



PUTUSAN

Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sarolangun yang mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ASNAWI, beralamat di Beringin Sari RT. 008 Kelurahan Sukasari Kecamatan Sarolangun, Kabupaten Sarolangun, Provinsi Jambi, Pekerjaan Wiraswasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ANDRIAN EFFENDI, S.H.**, dan **ANDRIANSYAH, S.H.**, Advokat pada Kantor Hukum "ANDRIAN EFFENDI & REKAN", yang beralamat di Jalan Lintas Sumatera Km. 1 No. 3 RT. 010, Kelurahan Sarolangun Kembang, Kecamatan Sarolangun, Kabupaten Sarolangun, Provinsi Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 010/SK.Pdt/VI/2024 tanggal 15 Agustus 2024 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sarolangun tanggal 26 Agustus 2024 dengan registrasi Nomor: 76/Kh.Pdt/2024/PN Srl tanggal 26 Agustus 2024, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

LAWAN

SUNARTO, beralamat di RT. 002 Desa Bernai Luar, Kecamatan Sarolangun, Kabupaten Sarolangun, Provinsi Jambi, Pekerjaan Wiraswasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **M. AGUS PRASETIYO, S.H., M.H., WINARNI, S.H., VIEKO MISKA P.M, S.H., TEGUH WIJAYA IRWANTO, S.H., ARITHIA WULANDARI, S.H.**, dan **ADITIA PRASETYA HADI, S.H.**, Advokat pada Kantor Hukum "Moh. Agus Prasetyo & Partners", yang beralamat di Dukuh Tlogodowo RT. 03/RW. 04 Desa Kajar, Kecamatan Trangkil, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2024 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sarolangun tanggal 26 Agustus 2024 dengan

Halaman 1 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

registrasi Nomor: 75/Kh.Pdt/2024/PN Srl yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 16 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sarolangun pada tanggal 16 Agustus 2024 dalam Register Nomor: 14/Pdt.G/2024/PN Srl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli rumah seharga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayar secara angsur yang mana rumah tersebut terletak di RT. 08 Kel. Sukasari dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah barat berbatas dengan tanah Sugiyanto;
 - Sebelah timur berbatas dengan tanah Masjid;
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah Edy dan Wagimin;
 - Sebelah selatan berbatas dengan jalan raya;
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat membuat kesepakatan secara tertulis bahwa diangsur setiap bulan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) akan tetapi Penggugat meminta untuk dibayar sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) dan Penggugat dan Tergugat setuju dan sepakat;
3. Bahwa setelah sepakat dengan pembayaran angsuran sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) setiap bulan Penggugat menunggu rumah tersebut dan membuat serta memperbaiki rumah tersebut;
4. Bahwa Penggugat telah memperbaiki rumah dan membuat pagar dan telah menghabiskan uang sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
5. Bahwa setelah membayar angsuran sebanyak 36 (tiga puluh enam) bulan dengan total:
 - Angsuran pertama pada tanggal 4 Januari 2018 sebesar Rp7.000.000,00
 - Angsuran kedua pada tanggal 5 Februari 2018 sebesar Rp7.000.000
 - Angsuran ketiga pada tanggal 6 Maret 2018 sebesar

Halaman 2 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp7.000.000,00

- Angsuran keempat pada tanggal 5 April 2018 sebesar

Rp7.000.000,00

- Angsuran kelima pada tanggal 7 Mei 2018 sebesar

Rp7.000.000,00

- Angsuran keenam pada tanggal 8 Juli 2018 sebesar

Rp7.000.000,00

- Angsuran ketujuh pada tanggal 8 Agustus 2018 sebesar

Rp7.000.000,00

- Angsuran kedelapan pada tanggal 5 September 2018 sebesar

Rp7.000.000,00

- Angsuran kesembilan pada tanggal 5 Oktober 2018 sebesar

Rp7.000.000,00

- Angsuran kesepuluh pada tanggal 5 November 2018 sebesar

Rp7.000.000,00

- Angsuran kesebelas pada tanggal 6 Desember 2018 sebesar

Rp7.000.000,00

- Angsuran kedua belas pada tanggal 12 Januari 2019 sebesar

Rp7.000.000,00

- Angsuran ketiga belas pada tanggal 9 Februari 2019 sebesar

Rp7.000.000,00

- Angsuran keempat belas pada tanggal 12 Maret 2019 sebesar

Rp7.000.000,00

- Angsuran kelima belas pada tanggal 16 April 2019 sebesar

Rp7.000.000,00

- Angsuran keenam belas pada tanggal 10 Juli 2019 sebesar

Rp7.000.000,00

- Angsuran ketujuh belas pada tanggal 20 September 2019 sebesar

Rp7.000.000,00

- Angsuran kedelapan belas pada tanggal 17 September 2019

sebesar Rp7.000.000,00

- Angsuran kesembilan belas pada tanggal 19 Oktober 2019

sebesar Rp7.000.000,00

- Angsuran kedua puluh pada tanggal 22 Desember 2019 sebesar

Rp5.000.000,00

- Angsuran kedua puluh satu pada tanggal 24 Januari 2020 sebesar

Rp7.000.000,00

Halaman 3 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl

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

- Angsuran kedua puluh dua pada tanggal 29 Februari 2020 sebesar Rp5.000.000,00
- Angsuran kedua puluh tiga pada tanggal 20 April 2020 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran kedua puluh empat pada tanggal 21 Juni 2020 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran kedua puluh lima pada tanggal 24 Juli 2020 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran kedua puluh enam pada tanggal 27 Agustus 2020 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran kedua puluh tujuh pada tanggal 23 September 2020 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran kedua puluh delapan pada tanggal 21 Oktober 2020 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran kedua puluh sembilan tanggal 20 November 2020 sebesar Rp.7.000.000,00
- Angsuran ketiga puluh pada tanggal 22 Desember 2020 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran ketigapuluh satu pada tanggal 20 Januari 2021 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran ketigapuluh dua pada tanggal 22 Februari 2021 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran ketiga puluh tiga pada tanggal 30 Maret 2021 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran ketiga puluh empat pada tanggal 14 Juli 2021 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran ketiga puluh lima pada tanggal 27 Agustus 2021 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran ketiga puluh enam pada tanggal 3 Desember 2021 sebesar Rp5.000.000,00

Jadi Total pembayaran angsuran rumah PENGUGAT kepada TERGUGAT selama 36 (tiga puluh enam) bulan dengan total sebesar= Rp246.000.000,00 (dua ratus empat puluh enam juta rupiah);

6. Bahwa Penggugat mau menyelesaikan sisa angsuran pembayaran rumah Kepada Tergugat sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) tanpa alasan yang jelas Tergugat tidak mau menerima dan memberikan surat-surat rumah kepada Penggugat ini jelas sangat bertentangan dengan hukum dan

Halaman 4 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl

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)



Perbuatan Melawan Hukum;

7. Bahwa Penggugat sudah berulang kali menemui Tergugat untuk menyelesaikan secara kekeluargaan tetapi Tergugat bukannya mencari solusi tetapi mengancam Penggugat untuk keluar dari rumah yang ditempati Penggugat;

8. Bahwa dengan ini Penggugat sangat dirugikan karena telah membayar uang sebesar Rp246.000.000,00 (dua ratus empat puluh enam juta rupiah) kepada Tergugat tetapi dihalang-halangi untuk melakukan pelunasan dengan alasan mengada-ada;

9. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp246.000.000,00 (dua ratus empat puluh enam juta rupiah) dan akan melakukan pelunasan tetapi Tergugat dengan alasan yang mengada-ada menolak pelunasan ini jelas merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang mengakibatkan kerugian bagi diri Penggugat dan perbuatan yang sedemikian ini telah melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara:

Pasal 1365

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut"

10. Bahwa menurut **Rosa Agustina**, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan keputusan, ketelitian dan kehati-hatian;

11. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum Tergugat sebagaimana telah Penggugat sampaikan di atas, yaitu **Penggugat sudah membayar uang pembelian rumah sebesar Rp246.000.000,00 (dua ratus empat puluh enam juta rupiah) kepada Tergugat tetapi ketika ingin melunaskan rumah menolak dengan alasan yg mengada-ada dengan pemaparan di atas adalah telah bertentangan dengan kewajiban hukum yang ada pada diri dan melekat pada diri Tergugat** yang mana seharusnya Penggugat ingin melunaskan rumah seharusnya Tergugat menerima dan

Halaman 5 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl



menyerahkan surat-surat rumah kepada Penggugat;

Bahwa hal yang sedemikian itu juga pula merupakan **perbuatan yang telah melanggar serta bertentangan dengan hak diri bagi diri Penggugat** karena sebagaimana disebutkan di atas Penggugat masih memiliki hak karena membayar rumah tersebut;

12. Bahwa Tergugat mengetahui atau setidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum dan rasa keadilan yang berlaku, karena jelas telah memperkosa dan mengabaikan hak orang lain, khususnya hak Penggugat atas telah membayar angsuran rumah sesuai dengan kesepakatan;

13. Bahwa akibat perbuatan Tergugat sebagaimana disebutkan di atas, jelas telah menimbulkan kerugian immaterial bagi diri Penggugat, dan kerugian-kerugian itu dirinci sebagai berikut;

Kerugian Immateriil

Kerugian immaterial berupa, tekanan psikologis baik itu ancaman akan kehilangan hak uang miliknya maupun hilangnya rasa kenyamanan dalam memelihara dan merawat serta hidup berkeluarga, bermasyarakat, rasa malu oleh karena Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT serta pikiran, tenaga, waktu dan biaya yang telah PENGGUGAT keluarkan selama memperjuangkan haknya berupa rumah kepada diri TERGUGAT, yang ditaksir dalam nilai uang adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

