



PUTUSAN

Nomor 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Padang yang mengadili Perkara Gugatan Sederhana pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Elvy Madreani, S.H.,M.H.,C.PM, bertempat tinggal/bekerdudukan di Jl. Raya Balai Baru No.7 RT 01 RW 05 Kelurahan Gunung Sarik Kecamatan Kuranji, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Herlina, S.H., advokat Kantor Hukum D'Lady Justice beralamat/berkantor di Jalan Raya Balai Baru Nomor 7, Kelurahan Gunung Sarik, Kecamatan Kuranji, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2024, selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Penggugat**.

lawan

Ika Maya Agustina, bertempat tinggal/berkedudukan di Komplek Pondok Indah Kav. 20 Balai Baru RT 03 RW 07, Kelurahan Gunung Sarik, Kecamatan Kuranji, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, sebagai **Tergugat 1**.

Delfi Yondra D, bertempat tinggal/berkedudukan di Komplek Pondok Indah Kav. 20 Balai Baru RT 03 RW 07, Kelurahan Gunung Sarik, Kecamatan Kuranji, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, sebagai **Tergugat 2**, selanjutnya disebut sebagai **PARA TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 29 Agustus 2024 dengan Nomor Register 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. Perbuatan Tergugat/Calon Pembeli Yang Dilakukan Kepada Penggugat adalah :

1. Bahwa antara Penggugat/Penjual dan para Tergugat/calon pembeli telah terjadi peristiwa hukum pada tahun 2014 jual beli rumah yang berlokasi di

Halaman 1 dari 32 Putusan Nomor 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Pondok Indah Balai Baru kav 20 RT 03 Rw 07 Kelurahan Gunung Sarik Kecamatan Kuranji Kota Padang .

2. Bahwa sampai saat ini permasalahan jual beli rumah tersebut belum bisa diselesaikan diluar pengadilan :
 - Para Tergugat tidak mau menetapkan harga, cara pembayaran dan pelunasan dalam suatu perjanjian tertulis, maunya perjanjian secara lisan sehingga tidak bisa ditingkatkan prestasinya ke tingkat AJB di Notaris dan pengajuan pelunasan kalau mau memakai KPR untuk melunasi.
 - Para tergugat tidak mau tanda tangan perjanjian tersebut karena tidak mau dikenakan sanksi jika tidak menjalankan perjanjian yaitu menolak harga ditentukan oleh pihak _erratus_ bank / harga sesuai pasaran. Karena secara lisan Penggugat telah memberikan harga promo jauh dibawah harga pasaran setelah dicek harga pasaran yang menurut Para tergugat harganya selangit / jauh dari harga promo dan memilih memusuhi dan memilih menghindari Penggugat sehingga sampai saat ini belum bisa dilaksanakan pelunasan melalui KPR Bank maupun AJB langsung di Notaris.
 - Para tergugat juga tidak pernah menyerahkan data2 / dokumen untuk diproses pihak bank pemberi KPR, Para Tergugat maunya urus sendiri dengan pihak Bank sehingga sampai saat ini belum ada pihak Bank yang menghubungi Penggugat untuk penyelesaian utang kekuarangan jual beli rumah yang telah dihuni oleh Para tergugat.
 - Bahwa secara lisan harga promo adalah sebesar Rp. 310.000.000,- (untuk tipe bangunan 40 dan luas tanah 135) dan harga promo ada ketentuan waktu dan cara pembayaran yang dihindari secara tertulis ketentuannya oleh Para Tergugat karena Para Tergugat menganggap ketentuannya sangat merugikan Para Tergugat (jika tidak menjalankan perjanjian maka harga yang berlaku adalah harga pasaran sesuai appraisal bank)
3. Bahwa yang baru disepakati secara tertulis dikwitansi adalah pembayaran Uang Dp sebesar Rp. 71.000.000,-(tujuh puluh satu juta rupiah) dan penambahan spesifikasi bangunan sebesar Rp. 32.000.000,-(tiga puluh dua juta rupiah) yang dibayar secara mencicil dengan total DP dan penambahan spesifikasi adalah sebesar Rp. 103.000.000,-(seratus tiga juta rupiah).
4. Bahwa para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigee daad) /dari tahun 2014 sampai tahun 2024.
5. Bahwa bentuk perbuatan yang telah dilakukan oleh tergugat adalah:

Halaman 2 dari 32 Putusan Nomor 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1). Para Tergugat masuk / menghuni rumah milik Penggugat tanpa izin dari tahun 2014 sampai tahun 2024.
- 2). Para Tergugat menghuni rumah tanpa perjanjian sewa/ ataupun beli dari tahun 2014 sampai saat ini tahun 2024.
- 3). Para Tergugat memusuhi Penggugat sebagai Penjual sehingga sulit untuk komunikasi dan dipermainkan untuk mencari penyelesaian masalah jual beli rumah mau beli atau mau membatalkann masalah jual beli rumah dan selama 10 tahun tidak mau mencari solusi menghubungi Penggugat.
- 4) Para Tergugat menolak dan tidak mau menanda tangani perjanjian jual beli untuk menentukan harga jual dan sistem pembayaran yang dituangkan dalam perjanjian jual beli untuk meningkatkan prestasi ke AJB dan pelunasan melalui KPR Bank (sesuai keinginan para tergugat).
- 5). Tergugat 2 meminta sertifikat balik nama sebelum ada kesepakatan jual beli / sebelum dibayar pelunasan / sebelum Akte Jual Beli Di Notaris (melalui gugatan intervensi perkara nomor 150/Pdt,G/2023/PN.Pdg yang telah ditolak oleh Majelis Hakim.
- 6). Para Tergugat meminta dilakukan Akte Jual Beli ke Notaris, setelah dihubungi dan ditanya kapan untuk AJB juga tidak ada kabar mengakibatkan pelaksanaan Akte Jual Beli di Notaris tidak dapat dilakukan sampai saat ini hanya berani berkoar koar minta AJB pada Penggugat tapi faktanya nihil tidak berani mencari Notaris yang ditunjuk sendiri. Penggugat memberi kebebasan para tergugat untuk mencari Notaris sendiri untuk memudahkan urusan Para tergugat untuk membuktikan itikat baiknya dan keluar dari perbuatan melawan hukum.
- 7). Para Tergugat juga tidak mau menyerahkan data/dokumen untuk persyaratan pengajuan KPR jika Para Tergugat ingin melunasi lewat bank, karena pihak yang mengurus KPR adalah pihak Penggugat. yang menyerahkan sertifikat asli untuk pencairan dana KPR adalah pihak Penggugat. dan Penggugat tidak akan menyerahkan sertifikat asli kepada tergugat tanpa perjanjian yang jelas, dan pihak bank juga tidak bisa memproses KPR tanpa ada sertifikat dan Perjanjian Jual Beli.
- 8). Bahwa para Tergugat juga telah membuat laporan palsu di Polresta Padang yang merupakan perbuatan melawan hukum akan penggugat proses secara pidana dan perdata pada gugatan biasa.
- 9).Bahwa Para tergugat juga telah mencemarkan nama baik Penggugat di Media sosial Instagram dan Facebook yang telah mengalamai

Halaman 3 dari 32 Putusan Nomor 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg

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 Materil dan Imateril yang nantinya juga diproses digugatan biasa bukan gugatan sederhana.

