



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Pal

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palu yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan sederhana menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Hikmawati, tempat tinggal di BTN Palupi Permai Blok D Kelurahan Palupi, Kecamatan Tatanga, Kota Palu, Sulawesi Tengah dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Azriadi Bachry Malewa, S.H., Ahmad Yani Jamal, S.H., Sunaryo Ebiet, S.H., beralamat di Jalan Khairil Anwar Nomor 19, Kota Palu, Sulawesi Tengah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2023 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Palu tanggal 28 November 2023, Nomor 490/SK/2023/PN Pal sebagai **Penggugat**;

I a w a n

Nur Salim Moniaga, tempat tinggal di BTN Palupi Permai Blok D Nomor 22 Kelurahan Palupi, Kecamatan Tatanga, Kota Palu, Sulawesi Tengah sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 27 November 2023 dengan register Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Pal telah mengajukan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2015 Alm. ASIPA, S.Pd bersama Tergugat (suami Almarhumah ASIPA, S.Pd) mengaku sedang membutuhkan uang olehnya menawarkan rumahnya agar dibeli oleh Penggugat;
2. Bahwa adapun rumah Alm. ASIPA, S.Pd bersama Tergugat (suami Almarhumah ASIPA, S.Pd) yang ditawarkan dan hendak dijual kepada Penggugat adalah rumah yang terletak di BTN Palupi Permai Blok D Kel. Palupi Kec. Tatanga Kota Palu dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01533 Kel. Palupi tahun 2012. Surat Ukur Nomor 01264/Palupi/2012 atas nama ASIPA, S.Pd dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah/Kios Asipa,S.Pd (Almarhumah);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Mama Kaiz;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan/SD Inpres Palupi Permai;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Nur Aida;

Hal. 1 dari hal. 10 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Pal

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 mengingat Alm. ASIPA, S.Pd bukanlah orang lain melainkan adalah saudara kandung dari Penggugat yang sedang dalam posisi sedang membutuhkan uang, maka Penggugat menerima tawarannya tersebut dengan kesepakatan bahwa harga rumah adalah sebesar Rp135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dan adapun cara pembayarannya adalah diawali dengan memberikan uang panjar atau DP sebagai tanda jadi pembelian sebesar Rp65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) sedangkan sisanya dicicil setiap bulan sebesar Rp2.300.000,- (dua juta tiga ratus ribu rupiah) perbulan sampai dengan lunas dan selanjutnya Tergugat berjanji akan menyerahkan sertifikat tersebut;
4. Bahwa karena antara Penggugat dan Alm. ASIPA, S.Pd bersama Tergugat (suami Almarhumah ASIPA, S.Pd) sepakat dengan ketentuan Penggugat, maka pada tanggal 18 Januari 2016 Penggugat telah menyerahkan uang panjar pembelian rumah sebesar Rp65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat;
5. Bahwa berdasarkan bukti kuitansi tertanggal 29 Juli 2021 yang di tandatangani oleh Tergugat diketahui bahwa sisa hutang Penggugat kepada Tergugat tinggal sebesar Rp24.500.000,- (dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);
6. Bahwa selanjutnya ternyata sertifikat rumah tersebut telah dijadikan jaminan kredit di Bank BRI. Unit BRI I Gusti Ngurahrai atas nama NUR SALIM MONIAGA (TERGUGAT) dan berdasarkan informasi dari pihak Bank yaitu Bank Unit BRI I Gusti Ngurahrai, diketahui bahwa kredit Tergugat sudah masuk daftar kredit macet. Olehnya atas hal Tersebut atas permintaan Tergugat, pada tanggal 20 Agustus 2022, Penggugat membantu Tergugat untuk membayar hutangnya pada Bank BRI sebesar Rp23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah), dan selanjutnya pada tanggal 11 Oktober 2022 Penggugat kembali membantu Tergugat untuk membayar hutang Tergugat pada Bank BRI Unit BRI I Gusti Ngurahrai sebesar Rp15.200.000,- (lima belas juta dua ratus ribu rupiah);
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka hutang Penggugat kepada Tergugat atas pembelian rumah telah lunas dan bahkan lebih bayar sebesar Rp13.700.000,- (tiga belas juta tujuh ratus ribu rupiah);
8. Bahwa yang menjadi permasalahan adalah karena setelah rumah tersebut dibayar lunas oleh Penggugat dan setelah Tergugat mengambil Sertipikat pada Bank BRI Unit BRI I Gusti Ngurahrai ternyata Tergugat tidak menyerahkan Sertipikat rumah tersebut kepada Penggugat. Padahal