14. Bahwa karena perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum, mohon ke hadapan Majelis Hakim Yang Mulia untuk **menjatuhkan putusan Dalam Provisi** sebagai berikut:

Dalam hal TERGUGAT tidak melaksanakan perintah tersebut, mohon agar TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari apabila TERGUGAT lalai memenuhi putusan dalam provisi dalam perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

15. Bahwa perbuatan Tergugat itu kalau tidak segera diselesaikan perkaranya, dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi bagi diri Penggugat;

16. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan dari Penggugat, oleh karena adanya persangkaan yang beralasan bagi diri Penggugat bahwa Tergugat akan berusaha membawa dirinya dalam keadaan yang tidak



mampu untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, dengan ini mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang atau harta milik Tergugat sebagaimana di atas hingga perkara diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

17. Bahwa selain hal tersebut diatas untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan perkara ini secara sukarela nantinya oleh Tergugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari jika Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan dibacakan;

18. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada alat bukti otentik sebagaimana disebut dalam ketentuan Pasal 191 RBg (*rechtsreglement buitengewesten*), mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia dalam perkara ini untuk menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;

DALAM PROVISI

1. Dalam hal Tergugat tidak melaksanakan perintah tersebut, mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari apabila Tergugat lalai memenuhi putusan dalam provisi dalam perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi hukum Penggugat telah melakukan pembayaran angsuran sebanyak 36 (tiga puluh enam) bulan dengan total:
 - Angsuran pertama pada tanggal 4 Januari 2018 sebesar Rp7.000.000,00
 - Angsuran kedua pada tanggal 5 Februari 2018 sebesar Rp7.000.000,00
 - Angsuran ketiga pada tanggal 6 Maret 2018 sebesar Rp7.000.000,00
 - Angsuran keempat pada tanggal 5 April 2018 sebesar Rp7.000.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Angsuran kelima pada tanggal 7 Mei 2018 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran keenam pada tanggal 8 Juli 2018 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran ketujuh pada tanggal 8 Agustus 2018 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran kedelapan pada tanggal 5 September 2018 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran kesembilan pada tanggal 5 Oktober 2018 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran kesepuluh pada tanggal 5 November 2018 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran kesebelas pada tanggal 6 Desember 2018 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran kedua belas pada tanggal 12 Januari 2019 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran ketiga belas pada tanggal 9 Februari 2019 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran keempat belas pada tanggal 12 Maret 2019 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran kelima belas pada tanggal 16 April 2019 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran keenam belas pada tanggal 10 Juli 2019 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran ketujuh belas pada tanggal 20 September 2019 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran kedelapan belas pada tanggal 17 September 2019 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran kesembilan belas pada tanggal 19 Oktober 2019 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran kedua puluh pada tanggal 22 Desember 2019 sebesar Rp5.000.000,00
- Angsuran kedua puluh satu pada tanggal 24 Januari 2020 sebesar Rp7.000.000,00
- Angsuran kedua puluh dua pada tanggal 29 Februari 2020 sebesar Rp5.000.000,00
- Angsuran kedua puluh tiga pada tanggal 20 April 2020 sebesar

Halaman 8 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl

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

Rp7.000.000,00

- Angsuran kedua puluh empat pada tanggal 21 Juni 2020 sebesar

Rp7.000.000,00

- Angsuran kedua puluh lima pada tanggal 24 Juli 2020 sebesar

Rp7.000.000,00

- Angsuran kedua puluh enam pada tanggal 27 Agustus 2020 sebesar Rp7.000.000,00

- Angsuran kedua puluh tujuh pada tanggal 23 September 2020 sebesar Rp7.000.000,00

- Angsuran kedua puluh delapan pada tanggal 21 Oktober 2020 sebesar Rp7.000.000,00

- Angsuran kedua puluh sembilan tanggal 20 November 2020 sebesar Rp7.000.000,00

- Angsuran ketiga puluh pada tanggal 22 Desember 2020 sebesar Rp7.000.000,00

- Angsuran ketigapuluh satu pada tanggal 20 Januari 2021 sebesar Rp7.000.000,00

- Angsuran ketigapuluh dua pada tanggal 22 Februari 2021 sebesar Rp7.000.000,00

- Angsuran ketiga puluh tiga pada tanggal 30 Maret 2021 sebesar Rp7.000.000,00

- Angsuran ketiga puluh empat pada tanggal 14 Juli 2021 sebesar Rp7.000.000,00

- Angsuran ketiga puluh lima pada tanggal 27 Agustus 2021 sebesar Rp7.000.000,00

- Angsuran ketiga puluh enam pada tanggal 3 Desember 2021 sebesar Rp5.000.000,00

Jadi Total pembayaran angsuran rumah PENGUGAT kepada TERGUGAT selama 36 (tiga puluh enam) bulan dengan total sebesar = Rp246.000.000,00 (dua ratus empat puluh enam juta rupiah);

3. Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp246.000.000,00 (dua ratus empat puluh enam juta rupiah) sekaligus tanpa diangsur;

4. Memerintahkan Tergugat untuk membayar uang perbaikan rumah dan pembuatan pagar sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian Immateriil yang dialami oleh Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

Halaman 9 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl

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)



Kerugian Immateriil

Kerugian immaterial berupa, tekanan psikologis baik itu ancaman akan kehilangan hak uang miliknya maupun hilangnya rasa kenyamanan dalam memelihara dan merawat serta hidup berkeluarga, bermasyarakat, rasa malu oleh karena Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT serta pikiran, tenaga, waktu dan biaya yang telah PENGUGAT keluarkan selama memperjuangkan haknya berupa rumah kepada diri TERGUGAT, yang ditaksir dalam nilai uang adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp500.000,00/hari (lima ratus ribu rupiah) per hari yang diserahkan secara langsung kepada Penggugat apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini semenjak *aanmaning* pertama;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Jika 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 ditentukan untuk Penggugat hadir kuasanya dan Tergugat hadir kuasanya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 September 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, **Eksepsi di luar kewenangan mengadili: Eksepsi *Obscuur Libell*gugatan Penggugat kabur/tidak jelas**, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

1.1. Bahwa, **diketahui dalam Posita Gugatan No. 1 dan No. 2**, Penggugat mengakui apabila "*Penggugat telah melakukan Jual Beli*



tanah dan Rumah seharga Rp250.000.000,00 dibayar dengan cara diangsur dan **dituangkan dalam kesepakatan tertulis**, sehingga fakta yang demikian sudah jelas bahwa perkara ini seharusnya merupakan Perkara Gugatan Wanprestasi bukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

1.2. Bahwa, Wanprestasi didasarkan pada ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi: *"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"*. Dengan demikian, maksud dari isi pasal tersebut adalah **"seseorang melakukan wanprestasi"**, karena telah memenuhi 3 (tiga) unsur yakni : **adanya perjanjian, adanya pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian dan telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian, sedangkan seseorang dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum**, harus didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."* Dengan demikian, maksud dari isi pasal tersebut menjelaskan bahwa: **Perbuatan Melawan Hukum** haruslah memenuhi 4 (empat) unsur yakni: **adanya perbuatan melawan hukum itu, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dengan kerugian tersebut;**

1.3. Bahwa, dalam perkara *a quo*, unsur Prestasi pembayaran dengan cara diangsur dari Penggugat belumlah terpenuhi karena **Penggugat telah wanprestasi/ingkar janji kepada Tergugat** berdasarkan kesepakatan tertulis dituangkan dalam Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 23 Oktober 2017, sehingga perbuatan Tergugat yang belum mau memberikan atau melanjutkan proses jual beli rumah bukan termasuk Gugatan Perbuatan Melawan Hukum melainkan dalam kategori Gugatan Wanprestasi;

Bahwa, hal ini sejalan dengan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 1601 K/Pid/1990**

Halaman 11 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl



memberikan kaidah hukum bahwa: "apabila perbuatan yang mengakibatkan gagalnya perjanjian setelah perjanjian dilahirkan, maka akibat hukum yang timbul adalah wanprestasi yang merupakan ranah hukum perdata"

1.4. Bahwa, **Pertimbangan lain adalah pertama, Posita Gugatan No. 6**, mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dalam Petitum Gugatan, Tergugat tidak menguraikan atau menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum. **Kedua**, dalil Gugatan Penggugat dalam Posita hanya menjelaskan uang angsuran dan biaya perbaikan rumah yang dikeluarkan Penggugat, akan tetapi di dalam Posita tidak menerangkan kalau Penggugat menginginkan uang angsuran yang telah masuk dan biaya perbaikan rumah yang timbul untuk dibayarkan oleh Tergugat pada Penggugat sedangkan di dalam **Petitum Penggugat No. 3 dan No.4**, mendalilkan Penggugat mohon agar Tergugat mengembalikan semua uang angsuran serta biaya perbaikan rumah yang telah dikeluarkan pada Penggugat. Dengan demikian, "dasar gugatan dan dasar tuntutan tidak sinkron antara Posita dengan petitum dimana posita dan petitum saling bertentangan membuat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur, sehingga Tergugat mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas haruslah untuk dinyatakan ditolak atau setidak - tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

2. Bahwa, **Eksepsi di luar kewenangan mengadili: Exceptio non adimpleti contractur**, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

2.1. Bahwa, **sebagaimana diuraikan oleh Yahya Harahap, dalam bukunya: "Hukum Acara Perdata", halaman 451 butir 5**, terhadap: **Exceptio Non Adimpleti Contractur**, eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam mengadili atas suatu perjanjian timbal balik. Perjanjian Jual Beli sebagai perjanjian *obligatoir*, masing-masing pihak dalam perjanjian dibebani dengan adanya kewajiban untuk memenuhi suatu prestasi secara timbal balik. Terdapat hak dan kewajiban dari para pihak pembuat perjanjian yang secara limitasi dibatasi dimaksud dalam isi perjanjian. Hal mana mengenai isinya,



berlaku asas *pacta sunt servanda*. Pada perjanjian *obligatoir* itu, menurut Yahya Harahap, seseorang tidaklah berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dimaksud dalam perjanjian;

