



PUTUSAN
Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Plg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Era Bertariani, dalam hal ini memberi kuasa kepada D.G.SONANG.LT,SH Dan MARTIN LUTHER SIANIPAR, SH Advokat yang beralamat kantor di Jl. Letnan Murod (Perumahan Rakyat) No 64 RT.10, RW. 04, Kelurahan 20 Ilir D.IV, Kecamatan ilir Timur I Kota Palembang. Berdasarkan surat kuasa Nomor: 01/DG-ADV/II/2022 tanggal 2 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

PT. Eshan Sabee Mandiri, bertempat tinggal di Jl. Komplek Rajawali Village No 1228 CQ-CR Lantai 2, 9 Ilir, Ilir Timur 3, Kota Palembang, Sumatera Selatan, dalam hal ini member kuasa kepada Anwar Sadad, SH.,CLMA, Pajar Sugeng, SH, Randi Indra Yangga, SH & Deny Setia Budi, SH., Advokat dari Anwar Sadad, SH.,CLMA & Partners yang beralamat di Jalan Rajawali No.1228, 9 Ilir Tim II kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 10 Februari 2023 dalam Register Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Plg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat pada tanggal 17 Mei 2021 telah membeli satu unit Rumah dari Tergugat yang terletak di Jl. Ponorogo setempat dikenal Perumahan Kintamani Villas Blok B No 11, RT. 79, Kelurahan Sukajaya kecamatan Sukarami Palembang, sebagaimana Surat Perjanjian Pendahuluan yang ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat.
2. Bahwa adapun objek rumah tersebut dengan ukursn Tipe 50 lantai dua dengan penambahan bangunan seluas 32 m2 diatas bidang tanah seluas 68

Halaman 1 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m2 sebagaimana ditentukan dalam Surat “Perjanjian Pendahuluan tanggal 17 Mei 2021.”

3. Bahwa sesuai Surat “Surat Perjanjian Pendahuluan” tanggal 17 Mei 2021 harga rumah yang ditetapkan adalah sebesar Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan ketentuan muntuk biaya Bea Balik Nama, Biaya Notaris ditanggung oleh Pihak Penggugat , sedangkan Untuk biaya BPHTB, PPH ditanggung oleh pihak tergugat.
4. Bahwa adapun cara pembayaran sesuai yang telah disepakati adalah secara bertahap (bukan Cicilan melalui fasilitas Bank).
5. Bahwa sesuai dengan “Surat Perjanjian Pendahuluan” tanggal 17 Mei 2021 telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 8 pada intinya bahwa bangunan dan Sertipikat Hak Milik atas Rumah objek jual beli tersebut selambat lambatnya 12 bulan sejak ditandatanganinya “Surat Perjanjian Pendahuluan”, berarti seharusnya Pihak Tergugat harus menyerahkan Bangunan Rumah dan Sertipikat Hak Miliknya pada bulan Mei 2021.
6. Bahwa sebelum jatuh tempo penyerahan rumah yaitu pada bulan Mei 2022 Penggugat telah memberitahukan akan melunasi sisa uang pembelian rumah kepada tergugat sebesar Rp 47.000.000,- (empat puluh tujuh juta rupiah), akan tetapi oleh karena tergugat baru menyelesaikan pekerjaan bangunan rumah sekitar 65 % (enam puluh lima persen) oleh sebab itu sisa uang pelunasan pembayaran rumah penggugat tunda sampai dengan adanya penyerahan bangunan dan Sertipikat Tanah.
7. Bahwa oleh karena tergugat lalai untuk menyelesaikan Bangunan rumah tepat pada waktunya, maka atas dasar kebijakan dari penggugat sambil dilakukan pekerjaan bangunan maka atas ini siatip penggugat sebelum terpasangnya keramik lantai atas dan bawah serta kamar mandi lantai atas dan bawah standard dari Tergugat, penggugat meminta untuk dipasangkan/digantikan dengan geranit dari Penggugat dengan ketentuan segala biaya untuk itu baik bahan bangunan maupun onkos tukang ditanggung oleh Penggugat dan kemudian dibuatlah perjanjian yaitu “Addendum Surat Perjanjian Pendahuluan Tanggal 17 Mei 2021 Pembelian Perum Kinta Mani Villas Blok B No 11 Ponorogo RT 79 Kel. Sukajaya Kec. Sukarami Palembang” tanggal 18 Mei 2022 .
8. Bahwa didalam Addendum tersebut pada halaman 1 butir angka 2 ditentukan bahwa tergugat wajib untuk menyerahkan kunci rumah (penyerahan rumah) dan Sertipikat Hak Milik selambat lambatnya pada tanggal 13 Juli 2022,

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun pada kenyataannya Tergugat kembali tidak dapat melaksanakan kewajibannya.