B. Bahwa Kronologis Dari Perbuatan Tergugat Adalah Sebagai Berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat/calon pembeli sepakat melakukan jual beli rumah dengan pembelian dengan sistem panjar/Uang muka/Down Payment dan masuk setelah akad kredit dengan pihak bank melalui KPR.
2. Bahwa Para Tergugat/calon pembeli telah membayar total uang panjar/Down payment Rp. 71.000.000,-(tujuh puluh satu juta rupiah) dan penambahan spesifikasi total Rp. 32.000.000,-(tiga puluh dua juta rupiah) dengan total sebesar 103.000.000,- (seratus tiga juta rupiah) dibayarkan secara mencicil mulai tahun 2014 sampai tahun 2015.
3. Bahwa Penggugat memberi harga promo secara lisan kepada Para Tergugat sebesar Rp. 310.000.000, (Tiga ratus sepuluh juta rupiah) Dan sisanya dibayarkan melalui KPR yang ditunjuk oleh pihak Penggugat.
4. Bahwa ketentuan harga promo dan menghuni sebelum akad kredit bank dituangkan dalam perjanjian tertulis, yang ternyata tidak ditanda tangani oleh Para Tergugat.
5. Bahwa karena ada keterlambatan proses penerbitan sertifikat di BPN Kota Padang Penggugat memberikan dua alternatif kepada calon pembeli yang pertama melanjutkan jual beli, kedua membatalkan jual beli, jika Para Tergugat membatalkan sebelum menghuni maka uang panjar yang telah diserahkannya akan penggugat kembalikan, tetapi jika ingin melanjutkan maka Para Tergugat/calon pembeli diizinkan untuk menghuni dengan syarat para tergugat /calon pembeli harus menanda tanangani Perjanjian Jual Beli (PJB) dan calon pembeli harus mengantongi Izin Masuk dan harus lapor RT 03 RW 07 objek a quo.
6. Bahwa syarat untuk menghuni tanpa bank adalah calon pembeli harus menanda tangani Perjanjian Jual Beli (PJB), dan harus surat izin masuk, calon pembeli bisa masuk tanpa melalui proses BI cheking, tanpa bunga dan tanpa denda jika terlambat paling lama 6 bulan, sebagai bukti itikat baik Penggugat yang telah memudahkan Para Tergugat /calon pembeli untuk membeli secara non bank ketimbang membeli melalui pihak Bank yang harus melalui prosedur yang berbelit belit.
7. Bahwa Para tergugat/calon pembeli memilih untuk melanjutkan dan kemudian Para Tergugat/calon pembeli meminjam kunci yang dipegang oleh Pengawas Tukang untuk memasukan barang2 karena kontraknya



sudah jatuh tempo dan harus pindah dan bersedia menyusul untuk menandatangani Perjanjian Jual Beli.

8. Bahwa keterlambatan sertifikat induk dijadikan alasan Para tergugat untuk melakukan Perbuatan melawan hukum, karena dianggap sertifikat sampai kiamat tidak akan terbit dan yakin dengan berita hoax tersebut dan memilih masuk tanpa izin dan memusuhi penggugat sampai saat ini.
9. Bahwa Penggugat sudah berkali-kali mengirimkan surat somasi tetapi tidak pernah ada tanggapan dari Para Tergugat/calon pembeli dan akhirnya Penggugat menunggu sertifikat baru kemudian meminta calon pembeli untuk menanda tangani PJB yang tertunda.
10. Bahwa setelah sertifikat terbit sebelum kiamat pada bulan Agustus 2023 ternyata para Tergugat juga tetap sulit untuk diajak berkomunikasi dan Penggugat mencoba cara memblokir aliran listrik objek a quo supaya calon pembeli mau mendatangi Penggugat, tetapi malah calon pembeli mendatangi PLN untuk meminta buka blokir dengan alasan rumah tersebut sudah dibelinya, faktanya Para Tergugat belum bisa disebut sebagai pembeli rumah karena belum ada perjanjian jual beli, uang DP belum sah dikatakan sebagai pembeli tetap yang tepat adalah calon pembeli dan Penggugat belum memberi izin masuk jika calon pembeli tidak mau tanda tangan Perjanjian Jual Beli. Dan menurut informasi dari pihak PLN Tergugat meminta balik nama Listrik ke atas nama Para Tergugat/calon pembeli dan syarat yang diberikan PLN untuk balik nama harus ada Akte Jual Beli yang tidak dimiliki oleh Tergugat/calon pembeli sampai saat ini.
11. Bahwa permintaan Para Tergugat yang sangat memberatkan Penggugat adalah balik nama sebelum dilaksanakan Pelunasan atau balik nama sebelum dilaksanakan PPJB dan Akte jual Beli (AJB), karena aturan balik nama sebelum lunas dan sebelum AJB adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Karena Balik nama baru bisa dilakukan setelah adanya pelunasan disaat Akte Jual Beli, sementara Para Tergugat sebagai calon pembeli tidak mau tanda tangan PPJB untuk AJB.
12. Bahwa karena sulitnya untuk berkomunikasi dengan Para Tergugat dan Penasehat Hukumnya pada tanggal 9 Februari 2024 Penggugat menyuruh tukang untuk mendatangi Para Tergugat untuk menemui Penggugat, jika tidak mau menemui Penggugat maka semua pintu akan dibongkar dan silahkan Para Tergugat tinggal dirumah yang tidak ada pintu.
13. Bahwa Para Tergugat/calon pembeli mengatakan kepada tukang tersebut semua permasalahan jual beli sudah diserahkan kepada Pengacaranya dan



silahkan hubungi pengacaranya, sementara Penggugat juga tidak bisa berkomunikasi dengan Pengacaranya yang juga berprofesi sebagai mediator seharusnya bisa mendamaikan dan menjadi pihak penengah sesuai dengan profesinya sebagai Mediator.

C. Bahwa Perbuatan Tergugat Sangat Merugikan Penggugat.

1. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang mengolok olakan Penggugat melempar masalah kewajibannya sebagai calon pembeli kepada pengacara bukan kepada pihak Notaris sangatlah merugikan Penggugat secara materil karena Pengacara bukan pihak yang berwenang untuk melakukan Akte Jual Beli sehingga selama para tergugat menyerahkan masalah jual beli pada pengacara dan tetap menghuni dari tahun 2014 sampai tahun 2024 maka perbuatan para tergugat sangatlah merugikan Penggugat secara materi. Karena pengacara yang ditunjuk oleh para Tergugat adalah pengacara yang melindungi perbuatan melawan hukum para Tergugat. Sehingga para Tergugat merasa nyaman mendapatkan dekingan dari pengacara untuk melakukan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa para tergugat menghuni tanpa izin, memusuhi Penggugat, tidak mau tanda tangan perjanjian, sertifikat harus dibalik nama atas nama Tergugat sebelum melunasi dan intinya tidak mau meningkatkan prestasinya setelah menghuni dan selalu memperolok olok an jual beli karena Permintaan para tergugat yang tidak mungkin bisa diwujudkan oleh pihak Notaris sedunia yang merupakan perbuatan yang merugikan Penggugat secara materi yang dilindungi oleh Pengacara para tergugat yang telah melanggar sumpah Advokat.
3. Bahwa harga sewa rumah objek a quo adalah berkisar antara 15 jt – 20 juta/tahun. Jika diambil angka terendah Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta) pertahun dikalikan selama 10 tahun sudah bernilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sedangkan uang diserahkan oleh para Tergugat hanya Rp. 103.000.000,-(seratus tiga juta rupiah) tidak mencukupi uang yang disetorkan dijadikan uang sewa rumah selama 10 tahun.
4. Bahwa harga pasaran rumah tahun 2024 juga sudah tidak sama dengan harga rumah tahun 2014, harga tanah, harga bahan bangunan dan harga upah tukang sudah naik. Dan tidak bisa lagi calon pembeli meminta harga promo harus diberlakukan setelah melakukan perbuatan melawan hukum dari tahun 2014 sampai tahun 2024.

D. Kerugian Penggugat Akibat Dari Perbuatan Tergugat/Calon Pembeli Adalah:

Halaman 6 dari 32 Putusan Nomor 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg



Bahwa perbuatan Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum menimbulkan kerugian materil terhadap Penggugat:

1. Bahwa dengan masuk tanpa izin dan memusuhi Penggugat sangatlah merugikan Penggugat secara materi, karena Penggugat tidak bisa menikmati hasil jual beli rumah sedangkan para Tergugat telah menikmati yang hanya membayar uang Dp. Dengan kerugian materi jika disewakan pertahun Rp.15.000.000,-(lima belas juta rupiah) selama 10 tahun menjadi Rp. 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah). Sedangkan uang yang diserahkan Tergugat hanya 103.000.000,-(seratus tiga juta rupiah).
2. Bahwa Para tergugat menolak meningkatkan prestasinya (sisanya diperkirakan sekitar Rp. 340.000.000,- (Tiga Ratus empat puluh juta rupiah) dan meminta sertifikat harus balik nama kepada tergugat sebelum pelunasan / sebelum AJB. Dan tidak mungkin bisa dilaksanakan oleh pihak Notaris sampai hari kiamat (sesuai dengan keyakinan para Tergugat bahwa sertifikat tidak akan terbit sampai hari kiamat) Permintaan Para Tergugat yang tidak masuk akal sehat sangatlah merugikan Penggugat secara Materi.