2.2. Bahwa, dalam perkara *a quo*, pokok gugatan dari Penggugat pada Posita No.1 dan No. 2 adalah berdasarkan adanya Perjanjian Jual Beli Rumah antara Penggugat dengan Tergugat. Dalam perkara *a quo*, sebagaimana dinyatakan dalam posita Gugatan, Penggugat menyatakan dirinya memang telah Wanprestasi dengan tidak membayar cicilan dan/atau melunasinya sesuai jangka waktu yang telah disepakati (**Vide Posita Konvensi: "Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 23 Oktober 2017)**, kesepakatan pembayaran angsuran/cicilan rumah dengan nominal angsuran/cicilan sebesar **Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per bulan** selama 25 (lima bulan) terhitung semenjak ditandatangani surat perjanjian jual beli tersebut, dengan jatuh tempo pembayaran angsuran/cicilan rumah pada tanggal 23 November 2019"). Oleh karenanya, terhadap adanya Wanprestasi dari Penggugat, telah menjadi fakta hukum bahwa **Penggugat telah Wanprestasi dengan konsekuensi hukum dapat diterapkannya eksepsi *non adempti contractur* tersebut;**

2.3. Bahwa, berdasarkan uraian eksepsi No.2.1 sampai dengan No.2.2, maka diperoleh fakta hukum bahwa **gugatan Penggugat telah memenuhi alasan *Exceptio Non Adempti Contractur*, maka sudah selayaknya terhadap Gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya - tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);**

II. DALAM KONVENSI

1. Bahwa, segala uraian Jawaban Tergugat pada bahagian eksepsi merupakan bagian yang tak terpisahkan (*in herent*) dengan Jawaban mengenai pokok perkara serta dianggap termuat dan terbaca kembali pada bagian pokok perkara;

2. Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang tegas-tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini;



3. Bahwa, **dalil Posita Gugatan Penggugat No. 1 dan No. 5 adalah benar**, sehingga Tergugat tidak perlu lagi untuk menanggapinya;

4. Bahwa, **dalil Posita Gugatan Penggugat No. 2 adalah tidak benar** apabila Tergugat menyetujui angsuran rumah sebesar Rp7.000.000,00 yang diangsur oleh Penggugat, **yang benar adalah** berdasarkan **Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 23 Oktober 2017 yang ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat beserta saksi-saksi menerangkan pada pokoknya: "antara Penggugat dan Tergugat terikat perjanjian jual beli tanah dan rumah dengan harga Rp. 250.000.000, (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan pembayarannya secara diangsur selama 25 bulan (terhitung 23 Oktober 2017 hingga 23 November 2019), dengan angsuran perbulan Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)".** Dengan demikian, Penggugat dengan sendirinya telah menunjukkan fakta bahwa telah lalai dalam memenuhi perjanjian jual beli;

5. Bahwa, **dalil Posita Gugatan Penggugat No. 3 dan No. 4 adalah tidak benar**, apabila terjadi kesepakatan Penggugat menunggu rumah tersebut dan membuat serta memperbaiki rumah, **yang benar adalah** berdasarkan **Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 23 Oktober 2017 pada Posita Jawaban No.4**, pada pokoknya : **"menerangkan setelah perjanjian tersebut ditandatangani maka Penggugat bisa menempati rumah tersebut"**, sehingga klausul dalam perjanjian tersebut tidak ada kesepakatan mengenai memperbaiki rumah dan siapa yang menanggung biaya perbaikan rumah. **Dengan demikian, telah terungkap fakta dalil gugatan Penggugat ini tidak relevan/tidak berdasarkan hukum apabila Penggugat meminta uang perbaikan rumah kepada Tergugat karena Penggugat memperbaiki rumah berdasarkan keinginan pribadi dan Penggugat tidak memenuhi klausul isi perjanjian jual beli tersebut;**

6. Bahwa, **dalil Posita Gugatan No. 6, No. 7 dan No. 8 adalah tidak benar**. Adapun yang benar, Tergugat sampaikan sebagai berikut:

a. Bahwa, berdasarkan **Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 23 Oktober 2017**, kesepakatan jual beli tanah beserta rumah antara Penggugat dan Tergugat dengan harga Rp250.000.000,00 dengan pembayaran diangsur selama 25 bulan dengan angsuran perbulan



sebesar Rp. **Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)** terhitung semenjak ditandatangani surat perjanjian jual beli tersebut, maka apabila dihitung dari tandatangan perjanjian dimulai tanggal 23 Oktober 2017 maka jatuh tempo pembayaran angsuran/cicilan selesai pada tanggal 23 November 2019;

b. Bahwa, perlu diketahui sejak awal, Penggugat sudah tidak mempunyai itikad baik dan melanggar kesepakatan, yakni pembayaran cicilan baru dimulai pada tanggal 4 Januari 2018 dan besaran nominal angsuran/cicilan sebesar Rp7.000.000,00 yang tidak sesuai kesepakatan dalam perjanjian jual beli (**Vide: Posita Gugatan Penggugat No. 5**);

c. Bahwa, atas perbuatan Penggugat tersebut, Tergugat tetap bersabar, hingga akhirnya Tergugat tidak membayar angsuran/cicilan rumah lagi setelah pembayaran terakhir pada tanggal 3 Desember 2021. Penggugat tidak ada itikad baik untuk melanjutkan angsuran/cicilan tanah beserta rumah atau melunasi kekurangannya;

d. Bahwa, setelah sekian tahun lamanya tidak ada itikad baik dari Penggugat, Penggugat memberikan somasi kepada Tergugat tertanggal 04 Agustus 2023 sebanyak 1 (satu) kali yang pada pokoknya isi dari somasi adalah: Tergugat harus menyerahkan sertifikat tanah beserta rumah kepada Penggugat, padahal sisa hutang angsuran/cicilan rumah masih belum diselesaikan oleh Penggugat;

e. Bahwa, yang perlu diketahui dan dipahami oleh Penggugat adalah sejak awal Penggugat yang telah melanggar isi perjanjian yakni Penggugat telah melakukan Wanprestasi/ingkar janji, karena: tidak melakukan pembayaran, baik dari segi nominal besar angsuran dan waktu penyelesaian jatuh tempo bayar yang telah dilanggar oleh Penggugat kepada Tergugat. **Hal ini berlaku Pasal 1267 KUH Perdata** berbunyi: "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak terpenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal ini masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya kerugian dan bunga."

Ditambah lagi, dengan **ketentuan Pasal 1269 KUHPerdata** menjelaskan bahwa: "Apa yang harus dibayar pada waktu yang



ditentukan itu, tidak dapat ditagih sebelum waktu itu tiba, tetapi apa yang telah dibayarkan sebelum waktu itu, tidak dapat diminta kembali."

Dengan demikian, berdasarkan ketentuan pasal di atas, maka uang angsuran/cicilan tanah beserta rumah yang telah masuk kepada Tergugat sebesar Rp246.000.000,00 (*dua ratus empat puluh enam juta*) haruslah menjadi milik Tergugat, sebagai pengganti biaya kerugian dan bunga atas perbuatan Penggugat yang melakukan wanprestasi kepada Tergugat;

f. Bahwa, selain fakta di atas, pertimbangan lain adalah semestinya Tergugatlah yang harus mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Penggugat karena sejak awal Penggugat telah melalaikan/Wanprestasi dari klausul isi surat kesepakatan jual beli tertanggal 23 Oktober 2017 yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat (*Vide: segala uraian yang dialami Tergugat kami ajukan dalam Gugatan Rekonvensi dalam perkara ini*);

7. Bahwa, **dalil Posita Gugatan Penggugat No. 9, No. 10 dan No. 11 adalah tidak benar, yang benar adalah faktanya dalam perkara ini secara faktual yang dirugikan adalah Tergugat**, sehingga yang memenuhi kriteria untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah Tergugat pula karena setelah pembayaran diangsur terakhir pada bulan Desember 2021 hingga sekarang, tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk melunasi angsuran/cicilan tanah beserta rumah tersebut dan Penggugat masih menempati rumah tersebut hingga sekarang sehingga merugikan kepentingan hukum Tergugat;

8. Bahwa, **dalil Posita Gugatan Penggugat No. 12 sampai dengan No. 18 tidak benar apabila Tergugat telah melanggar hak Penggugat, yang benar adalah Penggugat dengan nyata dan jelas sejak awal telah mengingkari janji/melakukan Wanprestasi terhadap Tergugat** sehingga Tergugat telah dirugikan oleh Perbuatan Penggugat, tetapi dalam gugatan perkara *a quo*, Penggugat memutarbalikan fakta yang sebenarnya terjadi.

