



PUTUSAN

Nomor 190/Pdt.G/2024/PN PN Plg

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Nama : ERNA IKAWATI
Tempat & Tgl. Lahir : Madiun, 10 Juni 1983
Umur : 41 Tahun
Jenis Kelamin : Perempuan
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Alamat : Jl.Lorong Karya RT.12 RW. 004 Talang Babat Kec. Muara Sabak Barat Kab. Tanjung Jabung Timur Provinsi Jambi

selanjutnya disebut sebagai**PENGUGAT**;

LAWAN

Nama : **SUGIMANTO**
Tempat & Tgl. Lahir : Pati, 06 Juni 1979
Umur : 45 Tahun
Jenis Kelamin : Laki – Laki
Pekerjaan : Wiraswasta
Jabatan : Komisaris PT. CANTIKA JELITA MANDIRI
Alamat : Jl. Tanjung Bubuk RT. 003 RW. 003 Kel. Bukit Baru Kec. Ilir Barat 1 Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan (SUMSEL)

selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT** ;

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 1 Agustus 2024 dalam 1 Register, Nomor 190/Pdt.G/2024/PN Plg. , telah mengajukan gugatan sebagai berikut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERGUGAT bertindak untuk dan atas nama PT. CANTIKA JELITA MANDIRI berdasarkan data Perusahaan yang terdaftar di Kementerian Hukum dan HAM Nomor SK Pengesahan : AHU-0029334.AH.01.01 Tahun 2019 Tanggal 20 Juni 2019 (**Bukti P-1**) yang kemudian dilakukan Perubahan data Perseroan dengan Nomor SP Data Perseroan : AHU-AH.01.03-0131376 tanggal 09 Maret 2020 TERGUGAT menjabat sebagai **KOMISARIS**;

(data diperoleh dari permohonan ke kantor Kementerian Hukum dan HAM untuk tujuan persidangan di pengadilan);

2. Bahwa pada tanggal 26 Desember 2019 PENGUGAT dan TERGUGAT sepakat secara bersama – sama membuat Surat Perjanjian Jual Beli Rumah (**Bukti P-2**) berupa Rumah RSH TYPE 36 Blok A No. 01 Perumahan Cantika Jelita 3 yang terletak di Jl. Tanjung Bubuk Lr. M. Sani RT. 007 RW. 003 Kel. Bukit Baru Kec. Ilir Barat 1 Palembang dengan luas tanah 9 x 13 M atau sama dengan 117 M2 dan atau beserta kelebihan tanah (pasal I);

3. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT sepakat masing – masing Pihak mengikat diri dalam sebuah Perjanjian Jual Beli Rumah diatas sebidang Tanah dengan luas 9 x 13 atau 117 M2 beserta kelebihan nya seharga Rp. 156.000.000,- (Seratus Lima Puluh Enam Juta Rupiah);

4. Bahwa TERGUGAT memberikan keyakinan kepada PENGUGAT dengan menunjukan dan memberikan bukti – bukti pendukung berupa :

a. TERGUGAT bertindak dan atas nama Perusahaan yang berbadan hukum;

b. TERGUGAT memberikan copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 04. 01. 09. 02. 1. 09531 atas nama SUGIMANTO (**Bukti P-3**) dengan luas 13.155 M2 berdasarkan surat ukur BPN No. 7970/Bukit Baru/2019;

c. TERGUGAT memberikan Site Plan atau Peta Rencana dalam bentuk Gambar kepada PENGUGAT (**Bukti P-4**) atas nama “ Perumahan Cantika Jelita 3 “ yang terdiri dari :
Nomor 190/Pdt.G/2024/PN Plg

a.1. Blok A 11 Unit

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)



- | | |
|-------------|---------|
| a.2. Blok B | 22 Unit |
| a.3. Blok C | 15 Unit |
| a.4. Blok D | 10 Unit |
| a.5. Blok E | 20 Unit |
| a.6. Blok F | 11 Unit |

d. TERGUGAT sebelumnya juga menunjukan kepada PENGGUGAT bangunan fisik yang sudah selesai dikerjakan dan beberapa bangunan yang belum siap, dan biasanya rumah yang sudah siap dijadikan sebagai rumah percontohan sehingga tidak ada sangkaan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT saat itu;