9. Bahwa oleh terjadinya kelalaian kembali Tergugat untuk menyerahkan kunci rumah dan Sertipikat sebagai mana ditentukan butir angka 8 diatas, maka tergugat meminta kembali kepada Penggugat Addendum yang kedua yaitu pada tanggal 22 Juli 2022.
10. Bahwa didalam perjanjian Addendum kedua pada tanggal 22 Juli 2022 ditentukan bahwa kepada tergugat wajib untuk menyerahkan kunci rumah dan Sertipikat Hak Milik pada tanggal 30 Juli 2022 namun pada kenyataannya tergugat juga lalai untuk melakukan kewajibannya.
11. Bahwa sejak semula Penggugat telah curiga atas keseriusan tergugat dalam melaksanakan pekerjaan pembangunan perumahan sesuai perjanjian, oleh karena itu penggugat mendesak terus kepada tergugat agar segera melakukan kewajiban untuk menyerahkan kunci rumah dan Sertipikat Hak Milik.
12. Bahwa atas desakkan dari penggugat sebagaimana terurai pada butir angka 11 diatas, barulah pada tanggal 15 Agustus 2022 tergugat melakukan penyerahan kuci rumah objek jual beli yang terletak di Jl Ponorogo Villa Kintamani Blok 11, RT 79 Kelurahan Sukajaya Kecamatan Sukaarami Palembang, sebagaimana "Berita Acara Serah Terima Kunci", namun demikian sampai saat ini tergugat tidak melaksanakan Akta Jual Beli dan menyerahkan Sertipikat Hak Milik rumah objek jual beli tersebut.
13. Bahwa perbuatan tergugat menunda nunda untuk penandatanganan Akta Jual Beli dan menyerahkan Sertipikat Hak Milik atas rumah penggugat tersebut mengakibatkan bahwa penggugat telah mengalami kerugian, dan atas dasar hal tersebut maka tergugat melalui suratnya tanggal 27 Oktober 2022 yang ditujukan kepada penggugat menyatakan bahwa tergugat bersedia memberikan biaya kompensasi kepada penggugat sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu) untuk tiap 2 minggu keterlambatan menyerahkan Sertipikat Hak Milik dimulai sejak tanggal 27 Oktober 2022 sampai dengan gugatan ini diajukan.
14. Bahwa berdasarkan perjanjian terurai pada butir angka 13 diatas, maka tergugat telah menyerahkan biaya kompensasi kepada penggugat sampai dengan tanggal 4 januari 2023 total sebesar Rp. 5.500.000 (lima juta lima ratus ribu rupiah)

Halaman 3 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Plg



15. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 dari “Surat Perjanjian Pendahuluan” maka sudah sepatutnya ditetapkan kepada tergugat untuk membayar uang denda keterlambatan menyerahkan sertipikat Hak Milik kepada penggugat sebesar 3% tiap bulan dari nilai Rp 40.000.000,- (empat puluh juta) terhitung mulai dari tanggal 17 Juni 2021 sampai dengan gugatan ini diajukan atau yaitu selama 19 bulan atau $3\% \times \text{Rp } 40.000.000,- \times 19 \text{ bulan} = \text{Rp } 22.800.000,-$ (dua puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah).
16. Bahwa berdasarkan surat tergugat tertanggal 27 Oktober 2022 sebagaimana terurai pada butir angka 13 diatas maka sudah sewajarnya kepada tergugat dihukum untuk membayar uang konpensasi sebesar Rp 1.500.000, (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk tiap tiap 2 minggu sekali terhitung mulai dari tanggal 4 Januari 2023 sampai dengan putusan dalam perkara ini.
17. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat terlambat menyerahkan Sertipikat Hak Milik tanah kepada Penggugat yaitu terhitung 12 bulan sejak tanggal 17 mei 2021 sampai dengan gugatan ini diajukan sebagaimana ketentuan pasal 8 Surat Perjanjian Pendahuluan tanggal 17 Mei 2021, maka sudah sepatutnya kepada tergugat dihukum telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1243 KUHPerdata.
18. Bahwa seluruh perjanjian yang telah ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat yaitu Surat Perjanjian Pendahuluan tanggal 17 mei 2021, Addendum tanggal 18 Mei 2022, dan Adendum tanggal 22 Juli 2022 telah dibuat dan ditandatangani sah dan benar sesuai ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata telah mengikat sebagai Undang Undang Tergugat dan Penggugat. Bahwa oleh karenanya sudah sepatutnya dinyatakan sah dan berkekuatan hukum.
19. Bahwa Penggugat akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat sebagaimana diuraikan di atas telah mengalami kerugian materil yaitu penggugat tidak dapat menggunakan Sertipikat Hak Milik untuk usaha dagang selama 2 tahun terhitung sejak 17 April 2021 sampai dengan gugatan ini diajukan yang diperkirakan sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) .maka sudah sepatutnya kepada tergugat dihukum untuk membayar uang kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).
20. Bahwa agar tergugat mau melaksanakan isi putusan dalam perkara ini sudah sewajarnya kepada tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari setiap ia lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini sampai terlaksana.

Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa agar putusan dalam perkara ini tidak menjadi sia sia (Illusoir) maka sudah sepatutnya dilakukan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta kekayaan milik tergugat.

Bahwa berdasarkan hal hal yang terurai di atas, maka dengan ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut.

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sebagai hukum Surat Perjanjian Pendahuluan tanggal 17 Mei 2021.
3. Menyatakan sebagai hukum Addendum tanggal 18 Mei 2022 dan tanggal 22 Juli 2022.
4. Menyatakan Tergugat melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi).
5. Menghukum kepada Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik atas 1 (satu) unit rumah yang terletak di Jalan Ponorogo setempat dikenal Perumahan Kintamani Villas Blok B.11 RT 79. Kelurahan Sukajaya Kecamatan Sukarami kota Palembang.
6. Menghukum kepada tergugat untuk menyerahkan kepada penggugat uang kompensasi sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk tiap tiap 2 minggu sekali mulai dari tanggal 4 Januari 2023.
7. Menghukum kepada tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat uang keterlambatan menyerahkan Sertipikat Hak Milik rumah sebesar 3% tiap bulan dari nilai Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) terhitung mulai dari tanggal 17 Juni 2021 sampai dengan gugatan ini diajukan atau yaitu selama 19 bulan atau $3\% \times \text{Rp } 40.000.000,- \times 19 \text{ bulan} = \text{RP } 22.800.000,-$ (dua puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah).
8. Menghukum kepada tergugat untuk membayar uang ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).
9. Menghukum Tergugat Untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada penggugat sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari sejak putusan ini diucapkan sampai dengan terlaksana.
10. Meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan PT. ESM (ESHAN BEE MANDIRI) Palembang.
11. Apabila hakim berpendapat lain ; Mohon putusan yang seadil adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir;

Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Plg



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Romi Sinatra, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Maret 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Penggugat mengajukan perbaikan gugatan tertanggal 28 Februari 2023, yang isinya sebagai berikut :

1. Pada halaman 1 butir angka 3 ditulis :

Bahwa sesuai Surat "Surat Perjanjian Pendahuluan" tanggal 17 Mei 2021 harga rumah yang ditetapkan adalah Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan ketentuan untuk biaya Bea Balik Nama, Biaya Notaris ditanggung oleh Pihak Penggugat, sedangkan untuk biaya BPHTB, PPH ditanggung oleh pihak tergugat.

Seharusnya yang benar adalah :

Bahwa sesuai "Surat Perjanjian Pendahuluan" tanggal 17 Mei 2021 harga rumah ditetapkan adalah sebesar Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), akan tetapi karena terdapat perubahan untuk diperbesar dari bangunan yaitu seluas 32 m² dengan harga Rp 4.000.000 permeter bangunan maka nilai harga bangunan Rp 4.000.000 X 32 m X Rp 450.000.000,- = Rp 578.000.000,- (lima ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) dengan rincian pembayaran yang telah di berikan kepada tergugat sebagai berikut:

- Pada tgl 31/12/2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No: K-Villas/BCP/0012 telah dibayar sejumlah Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)
- Pada tgl 11/01/2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No: K-Villas/BCP/0016 telah dibayar sejumlah Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)
- Pada tgl 10/02/2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No: K-Villas/BCP/0024 telah dibayar sejumlah Rp 28.500.000,- (dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tgl 12/03/2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No: K-Villas/BCP/0032 telah dibayar sejumlah Rp. 28.500.000,- (dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah)
- Pada tgl 10/03/2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No: K-Villas/BCP/0034 telah dibayar sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
- Pada tgl 12/04/2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No: K-Villas/BCP/0043 telah dibayar sejumlah Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)
- Pada tgl 17/05/2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No: K-Villas/BCP/0055 telah dibayar sejumlah Rp. 28.500.000,- (dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah)
- Pada tgl 11/06/2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No: K-Villas/BCP/0070 telah dibayar sejumlah Rp. 28.500.000,- (dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah)
- Pada tgl 12/07/2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No: K-Villas/BCP/0085 telah dibayar sejumlah Rp. 28.500.000,- (dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah)
- Pada tgl 12 /08/2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No: K-Villas/BCP/0097 telah dibayar sejumlah Rp 28.500.000,-(dua puluh delapan juta lima ratus ribu ruiah)
- Pada tgl 12 /09/2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No: K-Villas/BCP/00118 telah dibayar sejumlah Rp 28.500.000,-(dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah)
- Pada tgl 08/10/2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No: K-Villas/BCP/00128 telah dibayar sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)
- Pada tgl 12/10/2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No: K-Villas/BCP/00132 telah dibayar sejumlah Rp 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah)
- Pada tgl 13 Oktober 2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No: K-Villas/BCP/00133 telah dibayar sejumlah Rp 10.500.000,-(sepuluh juta lima ratus ribu rupiah)

Halaman 7 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tgl 9 Februari 2022 dengan bukti kwitansi pembayaran No: K-Villas/BCP/00178 telah dibayar sejumlah Rp 75.000.000,- (lima puluh tujuh juta rupiah)
- Pada tgl 09 Maret 2022 dengan bukti kwitansi pembayaran No: K-Villas/BCP/00192 telah dibayar sejumlah Rp 28.500.000,- (dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah).