Bahwa, oleh karena tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka terhadap dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya No. 12 sampai dengan No. 18 Tergugat secara tegas menolaknya;



9. Bahwa, berdasarkan uraian dalil - dalil Jawaban Tergugat di atas, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya, dan Tergugat akan membuktikan seluruh dalil - dalil Jawaban Tergugat pada saat pembuktian nantinya;

III. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa, segala uraian Jawaban Tergugat pada bahagian eksepsi dan bagian Konvensi (dalam pokok perkara) merupakan bagian yang tak terpisahkan (*in herent*) dengan Jawaban bagian Rekonvensi serta dianggap termuat dan terbaca kembali;
2. Bahwa, Tergugat Konvensi sekarang menjadi Penggugat Rekonvensi sedangkan Penggugat Konvensi sekarang menjadi Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa, awal mulanya pada tahun 2016, antara Tergugat Rekonvensi (Asnawi) dan Penggugat Rekonvensi (Sunarto) pertama kali saling kenal karena kerjasama bisnis jual beli ayam potong sejak tahun 2016 hingga tahun 2023;
4. Bahwa, pada awal tahun 2017, Penggugat Rekonvensi menawarkan sebidang tanah beserta rumah untuk dibeli Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi menyetujui untuk ingin memiliki rumah yang ditawarkan oleh Penggugat Rekonvensi;
5. Bahwa, pada tanggal 23 Oktober 2017, Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi membuat Surat Keterangan Jual Beli yang ditandatangani kedua pihak beserta saksi-saksi, pokok klausul isi surat perjanjian jual beli tersebut adalah: *"Penggugat Rekonvensi menjual sebidang tanah beserta rumah kepada Tergugat Rekonvensi dengan harga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta) dengan pembayarannya secara diangsur selama 25 (dua puluh lima) bulan, dengan angsuran perbulan Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), tanah tersebut terletak di Rt. 008 Kelurahan Sukasari dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah Barat berbatas dengan tanah Sugiyanto, Sebelah Timur berbatas dengan tanah Masjid, Sebelah Utara berbatas dengan tanah Edy dan Wagiman, Sebelah Selatan berbatas dengan jalan, setelah ditandatangani perjanjian tersebut maka Tergugat Rekonvensi bisa menempati rumah tersebut"*;
6. Bahwa, adapun tanah beserta rumah yang dimaksud dalam Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 23 Oktober 2017 sebagaimana Posita No. 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas adalah tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.705, atas nama Pemegang Hak: SUNARTO, seluas 659 M² (*enam ratus lima puluh sembilan meter persegi*), yang terletak di Kelurahan Sukasari, Kecamatan Sarolangun, Kabupaten Sarolangun, Provinsi Jambi, dengan batas – batas adalah sebagai berikut:

Utara : dahulu Tanah Suyasmin dan sekarang Tanah Edi dan Tanah Wagimin;
Timur : dahulu tanah Simanjuntak dan sekarang Tanah masjid;
Selatan : Jalan;
Barat : Tanah Sugianto;

7. Bahwa, Sertifikat Hak Milik No.705 di atas, sampai saat ini masih atas nama : SUNARTO (Penggugat Rekonvensi) dan sertifikat masih dipegang serta disimpan oleh Penggugat Rekonvensi;

8. Bahwa, surat keterangan jual beli tanah beserta rumah di atas, berlaku angsuran per bulan Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) selama 25 bulan terhitung sejak tanggal 23 Oktober 2017 sampai jatuh tempo tanggal 23 November 2019;

9. Bahwa, faktanya Tergugat Rekonvensi mengangsur tanah beserta rumah sebesar Rp. 7.000.000,00 sejak tanggal 4 Januari 2018 hingga tanggal 3 Desember 2021, dengan total keseluruhan yang dibayarkan adalah sebesar Rp246.000.000,00 (dua ratus empat puluh enam juta) sedangkan yang belum dibayarkan hingga sekarang adalah sebesar Rp4.000.000,00 (*empat juta rupiah*) sehingga Tergugat Rekonvensi telah melakukan **ingkar janji atau melanggar klausul isi perjanjian dan telah dinyatakan lalai dalam melaksanakan isi perjanjian (Wanprestasi) dari Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 23 Oktober 2017;**

10. Bahwa, berdasarkan fakta di atas, oleh karena tidak disepakati atau tidak diatur dalam perjanjian jual beli tanah beserta rumah dalam Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 23 Oktober 2017, bila Pembeli/Tergugat Rekonvensi ingkar janji/wanprestasi kemudian perjanjian dibatalkan oleh Penjual/Penggugat Rekonvensi karena alasan wanprestasi/ingkar janji, maka uang yang masuk /dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 246.000.000,00 kepada Penggugat Rekonvensi/Penjual, tidak dikembalikan kepada Tergugat Rekonvensi/Pembeli sebagai bentuk ganti kerugian dan

Halaman 18 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl

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)



bunga, hal tersebut senada dengan ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata berbunyi: ***“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak terpenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal ini masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya kerugian dan bunga.”*** ;

Ditambah lagi dalam ketentuan Pasal 1269 KUH Perdata, menerangkan bahwa: ***“Apa yang harus dibayar pada waktu yang ditentukan itu, tidak dapat ditagih sebelum waktu itu tiba, tetapi apa yang telah dibayar sebelum waktu itu, tak dapat diminta kembali”***, maka uang yang sudah dibayarkan/diserahkan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 246.000.000 (dua ratus empat puluh enam juta) haruslah menjadi milik Penggugat Rekonvensi sebagai pengganti biaya kerugian dan/atau bunga;

Dalam ketentuan Pasal 1517 KUHPerdata berbunyi: ***“Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata dan 1267 KUHPerdata”***. Maka dari itu, Penggugat Rekonvensi dapat menuntut pembatalan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi sebagaimana tertuang dalam **Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 23 Oktober 2017**;

11. Bahwa, akibat perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi yang berujung pada pembatalan perjanjian jual beli ini, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi apabila ditaksir sebagai berikut:

- a. Objek jual beli berupa: rumah dan tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 705, atas nama milik Penggugat Rekonvensi, apabila disewakan selama 7 (tujuh) tahun (dari tahun 2017 hingga tahun 2024) kurang lebih sebesar Rp. 84.000.000 (*delapan puluh empat juta rupiah*);
- b. Objek jual beli berupa: rumah dan tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 705, atas nama milik Penggugat Rekonvensi, apabila dijual pada tahun 2024 ini laku kurang lebih sebesar Rp. 400.000.000 (*empat ratus juta rupiah*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Biaya lain-lain yang dikeluarkan terkait pengurusan perkara ini kurang lebih sebesar Rp. 100.000.000 (*seratus juta rupiah*);

Oleh karena itu, sudah sepantasnya bila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar yang tersebut di atas dengan segala akibat hukumnya;

12. Bahwa, oleh karena tanah beserta rumah obyek jual beli dalam Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 23 Oktober 2017 masih dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi dan ada kekhawatiran Tergugat Rekonvensi menyewakan atau mengalihkan atau mengurangi tanah beserta rumah tersebut kepada Pihak Ketiga, maka **Penggugat Rekonvensi meminta kepada Majelis Hakim dalam perkara ini melakukan sita atas tanah beserta rumah milik Penggugat Rekonvensi;**

13. Bahwa, oleh karena tanah beserta rumah dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi, maka **Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini untuk memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah beserta rumah tersebut;**

14. Bahwa, untuk menjamin agar Tergugat Rekonvensi nantinya mau melaksanakan isi Putusan Perkara ini yang telah berkekuatan Hukum tetap maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum pula untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap satu hari kelambatan melaksanakan isi putusan sejak Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai putusan dilaksanakan.

Berdasarkan uraian dalam Jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi di atas, dimohonkan kepada Majelis Hakim Pemeriksa dalam perkara aquo, untuk berkenan mengadili dan memberikan amar putusan, sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

II. DALAM KONVENSI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 20 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl

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)



III. DALAM REKONVENSI:

A. DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan Permohonan Putusan Provisi yang dimohonkan Penggugat Rekonvensi;
2. Meletakkan sita atas tanah beserta rumah obyek jual beli dalam Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 23 Oktober 2017 milik Penggugat Rekonvensi yang ditempati oleh Tergugat Rekonvensi.

B. DALAM POKOK REKONVENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi oleh Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak memenuhi Prestasi/kesepakatan dalam Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 23 Oktober 2017 merupakan **perbuatan ingkar janji (Wanprestasi)**;
3. Menyatakan batal Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 23 Oktober 2017 yang disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik Sah dan berhak atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 705 atas nama pemegang hak : SUNARTO, seluas 659 M² , yang terletak di Kelurahan Sukasari, Kecamatan Sarolangun, Kabupaten Sarolangun, Provinsi Jambi, dengan batas – batas sebagai berikut:

Utara : dahulu Tanah Suyasmin dan sekarang Tanah Edi dan Tanah Wagimin;
Timur : dahulu tanah Simanjuntak dan sekarang Tanah masjid;
Selatan : Jalan;
Barat : Tanah Sugianto;
5. Menyatakan angsuran uang yang sudah dibayarkan/diserahkan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 246.000.000,00 (*dua ratus empat puluh enam juta*) menjadi milik Penggugat Rekonvensi sebagai bentuk penggantian biaya kerugian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau bunga atas perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi yang besaran nominalnya terinci sebagai berikut:

a. Objek jual beli berupa: rumah dan tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 705, atas nama milik Penggugat Rekonvensi, apabila disewakan selama 7 (tujuh) tahun (dari tahun 2017 hingga tahun 2024) kurang lebih sebesar Rp84.000.000,00 (*delapan puluh empat juta rupiah*);

b. Objek jual beli berupa: rumah dan tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 705, atas nama milik Penggugat Rekonvensi, apabila dijual pada tahun 2024 ini laku kurang lebih sebesar Rp400.000.000,00 (*empat ratus juta rupiah*);

c. Biaya lain-lain yang dikeluarkan terkait pengurusan perkara ini kurang lebih sebesar Rp100.000.000,00 (*seratus juta rupiah*);

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah beserta rumah milik Penggugat Rekonvensi sebagaimana tertuang dalam diktum No. 4 di atas;

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar masing-masing Rp2.000.000,00 (*dua juta rupiah*) setiap hari dari keterlambatannya dalam menjalankan putusan ini, sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

IV. DALAM POKOK PERKARA DAN DALAM REKONVENSI:

- Menghukum kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara, sebagai pihak yang kalah;

PRIMAIR:

1. Menerima Jawaban Tergugat;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelike verklard / No*);
3. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelike verklard / No*);