5. Bahwa berdasarkan keyakinan tersebut PENGGUGAT dengan tidak ada sangkaan langsung melakukan pembayaran sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah) dan dibayar 2 kali sebagai tanda jadi (*Booking*) dengan rincian sebagai berikut :

- | | | |
|----|-----------------|---------------------------------------|
| a. | 31 Juli 2019 | Rp. 1.000.000,- (Bukti P-5); |
| b. | 10 Agustus 2019 | Rp. 2.000.000,- (Bukti P-6); |

6. Bahwa TERGUGAT sebelumnya memberikan 2 (dua) Nomor Rekening Bank kepada PENGGUGAT antara lain Rekening Bank BRI No. 5750-01-011250-53-5 dan Rekening Bank BCA No. 0213513246 semua atas nama TERGUGAT yaitu SUGIMANTO;

7. Bahwa PENGGUGAT telah membayarkan uang sebanyak 3 (tiga) kali kepada TERGUGAT sebelum Surat Perjanjian Jual Beli Rumah ditanda tangani oleh masing – masing Pihak dengan rincian sebagai berikut :

- | | | |
|----|-------------------|---|
| a. | 21 September 2019 | Rp. 18.000.000,- Dp Awal (Bukti P-7) |
| b. | 26 Desember 2019 | Rp. 20.000.000,- Dp kedua (Bukti P-8) |
| c. | 16 Maret 2020 | Rp. 12.000.000,- Dp ketiga (Bukti P-9) |

8. Bahwa pada tanggal 25 Januari 2019 PENGGUGAT kembali melakukan pembayaran sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah) untuk biaya pengembangan kamar mandi (**Bukti P-10**) diluar pekerjaan pembangunan / Pekerjaan tambahan;

9. Bahwa PENGGUGAT telah melakukan 14 pembayaran sebesar Rp. 56.000.000,- (Lima Puluh Enam Juta Rupiah) kepada TERGUGAT dan ataupun kepada Pihak yang ditunjuk TERGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan bukti kwitansi dan tanda terima disertai cap dan Stempel PT. CANTIKA JELITA MANDIRI yang dapat dirincikan sbb :

a)Booking	Rp. 3.000.000,-
b)DP 1 – 3	Rp. 50.000.000,-
c)Kamar Mandi	Rp. 3.000.000,-

=====
Total Rp. 56.000.000,-

10. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, para pihak sepakat kekurangan bayar sebesar sebesar Rp. 106.000.000,- (Seratus Enam Juta Rupiah) dibayarkan dalam jangka waktu 12 bulan atau 1 tahun dimulai dari tanggal pembayaran terakhir PENGUGAT yaitu tanggal 16 Maret 2020 dan berakhir tanggal 16 Maret 2021;

11. Bahwa sejak diterimanya pembayaran terakhir oleh TERGUGAT yaitu dari tanggal 16 Maret 2020 sampai dengan gugatan ini di daftarkan di Pengadilan Negeri Palembang TERGUGAT tidak bisa dihubungi, sehingga PENGUGAT tidak dapat melakukan PELUNASAN untuk mendapatkan HAK rumah sesuai dengan kesepakatan;

12. Bahwa PENGUGAT juga sudah mendatangi kantor TERGUGAT yang sebelumnya terletak di Jl. Macan Lindungan Tanjung Bubuk Lrg. Bunga RT.03 RW. 03 Kel.Bukit Baru Kecamatan Ilir Barat 1 Kota Palembang, namun kondisi kantor tidak ada siapapun;

13. Bahwa setelah PENGUGAT Teliti kwitansi dan Tanda Terima pembayaran, terdapat kekeliruan diantaranya penulisan “untuk pembayaran” ada yang Blok A No. 01, Blok B No. 01 dan Blok C No. 01;

Berdasarkan uraian diatas, selanjutnya PENGUGAT menelusuri dan mencari tahu kondisi apa sebenarnya yang terjadi, maka dapat PENGUGAT sampaikan sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT pada tanggal 22 September 2020 telah mengajukan Permohonan Pemecahan Sertifikat HM No. 09531 ke BPN Kota Palembang dan terdaftar dengan nomor 2395/BPN/2020, selanjutnya berdasarkan permohonan TERGUGAT BPN Kota Palembang dengan Surat Ukur No. 13533/BUKIT BARU/2020 tanggal 23 September 2020 menetapkan ukuran dengan luas 103 M2;