Bahwa berdasarkan uraian diatas Penggugat mengalami kerugian secara materil karena perbuatan tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigee Daad) dan sebagai calon pembeli yang tidak mempunyai itikat baik.

Dengan bukti-bukti dan kesaksian-kesaksian sebagai berikut :

Bukti Surat :

1. Copy Brosur Perumahan Pondok Indah Padang.

Bahwa brosur tersebut juga ada pada para tergugat, yang menegaskan ketentuan administasi No 1, menerangkan Bahwa sewaktu waktu harga dan bunga bisa berubah tanpa pemberitahuan. Sebagai bukti bahwa yang menentukan harga rumah adalah Penggugat dan bukan para Tergugat. Dan belum ada kesepakatan harga jual dan cara pelunasan antara Penggugat dengan para Tergugat yang dituangkan dalam perjanjian sementara objek a quo sudah dihuni dan dinikmati oleh para Tergugat. Karena kesepakatan harga tersebut dituangkan didalam perjanjian jual beli yang ditolak oleh para tergugat sampai saat. Sebagai bukti Para tergugat tidak ada itikat baik dan telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigee daad)

2. Copy Perjanjian yang tertunda pada tahun 2014.



Bahwa bukti Para tergugat sebagai calon pembeli yang tidak mempunyai itikat baik yang menolak menetapkan harga dan sanksi yang dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli untuk syarat Akad Kredit di Bank, dan syarat AJB di notaris. Sebagai bukti Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Onrechtmatigee daad).

3. Copy surat somasi.

Bahwa bukti penggugat sudah berkali kali mengirim surat somasi tetapi tidak dihiraukan. Sebagai bukti bahwa Para Tergugat tidak ada itikat baik terhadap jual beli rumah yang dihuni dan dikuasai oleh para Tergugat dari tahun 2014 sampai tahun 2024. Sebagai bukti Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Onrechtmatigee daad).

Bahwa dasar hukum Penggugat mengajukan dalil gugatan Sederhana kepada Para Tergugat di Pengadilan Negeri Padang adalah :

1. Pasal 1365 KUHPerduta.

Bahwa salah satu Pasal penting mengatur Perbuatan Melawan Hukum adalah Pasal 1365 KUHPerduta. Menurut Pasal ini Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigee daad) diberi pengertian sebagai berikut :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta para tergugat wajib memberikan ganti rugi materi kepada Penggugat karena Perbuatan Para Tergugat mengakibatkan kerugian materil terhadap Penggugat.

Bahwa Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah :

1) Adanya suatu perbuatan melawan hukum.

Bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan dari tahun 2014 sampai saat ini .

2) Adanya kesalahan.

Bahwa Para Tergugat telah melakukan beberapa kesalahan kepada Penggugat:

- Para Tergugat telah menguasai objek a quo tanpa hak dari tahun 2014 sampai saat ini. Sehingga merugikan Penggugat secara materi.



- Para Tergugat masuk tanpa izin dari Penggugat sehingga merugikan Penggugat secara materi.
- Para Tergugat menolak tanda tangan Perjanjian Jual Beli dari tahun 2014 sampai saat ini. Sehingga merugikan Penggugat secara materi.
- Tergugat 1 meminta sertifikat harus balik nama sebelum dilaksanakan Akte Jual Beli, yang merupakan Perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat secara Materi.
- Para Tergugat meminta Akte Jual Beli sebelum Pelunasan dan sebelum ada kesepakatan harga / yang menentukan harga adalah Para tergugat yang tidak ada dituangkan dalam kesepakatan harga, merupakan perbuatan melanggar ketentuan jual beli yang seharusnya yang menentukan harga adalah Pihak Penggugat berdasarkan harga Appraisal Bank / pihak Ke tiga yang sesuai dengan bidangnya. Perbuatan tergugat menentukan harga sendiri merugikan Penggugat secara materi.
- Para Tergugat tidak mau menyerahkan data untuk pengajuan KPR dengan pihak Bank. Sehingga sulit untuk melakukan pelunasan transaksi yang merugikan Penggugat secara materi.

3). Adanya kerugian .

Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat secara materi karena Penggugat tidak bisa menikmati hasil penjualan rumah tersebut sedangkan Para Tergugat hanya modal Dp bisa menikmati sampai saat ini dari tahun 2014 sampai tahun 2024.

4). Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dengan kerugian tersebut.

Bahwa semua Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan bentuk itikat tidak baik dari Para Tergugat terhadap masalah dari jual beli yang belum diselesaikan oleh Para Tergugat mengakibatkan kerugian materi terhadap Penggugat.

2. Pasal 1464 KUHPerdato.

Bahwa Undang-Undang yang mengatur permasalahan Jual Beli antara Penggugat dengan Para Tergugat dapat mengacu ke Pasal 1464 KUHPerdato yaitu :



“ Jika Pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya “

Berdasarkan Pasal 1464 KUHPerdara di atas menerangkan, terhadap jual beli rumah penjual atau calon pembeli tidak bisa membatalkan sepihak jika pembelian dilakukan dengan pembayaran sistem uang panjar maka Penggugat harus memberi kesempatan kepada para Tergugat untuk melanjutkan jual beli, Para Tergugat harus menanda tangani Perjanjian Jual Beli Rumah (PPJB) yang tertunda pada tahun 2014 untuk menentukan harga jual untuk AJB. Dan jika Para Tergugat tidak mau menanda tangani PPJB yang tertunda pada tahun 2014 maka dianggap Para Tergugat tidak mempunyai itikat baik sebagai calon pembeli dan Para tergugat dianggap telah membatalkan jual beli secara sepihak, maka uang panjar tidak bisa diminta lagi.

3. PERMA Nomor 4 tahun 2019.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 4 tahun 2019 adalah peraturan yang mengubah PERMA Nomor 2 tahun 2015 tentang Tata cara Penyelesaian gugatan Sederhana. Terdapat 9 syarat yang harus dipenuhi oleh pihak yang akan mengajukan sengketanya melalui prosedur gugatan sederhana :

- 1). Jenis sengketanya adalah gugatan wanprestasi dan perbuatan Melawan hukum dengan nilai materil gugatan paling besar 500 juta.
- 2). Perkaranya bukan termasuk ruang lingkup sengketa yang perkaranya harus diselesaikan melalui pengadilan khusus.
- 3). Bukan sengekta hak atas tanah.
- 4). Penggugat dan Tergugat masing masing tidak boleh lebih dari satu, kecuali memiliki kepentingan hukum yang sama.
- 5). Hanya dapat diajukan terhadap tergugat yang diketahui tempat tinggalnya.
- 6). Penggugat dan Tergugat harus berdomisili di wilayah hukum pengadilan yang sama, kecuali jika Penggugat menggunakan kuasa, kuasa insidentil dan wakil yang memiliki domisili yang sama dengan tergugat.
- 7). Penggugat dan Tergugat wajib hadir langsung di persidangan, meskipun didampingi oleh kuasa hukumnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa 9 ketentuan dan syarat diatas telah dipenuhi dalam dalil gugatan Penggugat :

