok C.3 seharga Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) dan berjanji akan memberikan Surat-Surat Kepemilikan rumah yaitu: Akta Jual Beli (AJB), Sertifikat Hak Milik (SHM), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan lain-lain kepada Penggugat maksimal 24 bulan setelah BAST (Berita Acara Serah Terima) rumah tetapi sampai dengan surat ini dibuat tidak dilaksanakan oleh Tergugat;
4. Surat Somasi yang dikirim Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 12 Mei 2024;

Bahwa berdasarkan uraian yang telah Penggugat kemukakan diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rangkasbitung atau hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memanggil pihak Tergugat pada satu persidangan yang telah ditentukan guna memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini, memanggil pihak Tergugat pada satu persidangan yang telah ditentukan guna memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini. Dan selanjutnya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

## MENGADILI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum bahwa perbuatan Tergugat adalah ingkar Janji/Wanrestasi kepada Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk segera membuat, menerbitkan dan memberikan surat-surat kepemilikan rumah yaitu, Akta Jual Beli (AJB), Sertifikat Hak Milik (SHM), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dll kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Dan atau apabila Pengadilan Negeri Rangkasbitung berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa terkait penyelesaian perkara gugatan sederhana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana sebagaimana diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, dimana Pasal 11 ayat (1) menyatakan: *"Hakim memeriksa materi gugatan sederhana berdasarkan syarat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 peraturan ini"*, selanjutnya dalam Pasal 11 ayat (2) diatur bahwa Hakim menilai sederhana atau tidaknya pembuktian;

Halaman 2 dari 4 Penetapan Nomor 5/Pdt.GS/2024/PN Rkb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana sebagaimana diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana menentukan bahwa Para Pihak dalam gugatan sederhana terdiri dari Penggugat dan Tergugat yang masing-masing tidak boleh lebih dari satu, kecuali memiliki kepentingan hukum yang sama;

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat hanya menarik 1 (satu) orang bernama Iswadi sebagai pihak Tergugat namun setelah Hakim meneliti dan mempelajari surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat, ternyata dalam posita gugatannya pada angka 1 (satu), angka 2 (dua), dan angka 3 (tiga) Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Penggugat, tidak jujur (bohong) kepada Penggugat pada waktu akad dengan menyampaikan 1 (satu) unit rumah di SGV Blok C.3 yang dijual Tergugat kepada Penggugat adalah rumah baru dan clear **padahal kenyataannya rumah tersebut adalah take over dari pengembang sebelumnya dan atas nama orang lain yang merupakan pembeli pertama**, selanjutnya dalam petitum gugatan angka 3 (tiga) Penggugat menuntut agar menghukum Tergugat untuk segera membuat, menerbitkan dan memberikan surat-surat kepemilikan rumah yaitu Akta Jual Beli (AJB), Sertifikat Hak Milik (SHM), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan lain-lain kepada Penggugat tanpa syarat apapun, sehingga dengan memperhatikan dalil posita dan petitum tersebut diatas Hakim menyimpulkan bahwa dalam perkara *a quo* masih ada kepentingan pihak lain didalamnya selain Penggugat dan Tergugat, yaitu pihak pengembang sebelumnya dan pihak pembeli pertama atas 1 (satu) unit rumah di SGV Blok C.3 tersebut yang seharusnya juga ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sebab untuk kepentingan penerbitan surat-surat kepemilikan rumah tersebut berupa Akta Jual Beli (AJB), Sertifikat Hak Milik (SHM), dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), harus ditentukan terlebih dahulu siapa yang berhak atas 1 (satu) unit rumah di SGV Blok C.3 tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Hakim berpendapat gugatan tersebut tidak termasuk dalam gugatan sederhana, oleh karena berdasarkan posita dan petitum gugatan Penggugat maka pihak yang ditarik sebagai Tergugat seharusnya lebih dari satu yang memiliki kepentingan yang berbeda, yakni Tergugat dalam perkara *a quo*, pihak Pengembang

Halaman 3 dari 4 Penetapan Nomor 5/Pdt.GS/2024/PN Rkb

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelumnya dan pihak Pembeli Pertama atas 1 (satu) unit rumah di SGV Blok C.3 tersebut, sehingga pembuktian perkara *a quo* tidak lagi sederhana;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka sebagaimana ketentuan Pasal 11 ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana sebagaimana diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, Hakim perlu mengeluarkan Penetapan;

Mengingat ketentuan Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana sebagaimana diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, serta peraturan lain yang bersangkutan;

## MENETAPKAN:

1. Menyatakan gugatan Penggugat bukan gugatan sederhana;
2. Memerintahkan Panitera untuk mencoret perkara Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN Rkb dalam register perkara; dan
3. Memerintahkan pengembalian sisa panjar biaya perkara kepada Penggugat.

Ditetapkan di: Rangkasbitung

Pada tanggal: 28 Juni 2024

Hakim,

Jumiati, S.H., M.H.