Halaman 4 dari 14 Putusan
Nomor 190/Pdt.G/2024/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa berdasarkan surat permohonan TERGUGAT No. 13533/BUKIT BARU/2020 BPN Kota Palembang pada tanggal 5 Oktober 2020 telah menerbitkan Sertifikat HM atas nama TERGUGAT dengan nomor Sertifikat HM No. 13190 dengan luas 103 M2 sebagaimana tersebut pada point angka 1;
3. Bahwa TERGUGAT selanjutnya kembali mengajukan perubahan Peralihan Hak atas Sertifikat HM keatas nama lain yang kemudian diketahui bukan atas nama PENGUGAT (**Bukti P-11**) diatas Bangunan / Rumah yang sudah dalam perikatan jual beli;
4. Bahwa TERGUGAT telah memindah tangankan objek rumah yang dibeli dengan sistim angsuran bertahap sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah ke orang lain yang PENGUGAT tidak ketahui dan tidak dikenal;
5. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT, PENGUGAT telah mengalami kerugian karena telah membayar uang sejumlah Rp. 56.000.000,- (Lima Puluh Enam Juta Rupiah) kepada PT. CANTIKA JELITA MANDIRI melalui saudara Rizki yang diketahui sebagai Bendahara kantornya, maupun melalui Rekening Bank Milik TERGUGAT;
6. Berikut PENGUGAT menyertakan bukti – bukti sebagai dasar pertimbangan Hakim untuk memberikan Keputusan yang seadil - adilnya, sebagai berikut :
 - a) Copy Identitas PENGUGAT dan TERGUGAT;
 - b) Copy Bukti kwitansi sebagai bukti tanda terima;
 - c) Copy Perjanjian Jual-Beli;
 - d) Copy SK Pengesahan PT. CANTIKA JELITA MANDIRI yang diterbitkan oleh Kementerian Hukum dan HAM yang diperoleh berdasarkan permintaan PENGUGAT untuk kepentingan persidangan di Pengadilan;
 - e) Copy Sertifikat SHM Induk No. 04.01.09.02.1.09531 an. TERGUGAT;
 - f) Copy Sertifikat SHM Pemecahan No. 04.01.03.02.1.13190 an. TERGUGAT;
 - g) Berdasarkan Akta Jual Beli nomor 33/2020 tanggal 26 September 2020 yang dibuat oleh HAMD, SH selaku PPAT Wilayah Kota Palembang antara TERGUGAT sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjual dan UBAIDILAH SP sebagai Pemegang HAK baru yang di tanda tangani dan cap stempel oleh kepala BPN dengan Nomor 21375 tanggal 19 September 2020 (lampiran Sertifikat HM halaman 5);

h) Copy Site Plan (Gambar Rencana).

7. Bahwa menurut hukum, adanya Wanprestasi (ingkar janji) yang dilakukan TERGUGAT sebagaimana diuraikan diatas, melahirkan hak bagi PENGUGAT untuk menuntut segala Ganti rugi, dan biaya lain yang ditimbulkan akibat perbuatan wanprestasi tersebut (Pasal 1243 KUH Perdata), adapun kerugian yang timbul akibat wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT dapat dirincikan sbb :

a. **Kerugian Materil**, uang yang telah disetorkan berdasarkan alat bukti diatas dengan total kerugian Rp. 56.000.000,-(Lima Puluh Enam Juta Rupiah);

b. **Kerugian Immateriil**, bahwa sikap dan tindakan TERGUGAT yang tidak konsisten serta tidak menghormati kesepakatan bersama, PENGUGAT merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalani aktifitas sehari-hari sehingga menimbulkan kerugian yang sebenarnya tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar **Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)**.