- 1). Jenis sengketa adalah merupakan Perbuatan Melawan hukum terhadap transaksi jual beli rumah yang belum disepekat harga dan pelunasan tapi telah mengkhuni dan menolak untuk melunasi dan membuat perjanjian secara tertulis mengenai harga, cara pelunasan dan sanksi jika tidak menjalani perjanjian. Sehingga transaksi tidak bisa diproses di notaris dan Pihak KPR Bank, Penggugat tidak bisa menikmati hasil jual beli rumah sedangkan para Tergugat telah menikmati objek jual beli dari tahun 2014 s/d tahun 2024. Penggugat sangat dirugikan secara materi oleh Para Tergugat dengan perkiraan nilai 490 juta, angka masih dibawah 500 juta.
- 2). Perkaranya bukan termasuk ruang lingkup sengketa yang harus diselesaikan di pengadilan khusus, karena masalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigee daad) transaksi jual beli rumah bisa diselesaikan di Pengadilan Negeri Padang dan bukan di Pengadilan khusus.
- 3). Dalil Tuntutan Penggugat adalah Ganti rugi akibat perbuatan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum dari tahun 2024 s/d tahun 2024 yaitu masuk tanpa izin dan menolak Perjanjian Jual Beli untuk pelunasan Akte Jual Beli di Notaris dan syarat untuk KPR bank. Sehingga Penggugat sangat dirugikan secara materi oleh Para Tergugat. Bukan merupakan sengketa hak atas tanah. Karena sebagai pemilik yang sah sudah jelas diakui oleh para tergugat adalah Penggugat nama yang tertera dalam sertifikat tidak perlu lagi disengketa mengenai hak atas tanah.
- 4). Penggugat satu orang, dan tergugat 2 orang karena memiliki kepentingan hukum yang sama. Tergugat 1 dan 2 adalah suami istri yang telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap transaksi jual beli objek a quo sehingga merugikan Penggugat secara materi dari tahun 2024 s/d tahun 2024.
- 5). Tergugat 1 dan Tergugat 2 mengkhuni di objek a quo. Yang diketahui oleh Penggugat dari tahun 2014 sampai tahun 2024.
- 6). Penggugat dan para tergugat berdomisili di wilayah hukum pengadilan yang sama yaitu sama sama domisili di Padang maka penyelesaian gugatan sederhana diproses di Pengadilan Negeri Padang.
- 7). Penggugat akan selalu hadir di Persidangan kecuali jika berhalangan maka diminta penundaan waktu sidang.

Halaman 11 dari 32 Putusan Nomor 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg

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)

Halaman 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan keterangan diatas dalil gugatan sederhana Penggugat telah memenuhi syarat dan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2019 tentang Gugatan sederhana:

Saksi :

1. Agus Ril / Laki2

Bahwa saksi adalah tukang bangunan yang mengetahui Para Tergugat tidak mempunyai itikat baik dan telah menguasai tanpa hak selama 10 tahun tanpa izin masuk dan tanpa perjanjian dan meminta sertifikat harus balik nama atas nama Tergugat yang merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigee daad).

2. Ismawira /Perempuan

Bahwa saksi adalah sebagai pembeli yang bertikat baik yang menjalankan kewajibanya sebagai calon pembeli dan telah melunasi sesuai perjanjian dan kesepakatan dan telah mendapatkan haknya rumah dan sertifikat..

Berdasarkan uraian-uraian dan silogisma-silogisma hukum yang telah PENGUGAT sampaikan, kiranya telah cukup dasar hukumnya bagi Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klas 1 A Padang menghadirkan kedua belah pihak yang bersengketa pada satu persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini. Dan selanjutnya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pihak penjual objek jual beli yang berlokasi di Perumahan Pondok Indah Balai Baru kav. 20 RT 03 RW 07 Kelurahan Gunung Sarik Kecamatan Kuranji Kota Padang;
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat adalah calon pembeli objek a quo yang tidak mempunyai itikat baik terhadap objek jual beli yang telah dikuasainya dari tahun 2014 sampai tahun 2024;
4. Menyatakan bahwa Para Tergugat/calon pembeli telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigee daad) yang telah merugikan Penggugat secara materil dari tahun 2014 sampai tahun 2024 ;
5. Menetapkan harga promo sudah tidak berlaku lagi dan harga jual ditentukan oleh pihak ketiga yaitu pihak appraisal bank yang ditunjuk oleh Penggugat, dan pelunasan dilakukan disaat AJB dan semua biaya untuk balik nama atas nama Para Tergugat ditanggung oleh Para Tergugat di kantor Notaris yang ditunjuk oleh Para Tergugat;

Halaman 12 dari 32 Putusan Nomor 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg



6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) akibat perbuatan para Tergugat dari tahun 2014 s/d tahun 2024 melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigee daad);-
7. Menghukum Para Tergugat untuk menyelesaikan semua kewajiban sebagai calon pembeli termasuk melunasi dan melaksanakan Akte Jual Beli di Notaris yang ditunjuk Para Tergugat jika Para tergugat punya itikat baik untuk melanjutkan jual beli setelah putusan inkracht jika ingkar dianggap telah membatalkan sepihak dan seluruh uang DP yang diserahkan hangus adalah sah berdasarkan Pasal 1464 KUHPerdara;
8. Menghukum Para Tergugat/calon pembeli untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,-(Lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila tergugat/calon pembeli lalai menjalani putusan terhitung sejak putusan in kracht;
9. Menghukum Penggugat untuk memproses Para Tergugat secara Hukum Pidana apabila Para Tergugat tidak menjalankan putusan dan masih melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigee daad) setelah putusan inkracht;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

SUBSIDAIR :

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat hadir dengan didampingi oleh Kuasa Hukumnya Herlina, S.H., tanggal 14 Oktober 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang tanggal 14 Oktober 2024 dengan Nomor 716/pf.pdt/10/2024/PN Pdg dan Para Tergugat menghadap sendiri dipersidangan, kemudian atas pertanyaan yang diajukan Hakim, Surat Gugatan Penggugat dibacakan dan pihak Penggugat menyatakan tetap dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa sesuai Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, terhadap perkara ini tidak memenuhi syarat sebagai perkara yang dapat menjalani proses mediasi sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, oleh karena itu tidak ada penunjukan Hakim Mediator atau Mediator dalam perkara ini, maka surat gugatan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibacakan yang isinya pada pokoknya tetap dipertahankan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya ;

Menimbang, bahwa Hakim telah mengupayakan para pihak untuk melakukan penyelesaian secara damai termasuk menyarankan kepada para pihak untuk melakukan perdamaian diluar persidangan akan tetapi upaya perdamaian tidak berhasil;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawaban yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dalam perkara No. 11/Pdt.GS/2024/PN Pdg yang telah menggugat Tergugat I dengan dasar adanya perbuatan Wanprestasi/inkar janji dan telah diputus sebelumnya oleh majelis hakim dalam tingkat keberatan dengan putusan membatalkan putusan hakim tunggal No. 11/Pdt.G.S/2024/PN Pdg tanggal 15 Juli 2024 dan selanjutnya menyatakan bahwa gugatan Sederhana Penggugat bukan merupakan gugatan sederhana, sehingga dinyatakan gugatan sederhana tidak dapat diterima untuk seluruhnya, sehingga karena gugatan kandas sekarang mengajukan gugatan baru kembali dengan dasar gugatan adanya perbuatan melawan hukum dan menambah pihak suami ikut sebagai Tergugat;
2. Bahwa gugatan sederhana yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah gugatan yang bersifat Nebis en Idem yakni gugatan tidak dapat diajukan dua kali dalam perkara yang sama, oleh karena dalam putusan perkara No. 11/Pdt.G.S/2024/PN Pdg tanggal 15 Juli 2024 telah dinyatakan dan diputus bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak masuk ke dalam gugatan sederhana, sehingga gugatan tidak dapat diterima, yang meskipun putusan sebelumnya gugatan sederhana tidak dapat diterima maka hal itu untuk memberikan peluang kepada Penggugat mengajukan gugatan baru dengan bentuk gugatan biasa dan bukan untuk mengajukan gugatan sederhana lagi, sehingga oleh karena sudah ada putusan sebelumnya yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap i.c perkara No. 11/Pdt.G.S/2024/PN Pdg yang menyatakan gugatan dalam perkara tersebut bukan termasuk gugatan sederhana, maka tidak diperkenankan kembali mengajukan gugatan sederhana yang sama untuk kedua kalinya dengan mengganti dasar pengajuan gugatan dan seharusnya mengajukan gugatan biasa sehingga tidak membuat gugatannya menjadi Nebis en Idem;
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak bisa diajukan dengan gugatan sederhana sebagaimana yang dipertimbangkan dalam putusan dalam tingkat keberatan dalam perkara No.11/Pdt.G/2024/PN Pdg yang intinya sama dengan gugatan a

Halaman 14 dari 32 Putusan Nomor 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg

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)



quo dan harus dengan gugatan biasa karena pembuktiannya tidak sederhana lagi karena juga telah menghilangkan hak bagi Para Tergugat untuk mengajukan gugatan rekonsensi jadinya;

4. Bahwa juga objek gugatan adalah rumah sehingga jelas rumah akan berdiri di atas tanah sehingga tanah dimana rumah tersebut berada tidak bisa dilepaskan dari rumahnya kecuali beda pemilik hak di atas tanah dengan hak atas tanah, sementara dalam perkara a quo adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan sehingga sesuai PERMA No.4 tahun 2019 disebutkan bahwa sengketa hak atas tanah yang tentunya juga termasuk sengketa hak yang ada diatas tanah tersebut yang merupakan satu kesatuan tidak bisa diajukan dengan gugatan sederhana, kecuali hanya sengketa hak yang ada di atas tanahnya saja yang terpisah dengan hak atas tanahnya, sementara dalam perkara a quo tidak ada pemisahan horizontal antara pemilik tanah dengan pemilik hak yang ada diatas tanahnya, hal mana dapat kita lihat bahwa copy bukti sertipikat a quo jelas membuktikan tanahnya memiliki sertipikat yang dipersiapkan dengan rumah yang ada diatasnya dan tidak ada disebutkan rumahnya bersertipikat, sehingga tanah dan rumah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan sehingga gugatan a quo tidak termasuk ke dalam gugatan sederhana;
5. Bahwa antara gugatan dalam perkara No. 11/Pdt.G.S./2024/PN Pdg dengan perkara a quo No. 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg pada intinya adalah merupakan dalil-dalil yang sama hanya perbedaannya disatu pihak gugatan diajukan dengan dasar adanya Wanprestasi akibat tidak berhasil, kemudian dirubah menjadi adanya melakukan Perbuatan melawan Hukum dengan penambahan pihak suami istri dijadikan Para Tergugat, sedangkan yang menjadi alasan gugatan merupakan alasan yang dicari-cari saja, sementara hubungan hukum bermula dengan adanya jual beli rumah yang sudah disepakati sebelumnya dan uang muka sudah dibayar dan diterima oleh Penggugat;
6. Bahwa karena dalam gugatan sederhana tidak dibenarkan adanya eksepsi maka Para Tergugat menilai bahwa gugatan Penggugat tidak dapat dibenarkan oleh karena disatu pihak disebutkan jikalau Para Tergugat adalah merupakan calon pembeli yang tidak beriktikat baik dan disatu pihak disebutkan melakukan perbuatan melawan hukum, pada hal calon pembeli yang tidak beriktikat baik berbeda dengan calon pembeli yang melakukan perbuatan melawan hukum sehingga membuat gugatan menjadi rancu dan malah semakin rancu dengan adanya tuntutan poin ke-5 yang menyatakan Penggugat telah membatalkan jual beli secara sepihak, yang hal demikian tidak bisa Penggugat secara sepihak



membatalkannya karena sudah masuk dalam perkara maka yang berwenang untuk membatalkan hal itu seharusnya adalah hakimnya sendiri, demikian juga malah Penggugat tidak ada menuntut agar rumah dikosongkan dan diserahkan kembali kepada Penggugat adalah hal yang aneh juga dan hanya menuntut ganti rugi saja adalah merupakan gugatan rancu, oleh karena jika dikabulkan ganti rugi tersebut tentu akibatnya tidak ada dasar Penggugat untuk diusir dari rumah tersebut nantinya karena tidak ada diajukan tuntutan untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat, sehingga misalnya meski ganti rugi dibayar akan tetapi rumah tidak bisa diserahkan kepada Penggugat karena tidak tuntutan yang sedemikian;

7. Bahwa setelah membaca dan meneliti posita yang panjang lebar yang terdiri 13 halaman berupa bahagian dan petitum gugatan a quo sebanyak 10 point menurut Para Tergugat bukanlah masuk dalam gugatan sederhana sebagaimana dimaksud dalam Perma No. 2 tahun 2015 jo Perma No. 4 tahun 2019 karena gugatan yang begitu panjang lebar telah bertentangan dengan Pasal 6 ayat (2) PERMA No.2 tahun 2015 karena gugatan yang sedemikian banyaknya sebanyak 13 halaman tidak lagi dapat dikatakan Penggugat mengisi blanko yang disediakan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang melainkan seperti mendaftarkan gugatan sebagaimana mendaftarkan gugatan dalam perkara Perdata Biasa dengan kode PDT.G, padahal dalam Peraturan disebutkan mengisi blankon sehingga gugatan dibaut secara ringkas, sederhana dan mudah pembuktiannya, sehingga karena petitum sampai 10 poin maka untuk membuktikan hal tersebut bukan lagi sederhana, melainkan sudah seperti membuktikan gugatan biasa;

8. Bahwa gugatan sederhana dengan alasan wanprestasi dan/atau Perbuatan melawan hukum bertujuan untuk memudahkan Penggugat mengajukan gugatannya sehingga mudah sederhana, cepat dan biaya ringan yang biasanya kebanyakan mengenai hutang piutang tanpa jaminan dengan mengajukan gugatan sederhana hanya bertujuan agar hutang dibayar saja sedangkan gugatan a quo bukan untuk membayar sejumlah uang saja, melainkan masalah Perbuatan melawan hukum atas pembelian objek rumah terperkara sehingga untuk membuktikan adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Tergugat tidak mudah terlebih hubungan hukum dari semula berawal dari kesepakatan jual beli rumah sehingga akibatnya pembuktiannya sudah tidak mudah dan sederhana lagi;

A. Pokok Sengketa ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Tergugat dengan tegas membantah semua apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali jika dengan tegas ada diakui nantinya dibawah ini;

1. Bahwa bermula hubungan hukum antara Para Tergugat dengan Tergugat adalah menyangkut masalah kesepakatan jual beli satu unit rumah pada tahun 2014 yang terletak di Perumahan Pondok Indah Balai Baru Kav.20 A Rt.03 Rw 07 Kelurahan Gunung Sarik Kecamatan Kuranji Kota Padang dengan kesepakatan harta Rp.310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) yang pembeliannya dengan sistim panjar/uang muka;
2. Bahwa proses uang muka sudah dibayarkan yang hingga saat ini sudah mencapai Rp.103.000.000,- (setarus tiga juta rupiah) dengan uang panjar tersebut sisanya akan diajukan proses KPR di Bank, akan tetapi sejak tahun 2014 ternyata alas hak sertipikat tanah dan rumah tersebut tidak pernah selesai meskipun bangunan rumahnya sudah berangsur selesai, sehingga Para Tergugat memohon agar bisa menempati rumah tersebut dahulu sambil sertipikatnya diproses di BPN sehingga oleh Penggugat secara lisan telah mengizinkan Para Tergugat sehingga sampai sekarang ini Para Tergugat sudah menempati rumah tersebut tanpa ada masalahnya dan juga tidak ada disampaikan untuk membayar sewanya;
3. Bahwa pada tahun 2023 dimana SHM atas rumah tersebut ternyata sudah keluar dan diterbitkan BPN, akan tetapi oleh Penggugat malah menaikkan harga rumah dari semula menjadi harga yang lebih tinggi tanpa ada konpromi dengan pihak Para Tergugat termasuk dengan pihak pembeli yang lain, sehingga menjadi masalah antara Penggugat dengan pihak para pembeli akan kenaikan harga yang signifikan tersebut dengan alasan harga dahulu harga promo dan harga sekarang tidak lagi harga promo karena upah tukang naik, bahan-bahan bangunan naik juga, sehingga banyak pihak pembeli yang mengundurkan diri dengan menerima uang muka kembali dari Penggugat;
4. Bahwa sesuai ketentuan jika memang harga dinaikkan tentunya harus terlebih dahulu kompromi dan mupakat kedua belah pihak dan tidak menaikkan harga secara sepihak dan walaupun harga dinaikkan alasan Penggugat karena upah tukang naik, harga bangunan juga naik juga tidak tepat karena rumah sudah pada selesai dan sudah ditempati oleh pembeli sehingga sudah tidak ada lagi bangunan yang harus dikerjakan serta bahan bangunan yang harus dibeli, dan yang seharusnya jika alasan nilai bangunan dan tanah yang dahulu berbeda dengan yang sekarang hal mana dapat dimaklumi juga akan tetapi bukan kenaikannya ditetapkan sepihak dan jika dengan alasan nilai tanah dan