Hal. 2 dari hal. 10 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah menemui dan menghubungi Tergugat untuk meminta Tergugat menyerahkan sertipikat tersebut;

9. Bahwa karena Tergugat tidak juga menyerahkan Sertipikat rumah tersebut setelah diminta secara baik-baik oleh Penggugat, maka pada tanggal 20 November 2023 dan pada tanggal 23 November 2023 melalui Kuasa Hukumnya Penggugat melayangkan Somasi I dan Somasi II (Teguran Hukum) kepada Tergugat, namun tidak juga direspon oleh Tergugat;
10. Selanjutnya sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1474 KUHPerdara menyatakan bahwa *"Penjual mempunyai dua kewajiban utama dalam melaksanakan Perjanjian yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya"*;
11. Bahwa berdasarkan hal tersebut, karena Tergugat tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 01533 Kel. Palupi tahun 2012. Surat Ukur Nomor 01264/Palupi/2012 atas nama ASIPA, S.Pd maka patut dan wajar apabila Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi;
12. Bahwa meskipun Perjanjian tersebut hanya secara lisan dan tidak dibuat secara tertulis namun berdasarkan bukti kuitansi telah dapat membuktikan bahwa Tergugat telah menerima uang dari Penggugat. Olehnya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat patut di anggap sah karena telah memenuhi syarat sahnya suatu Perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320. Selanjutnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang selengkapnya dikutip sebagai berikut:
"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";
13. Bahwa akibat Perbuatan Tergugat yang tidak menyerahkan sertipikat rumah kepada Penggugat, mengakibatkan tidak jelasnya hak keperdataan Penggugat pada rumah yang telah dibeli tersebut, olehnya patut dan wajar apabila Tergugat dihukum untuk menyerahkan secara seketika sertipikat rumah tersebut kepada Penggugat dan dihukum untuk menandatangani segala dokumen atau akta yang berkaitan untuk proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 01533 Kel. Palupi tahun 2012. Surat Ukur Nomor 01264/Palupi/2012 dari nama ASIPA, S.Pd menjadi HIKMAWATI;
14. Bahwa atas tindakan Tergugat, Penggugat mengalami kerugian materil akibat lebih bayar sebesar Rp13.700.000,- (tiga belas juta tujuh ratus ribu rupiah),

Hal. 3 dari hal. 10 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka patut dan wajar apabila Tergugat dihukum untuk mengembalikan lebih bayar tersebut kepada Penggugat;

15. Bahwa untuk menghindari tidak dipatuhinya putusan oleh Tergugat, maka sudah sepatutnya yang mulia Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari atas keterlambatan Tergugat menyerahkan sertipikat rumah kepada Penggugat;

16. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, maka pantaslah kiranya yang mulia Hakim yang terhormat membebaskan biaya perkara kepada Tergugat;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palu atau Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini, kiranya dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perjanjian lisan antara Penggugat dan Tergugat merupakan perjanjian yang sah dan mengikat kedua belah pihak;
3. Menyatakan Penggugat telah membayar lunas rumah Alm. ASIPA, S.Pd. bersama Tergugat yang terletak di BTN Palupi Permai Blok D Kel. Palupi Kec. Tatanga Kota Palu dengan Sertipikat Hak Milik No. 01533 Kel. Palupi tahun 2012. Surat Ukur No. 01264/Palupi/2012 atas nama ASIPA, S.Pd;
4. Menyatakan Tergugat belum menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.01533 Kel. Palupi tahun 2012. Surat Ukur No. 01264/Palupi/2012 atas nama ASIPA, S.Pd. kepada Penggugat;
5. Menyatakan tindakan Tergugat yang tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.01533 Kel. Palupi tahun 2012. Surat Ukur No. 01264/Palupi/2012 atas nama ASIPA, S.Pd. kepada Penggugat adalah perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
6. Menyatakan Tergugat wajib menandatangani segala dokumen atau akta yang timbul dikemudian hari untuk proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 01533 Kel. Palupi tahun 2012. Surat Ukur No. 01264/Palupi/2012 dari nama ASIPA, S.Pd menjadi HIKMAWATI;
7. Menyatakan Penggugat mengalami kerugian materil atas lebih bayar kepada Tergugat sebesar Rp13.700.000,- (tiga belas juta tujuh ratus ribu rupiah);
8. Menghukum Tergugat menyerahkan secara seketika Sertipikat Hak Milik No.01533 Kel. Palupi tahun 2012. Surat Ukur No. 01264/Palupi/2012 atas nama ASIPA, S.Pd. kepada Penggugat;