Halaman 22 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon agar diberikan Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan replik secara *e-court*. Tergugat telah mengajukan duplik secara *e-court* sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti **P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, dan P-14**, yang telah dilegalisir, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan aslinya maka dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata dan Pasal 1889 KUH Perdata. Kecuali bukti **P-15 dan P-16** berupa hasil cetak dari aplikasi elektronik dan bukti elektronik berupa hasil rekaman gambar dan suara (video). Daftar barang bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli tanggal 23 Oktober 2017 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup yang diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kwitansi Pembayaran 1, 2, dan 3 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup yang diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kwitansi Pembayaran 4, 5, dan 6 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup yang diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kwitansi Pembayaran ke 9 dan 10 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup yang diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran 8 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup yang diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kwitansi Pembayaran 11, 12, dan 13 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup yang diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Kwitansi Pembayaran 14, 15, dan 16 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup yang diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Kwitansi Pembayaran 17, 18, dan 19 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup yang diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Kwitansi Pembayaran 20, 21, dan 22 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup yang diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Kwitansi Pembayaran 23, 24, dan 25 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup yang diberi tanda P-10;

Halaman 23 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl



11. Fotokopi Kwitansi Pembayaran 26, 27, dan 28 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup yang diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Kwitansi Pembayaran 29, 30, dan 31 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup yang diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Kwitansi Pembayaran 32, 33, dan 34 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup yang diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Kwitansi Pembayaran 35 dan 36 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup yang diberi tanda P-14;
15. Hasil *print out chat whatsapp* dengan Tergugat yang telah bermaterai cukup yang diberi tanda P-15;
16. Hasil *print out chat whatsapp* dengan Tergugat yang telah bermaterai cukup yang diberi tanda P-16;

Menimbang, bahwa Penggugat menghadirkan saksi sebanyak 3 (tiga) orang yang memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah, yakni sebagai berikut:

1. Saksi **SUPRIYADI**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saya dihadirkan dalam persidangan ini sebagai saksi, di mana saya ada menandatangani surat jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saya lupa tanggal, bulan dan tahunnya, namun saat itu saya masih menjabat sebagai ketua RT;
- Bahwa saya menandatangani surat itu di rumah saya, di mana saat itu ada orang yang datang ke rumah saya membawa surat itu, dan surat itu sudah ditandatangani kedua belah pihak dan saksi-saksi, saya hanya tandatangan mengetahui saja lalu saya stempel;
- Bahwa saya tidak ada membaca surat itu lagi;
- Bahwa tidak ada orang atau pihak yang meminta tanda tangan setelah itu;
- Bahwa saya tahu objek jual beli Penggugat dan Tergugat, yaitu sebidang tanah yang ada bangunan rumah di atasnya, dan lokasi objek itu di RT. 08 Sukasari di mana jaraknya dengan rumah saya ± 30 (tiga puluh) meter dan saya pernah melihat rumah itu;
- Bahwa yang menempati rumah itu adalah Penggugat dan sebelum Penggugat rumah itu ditempati oleh Sdr. ANGGA;
- Bahwa rumah itu mulai ada masalah antara Penggugat dan Tergugat sejak tahun 2023-2024;

Halaman 24 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya mulai RT di tempat saya sejak tahun 2003 sampai dengan 2018;
- Bahwa rumah itu sebelumnya milik Sdr. RONI lalu dibeli Sdr. ANGGA, lalu dibeli Tergugat dan terakhir rumah itu dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa saya lupa tahunnya, namun waktu masih Sdr. RONI pemiliknya, tanah itu masih kosong, belum ada rumah dan setelah Sdr. ANGGA baru ada dibangun rumah itu;
- Bahwa pada saat tanah itu diukur oleh BPN, saya tidak diundang;
- Bahwa saya tidak kenal dengan Sdr. ALI AKBAR;
- Bahwa mungkin Sdr. MAJANGGA HARAHAP itu adalah Sdr. ANGGA, karena saya tahu hanya Angga saja;
- Bahwa tidak ada, saya hanya menandatangani surat jual beli itu saja;
- Bahwa tidak ada permasalahan, dan tidak ada yang datang keberatan kepada saya terkait dengan surat jual beli saat itu;
- Bahwa saya lupa tahunnya kapan Tergugat membeli dari Sdr. ANGGA;
- Bahwa saya lupa siapa yang datang saat itu;
- Bahwa keadaan rumah itu sekarang baik dan Penggugat ada membangun pagar rumah itu;
- Bahwa saya tahu sistem pembayaran rumah itu adalah dengan cara kredit/cicil dari Penggugat ke Tergugat, namun apakah lancar atau macet pembayarannya saya tidak tahu;
- Bahwa setahu saya rumah itu harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa tidak ada orang yang meminta membatalkan jual beli tersebut;
- Bahwa saya kenal dengan orang yang tandatangan di surat itu di mana di surat itu ada tanda tangan Penggugat dan Tergugat dan juga saksi batas;
- Bahwa saya tidak tahu mengenai hutang dagang antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saya, jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat lalu dikatkan dengan hutang piutang;
- Bahwa benar saya ada menandatangani surat jual beli rumah itu,

Halaman 25 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl



namun saya hanya mengetahui saja, karena sebelumnya para pihak-pihak telah menandatangani surat itu lalu diserahkan kepada saya untuk saya tandatangi dan stempel;

- Bahwa pada saat itu tidak ada yang keberatan dengan surat jual beli itu;
- Bahwa yang menempati rumah itu adalah Penggugat;
- Bahwa saya kenal dengan Tergugat di mana Tergugat tinggal di Desa Bernai;
- Bahwa awalnya saya tidak kenal, tapi menjadi tahu sejak saya ada tanda tangan surat itu;
- Bahwa saya lupa tahun berapa mulai Penggugat menempati rumah itu karena sudah lama;
- Bahwa rumah itu dibeli Penggugat dari Tergugat dengan cara mencicil/angsuran;
- Bahwa setahu saya, Penggugat sudah bayar Rp246.000.000,00 (dua ratus empat puluh enam juta rupiah). Dan sudah hampir lunas dengan sisa Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah);
- Bahwa pernah ada pertemuan di rumah Penggugat dan saat itu yang datang anak dan menantu Tergugat dan Penggugat ada mengundang saya juga namun saat mediasi itu tidak ada dicapai kesepakatan;
- Bahwa saya pernah melihat surat itu (bukti T-2);
- Bahwa saya tidak tahu, siapa yang membuat surat itu, saya hanya menandatangani surat yang sudah jadi dan memberi stempel;
- Bahwa saya lupa siapa yang antar surat itu;
- Bahwa di surat itu pembeli dan penjual sudah tanda tangan dan saksi-saksi batas juga sudah tanda tangan;
- Bahwa saya kenal dengan orang yang tandatangan di surat itu di mana di surat itu ada tanda tangan Penggugat dan Tergugat dan juga saksi batas;
- Bahwa saya tahu isi surat itu;
- Bahwa saya tidak pernah melihat sertipikat rumah itu;
- Bahwa saya pernah dengar namun berapa jumlah hutang piutang itu saya tidak tahu;
- Bahwa saya pensiun dari ketua RT pada tahun 2018, ketua RT sekarang adalah Sdra. KHOIRUDIN dan masalah rumah itu ada sejak saya tidak ketua RT lagi;

Halaman 26 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya tidak pernah tahu kalau surat jual beli itu pernah dibawa ke Notaris;
- Bahwa saya tidak pernah dengar, karena tidak ada yang datang ke rumah saya menyatakan keberatan;
- Bahwa setelah saya tanda tangan surat itu, lalu surat itu saya serahkan kepada yang membawa surat itu kembali;
- Bahwa saya tidak pernah tahu kalau ada pembatalan surat jual beli itu, maka uang akan dikembalikan;
- Bahwa saya tidak tahu siapa yang merehab rumah;
- Bahwa saya tahu uang Rp246.000.000,00 (dua ratus empat puluh enam juta rupiah) dari pembicaraan orang-orang dan saya pernah lihat kwitansi pembayaran Penggugat ke Tergugat namun nominalnya saya lupa;
- Bahwa kondisi rumah sebelum dibeli Penggugat adalah tidak ada pagar dan Penggugat ada membangun pagar beton rumah dan renovasi rumah itu dicat namun bentuknya tidak berubah tapi kalau garasi dan kanopi rumah itu sudah ada sebelum dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa saya tidak tahu apakah Penggugat meminta izin kepada Tergugat untuk merehab rumah;
- Bahwa tidak ada diperjanjikan kalau renovasi harus ada ijin dari Tergugat;

2. Saksi **BENIRZAN** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saya dihadirkan dalam persidangan ini sebagai saksi, di mana saya ada pernah dibawa Penggugat untuk membayar uang pelunasan rumah itu, namun ditolak oleh Tergugat karena ada hutang dagang Penggugat ke Tergugat;
- Bahwa hubungan saya dengan Penggugat adalah di mana Penggugat adalah paman kandung saya. Penggugat adalah adik kandung ayah saya;
- Bahwa saya lupa tanggal dan bulannya namun di tahun 2023;
- Bahwa saat itu Penggugat mau bayar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) lagi untuk pelunasan rumah itu;
- Bahwa saya diajak 3 kali untuk membayar pelunasan rumah itu tapi yang pertemuan yang saya ikuti cuma 2 kali, namun selalu ditolak oleh Tergugat karena ada hutang dagang Penggugat ke Tergugat;