Halaman 17 dari 32 Putusan Nomor 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg



bangunan sekarang lebih tinggi maka risiko yang sedemikian tidak ditanggung sendiri oleh pihak Para Pembeli melainkan harus ditanggung bersama-sama pihak penjual dan pembeli;

5. Bahwa alasan tersebut para Tergugat kemukakan oleh karena keterlambatan jual beli rumah tersebut bukan disebabkan semata-mata atas kesalahan dari pihak Para Tergugat saja, melainkan juga adalah kesalahan dari pihak Penggugat akibat lamanya Sertipkat selesai hampir selama 9 tahun sehingga proses jual beli terhambat, namun dengan adanya teror dan intimidasi yang Para Tergugat alami dan bahkan sampai ada yang sampai datang ke rumah sehingga membuat Para Tergugat menjadi trauma sehingga masalahnya pada waktu itu semuanya diserahkan kepada kuasa Para Tergugat;
6. Bahwa dengan alasan tersebut di atas maka menjadi trauma bagi Para Tergugat untuk bertemu dengan Penggugat karena bukannya membicarakan baik-baik malah pertengkaran yang timbul sehingga masalahnya menjadi tidak tuntas melainkan semakin rumit terlebih lagi dengan adanya gugatan Penggugat sebelumnya dan saling lapor ke Polisi satu sama lain dan saling mempertahankan prinsip masing-masing dan sehingga tuduhan membenci Penggugat dan sama sekali tidak ada yang diinginkan hanya bisa duduk berdua dengan baik dan kita selesaikan harga rumah yang sebenarnya sehingga jelas duduk masalahnya, dimana Para Tergugat tidak menginginkan akan adanya perkara melainkan kita selesaikan dengan jalan baik-baik nantinya, karena dengan jalan adanya perkara maka semakin memperuncing keadaan keadaan karena akan ada yang menang dan yang kalah , maka yang kalah akan semakin bertambah sakit hatinya dan yang menang akan menilai dirinya yang benar saja;
7. Bahwa kalau memang tidak memungkinkan lagi hal yang sedemikian dilaksanakan maka Para Tergugat menginginkan uang muka sebesar Rp. 103.000.000,- dikembalikan tanpa ada syarat dibelakangnya maka permasalahan dianggap selesai dan Para Tergugat akan mengosongkan rumah tersebut dan nantinya diserahkan kembali kepada Penggugat dan bukan seperti apa yang disampaikan oleh Penggugat bersedia mengembalikan dengan syarat harus membayar ganti rugi yang dituntutnya hal itu akan menjadi masalah, karena meskipun itu dibayar tanpa dasar tentu rumah tidak bisa dikosongkan dan diserahkan kepada Penggugat karena tidak tuntutan untuk itu sehingga menimbulkan masalah baru yang harus ber perkara kembali;
8. Bahwa dengan sudah keluarnya sertipikat rumah tersebut maka Para Tergugat menghendaki agar bisa dilakukan proses pembuatan Akta jual beli terlebih



dahulu agar bisa dijadikan dasar mengajukan permohonan KPR ke Bank dan asli SHM dan AJB nya biar saja di pegang dan dikuasai Penggugat tidak dipermasalahkan dan cukup fotocopy SHM dan AJB nya saja yang diberikan ke Para Tergugat untuk bahan membicarakan KPR ke Bank sebagai bahan untuk menganalisa KPR yang dimohonkan dan untuk bisa bank melakukan survey ke lokasi sehingga besaran KPR bisa dihitung bank dan jika sudah disetujui Bank besaran KPRnya tinggal menyerahkan akad kredit dilakukan yang selanjutnya Asli SHM dan AJB tersebut diserahkan oleh Penggugat ke Bank bersama Tergugat ke bank dengan tanda terima dari Bank kepada Penggugat dan KPR nya bisa dicairkan dengan terlebih dahulu diserahkan nomor rekeningnya ke bank dan Penggugat tinggal mencek buku tabungannya saja;

9. Bahwa Penggugat menginginkan untuk terlebih dahulu membuat PPJB adalah sifatnya hanya perjanjian dan tidak bisa dijadikan dasar pengajuan KPR di Bank karena sifatnya akta tersebut yang menambah biaya pengeluaran dan nantinya akan harus membuat AJB lagi dikemudian hari, sehingga sekiranya ada nasib malang dari kedua belah pihak maka akan menjadi masalah lagi kelak, meskipun jika harga sudah dibayar lunas dan objek PPJB sudah dikuasai maka sudah beralih menjadi hak milik pembeli sesuai SEMA No.4 tahun 2016 yang kaedahnya mengatakan bahwa dalam hal adanya PPJB dikatakan bahwa hak atas tanah beralih jika pembeli sudah melunasi harga tanahnya dan juga sudah menguasainya, hanya saja masalahnya bisakah BPN menerima prosedur yang sedemikian untuk balik nama maka masih dipertanyakan karena Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997 tidak ada mengatur yang sedemikian dan harus dengan Akta PPAT biar bisa balik nama itu yang menjadi pegangan mereka;
10. Bahwa Penggugat telah menilai jika Para Tergugat tidak bersedia menandatangani PPJB dalam perkara a quo adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum, yang mana Tergugat tidak bersedia menandatangani PJB tersebut disebabkan rumah terperkara dinaikkan harganya oleh Penggugat secara sepihak dengan harga yang mahal, sehingga menimbulkan permasalahan baru jadinya, yang mana alasan Tergugat tidak bersedia menandatangani PPJB dan kenaikan harga rumah yang signifikan yang belum disepakati oleh Para Tergugat ;
11. Bahwa berdasarkan hubungan hukum yang dipertimbangkan di atas maka dapat disimpulkan bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo, yang adalah hanya berupa kesempatan lisan jual beli rumah yang dilakukan oleh kedua belah pihak tidak terlaksana dengan sesungguhnya yang disebabkan lamanya proses penerbitan sertipikat tanah/rumah terperkara yakni



sejak tahun 2014 s/d 2023 baru terbit, dan setelah sertipikat selesai malah dinaikkan harga rumahnya sekitar 50 % secara sepihak yang sudah menyalahi kesepakatan sebelumnya tanpa dibicarakan terlebih dahulu sehingga membuat masalah yang akhirnya hubungan keduanya menjadi tidak baik lagi sampai hal tersebut di media sosial yang akhirnya saling lapor ke Polisi;

12. Bahwa mengenai tuntutan sewa rumah yang mana tuntutan tersebut adalah tanpa dasar karena yang salah bukan Para Tergugat saja melainkan juga Penggugat memegang andil karena akibat lamanya sertipikat selesai dengan berbagaimacam alasan maka setelah sertipikat selesai tiba-tiba harga rumah dinaikkan secara sepihak tanpa ada dibicarakan terlebih dahulu membuat kesepakatan sebelumnya kacau dan sekiranya tidak ada dinaikkan harga dari kesepakatan sebelumnya masalah a quo tidak akan terjadi atau Penggugat beriktikak baik mengajak Para Tergugat untuk membicarakan hal tersebut mungkin dapat diterima dan bisa dibicarakan dengan baik-baik akan tetapi bukannya diajak malah dilakukan peneroran dengan menyuruh pihak lain untuk mengusir Para Tergugat dari rumah tersebut membuat masalahnya menjadi rumit sampai sekarang ini;

13. Bahwa terhadap dalil-dalil yang lainnya tidak perlu ditanggapi karena hal tersebut hanya merupakan dalil yang dibuat-buat saja yang kurang relevan untuk ditanggapi lebih lanjut;

14. Bahwa berdasarkan posita dan petitum dalam gugatan dimana tidak ada tuntutan yang meminta agar rumah objek perkara dikosongkan dan kemudian diserahkan kembali kepada Penggugat tanda ada ikatan apapun terhadapnya , sekiranyaupun gugatan dikabulkan maka putusan nantinya dapat dinilai merupakan putusan yang bersifat Non Eksekutabel yakni putusan yang tidak bisa dijalankan oleh karena amar putusan tersebut di atas tidak ada dalam tuntutan di dalam gugatan sehingga tidak dapat dilakukan eksekusi terhadap rumah tersebut nantinya;

Bahwa berdasarkan alasan yang dikemukakan di atas dapat disimpulkan bahwa dalam perkara ini tidak ada unsur perbuatan melawan hukum sehingga Para Tergugat memohon agar apa yang diuraikan di atas dapat dijadikan pertimbangan di dalam memutuskan perkara a quo yan selanjutnya putusan dapat dijatuhkan dengan putusan sebagai berikut;

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban yang diajukan oleh Para tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak termasuk ke dalam gugatan sederhana;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan gugatan sederhana yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan sederhana yang sudah nebis end Idem ;
4. Menolak atau setidaknya menyatakan gugatan sederhana yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh ongkos yang timbul dalam perkara ini.