8. Bahwa PENGUGAT mempunyai sangkaan yang beralasan, TERGUGAT akan ingkar dan lalai memenuhi isi putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, maka PENGUGAT dengan ini memohon agar Pengadilan Negeri (PN) Palembang menghukum TERGUGAT untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar **Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah)** untuk setiap harinya apabila lalai memenuhi isi putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*) dalam perkara ini;

9. Bahwa gugatan ini mempedomani Pasal 180 HIR/191 R.GB, maka layak jika Pengadilan Negeri (PN) Palembang menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat



dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum keberatan;

10. Bahwa gugatan ini timbul akibat perbuatan Wanprestasi TERGUGAT, maka patut jika TERGUGAT dihukum membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM PETITUM :

Bahwa atas dasar alasan – alasan uraian diatas, maka PENGGUGAT mohon kiranya Pengadilan Negeri (PN) Palembang menjatuhkan putusan sebagai berikut;

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 26 Desember 2019 adalah suatu bentuk perjanjian yang sah dan mengikat;
3. Menyatakan menurut hukum perbuatan TERGUGAT yang tidak melaksanakan Surat Perjanjian jual beli adalah perbuatan **Wanprestasi (Ingkar Janji)**;
4. Menghukum TERGUGAT membayar melakukan pengembalian uang kepada PENGGUGAT sebesar **Rp. 56.000.000,- (Lima Puluh Enam Juta Rupiah)** secara tunai;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian Immateriil PENGGUGAT sebesar **Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)** secara tunai;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap harinya apabila lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*) dalam perkara ini;
7. Memutuskan sita terhadap objek perkara karena diperoleh dari hasil atau didapat dari cara yang tidak sah dan dikembalikan kepada PENGGUGAT;
8. Menyatakan Putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum keberatan terhadap putusan tersebut;
9. Menghukum TERGUGAT membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini. **ATAU :**

Apabila Hakim Pengadilan Negeri (PN) Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 5 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 15 Agustus 2024, tanggal 15 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 22 Agustus 2024, 23 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 29 Agustus 2024, 30 Agustus untuk sidang tanggal 5 September 2024, dan panggilan umum tanggal 6 September 2024 untuk sidang tanggal 10 Oktober 2024 serta tanggal 11 Oktober 2024 untuk sidang tanggal 14 November 2024 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Penduduk atas nama Erna Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Ikawati, diberi tanda..... **P-1**;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Sugimanto, diberi tanda... **P-2**;
3. Fotokopi Profil Perusahaan PT. Cantika Jelita Mandiri, diberi tanda..... **P-3**;
4. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, diberi tanda**P-4**;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 9531 Kel. Bukit Baru atas nama Sugimanto, diberi tanda**P-5**;
6. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 10 Agustus 2019, diberi tanda **P-6**;
7. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 26 Desember 2019, diberi tanda**P-7**;
8. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 21 Oktober 2019, diberi tanda. **P-8**;
9. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 16 Maret 2020, diberi tanda**P-9**;
10. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 25 Februari 2020, diberi tanda **P-10**;
11. Fotokopi Dena Perumahan Cantika Jelita 3, diberi tanda **P-11**;

Halaman 8 dari 14 Putusan

Putusan No. 12/Pdt.G/2024/PN.Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 31 Juli 2019, diberi tanda..... P-12;

13. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 31 Juli 2019, diberi tanda..... P-13;

Fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan untuk bukti P-1, P-3, P-4, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, dan P-13 sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti P-2 dan P-5 berupa fotokopi dari fotokopi;

Selain bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2(dua) orang Saksi yaitu :

1. RIZKI HARMAWAN, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- ☐ Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan dalam perkara ini Penggugat sebagai konsumen;
- ☐ Bahwa Saksi bekerja pada Tergugat pada saat membangun perumahan;
- ☐ Bahwa pemilik tanah yang dibeli Penggugat adalah Bapak Haidir;
- ☐ Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut seharga Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- ☐ Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut secara kredit;
- ☐ Bahwa Bapak Haidir adalah pemilik tanah yang dibuat perumahan oleh Tergugat Sugimanto sekaligus pemilik rumah yang disengketakan Penggugat dengan Tergugat, yang mana diatas tanah tersebut berdiri bangunan perumahan yang telah dibeli oleh Penggugat;
- ☐ Bahwa Bapak Haidir adalah Pemilik tanah dan rumah tersebut, sedangkan yang membuat rumah adalah Tergugat Sugimanto(developer);
- ☐ Bahwa rumah yang dibeli Penggugat belum lunas;

2. SAMADI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- ☐ Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan dalam perkara ini Penggugat sebagai konsumen;
- ☐ Bahwa letak objek perkara tersebut di Talang Bubuk Palembang ;
- ☐ Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut secara kredit ;
- ☐ Bahwa Penggugat sudah 6 (enam) kali membayar uang angsuran rumah tersebut;
- ☐ Bahwa Penggugat sudah mengeluarkan uang angsuran pembayaran rumah Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ;