Halaman 27 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl

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 setahu saya, Penggugat ada hutang dagang ayam ke Tergugat;
- Bahwa saya tidak tahu berapa hutang dagang ayam Penggugat ke Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli rumah itu dari Tergugat dengan harga dua ratus jutaan;
- Bahwa Penggugat sudah ada bayar Rp246.000.000,00 (dua ratus empat puluh enam juta rupiah) kepada Tergugat dan tinggal Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) lagi biar lunas;
- Bahwa Penggugat membeli rumah itu dari Tergugat dengan cara angsuran/mencicil;
- Bahwa angsuran/cicilan rumah itu yang pernah saya lihat ada yang diangsur Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) dan ada yang Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa yang pernah saya lihat, Tergugat melalui anak dan menantunya datang ke rumah Penggugat untuk mengambil cicilan/angsuran dengan membawa amanat dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat mengakui ada hutang dagang ayam dengan Tergugat;
- Bahwa Penggugat pernah mau melunasi rumah itu dan meminta dokumen kepemilikan rumah itu, namun Tergugat tidak mau menerima pelunasan rumah itu dan tidak mau memberikan dokumen kepemilikan rumah itu sebelum dilunasi hutang dagang ayam tersebut kepada Tergugat;
- Bahwa saya pernah diajak oleh Penggugat untuk membayar pelunasan rumah itu sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) kepada Tergugat namun ditolak oleh Tergugat;
- Bahwa di rumah Tergugat saat itu ada 4 orang, yang terdiri dari Tergugat, istri Tergugat dan ada 2 orang lagi saya tidak kenal;
- Bahwa masalah ini Saksi tahu sudah lama dan sudah pernah dimediasi dengan perangkat desa, namun gagal;
- Bahwa untuk pertemuan kedua, di rumah Penggugat dan ada datang saat itu dari pihak Tergugat anak dan menantunya, perangkat desa (4 orang yang datang) dengan tujuan untuk membicarakan masalah rumah itu dan hutang dagang ayam di mana pihak Tergugat mengatakan kalau belum dilunasi hutang dagang ayam itu, tidak bisa dilunasi rumah;

Halaman 28 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl

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 saya tidak tahu kalau Penggugat mau dikeluarkan dari rumah itu;
- Bahwa saya ikut 2 kali pertemuan dan saya hanya mendengar percakapan antara pihak Penggugat dan Tergugat saja;
- Bahwa rumah itu dibeli Penggugat dari Tergugat sekitar dua ratus jutaan dengan cara mencicil/angsuran;
- Bahwa saya tidak tahu berapa lama masa angsuran rumah;
- Bahwa angsuran rumah itu setahu saya ada yang Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah), dan ada yang Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa pada saat saya tinggal di rumah Penggugat, yang ambil angsuran rumah itu adalah pihak Tergugat;
- Bahwa saya tinggal di rumah Penggugat tahun 2022 pertengahan tahun dan saya tinggal di rumah Penggugat selama 4 bulan;
- Bahwa saya tidak pernah melihat sertifikat rumah itu;
- Bahwa saya tidak kenal dengan Sdr. ALI AKBAR dan Sdr. MAJANGGA HARAHAH;

3. Saksi **AGUSTIZAR**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saya dihadirkan dalam persidangan ini sebagai Saksi, di mana saya ada pernah berkunjung ke rumah Penggugat dan saat itu ada pihak Tergugat datang untuk membicarakan masalah penyelesaian pembayaran rumah dan hutang dagang;
- Bahwa hubungan saya dengan Penggugat adalah di mana Penggugat adalah besan kandung saya. Penggugat adalah mertua anak kandung saya;
- Bahwa saya lupa tanggalnya namun pada bulan bulan puasa tahun 2024, saya pernah datang ke rumah Penggugat bersama keluarga saya sekalian mau tarawih;
- Bahwa pada saat saya berkunjung ke rumah Penggugat dan saat itu ada pihak Tergugat datang untuk membicarakan masalah penyelesaian pembayaran rumah dan hutang dagang dan posisinya di ruang tengah rumah itu dan saya hanya mendengar pembicaraan mereka, saya tidak ikut dalam pembicaraan itu;
- Bahwa saat itu ada 2 mobil datang ke rumah Penggugat dan saya tidak kenal siapa saja yang datang saat itu;
- Bahwa yang saya dengar, bahwa Penggugat dan pihak Tergugat

Halaman 29 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl

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)



membicarakan mengenai masalah rumah namun saat itu Tergugat tidak mau;

- Bahwa saya tidak tahu berapa hutang dagang ayam Penggugat ke Tergugat;
- Bahwa saya tahu kalau yang datang itu adalah rombongan dari pihak Tergugat karena diceritakan oleh Penggugat dan saat itu ada sekretaris desa juga ikut datang;
- Bahwa yang dibicarakan saat itu adalah masalah pelunasan rumah yang ditempati oleh Penggugat sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah);
- Bahwa Penggugat membeli rumah itu dengan cara mencicil/angsuran, namun berapa angsurannya saya tidak tahu;
- Bahwa saya tidak pernah melihat surat jual beli rumah itu;
- Bahwa yang saya dengar adalah bahwa Penggugat mau bayar pelunasan rumah itu sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) akan tetapi Tergugat tidak mau karena Penggugat ada sangkutan masalah hutang dagang ayam dengan Tergugat;
- Bahwa saya tidak tahu berapa hutang dagang Penggugat ke Tergugat dan saya hanya tahu masalah ini pada malam itu saja, dan saya tidak pernah ketemu dan tidak tahu lagi tentang masalah ini;
- Bahwa saya pernah melihat surat jual beli (vide bukti T-2) itu 4 hari yang lalu;
- Bahwa saya pernah melihat kwintansi pembayaran itu juga 4 hari yang lalu;
- Bahwa saya tidak ada membaca isi surat itu;
- Bahwa saya tahu rumah itu dibeli Penggugat dengan cara mencicil setelah saya melihat surat jual beli dan kwintansi-kwitansi pembayarannya 4 hari yang lalu;
- Bahwa saya ke rumah Penggugat hanya sekali saja, karena saya tinggal di belakang dealer Mitsubishi Sarolangun dan rumah saya dengan rumah Penggugat cukup jauh;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa **T-1, T-2, dan T-3**, yang telah dilegalisir, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan aslinya maka dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata dan Pasal 1889 KUH Perdata. Daftar barang bukti surat sebagai berikut:

Halaman 30 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 1503032309680003 atas nama Sunarto yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup yang diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli tanggal 23 Oktober 2017 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup yang diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 705, Desa Sukasari, seluas 659 (enam ratus lima puluh sembilan) meter persegi yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup yang diberi tanda T-3;

Menimbang, bahwa Tergugat juga menghadirkan saksi sebanyak 2 (dua) orang yang memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah, yakni sebagai berikut:

1. Saksi **ZAINAL ABIDIN**, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saya pernah dihadirkan dalam persidangan ini sebagai saksi, di mana saya pernah mengetahui tentang jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat T-2 karena Tergugat pernah menunjukkan surat itu kepada saya, karena saya adalah teman dekat Tergugat dan diperundingan awal secara lisan pun saya ikut;
- Bahwa tidak ada orang lain yang tahu, selain saya, Penggugat, Tergugat dan istri Tergugat;
- Bahwa pada saat perundingan awal itu belum terbit surat jual beli itu dan saat terbit surat jual beli itu saya tidak ikut lagi dan saya tidak tahu lagi;
- Bahwa yang menjadi pokok perundingan awal itu adalah Penggugat membeli rumah Tergugat dengan harga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan cara pembayarannya adalah angsuran/mencicil sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tiap bulan dalam tempo 25 (dua puluh lima) bulan;
- Bahwa saya tidak tahu apakah pembayaran rumah itu sudah lunas atau belum, namun kalau menurut perhitungan saya seharusnya rumah itu sudah lunas pada tahun 2019;
- Bahwa saya tidak tahu, namun saya pernah bertemu dengan anggota Tergugat yang mengatakan kalau pembayaran rumah itu belum selesai dan alasannya kenapa belum lunas saya tidak tahu;

Halaman 31 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl

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 yang menempati atau menguasai rumah itu adalah Penggugat, karena pada saat perundingan awal apabila sudah ada kesepakatan maka Penggugat boleh menempati rumah itu;
- Bahwa saya tidak tahu hubungan lain antara Penggugat dan Tergugat, misalnya hubungan hutang piutang;
- Bahwa pada saat rundingan awal, tidak ada dibahas tentang renovasi rumah itu termasuk pembuatan pagar;
- Bahwa saya tidak tahu pembayaran secara angsuran oleh Penggugat kepada Tergugat lancar atau tidak;
- Bahwa saya tidak tahu sudah berapa kali Penggugat membayar angsuran kepada Tergugat;
- Bahwa batas-batas dari rumah, yaitu: sebelah timur berbatas dengan masjid, sebelah selatan berbatas dengan jalan, sebelah utara berbatas dengan Bapak Edi, dan sebelah barat berbatas dengan Bapak Sugianto;
- Bahwa tanah bapak Sugianto dibuat rumah dalam bentuk bedeng dan itu adalah batas dengan sebelah barat;
- Bahwa saya tidak tahu kalau ada masalah antara Penggugat dan Tergugat, namun baru-baru ini saya diminta oleh Tergugat menjadi saksi, dan saat itu saya tahu ada permasalahan mengenai rumah itu;
- Bahwa saya tidak tahu sisa hutang Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa yang saya ketahui dalam permasalahan ini adalah saya ikut dalam perundingan awal secara lisan di mana Tergugat mau menjual rumah kepada Penggugat seharga Rp250.000.000,00 dengan cara mencicil/angsuran sebesar Rp10.000.000,00 perbulan selama 25 bulan untuk selanjutnya saya tidak tahu;
- Bahwa perundingan awal itu, yang menjadi penjual adalah Tergugat (Sunarto) dan pembeli adalah Penggugat (Aswani);
- Bahwa saya tahu letak obyek jual beli itu, yaitu di Kelurahan Sukasari, Kecamatan Sarolangun dan luasnya \pm 600 (enam ratus) meter persegi;
- Bahwa setahu saya rumah itu sudah ada sertifikatnya (SHM);
- Bahwa setahu saya transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah bulan Oktober 2017;
- Bahwa pada saat rundingan awal secara lisan, Tergugat menawarkan rumah itu kepada Penggugat seharga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan cara