Jadi total yang sudah di bayar penggugat kepada tergugat Rp 530.500.000,- (lima ratus tigapuluh juta lima ratus ribu rupiah)

2. Pada halaman 2 butir angka 5 ditulis:

Bahwa sesuai dengan "Surat Perjanjian Pendahuluan" tanggal 17 Mei 2021 telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 8 pada intinya bahwa bangunan dan Sertipikat Hak Milik atas Rumah objek jual beli tersebut selambat lambatnya 12 bulan sejak ditandatanganinya "Surat Perjanjian Pendahuluan", berarti seharusnya Pihak Tergugat harus menyerahkan Bangunan Rumah dan Sertipikat Hak Miliknya pada tanggal 17 Mei 2022

Seharusnya yang benar adalah :

Bahwa sesuai dengan "Surat Perjanjian Pendahuluan" tanggal 17 Mei 2021 telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 8 pada intinya bahwa bangunan dan Sertipikat Hak Milik atas Rumah objek jual beli tersebut harus diserahkan Tergugat kepada Penggugat selambat lambatnya 12 bulan sejak ditandatanganinya "Surat Perjanjian Pendahuluan", berarti seharusnya Pihak Tergugat harus menyerahkan Bangunan Rumah dan Sertipikat Hak Miliknya selambatnya tanggal 17 Mei 2022

3. Pada halaman 2 butir angka 7 ditulis:

Bahwa oleh karena tergugat lalai untuk menyelesaikan Bangunan rumah tepat pada waktunya, maka atas dasar kebijakan dari penggugat sambil dilakukan pekerjaan bangun maka atas ini siatip penggugat sebelum terpasangnya keramik lantai atas dan bawah serta kamar mandi lantai atas dan bawah standard dari Tergugat, penggugat meminta untuk dipasangkan/digantikan dengan geranit dari Penggugat dengan ketentuan segala biaya untuk itu baik bahan bangunan maupun onkos tukang ditanggung oleh Penggugat dan kemudian dibuatlah perjanjian yaitu "Addendum Surat Perjanjian Pendahuluan Tanggal 17 Mei 2021 Pembelian Perum Kinta Mani Villas Blok B No 11

Halaman 8 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ponorogo RT 79 Kel. Sukajaya Kec. Sukarami Palembang” tanggal 18 Mei 2022 .

Seharusnya yang benar adalah

Bahwa oleh karena tergugat lalai untuk menyelesaikan Bangunan rumah tepat pada waktunya, maka tergugat meminta perpanjangan waktu kepada penggugat dan sambil dilakukan pekerjaan bangun penggugat meminta sebelum terpasangnya keramik lantai atas dan bawah serta kamar mandi lantai atas dan bawah standard dari Tergugat, penggugat meminta untuk dipasangkan/digantikan dengan geranit dari Penggugat dengan ketentuan segala biaya untuk itu baik bahan bangunan maupun ongkos tukang ditanggung oleh Penggugat dan kemudian dibuatlah perjanjian yaitu “Addendum Surat Perjanjian Pendahuluan Tanggal 17 Mei 2021 Pembelian Perum Kinta Mani Villas Blok B No 11 Ponorogo RT 79 Kel. Sukajaya Kec. Sukarami Palembang” tanggal 18 Mei 2022 .

4. Pada halaman 4 bagian petitum nomor 4 tertulis :

Menyatakan Tergugat melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi)

Seharusnya yang benar adalah :

Menyatakan Tergugat melakukan ingkar janji (Wanprestasi) sejak tanggal 18 Mei 2022.

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

I. **DALAM EKSEPSI :**

A. **GUGATAN PENGGUGAT KABUR/ OBSCURE LIBEL.**

1. Bahwa Gugatan Yang di ajukan oleh PENGGUGAT tidak memenuhi memenuhi syarat-syarat pokok surat gugatan karena dalam surat Gugatan PENGGUGAT tidak mencantumkan dengan jelas identitas para pihak sebagaimana yang di atur dalam Pasal 8 Nomor 3 *Reglement Op de Burgerlijke Rechtsvordering (RV)* menyebutkan suatu surat gugatan harus memuat setidaknya yang mana Identitas Para Pihak, meliputi nama lengkap, alamat tempat tinggal, tanggal lahir, pekerjaan, agama, kewarganegaraan, dengan demikian sudah jelas surat gugatan PENGGUGAT tidak dapat di terima tidak mencantumkan identitas para pihak secara jelas dan detail;