Halaman 8 dari 14 Putusan
Nomor 190/Pdt.G/2024/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

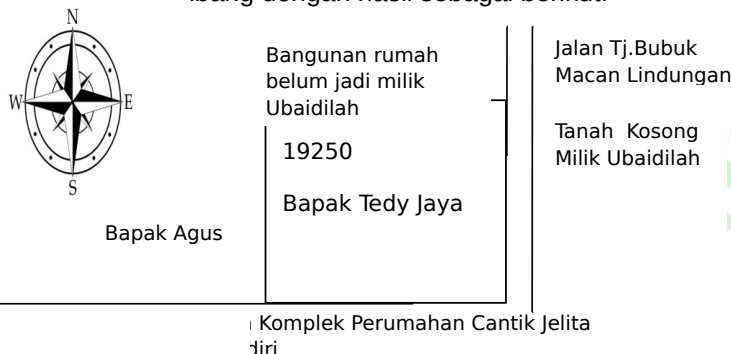
putusan.mahkamahagung.go.id

□ Bahwa sisa yang belum dibayar oleh Penggugat Rp. 60.000.000,00(enam puluh juta rupiah) ;

□ Bahwa rumahnya sudah ada, tetapi sekarang Developernya sudah lari;

Pada tanggal 29 November 2024 telah pula dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap objek sengketa sesuai gugatan Penggugat yang terletak di Jl. Tanjung Bubuk Lr. M.Sani RT. 007 RW. 003 Kel. Bukit Baru Kec. Ilir

- ... ibang dengan hasil sebagai berikut:



Selanjutnya di dalam Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap objek sengketa diperoleh fakta sebagai berikut:

- Rumah sengketa ditempati Bapak Tedy Jaya yang baru menempati/menunggu rumah tersebut sejak bulan Januari tahun 2023;
- Bapak Tedy Jaya tidak mengetahui siapa pemilik rumah tersebut ;
- Dahulu rumah sengketa tersebut dibangun oleh Pak Sugimanto;
- Penggugat tidak kenal dengan Pak Tedy Jaya;
- Pemilik tanah dan rumah yang ditempati Tedy Jaya adalah Ubaidilah;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

□ Penggugat dan Tergugat sepakat secara bersama – sama membuat Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan telah sepakat mengikat diri dalam sebuah Perjanjian Jual Beli Rumah diatas sebidang Tanah dengan luas 9 x 13 atau 117 M2 beserta kelebihanannya seharga ~~Rp.156.000.000,00~~ ^{Rp.156.000.000,00} (seratus lima puluh enam juta rupiah);

Nomor 190/Pdt.G/2024/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

□ Penggugat sudah melakukan pembayaran sejumlah Rp56.000.000,00(lima puluh enam juta rupiah) kepada Tergugat, kemudian berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, para pihak sepakat kekurangan bayar sebesar sebesar Rp106.000.000,00(seratus enam juta rupiah) dibayarkan dalam jangka waktu 12(dua belas) bulan, namun sejak diterimanya pembayaran terakhir oleh Tergugat yaitu dari tanggal 16 Maret 2020 sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Palembang Tergugat tidak bisa dihubungi, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan PELUNASAN untuk mendapatkan HAK rumah sesuai dengan kesepakatan, kemudian TERGUGAT telah memindahtangankan objek rumah yang dibeli ke orang lain yang PENGUGAT tidak ketahui dan tidak dikenal, sehingga atas perbuatan TERGUGAT, PENGUGAT telah mengalami kerugian uang sejumlah Rp56.000.000,00(lima puluh enam juta rupiah), sehingga Tergugat telah melakukan Wanprestasi(ingkar janji) terhadap Penggugat dan Penggugat menuntut Ganti rugi berupa kerugian materiil sejumlah Rp56.000.000,00(lima puluh enam juta rupiah) dan kerugian immateriil sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya untuk membela kepentingannya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 5 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 15 Agustus 2024, tanggal 15 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 22 Agustus 2024, 23 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 29 Agustus 2024, 30 Agustus untuk sidang tanggal 5 September 2024, dan panggilan umum tanggal 6 September 2024 untuk sidang tanggal 10 Oktober 2024 serta tanggal 11 Oktober 2024 untuk sidang tanggal 14 November 2024, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti P1 sampai dengan P-13 dan 2(dua) orang Saksi yaitu Rizki Harmawan dan Samadi;