Dan sekiranya hakim tunggal yang mulia berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya dipertimbangkan menurut hukum (*Aequo et bono*);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat-surat yang telah dibubuhi materai secukupnya, sebagai berikut:

1. Fotocopy Brosur tahun 2014, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **P-1**;
2. Fotocopy Surat Perjanjian tahun 2014 yang ditolak oleh Para Tergugat, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **P-2**;
3. Fotocopy salinan putusan gugatan sederhana nomor 11/Pdt.G.S/2024/PN Pdg, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **P-3**;
4. Fotocopy Sertifikat objek a quo, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **P-4**;
5. Fotocopy Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli tetangga depan rumah Para Tergugat yaitu IRVAN AFDAL, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **P-5**;
6. Fotocopy Salinan putusan intervensi perkara No.150/Pdt.G/2024/PN Pdg, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **P-6**;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Para Tergugat mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy daftar harga dan perkiraan angsuran perumahan pondok indah, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **T-1**;

Halaman 21 dari 32 Putusan Nomor 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg



2. Fotocopy ketentuan administrasi dan cara pembayarannya, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **T-2**;
3. Fotocopy *site plan* pondok indah, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **T-3**;
4. Fotocopy surat kwitansi tertanggal 11 Agustus 2014 menerangkan telah diterima dari Ika Maya Agustina Siregar uang sejumlah Rp71.000.000,- (tujuh puluh satu juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan *Down Payment* pembelian 1 (satu) unit rumah type 40 (empat puluh), telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **T-4**;
5. Fotocopy surat kwitansi tertanggal 3 Oktober 2014 menerangkan telah diterima dari Ika Maya Agustina Siregar uang sejumlah Rp13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran pondasi Rp6.000.000,- (enam juta rupiah) dan angsuran teras Rp7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ditanda tangani Elvi M Noer, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **T-5**;
6. Fotocopy Fotocopy surat kwitansi tertanggal 11 Februari 2015 menerangkan telah diterima dari Ika Maya Agustina Siregar uang sejumlah Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk pembayaran penambahan bangunan Kav. 20A ditandatangani oleh Elvy M Noer, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **T-6**;
7. Fotocopy surat kwitansi tertanggal 16 Maret 2015 menerangkan telah diterima dari Ika Maya Agustina uang sejumlah Rp3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk pembayaran kelebihan spesifikasi Kav. 20 Perumahan Pondok Indah Balai Baru ditandatangani oleh Ira Sari, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **T-7**;
8. Fotocopy surat kwitansi tertanggal 1 Mei 2015 menerangkan telah diterima dari Ika Maya Agustina uang sejumlah Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk pembayaran penambahan spesifikasi Kav. 20 Perumahan Pondok Indah Balai Baru ditandatangani oleh Ira Sari, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **T-8**;



9. Fotocopy surat kwitansi tertanggal 30 Mei 2015 menerangkan telah diterima dari Ika Maya Agustina uang sejumlah Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk pembayaran kekurangan penambahan spesifikasi Kav. 20 Perumahan Pondok Indah Balai Baru ditandatangani oleh Ira Sari, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **T-9**;
10. Fotocopy surat kwitansi tertanggal 2 Juli 2015 menerangkan telah diterima dari Ika Maya Agustina uang sejumlah Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk pembayaran angsuran kekurangan spesifikasi Kav. 20 Perumahan Pondok Indah Balai Baru ditandatangani oleh Ira Sari, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **T-10**;
11. Fotocopy surat kwitansi tertanggal 10 Agustus 2015 menerangkan telah diterima dari Ika Maya Agustina uang sejumlah Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk pembayaran penambahan spesifikasi bangunan Kav. 20 Perumahan Pondok Indah Balai Baru ditandatangani oleh Ira Sari, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **T-11**;
12. Fotocopy surat kwitansi tertanggal 24 September 2015 menerangkan telah diterima dari Ika Maya Agustina uang sejumlah Rp1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk angsuran penambahan *Down Payment* pembelian rumah Kav. 20 Perumahan Pondok Indah Balai Baru ditandatangani oleh Ira Sari, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **T-12**;
13. Fotocopy surat kwitansi tertanggal 8 Oktober 2015 menerangkan telah diterima dari Ika Maya Agustina uang sejumlah Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk penambahan *Down Payment* pembelian rumah Kav. 20 Perumahan Pondok Indah Balai Baru ditandatangani oleh Ira Sari, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **T-13**;
14. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Padang No. 11/Pdt.G.S/2024/PN Pdg antara Ika Maya Agustina Siregar lawan Elvy Madreani, S.H., M.H., C.PM, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dilegalisir telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda dengan **T-14**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain dari bukti surat tersebut di atas, pihak Para Penggugat mengajukan Saksi di bawah sumpah yaitu :

1. Ismawira ;

- Bahwa Saksi merupakan salah satu pembeli rumah yang dikembangkan Penggugat;
- Bahwa Saksi memiliki perjanjian jual beli dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi sebagai salah satu pembeli tidak memperlakukan pengurusan sertifikat yang pada saat itu sedang pengurusan pemecahan dan belum dilakukan balik nama;
- Bahwa Saksi kenal Penggugat sejak tahun 2014 melalui brosur;
- Bahwa Saksi benar bergabung dalam group whatsapp pembeli terhadap rumah yang dikelola oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui di dalam group tersebut terbagi 3 golongan pembeli yaitu yang sudah lunas, baru pembayaran *Down Payment* dan yang belum lunas;
- Bahwa Saksi tidak membeli melalui KPR namun melakukan pencicilan kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat induk pada tahun Agustus 2023 dan sudah mendapatkan sertifikat sesuai rumah yang dibeli pada tahun 2023;

Menimbang, bahwa atas pertanyaan Hakim, Kuasa Penggugat menyatakan bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut akan mereka tanggapi didalam kesimpulan sedangkan Para Tergugat menanggapi bahwa dari keterangan Saksi Ismawira tidak ada pelunasan pada tahun 2023 karena Tergugat II melihat ada nama Saksi di group whatsapp pada tahun 2024 baru menyelesaikan pelunasan 90% (sembilan puluh persen);

2. Agus Ril :

- Bahwa Saksi mengetahui masalah jual beli rumah dimana Tergugat tidak mau menandatangani perjanjian jual beli dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi melihat Tergugat masuk ke rumah tersebut akhir tahun 2014;
- Bahwa Saksi sering disuruh Penggugat mengantarkan surat somasi kepada konsumen;
- Bahwa Saksi sudah mengantarkan sepuluh surat somasi kepada konsumen yang bermasalah dengan Penggugat;
- Bahwa kepada Tergugat Saksi sudah mengantarkan lima kali surat somasi dari tahun 2014-2023;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya gangguan yang dialami Para Tergugat yang tinggal di rumah tersebut setelah adanya surat somasi terakhir;

Halaman 24 dari 32 Putusan Nomor 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tau Tergugat membayar *downpayment* meskipun belum ada sertifikat;
- Bahwa perumahan tersebut dijual sebelum saksi mulai bekerja sebagai tukang di perumahan tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat ada sepuluh orang yang datang ke rumah tersebut pada tahun 2024 karena Saksi yang menunjukkan rumah Para Tergugat kepada orang tersebut;