Halaman 9 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Plg



2. Bahwa surat Gugatan yang dibuat oleh PENGGUGAT tanpa mencantumkan identitas pihak yang berpekar, yaitu dalam hal ini adalah tidak mencantumkan identitas dari Pihak PENGGUGAT sendiri secara lengkap dan jelas, isi gugatan yang demikian adalah sangatlah Kabur dan tidak jelas, hal ini tentu saja berpengaruh bagi Kepentingan Hukum Tergugat untuk memahami kapasitas penggugat dalam perkara a quo, dan juga hal ini berpengaruh bagi tergugat untuk melakukan pembelaan terhadap kepentingan hukumnya,
3. Bahwa Penyebutan identitas dalam surat gugatan merupakan syarat Formil mengenai keabsahan gugatan tersebut, hal ini penting untuk menjelaskan kapasitas penggugat dalam hal ini sebagai apa,..? domisili penggugat berkediaman hukum dimana, ...? Hal ini tentu saja bertentangan dengan pasal 181 HIR.

Terhadap jenis isi gugatan yang demikian sudah sepatutnya majelis hakim untuk menyatakan gugatandari Penggugat yang tidak mencantumkan dan menerangkan tentang identitas diri dari penggugat secara lengkap, jelas dan cermat tersebut adalah gugatan yang nyata-nyata mengandung CACAT FORMIL, dan menyatakan gugatan penggugat yang Kabur/Tidakjelas/ Obscure libel, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

B. Bahwa gugatan Penggugat TIDAK SEMPURNA/TIDAK CERMAT/ TIDAK JELAS

1. Bahwa di dalam surat gugatannya Pengugat mencantumkan dalam perkara a quo terkait gugatan ingkarjanji atau wanprestasi, dengan kerugian materiel yang disebutkan oleh Penggugat sebesar Rp. 800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah) Tanpa menjelaskan bagaimana Rincian yang nyata kerugian tersebut timbul dan yang nyata telah di alami oleh Penggugat, yaitu dalam hal ini Penggugat hanya menerka-Nerka serta Mengada-ada saja, atau dengan kata lain sedang berandai-andai Bahwa kerugian yang akan di alami oleh penggugat adalah sebesar angka yang disebutkan tersebut. Hal ini, terlalu berlebihan dan mengada-ada, bagaimana mungkin Penggugat tanpa menjelaskan dan tanpa menguraikan secara terperinci di dalam gugatannya mengenai kerugian yang mana?, ruginya apa saja ?, dan berapa masing-masing nilai rincian kerugian yang ditimbulkan....?,

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Plg



bagaimana mungkin tiba-tiba muncul angka / nilai sebesar Rp. 800.000.000,-...?

2. Bahwa Isi gugatan yang tidak nyata dan hanya berdasarkan persanggakaan penggugat semata adalah isi gugatan yang tidak sempurna dan tidak jelas terkait jumlah kerugian fisik yang telah di alami oleh penggugat serta tidak diuraikan secara cermat, jelas dan rinci mengenai apa dan berapa jumlah kerugian tersebut, dengan demikian isi gugatan dari Penggugat tersebut adalah Kabur/ tidakcermat/ atau tidak sempurna. karena tidak menguraikan secara jelas dan terperinci mengenai nilai uang, sebagaimana di dalam Surat Gugatan Penggugat, yang entah dari mana cara penghitungan nilai uang tersebut, hingga tanpa perincian dan tanpa perhitungan langsung muncul nilai sebesar Rp. 800.000.000,-.

Bahwa berdasarkan ketentuan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.: 492 K / Sip / 1970 tertanggal 21 November 1970, dikatakan bahwa :

*-----"gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut adalah **harus dinyatakan tidak dapat diterima**, seperti halnya dalam perkara ini dituntutkan :*

Bahwa oleh karena terbukti **Gugatan Penggugat adalah tidak jelas / kabur (obscuur libel)**, maka **secara yuridis Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;**

C. GUGATAN PENGGUGAT PREMATURE.

1. Bahwa Penggugat dalam membuat dan mengajukan gugatan a quo ke pengadilan negeri Palembang adalah terlalu tergesa-gesa atau terburu-buru, hal ini menandakan tidak adanya itikad baik dari pihak penggugat untuk menyelesaikan dan mengikuti aturan serta Prosedur hukum yang berlaku, Hal ini terbukti dari tidak adanya upaya hukum dari penggugat untuk memberikan peringatan-peringatan hukum kepada pihak tergugat berupa somasi-somasi, namun secara tiba-tiba Penggugat mengajukan gugatan ini tanpa memberikan kesempatan kepada pihak tergugat untuk menyampaikan jawaban dan klarifikasi terkait masalah a quo,.
2. Bahwa perbuatan Penggugat yang tidak menyampaikan somas-somasi atau peringatan-peringatan hukum kepada tergugat baik somasi pertama, somasi kedua, dan somasi ke tiga kepada tergugat, dengan



demikian gugatan penggugat tersebut haruslah dinyatakan cacat Prosedural, terlalu tergesa-gesa atau dengan kata lain gugatan penggugat tersebut adalah gugatan yang Premature, sehingga tergugat meminta kepada yang mulia mejelis hakim untuk menyatakan Gugatan Penggugat tersebut adalah untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan uraian yuridis dari eksepsi Tergugat tersebut diatas, baik dari Point- A, Point – B, dan Point – C diatas, maka kami meminta yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan sela untuk menyatakan gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (**NIET ONVANKELIJK VERKLAARD**);