Hal. 4 dari hal. 10 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Pal

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

9. Menghukum Tergugat untuk menandatangani segala dokumen atau akta yang timbul dikemudian hari untuk proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 01533 Kel. Palupi tahun 2012. Surat Ukur No. 01264/Palupi/2012 dari nama ASIPA, S.Pd menjadi HIKMAWATI;
10. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan secara seketika lebih bayar Penggugat sebesar Rp13.700.000,- (tiga belas juta tujuh ratus ribu rupiah);
11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila lalai menjalankan Putusan *a quo* sampai dengan Tergugat melaksanakan Putusan *a quo*;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER:

Apabila yang mulia Hakim Pengadilan Negeri Palu yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* mempunyai pandangan hukum atau pemikiran lain, maka, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan, Penggugat dan Tergugat hadir masing-masing didampingi kuasanya;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat hadir dalam persidangan, maka hakim *ex officio* harus mendamaikan kedua belah pihak sesuai Pasal 15 ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2015 tentang Gugatan Sederhana sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2019 tentang Gugatan Sederhana, namun tidak berhasil sehingga dilanjutkan dengan pemeriksaan perkara ini;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat mengakui menawarkan rumah Tergugat pada tahun 2015 kepada Penggugat karena membutuhkan uang, dengan No. Sertipikat yang ada pada gugatan posita 2;
3. Bahwa Tergugat menawarkan rumah tersebut dengan harga Rp135.000.000.- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dibayar cash dan bila dicicil harga rumah menjadi Rp175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Hal. 5 dari hal. 10 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat hanya secara lisan dengan uang panjar yang akan diberikan Penggugat sebesar Rp65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) "pembayaran uang muka oleh Penggugat dicicil" untuk posita 4 kepada Tergugat dan untuk angsuran per bulan Rp2.300.000,- (dua juta tiga ratus rupiah) sampai lunas, bahwa untuk angsuran sampai saat ini tidak bukti kepada Tergugat;
5. Bahwa Tergugat pernah meminta uang kepada Penggugat untuk cililan Penggugat akan tetapi Penggugat malah meminta tambahan jaminan maka untuk mendapatkan uang dari Penggugat, Tergugat rela memberikan Sertipikat yang lain objek yang berbeda karena untuk mendapatakan uang yang diminta oleh Tergugat, menurut Penggugat akan meminta ke "BOS" dan harus jaminan tambahan dan Tergugat menyerahkan Jaminan tambahan tersebut dan sampai saat ini jaminan tambahan tersebut ada pada Penggugat;
6. Bahwa posita 5 Tergugat hanya menerima Rp. 10.000.000,-(Sepuluh Juta Rupiah) bukan seperti yang didalilkan Penggugat;
7. Bahwa posita 6 dan 7 Tergugat tidak pernah menerima bukti Transaksi/Pembayaran dari Penggugat;
8. Bahwa dalil Penggugat bahwa sudah lunas pembayaran, Tergugat meminta untuk membuktikan dalil Penggugat;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Pengadilan agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat tidak wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 01533, Surat Ukur tanggal 01/08/2012 Nomor 01264/Palupi/2012, bukti P-1;
2. Fotokopi Kuitansi tertanggal 18-01-2016, bukti P-2;
3. Fotokopi Kuitansi tertanggal 3 Februari 2016, bukti P-3A;
4. Fotokopi Kuitansi tertanggal 04 Februari 2016, bukti P-3B;
5. Fotokopi Kuitansi tertanggal 6 Maret 2016, bukti P-3C;
6. Fotokopi Kuitansi tertanggal 7 April 2016, bukti P-3D;
7. Fotokopi Kuitansi tertanggal 4 Mei 2016, bukti P-3E;
8. Fotokopi Kuitansi tertanggal 1 Juni 2016, bukti P-3F;
9. Fotokopi Kuitansi tertanggal Juli 2016, bukti P-3G;
10. Fotokopi Kuitansi tertanggal 5 Agustus 2016, bukti P-3H;