Menimbang, bahwa pada tanggal 29 November 2024 telah pula dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap objek sengketa sesuai gugatan Penggugat yang terletak di Jl. Tanjung Bubuk Lr. M.Sani RT 007 RW 003 Kel. Bukit Baru Kec. Ilir Barat 1 Palembang dengan hasil sebagai berikut;

□ Sebelah Utara berbatasan dengan Bangunan yang belum jadi milik Ubaidillah;

sebagai berikut:
Nomor 190/Pdt.G/2024/PN Plg

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

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong milik Ubaidillah;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Komplek Perumahan Cantik Jelita Mandiri;
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah Pak Agus;

Menimbang, bahwa di lokasi tanah sengketa diperoleh fakta sebagai berikut:

- Berdasarkan keterangan Ketua RT setempat, tanah sengketa adalah milik Ubaidillah;
- Penggugat membelinya tahun 2019 dari Sugimanto;
- Rumah sengketa ditempati Tedy Jaya yang baru menempati/menunggu rumah tersebut sejak bulan Januari tahun 2023 ;
- Tedy Jaya tidak mengetahui siapa pemilik rumah tersebut dan dahulu rumah sengketa tersebut dibangun oleh Sugimanto(Tergugat) ;
- Penggugat tidak kenal dengan Teddy Jaya yang bekerja sebagai tukang;
- Penggugat tidak tahu kalau tanah itu sudah berubah ke Bapak Ubaidillah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, diperoleh fakta bangunan yang digugat Penggugat sejak Januari 2023 telah dikuasai atau ditempati oleh Tedy Jaya dan Ketua RT setempat mengatakan bahwa tanah sengketa tersebut adalah milik Bapak Ubaidillah dan tanah tersebut dibuat perumahan oleh Tergugat Sugimanto;

Menimbang, bahwa oleh karena itu seharusnya Tedy Jaya yang menempati rumah dan Ubaidillah sebagai pemilik tanah dan rumah yang digugat Penggugat seharusnya dimasukkan sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara *in casu*, sehingga Majelis Hakim berpendapat Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima dengan *Verstek* dan Penggugat ada di pihak yang kalah, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan *verstek*;

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)



4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.939.000,00(satu juta sembilan ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, pada hari Kamis, tanggal 19 Desember 2024 secara e-court, oleh kami, Kristanto Sahat Hamonangan Sianipar, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Patty Arimbi, S.H., M.H., dan Oloan Exodus Hutabarat, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 190/Pdt.G/2024/PN PLG. Tanggal 1 Agustus 2024, putusan tersebut dikirimkan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari dan tanggal itu juga dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Agusman, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim-hakim Anggota: Hakim Ketua,

Patti Arimbi, S.H., M.H Kristanto Sahat H. Sianipar, S.H., M.H

Oloan Exodus Hutabarat, S.H., M.H
Panitera Pengganti,

Agusman, S.H., M.H

Perincian biaya :

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| 1. Pendaftaran.....Rp | 30.000,00; |
| 2. Biaya ATK.....Rp | 100.000,00; |
| 3. Biaya Panggilan.....Rp | 144.000,00; |
| 4. Materai.....Rp | 10.000,00; |
| 5. Redaksi.....Rp | 10.000,00; |
| 6. Biaya Penggandaan.....Rp | 21.000,00; |
| 7. Pbt. Putusan.....Rp | 24.000,00; |
| 8. PNBP Putusan.....Rp | 20.000,00; |
| 9. PNBP Surat Kuasa.....Rp | 10.000,00; |

Halaman 13 dari 14 Putusan
Nomor 190/Pdt.G/2024/PN Plg



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

10.	PNBP	Panggilan.....Rp
20.000,00;		
11.	Biaya	Sumpah.....Rp
50.000,00;		
12.	Biaya	Pemeriksaan Setempat...Rp
<u>1.500.000,00; +</u>		
Jumlah	Rp 1.939.000.00;	

(satu juta sembilan ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah)

Halaman 14 dari 14 Putusan
Nomor 190/Pdt.G/2024/PN Plg