II. DALAM POKOK PERKARA.:

1. Bahwa dalil-dalil hukum Tergugat sebagaimana yang termuat dalam uraian Eksepsi diatas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan karenanya termasuk di dalam uraian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat **dengan tegas menolak** dalil-dalil Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui dengan tegas dan tertulis sebagaimana tersebut dibawah ini;
3. Bahwa Tergugat tidak akan Menanggapi dalil posita Penggugat pada Point ke -1, point ke -2, point ke -3, dan point ke -4 dalil gugatannya, karena hanya berisi informasi atau argumen berupa legal standing dari posita gugatan perkara a quo dan tergugat menuntut penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut.;
4. Bahwa terkait dalil posita penggugat dalam point ke -5, tersebut terkait kewajiban Tergugat yang harus menyerahkan sertifikat hak milik atas rumah obyek sengketa, adalah tidak dapat tergugat lakukan pada saat itu, hal ini dikarenakan wabah pandemi covid -19 yang menyerang secara global, sebagaimana yang telah kita ketahui secara umum, dan akibat wabah covid -19 ini turut pula berimbas dan dengan adanya kebijakan dari pemerintah untuk melakukan sosial distencing/ atau lock down, sehingga efeknya sangat dirasakan oleh pihak tergugat, hal ini turut pula sangat berimbas pada bisnis dan usaha yang dijalani oleh tergugat, sehingga penyerahan sertifikat hak milik tersebut terkendala Pengurusannya akibat adanya covid -19 tersebut.;



5. Bahwa dalam posita point ke -6, dalam dalil gugatannya penggugat menyatakan secara jelas dan terang, serta telah mengakui pula didalam dalil gugatannya, jika pihak penggugat belum menyelesaikan kewajibannya terkait pelunasan uang pembelian unit rumah yaitu berupa obyek sengketa dalam perkara a quo,. Padahal telah secara jelas dan terang yaitu jika tergugat akan menyerahkan sertipikat hak milik tersebut jika Penggugat telah menyelesaikan seluruh kewajibannya secara LUNAS. Hal ini sebagaimana isi perjanjian pendahuluan antara pihak penggugat dan tergugat tersebut. Namun secara fakta hukum telah terbukti dan di akui pula oleh penggugat jika sampai saat ini, hingga gugatan ini diajukan penggugat tidak atau Belum menyelesaikan kewajibannya untuk melunasi hutang tersebut, sehingga sangat beralasan hukum pula jika sertipikat tersebut belum dapat tergugat serahkan kepada penggugat. hal ini jelas bertentangan dengan isi klausal perjanjian yang dimaksud dalam perkara ini, yaitu kewajiban penggugat untuk melunasi pembelian rumah tersebut;
6. Bahwa Terkait dalil gugatan Penggugat dalam Point ke -7, point ke 8, point ke -9, point ke -10, dan point ke 11 dalam posita gugatannya tersebut, kembali terkait serah terimah Sertifikat Hak Milik yang terkendala tersebut belum dapat tergugat serahkan pada saat itu, hal ini dikarenakan keadaan bisnis yang belum stabil, dan perekonomian pada saat itu belum sehat dan lancar, akibat efek wadiah covid -19 yang menyerang secara global, yang hal ini berdampak dan berimbas pula pada keadaan bisnis tergugat, sehingga kemudian dibuatlah adendum perjanjian yang pertama dan adendum perjanjian ke-dua antara pihak penggugat dan tergugat, dan isi adendum perjanjian tersebut telah pula secara bersama-sama disepakati dan disetujui oleh kedua belah pihak.;
7. Bahwa terkait dalil posita penggugat pada point ke 12, yang menyatakan tergugat telah menyerahkan unit rumah tersebut kepada Penggugat adalah dalil yang benar dan tidak akan tergugat bantah, yang mana hal ini membuktikan bahwa benar tergugat pada akhirnya telah menyelesaikan dan menyerahkan bangunan rumah tersebut kepada pihak penggugat, dan faktanya sampai saat ini bangunan rumah tersebut telah di kuasai dan telah ditempati oleh penggugat sabagai rumah kediamannya.;

Bahwa terkait akta jual beli dan penyerahan sertipikat yang belum dapat dilaksanakan tersebut, hal ini tergugat sampaikan dalam jawaban ini,