Hal. 6 dari hal. 10 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi Kuitansi tertanggal 9 September 2016, bukti P-3I;
12. Fotokopi Kuitansi tertanggal 7 Oktober 2016, bukti P-3J;
13. Fotokopi Kuitansi tertanggal 2 November 2016, bukti P-3K;
14. Fotokopi Kuitansi tertanggal 02 Desember 2016, bukti P-3L;
15. Fotokopi Kuitansi tertanggal 02 Januari 2017, bukti P-3M;
16. Fotokopi Kuitansi tertanggal 02 Februari 2017, bukti P-3N;
17. Fotokopi Kuitansi tertanggal 02 Maret 2017, bukti P-3O;
18. Fotokopi Kuitansi tertanggal April 2017, bukti P-3P;
19. Fotokopi Kuitansi tertanggal 3 Mei 2017, bukti P-3Q;
20. Fotokopi Kuitansi tertanggal Juni 2017, bukti P-3R;
21. Fotokopi Kuitansi tertanggal Juli 2017, bukti P-3S;
22. Fotokopi Kuitansi tertanggal Agustus 2017, bukti P-3T;
23. Fotokopi Kuitansi tertanggal 29 Juli 2021, bukti P-4;
24. Fotokopi Tanda Terima Pembayaran BRI tertanggal 30-06-2022, bukti P-5A;
25. Fotokopi Tanda Terima Pembayaran BRI tertanggal 11-10-2022, bukti P-5B;
26. Fotokopi Surat kepada Kepala Unit BRI I Gusti Ngurahrai tertanggal 11 Agustus 2022, bukti P-6;
27. Fotokopi Surat Nomor 05/XI/B/2023 perihal Somasi Pertama tertanggal 20 November 2023, bukti P-7;
28. Fotokopi Surat Nomor 06/XI/B/2023 perihal Somasi kedua tertanggal 23 November 2023, bukti P-8;
29. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nik 7203145003790002, bukti P-9;

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

1. HJ Gamaria (dibawah sumpah):

- Bahwa saksi tahu Pengugat dan Tergugat bersengketa masalah jual beli tanah yang diatasnya terdapat rumah;
- Bahwa saksi tahu tanah yang disengketakan terletak di di BTN Palupi Permai Blok D Kel. Palupi Kec. Tatanga Kota Palu;
- Bahwa saksi tahu isteri Tergugat bernama Asipa;
- Bahwa saksi tahu Hubungan Penggugat dengan Tergugat adalah Tergugat merupakan Ipar dari Penggugat;
- Bahwa saksi tahu Penggugat membeli rumah dari Tergugat dengan cara mencicil dan rumah tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat namun Sertipikat tidak Tergugat serahkan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tahu harga rumah tersebut sejumlah Rp135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah); Bah

Hal. 7 dari hal. 10 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Zavira Dewi (dibawah sumpah):