Halaman 32 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl

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)



pembayarannya adalah sistem angsuran sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perbulan dalam jangka waktu 25 (dua puluh lima) bulan;

- Bahwa pada saat rundingan awal tidak ada dibuat perjanjian tertulis namun selanjutnya ada dibuat surat jual belinya (bukti surat T-2) dan saya tidak ikut lagi dalam tahapan itu;
- Bahwa pada saat pembuatan dan penandatanganan bukti surat T-2 itu saya tidak ikut dan saya tidak tahu, namun setelah surat itu jadi, Tergugat pernah menunjukkan surat itu kepada saya selang waktu 1 minggu kemudian;
- Bahwa kalau proses pembayaran angsurannya saya tidak tahu, namun seharusnya pembayaran angsuran rumah itu sudah lunas kalau menurut perjanjian, namun saya pernah bertemu dengan anggota Tergugat tahun 2020 yang bernama USMAN yang mengatakan kalau pembayaran rumah itu belum selesai;
- Bahwa saya pernah membaca dan saya hanya membaca 2 poin saja, yaitu tentang harga rumah itu dan besar angsurannya;
- Bahwa Saya tidak pernah membaca tentang perjanjian itu;
- Bahwa renovasi rumah itu tidak ada diperjanjikan yang saya ketahui adalah kalau sudah ada surat jual beli, maka Penggugat boleh menempati rumah itu;

2. Saksi SUGIANTO, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saya dihadirkan dalam persidangan ini sebagai saksi, dimana saya ada memiliki rumah bentuk bedeng yang berbatas dengan objek perkara (rumah);
- Bahwa di Kelurahan Sukasari dan berbatas langsung dengan rumah saya dalam bentuk bedeng yang saya kontrakan;
- Bahwa saya terakhir ke rumah saya yang berbatas langsung dengan obyek perkara adalah 2 tahun yang lalu;
- Bahwa yang mengurus bedeng kontrakan saya adalah anak saya, saya jarang kesana karena saya sakit;
- Bahwa saya ada menandatangani surat jual beli yang berbatas dengan saya dan posisi saya adalah sebagai saksi batas;
- Bahwa pada saat saya tanda tangan sebagai saksi batas, saya melihat pembeli dan Penggugat sudah menandatangani surat itu dan sebagian saksi-saksi lain yang belum tanda tangan;

Halaman 33 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya tidak ikut dan saya tidak tahu tentang transaksi itu;
- Bahwa setahu saya tidak ada permasalahan setelah saya tandatangani surat itu;
- Bahwa sebelumnya saya tidak pernah bertemu dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saya tidak tahu apa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini;
- Bahwa batas-batas dari rumah, yaitu: sebelah timur berbatasan dengan masjid, sebelah selatan berbatasan dengan jalan, sebelah utara berbatasan dengan Bapak Edi, dan sebelah barat berbatasan dengan Bapak Sugianto;
- Bahwa saya tidak kenal dengan Sdr. MARAJANGGA HARAHAHAP dan Sdr. ALI AKBAR;
- Bahwa saya tidak tahu rumah itu sebelumnya dijual kepada siapa;
- Bahwa saya merupakan saksi batas dengan rumah yang menjadi objek perkara;
- Bahwa saya yang lebih dahulu beli tanah di sekitar objek perkara;
- Bahwa saya tidak tinggal di rumah bedeng itu;
- Bahwa kalau pagar yang berbatasan dengan rumah obyek perkara yang membangun pagarnya adalah saya, untuk pagar rumah bedeng saya. Dan selebihnya saya tidak tahu siapa yang bangun pagar di objek perkara karena saya tidak tinggal disitu dan saya jarang kesitu.
- Bahwa saya pernah melihat surat jual beli (bukti surat T-2) tersebut;
- Bahwa dalam surat jual beli itu, yang menjadi penjual adalah Tergugat (Sunarto) dan pembeli adalah Penggugat (Aswani);
- Bahwa saya tahu letak objek jual beli itu, yaitu di Kelurahan Sukasari, Kecamatan Sarolangun;
- Bahwa saya menandatangani di surat jual beli itu sebagai saksi batas pada tahu 2017 untuk tanggal dan bulannya saya sudah lupa;
- Bahwa yang mengantar surat jual beli itu kepada saya untuk ditandatangani adalah petugas RT dari RT. 08 dan saya tidak ingat siapa orangnya;
- Bahwa pada saat itu kepada Penggugat membeli rumah Tergugat seharga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saya tidak bagaimana cara Penggugat membayar rumah itu, luas rumah itu maupun isi perjanjian jual beli antara Penggugat

Halaman 34 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl

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)



dan Tergugat;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik melalui aplikasi *e-court*;

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

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas perjanjian jual beli yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatan mengajukan tuntutan provisi, yang pada dasarnya meminta kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan provisi berupa memerintahkan kepada Tergugat tidak melaksanakan perintah tersebut, mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari apabila Tergugat lalai memenuhi putusan dalam provisi dalam perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan putusan provisi (*provisionele beschikking*) berdasarkan Pasal 180 HIR/Pasal 191 RBg adalah keputusan yang bersifat sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Dengan demikian putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan. Penegasan hal tersebut dikemukakan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1788 K/Sip/1976 dan Putusan Mahkamah Agung No. 279 K/Sip/1976. Gugatan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari hakim mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara. Gugatan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak. Putusan provisi diambil dan dijatuhkan berdasarkan gugatan provisi:

- Bisa diajukan berdiri sendiri dalam gugatan tersendiri, berbarengan dengan gugatan pokok;
- Tetapi biasanya diajukan bersama-sama sebagai satu kesatuan dengan gugatan pokok;

Halaman 35 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanpa gugatan pokok, gugatan provisi tidak mungkin dijatuhkan, oleh karena itu gugatan itu bersifat assesor dengan gugatan pokok;

Menimbang, bahwa agar gugatan provisi memenuhi syarat formil harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya. Harus juga mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan serta gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara. Terhadap putusan provisi yang akan dijatuhkan, berdasarkan Pasal 286 Rv putusan provisi yang dijatuhkan tidak boleh menimbulkan kerugian terhadap pokok perkara. Putusan yang dapat dijatuhkan tergantung pada syarat dan fakta yang melekat pada gugatan provisi itu;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan provisi Penggugat tersebut menurut Majelis Hakim bahwa tindakan untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya apabila lalai melaksanakan isi putusan dalam provisi. Berdasarkan Pasal 606a RV dan Putusan Mahkamah Agung No. 34 K/Sip/1954 menegaskan bahwa tuntutan pembayaran sejumlah uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 172/G/Pdt/2009 yang berisi kaidah bahwa tuntutan uang paksa yang tidak berdasar hukum harus ditolak. Oleh karena itu terhadap gugatan provisi Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan eksepsi selain daripada eksepsi kompetensi absolut, yang pada pokoknya adalah mengenai:

1. Gugatan kabur/tidak jelas (*obscur liber*);
2. Gugatan masih digantungkan dengan prestasi para pihak (*exceptio non adempti contractur*);

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, Majelis Hakim berpendapat untuk dapat mempertimbangkan alasan-alasan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat haruslah dikaitkan dengan alat bukti yang diajukan para pihak dipersidangan. Sehingga menurut Majelis Hakim untuk merunutkan pertimbangan putusan ini, maka pertimbangan mengenai eksepsi *exceptio non adempti contractur* akan dipertimbangkan terlebih dahulu, baru setelah itu eksepsi gugatan kabur (*obscur libel*) akan dipertimbangkan secara berurutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg/Pasal 163 HIR bahwa para pihak yang mendalilkan harus membuktikan dalil tersebut;

Halaman 36 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl



Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawaban menyatakan bahwa dalam perkara *a quo*, sebagaimana dinyatakan dalam posita gugatan, Penggugat menyatakan dirinya memang telah wanprestasi dengan tidak membayar cicilan dan/atau melunasinya sesuai jangka waktu yang telah disepakati (Vide Posita Konvensi: "Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 23 Oktober 2017), kesepakatan pembayaran angsuran/cicilan rumah dengan nominal angsuran/cicilan sejumlah **Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per bulan** selama 25 (lima bulan) terhitung semenjak ditandatangani surat perjanjian jual beli tersebut, dengan jatuh tempo pembayaran angsuran/cicilan rumah pada tanggal 23 November 2019". Oleh karenanya, terhadap adanya wanprestasi dari Penggugat, telah menjadi fakta hukum bahwa Penggugat telah wanprestasi dengan konsekuensi hukum dapat diterapkannya eksepsi *non adimpleti contractur* tersebut;

Menimbang, bahwa eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat apabila diri sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian. Berdasarkan fakta yang diperoleh dalam persidangan, bahwa antara Penggugat dan Tergugat benar telah mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli tanggal 23 Oktober 2017 (bukti P-1 dan T-2 serta keterangan Saksi-saksi). Perjanjian tersebut berjangka waktu selama 25 (dua puluh lima) bulan di mana tidak disebutkan secara khusus apakah perjanjian tersebut berlaku sejak ditanda tangani para pihak atau ditentukan berlaku untuk waktu kemudian yang ditentukan. Dihubungkan dengan bukti P-2 sampai dengan P-14 telah dilakukan pembayaran angsuran dari Penggugat kepada Tergugat sejak tanggal 4 Januari 2018 sampai dengan tanggal 3 Desember 2021 di mana Penggugat telah membayar sejumlah Rp246.000.000,00 (dua ratus empat puluh enam juta rupiah) di mana Penggugat selanjutnya bermaksud memenuhi sisa pembayaran sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) dari total harga dalam perjanjian jual beli sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selama pembayaran angsuran dari Penggugat kepada Tergugat tidak ada keberatan dari pihak Tergugat untuk waktu pembayarannya dan maupun jumlah nominal angsuran perbulannya, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut dianggap sebagai persetujuan pihak Tergugat untuk menerima prestasi dari pihak Penggugat, dan atas sisa angsuran sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) di mana Penggugat sudah