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Plg



dikarenakan adanya kendala di dalam pengurusan atau penerbitan sertipikat tersebut, yang mana terkait masalah tersebut hingga saat ini sedang di urus serta diselesaikan oleh pihak tergugat, dan apabila pengurusan sertipikat yang terkendala tersebut telah tergugat selesaikan masalahnya, maka sudah pasti sertipikat tersebut akan tergugat serahkan kepada pihak penggugat, Sehingga, dalam hal ini terkait sertipikat hak milik yang belum diserahkan tersebut, penggugat meminta waktu dan tempo untuk menyelesaikan kendala permasalahan tersebut, dan tergugat akan segera menyerahkannya kepada pihak penggugat jika telah selesai di urus;

8. Bahwa terkait dalil gugatan penggugat pada posita point ke 13 dan posita point ke 14., ,hal ini membuktikan adanya bentuk tanggungjawab dan itikad yang baik dari pihak tergugat kepada pihak penggugat berupa perbuatan pihak tergugat yang telah melakukan pembayaran denda keterlambatan sebesar Rp. 5.500.000,- kepada pihak penggugat, namun nyatanya atas dasar kebaikan tergugat tersebut, pihak penggugat tetap melakukan gugatan ini kepada diri tergugat.
9. Bahwa dalam dalil posita gugatan penggugat point ke 15, yang menyatakan jika tergugat harus membayar kepada penggugat sebesar Rp. 22.800.000,- adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, karena point ini hanya berlaku jika penggugat telah menyelesaikan kewajibannya yaitu melunasi pembelian unit rumah obyek sengketa tersebut, sebagai mana isi perjanjian yang tertuang didalam perjanjian pendahuluan antara penggugat dan pihak tergugat;
10. Bahwa tergugat tidak akan menanggapi dalil gugatan penggugat pada point Ke 16, point ke 17, point ke 18, point ke 19 ,hal ini karena hanya klaim sepihak dari penggugat saja, dan dalam hal ini tergugat menuntut pembuktian dari dalil gugatan penggugat tersebut.;
11. Bahwa terkait dalil gugatan penggugat pada point ke -20, yang menyatakan penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp. 800.000.000,- adalah dalil yang sangat mengada-ada, hanya berupa karangan fiktif dari penggugat saja. Yang mana TERGUGAT menuntut pihak Penggugat untuk membuktikan secara valid dan nyata mengenai rincian angka kerugian sebesar Rp. 800.000.000,- yang telah di alami oleh penggugat tersebut, jangan hanya sekedar asal sebut dan menerkanerka saja Karena faktanya kerugian tersebut tidak pernah benar- benar di alami oleh penggugat. Dan hanya akal-akalan dari penggugat saja



untuk menekan dan mengambil keuntungan dari diri tergugat, Dalam hal ini, tergugatlah yang merasa sangat dirugikan oleh pihak penggugat, karena akibat gugatan ini menyebabkan nama baik tergugat terganggu;

Maka terhadap isi gugatan yang tidak dapat di buktikan antara dalil posita gugatan dan fakta-fakt hukum mengenai kebenarannya oleh pihak penggugat dalam perkara a quo, maka sudah sepatutnya gugatan penggugat dalam perkara ini, serta gugatan penggugat yang demikian ini untuk dinyatakan DITOLAK oleh yang mulia majelis hakim.

12. Bahwa terkait dalil gugatan penggugat pada point ke -21 dan pada point ke-22 tersebut haruslah dinyatakan ditolak, karena tidak adanya persesuaian antara dalil gugatan penggugat dengan fakta-fakta hukum yang terbukti didalam persidangan, hanya berupa tuntutan dan argument sepihak dari pihak penggugat saja.;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian yuridis diatas dan fakta-fakta hukum yang ada tersebut, maka kami memohon kepada yang mulia majelis hakim untuk menyatakan Bahwa seluruh gugatan penggugat tersebut adalah tidak terbukti kebenarannya dan tidak terpenuhi unsur-unsur wanprestasi sebagaimana yang telah di dalilkan oleh penggugat, maka sudah seharusnya gugatan penggugat dalam perkara a quo, untuk dinyatakan DITOLAK.

Bahwa berdasarkan eksepsi dan jawaban dari pihak TERGUGAT diatas pula, maka Kami mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk berkenan kiranya memberikan putusan yang amar putusannya sebagai berikut;

MENGADILI :

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi dari TERGUGAT tersebut;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*NietOnvankelijkVerklaard*);
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau



SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat sehingga penggugat meminta agar Tergugat memenuhi wanprestasinya;

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa dipersidangan Tergugat didalam jawabannya telah mengajukan eksepsi. Didalam eksepsi point pertama Tergugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat Obscuur libel sebagaimana terurai dalam jawaban Tergugat, dengan demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tersebut;