- Bahwa saksi tahu Pengugat dan Tergugat bersengketa masalah jual beli tanah yang di atasnya terdapat rumah;
- Bahwa saksi tahu tanah yang disengketakan terletak di di BTN Palupi Permai Blok D Kel. Palupi Kec. Tatanga Kota Palu;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah tersebut, yaitu Utara dengan rumah/kios Asipa, S.Pd (almarhumah), Timur dengan Jalan/SD Inpres Palupi Permai, Selatan dengan Mama Kaiz dan Barat dengan Nur Aida
- Bahwa saksi tahu isteri Tergugat bernama Asipa;
- Bahwa saksi tahu rumah tersebut sering dibayar Penggugat secara mencuil kepada almarhumah Asipa;
- Bahwa saksi tahu Penggugat yang membeli rumah Tergugat dan almarhum Asipa tersebut dari almarhum Asipa yang memberitahukan kepada saksi sebelum almarhum Asipa meninggal dunia dengan mengatakan bahwa adik almarhum Asipa, yaitu Penggugat yang membeli rumah tersebut;
- Bahwa saksi tahu ketahu Sertipikat tanah tersebut pernah digadai oleh Tergugat di bank dan dibantu lunasi oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tahu Sertipikat tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kuitansi tertanggal 20-01-2015, bukti T-1;
2. Fotokopi Kuitansi tertanggal 10-02-2015, bukti T-2;
3. Fotokopi Kuitansi tertanggal 20-03-2015, bukti T-3;
4. Fotokopi Kuitansi tertanggal 17-09-2015, bukti T-4;
5. Fotokopi Kuitansi tertanggal 30-11-2015, bukti T-5;
6. Fotokopi Kuitansi tertanggal 13-1-2016, bukti T-6;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 01533, bukti T-7;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 01535, bukti T-8;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Penggugat pada tahun 2015 telah membeli tanah dari Tergugat dan almarhumah isteri Tergugat yang di atasnya terdapat rumah yang telah mempunyai Sertipikat Hak Milik Nomor 01533 Kel. Palupi tahun 2012. Surat Ukur Nomor 01264/Palupi/2012 yang batas-batasnya, yaitu Utara dengan rumah/kios Asipa, S.Pd (almarhumah), Timur dengan Jalan/SD Inpres Palupi Permai, Selatan

Hal. 8 dari hal. 10 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Mama Kaiz dan Barat dengan Nur Aida dengan uang muka sejumlah Rp65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah), sedangkan sisanya dicicil setiap bulan sebesar Rp2.300.000,- (dua juta tiga ratus ribu rupiah) sampai dengan lunas dan selanjutnya Tergugat berjanji akan menyerahkan sertipikat tanah tersebut, namun sampai Penggugat membayar lunas tanah tersebut ternyata sampai saat ini Tergugat tidak menyerahkan sertipikat tanah *a quo* kepada Penggugat;

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah benar Tergugat menawarkan rumah kepada Penggugat dengan harga tunai sejumlah Rp135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah), jika dibayar mencicil harganya menjadi sejumlah Rp175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), terkait cicilan Penggugat sejumlah Rp2.300.000,- (dua juta tiga ratus ribu rupiah) per bulan tidak ada bukti kepada Tergugat;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (2) huruf b Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 16 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana ditegaskan sengketa hak atas tanah tidak termasuk dalam ruang lingkup gugatan sederhana;

Menimbang bahwa mencermati pokok permasalahan antara Penggugat dan Tergugat mengenai jual beli antara Penggugat dan Tergugat, yaitu tanah yang di atasnya terdapat rumah yang telah mempunyai Sertipikat Hak Milik Nomor 01533 Kel. Palupi tahun 2012. Surat Ukur Nomor 01264/Palupi/2012, maka mutatis mutandis yang yang dipersengketakan antara Penggugat dan Tergugat adalah menyangkut kepemilikan hak atas tanah (*rechts titel*), oleh karena itu tidak termasuk dalam ruang lingkup gugatan sederhana;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 3 ayat (2) huruf b Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 16 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana dan hukum serta peraturan lain yang bersangkutan;

Hal. 9 dari hal. 10 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp175.000,00 (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan pada hari Selasa tanggal 9 Januari 2024 oleh Imanuel C.R Danes, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Palu, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Firman Aras., S.H., M.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Penggugat/Kuasanya dan Tergugat;

Panitera Pengganti,

H a k i m,

Firman Aras., S.H., M.H.

Immanuel C.R Danes, S.H.

Rincian Biaya Perkara:

Biaya pendaftaran	Rp30.000,00
Biaya proses	Rp50.000,00
PNBP	Rp20.000,00
Biaya panggilan	Rp55.000,00
Redaksi	Rp10.000,00
<u>Materai</u>	<u>Rp10.000,00+</u>
Jumlah	Rp175.000,00 (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

Hal. 10 dari hal. 10 Putusan Nomor 34/Pdt.G.S/2023/PN Pal