Halaman 37 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl



beritakad untuk melakukan pelunasan kepada Tergugat tetapi ditolak oleh Tergugat dengan alasan ada piutang dagang yang belum dilunasi oleh Penggugat kepada Tergugat. Dalam jawaban yang diajukan oleh Tergugat juga tidak menjelaskan secara lebih lanjut bentuk kewajiban yang tidak dipenuhi oleh Penggugat kepada Tergugat dalam perjanjian jual beli. Oleh karena itu terhadap eksepsi terhadap gugatan masih digantungkan dengan prestasi para pihak (*exceptio non adempti contractur*);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawaban juga mengajukan eksepsi gugatan tidak jelas (*obscuur libel*) bahwa Penggugat di dalam gugatannya mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi dalam petitum gugatan, Tergugat tidak menguraikan atau menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Kedua, dalil gugatan Penggugat dalam posita hanya menjelaskan uang angsuran dan biaya perbaikan rumah yang dikeluarkan Penggugat, akan tetapi di dalam posita tidak menerangkan kalau Penggugat menginginkan uang angsuran yang telah masuk dan biaya perbaikan rumah yang timbul untuk dibayarkan oleh Tergugat pada Penggugat sedangkan di dalam petitum Penggugat No. 3 dan No. 4, mendalilkan Penggugat mohon agar Tergugat mengembalikan semua uang angsuran serta biaya perbaikan rumah yang telah dikeluarkan pada Penggugat. Dengan demikian, "dasar gugatan dan dasar tuntutan tidak sinkron antara posita dengan petitum di mana posita dan petitum saling bertentangan membuat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur, sehingga Tergugat mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat kabur/tidak jelas haruslah untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya - tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan tidak jelas adalah formulasi gugatan yang tidak jelas. Sebenarnya jika bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 ayat (1), Pasal 120, dan Pasal 121 HIR (sama dengan Pasal 142, Pasal 144, dan Pasal 145 RBg), tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang. Namun praktik peradilan berpegang pada Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*);

Menimbang, bahwa salah satu bentuk eksepsi gugatan tidak jelas adalah bentuk petitum tidak jelas yang dihubungkan masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Antara posita dan petitum gugatan harus saling mendukung dan tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang

Halaman 38 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dan petitum. Hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat dimintakan dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, sebaliknya apa yang diminta dalam petitum harus berdasarkan dasar hukum yang jelas serta dijelaskan dasar atau hubungan haknya dalam posita. Oleh karena itu, petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Apalagi kalau secara prinsipil dan substansial keseluruhan petitum tidak sejalan dengan posita, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah membaca dan memeriksa gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat serta memperoleh fakta hukum dalam persidangan, bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat memang terdapat kekaburan. Dalam petitum gugatan, Penggugat tidak secara jelas meminta menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum. Secara doktrin dan yurisprudensi, memang sebelumnya tidak dibenarkan mencampuradukan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum. Tetapi pada praktik perkembangannya, dimungkinkan penggabungan antara keduanya dalam satu gugatan dengan syarat harus tegas pemisahan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perumusan posita gugatan. Penggugat harus menggariskan batas yang jelas mana dalil yang termasuk dalam wanprestasi dan mana dalil yang termasuk dalam perbuatan melawan hukum dalam posita gugatan. Misalnya antara A dan B melakukan perjanjian sewa menyewa secara tertulis berakhir 31 Desember 2024, A setelah tersebut wajib menyerahkan objek sewa kembali kepada B, namun setelah tanggal tersebut A malah tetap menguasainya tanpa ada perjanjian yang baru. B dapat mengajukan gugatan wanprestasi karena A tidak menyerahkan objek sewa menyewa kepada B (karena batas sewa tanggal 31 Desember 2024) dan sekaligus menggugat perbuatan melawan hukum karena A menguasai objek sewa tanpa hak (penguasaan setelah tanggal 31 Desember 2024) dalam satu surat gugatan. Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat, eksepsi gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) dinyatakan untuk diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim konstruksi gugatan Penggugat di dalam perkara *a quo*, adalah gugatan yang tidak lengkap/kurang sempurna, sebagaimana pertimbangan hukum di atas dan terhadap gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat adalah 1 gugatan tidak jelas (*obscuur libel*). Hal tersebut tidak

Halaman 39 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl



memenuhi syarat formil suatu gugatan, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena mengandung cacat formil yakni letak objek gugatan tidak jelas (*obscuur libel*) maka selain daripada hal-hal yang dipertimbangkan sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut perihal materi pokok perkara maupun terhadap alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 20 Oktober 1976 Nomor 447 K/Sip/1976 telah menyatakan bahwa suatu gugatan yang tidak lengkap menurut ketentuan hukum acara karena adanya kekeliruan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal serupa juga sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 250 K/Pdt/1984 yang berisi kaidah posita atau *fundamentum petendi* tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan haruslah juga dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim konstruksi gugatan Penggugat di dalam perkara *a quo*, adalah gugatan yang tidak lengkap/kurang sempurna, sebagaimana pertimbangan hukum di atas dan terhadap gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat adalah gugatan tidak jelas (*obscuur libel*). Hal tersebut tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena mengandung cacat formil, yakni objek gugatan tidak jelas (*obscuur libel*), maka selain daripada hal-hal yang dipertimbangkan sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut petitum selanjutnya maupun terhadap alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena mengandung cacat formil, yakni gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) maka selain daripada hal-hal yang dipertimbangkan sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut perihal materi pokok perkara maupun terhadap alat bukti lainnya;

DALAM REKONVENSİ

DALAM PROVISI

Halaman 40 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan rekonvensi Penggugat rekovensi yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim dalam perkara ini melakukan sita atas tanah beserta rumah milik Penggugat Rekonvensi. Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini untuk memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah beserta rumah tersebut dan mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum pula untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap satu hari kelambatan melaksanakan isi putusan sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai putusan dilaksanakan;

Menimbang, bahwa agar gugatan provisi Penggugat Rekonvensi memenuhi syarat formil harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya. Harus juga mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan serta gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara. Terhadap putusan provisi yang akan dijatuhkan, berdasarkan Pasal 286 Rv putusan provisi yang dijatuhkan tidak boleh menimbulkan kerugian terhadap pokok perkara. Putusan yang dapat dijatuhkan tergantung pada syarat dan fakta yang melekat pada gugatan provisi itu. Bahwa terhadap gugatan provisi Penggugat Rekonvensi tersebut menurut Majelis Hakim bahwa tindakan untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap harinya apabila lalai melaksanakan isi putusan dalam provisi. Berdasarkan Pasal 606a RV dan Putusan Mahkamah Agung No. 34 K/Sip/1954 menegaskan bahwa tuntutan pembayaran sejumlah uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 172/G/Pdt/2009 yang berisi kaidah bahwa tuntutan uang paksa yang tidak berdasar hukum harus ditolak dan karena gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*). Oleh karena itu terhadap gugatan provisi Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya menyatakan bahwa objek gugatan kabur/tidak jelas, yang mana hal tersebut belum dapat diputuskan dalam perkara *a quo* karena gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*). Majelis Hakim berpendapat untuk dapat diperiksa dan diputuskan mengenai gugatan rekonvensi berkaitan erat dengan pembuktian dalam gugatan konvensi, sejalan dengan Putusan Mahkamah

Halaman 41 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl

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

Agung dalam Putusan No. 1527 K/Sip/1976 tanggal tanggal 2 Agustus 1977 yang menyatakan: “*Karena gugatan rekonsensi yang telah diputus oleh judex facti sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi sedang gugatan konvensi ini belum diperiksa karena dinyatakan tidak dapat diterima maka gugatan rekonsensi mestinya tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensinya diperiksa/diputus*”, maka oleh karena itu berdasarkan hukum gugatan rekonsensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONSENSI

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

Memperhatikan, Pasal 158 RBg, 162 RBg, 227 RBg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 dan Nomor 3 Tahun 2000 serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

1. Menyatakan Gugatan Provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi tidak dapat diterima.

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM REKONSENSI

DALAM PROVISI

1. Menyatakan Gugatan Provisi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM KONVENSI DAN REKONSENSI

1. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi untuk

Halaman 42 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar biaya perkara sejumlah Rp287.500,00 (dua ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sarolangun, pada hari Jumat, tanggal 22 November 2024, oleh kami **NOVARINA MANURUNG, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **MOHAMMAD YULI SETIAWAN, S.H.**, dan **Juwita Daningtyas, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Senin, tanggal 25 November 2024 dan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim Anggota tersebut di atas, dibantu oleh **HARRYs SILABAN, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sarolangun, dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik kepada para pihak melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal putusan diucapkan.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

Mohammad Yuli Setiawan, S.H.

Novarina Manurung, S.H.

Juwita Daningtyas, S.H.

PANITERA PENGGANTI

Harrys Silaban, S.H.

Perincian biaya :

1. PNBp	: Rp 30.000,00
2. ATK	: Rp 142.000,00
3. Panggilan	: Rp 75.500,00
4. PNBp Panggilan	: Rp 20.000,00
5. Materai	: Rp 10.000,00
6. Redaksi Putusan	: <u>Rp 10.000,00 +</u>

Halaman 43 dari 43 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Srl

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

Jumlah

Rp 287.500,00

(dua ratus delapan puluh tujuh ribu lima
ratus rupiah)

Disclaimer

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