Menimbang bahwa didalam surat gugatan harus terpenuhi dua syarat yaitu syarat formil dan materiil yang mana syarat materiil gugatan adalah syarat yang berkaiatan dengan materi atau substansi pokok yang harus termuat didalam surat gugatan sedangkan syarat formil dalam suatu gugatan adalah syarat untuk memenuhi ketentuan tata tertib beracara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Menimbang bahwa salah satu syarat materiil dalam mengajukan surat gugatan ke Pengadilan harus memuat Identitas para pihak; Dalam perkara a quo surat gugatan yang di ajukan oleh PENGGUGAT hanya mencantumkan nama Penggugat saja dan tidak mencantumkan identitas Penggugat secara lengkap terutama tempat tinggal nya, mengingat tempat tinggal pihak Pemohon sangat krusial didalam menentukan kapasitas pihak Penggugat dalam mengajukan gugatan serta wilayah hukum Pengadilan yang akan menyidangkan suatu perkara ataupun dalam membela kepentingan hukum oleh para pihak. Dalam pasal 8 RV ayat (3) *Reglement Op de Burgerlijke Rechtsvordering (RV)* menyebutkan bahwa suatu surat gugatan harus memuat Identitas Para Pihak, meliputi nama lengkap, alamat tempat tinggal, tanggal lahir, pekerjaan, agama, kewarganegaraan. Sehingga berdasarkan pertimbangan hukum diatas majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat bahwa surat gugatan penggugat menjadi tidak jelas dan kabur. Dengan demikian eksepsi Tergugat dikabulkan.

Menimbang bahwa pada eksepsi point kedua Tergugat menjelaskan bahwa di dalam surat gugatannya Pengugat mencantumkan dalam perkara a quo terkait gugatan ingkarjanji atau wanprestasi, dengan kerugian materiil yang disebutkan oleh Penggugat diperkirakan sebesar Rp. 800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah) dengan tidak menjelaskan secara terperinci dan nyata kerugian tersebut timbul dan yang telah di alami oleh Pengugat serta tidak diuraikan secara cermat, jelas dan rinci mengenai apa dan berapa jumlah kerugian tersebut . Sedangkan apa yang dimaksud dengan kerugian materiil itu sendiri yaitu kerugian secara nyata yang diderita.

Menimbang bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa surat gugatan dari Penggugat tersebut adalah Kabur atau tidak sempurna sehingga eksepsi ini dikabulkan.

Menimbang bahwa pada eksepsi point ketiga Tergugat menjelaskan bahwa Penggugat dalam membuat dan mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Palembang adalah terlalu tergesa-gesa atau terburu- buru, hal ini menandakan tidak adanya itikad baik dari pihak penggugat untuk menyelesaikan dan mengikuti aturan serta Prosedur hukum yang berlaku, Hal ini terbukti dari tidak adanya upaya hukum dari penggugat untuk memberikan peringatan-peringatan hukum kepada pihak tergugat berupa somasi-somasi, namun secara tiba-tiba Penggugat mengajukan gugatan ini tanpa memberikan kesempatan kepada pihak tergugat untuk menyampaikan jawaban dan klarifikasi terkait masalah a quo;

Menimbang bahwa mengenai eksepsi poin ketiga ini perlu dibuktikan didalam pokok perkara sehingga menurut Majelis Hakim mengenai eksepsi point ketiga ini adalah bukan ranahnya eksepsi namun sudah masuk dalam pokok perkara maka tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi dari jawaban Tergugat pada eksepsi point kesatu dan kedua dikabulkan dan itu adalah syarat yang harus dipenuhi didalam menyusun suatu surat gugatan maka eksepsi dari Tergugat haruslah dinyatakan diterima atau dikabulkan. Dengan diterima atau dikabulkannya eksepsi dari Tergugat maka Majelis hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan didalam pokok perkara karena gugatan penggugat tidak memenuhi syarat dalam menyusun suatu gugatan maka Majelis Hakim tidak perlu

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan didalam pokok perkara dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

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

Memperhatikan Pasal 8 ayat (3) RV dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi;

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat.

Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima (*NietOnvankelijkVerklaard*);
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.041.000,00 (sejuta empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, pada hari **Jumat, tanggal 7 Juli 2023**, oleh kami, **Masriati, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua , **R.Zaenal Arief, S.H., M.H.**, dan **Agus Aryanto, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor Pengadilan Negeri Palembang tanggal **10 Februari 2023**, putusan tersebut pada hari **Senin, tanggal 10 Juli 2023.**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara e-court oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sriyanti, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

R.Zaenal Arief, S.H., M.H.

Masriati, S.H., M.H.

Agus Aryanto, S.H.

Panitera Pengganti,

Sriyanti, S.H.

Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran.....	Rp. 30.000,00;
2. Biaya ATK	Rp. 100.000,00;
3. Biaya Panggilan	Rp. 800.000,00;
4. Biaya sumpah.....	Rp. 50.000,00;
5. Materai	Rp. 10.000,00;
6. Redaksi	Rp. 10.000,00;
7. Penggandaan berkas	Rp. 21.000,00;
8. PNBP Panggilan.....	Rp. 20.000,00;
Jumlah	Rp. 1.041.000,00;

(sejuta empat puluh satu ribu rupiah)