3. Hanif Dwi Saputro:

- Bahwa Saksi merupakan salah satu konsumen yang membeli rumah pengembangan Penggugat yang menempati Blok 20B;
- Bahwa Saksi belum ada menandatangani perjanjian jual beli diawal karena setelah sertifikat keluar baru diurus perjanjian jual belinya;
- Bahwa Saksi memiliki perjanjian lisan dengan Penggugat bila lewat dari 3 (tiga) bulan tidak ada angsuran akan dikenakan harga baru dari harga pasaran saat itu;
- Bahwa Saksi terakhir bayar angsuran tahun 2020 dan belum ada pembayaran lagi setelah itu;
- Bahwa komunikasi Saksi dengan Penggugat ada baik sejak tidak membayar angsuran ataupun sertifikat yang belum keluar dan Penggugat selalu memberikan solusi;
- Bahwa Penggugat memberikan pilihan kepada Saksi untuk pindah kavling atau membatalkan pembelian;
- Bahwa Saksi ditawarkan harga rumah awal Rp355.000.000,- (tiga ratus lima puluh lima juta rupiah) dengan *downpayment* 30% (tiga puluh persen) dan sudah Saksi cicil sampai dengan Rp207.000.000,- (dua ratus tujuh juta rupiah) pada tahun 2019 baru Saksi tempati rumah tersebut;
- Bahwa dalam perjanjian jual beli belum ada disebutkan harga dan masih dalam nego;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan Penggugat dan Tergugat karena belum ada kesepakatan harga;

4. Kurniawan Destika:

- Bahwa Saksi merupakan konsumen Penggugat yang sudah membayar DP sejak 2015;
- Bahwa Saksi sudah mengangsur pembayaran dengan mencicil sebanyak Rp145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) dan menghuni rumah yang dibeli sejak 2018;

Halaman 25 dari 32 Putusan Nomor 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi jelaskan saat ini sudah melunasi sejak awal 2024 dengan proses AJB dan menerima sertifikat yang sudah balik nama atas nama istri Saksi;
- Bahwa Saksi tidak merasakan adanya kendala selama menghuni rumah tersebut;
- Bahwa Saksi dalam perjanjian awalnya sudah disebutkan akan ada penyesuaian harga setelah sertifikat keluar;
- Bahwa setelah 2023 Saksi mendapatkan kejelasan dari Penggugat perihal sertifikat dan Saksi menyetujui perjanjian tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa banyak yang masih bermasalah dengan Penggugat perihal pembelian rumah tersebut;

Menimbang, bahwa selain dari bukti surat dan keterangan saksi dari Penggugat tersebut di atas, pihak Tergugat mengajukan Saksi di bawah sumpah yaitu :

1. Bahrum Rambe:

- Bahwa Saksi sebagai konsumen yang juga membeli rumah seperti Para Tergugat;
- Bahwa Saksi yakin membeli rumah tersebut karena dalam brosurnya tertera sertifikat sudah hak milik;
- Bahwa Saksi membeli rumah dengan harga Rp308.000.000,- (tiga ratus delapan juta rupiah) dengan sistem DP Rp90.000.000,-(sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui sertifikat baru ada diakhir tahun 2023 dengan pembagia kavling kepada para pembeli rumah;
- Bahwa Saksi ingin menggunakan KPR namun karena sertifikat dalam pengurusan maka Saksi disarankan tetap mencicil angsuran tersebut yaitu Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) perbulan namun karena tidak adanya kejelasan tentang status sertifikat maka Saksi hanya mencicil dalam kurun waktu satu tahun;
- Bahwa Saksi terakhir melakukan pembayaran cicilan di tahun 2016;
- Bahwa Saksi duluan menghuni rumah 31 Desember 2014 sedangkan Tergugat menghuni setelahnya di Januari 2015;
- Bahwa Saksi tidak ada membaca surat perjanjian jual beli hanya langsung menandatangani;
- Bahwa Saksi menjelaskan bukti brosur pada point 1 (satu) tidak ada pada brosur yang Saksi terima dahulu;

Halaman 26 dari 32 Putusan Nomor 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menandatangani perjanjian dengan Penggugat sebelum menghuni rumah saksi;
- Bahwa Saksi tidak ada menerima gangguan selama Saksi tinggal disana;
- 2. Nurmansyah:
 - Bahwa Saksi merupakan konsumen yang membeli rumah kepada Penggugat sebagai developer;
 - Bahwa Saksi membeli rumah tersebut sejak tahun 2013;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui sebelumnya bahwa rumah tersebut belum memiliki sertifikat;
 - Bahwa Saksi pada awalnya akan membeli secara langsung dan lunas namun disarankan Penggugat sebagai penjual untuk membuat perjanjian jual beli secara kredit karena sertifikat yang belum ada dan dalam pengurusan;
 - Bahwa Saksi diperlihatkan Penggugat surat IMB sehingga Saksi beranggapan saat itu tanah sudah disertifikatkan;
 - Bahwa tahun 2017 Saksi dipanggil kepolisian sebagai saksi untuk kasus pelanggaran hukum tentang surat IMB yang ternyata palsu setelah adanya pemeriksaan kepolisian;
 - Bahwa Saksi mengetahui Para Tergugat membeli rumah tipe yang harganya Rp310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah);
 - Bahwa Saksi mengetahui Tergugat membeli secara kredit dengan DP yang sudah lunas pada tahun 2014 masih tanah kosong;
 - Bahwa Saksi mengetahui hanya Bapak Edi yang sudah lunas namun belum menerima sertifikat dan Saksi mengetahuinya dari kwitansi pelunasan Jual Beli;
 - Bahwa Saksi mengetahui salah satu isi perjanjian jual beli yang Penggugat buat mengizinkan konsumen menempati rumah meskipun sertifikat belum ada apabila rumah tersebut dalam pembangunan sudah siap huni;
 - Bahwa Saksi mengetahui Tergugat tidak bersedia menandatangani perjanjian karena harga yang sudah dinaikan dari harga semula sedangkan sertifikat belum ada;

Menimbang, bahwa keterangan para saksi di atas, ditanggapi oleh para pihak dalam kesimpulannya;

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;

Halaman 27 dari 32 Putusan Nomor 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg

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)



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan pihak Para Penggugat adalah sebagaimana telah disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo*, Tergugat hadir di persidangan, telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyangkal atau menangkis dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan gugatan Para Penggugat dan jawaban tergugat, maka pada pokoknya Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap transaksi jual beli rumah karena telah menempati rumah milik Penggugat sedangkan Para Tergugat belum melunasi pembelian rumah tersebut;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*in casu* bertentangan dengan Pasal 1365 KUH Perdata maka dengan demikian harus dilihat terlebih dahulu pengertian Perbuatan Melawan Hukum yang dirumuskan dalam Pasal 1365 KUH Perdata yaitu "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, kewajiban orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut, yang mana kemudian pengertian tersebut mengalami perluasan makna melalui *arrest Hoge Raad* 31 Januari 1919, suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum, apabila:

1. Melanggar hak orang lain, atau ;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau
3. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau ;
4. Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.

Menimbang bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengaju-kan bukti surat berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-6 dan 4 (empat) orang Saksi yaitu : 1. Ismawira, 2. Agus Ril, 3. Hanif Dwi Saputro dn 4. Kurniawan Destika, demikian pula untuk menguatkan dalil bantahannya pihak Tergugat juga telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-14 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu : 1. Bahrum Rambe, 2. Nurmansyah ;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 Rbg Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalilnya tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2019 untuk dapat diajukan melalui gugatan sederhana harus memenuhi sembilan syarat yang harus dipenuhi oleh pihak yang akan mengajukan sengketanya melalui prosedur gugatan sederhana, yaitu :

1. Jenis sengketanya adalah wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dengan nilai materiil gugatan paling besar 500 juta;
2. Perkaranya bukan termasuk dalam ruang lingkup sengketa yang perkaranya harus diselesaikan melalui pengadilan khusus;
3. Bukan sengketa hak atas tanah;
4. Penggugat dan tergugat masing-masing tidak boleh lebih dari satu, kecuali memiliki kepentingan hukum yang sama;
5. Hanya dapat diajukan terhadap tergugat yang diketahui tempat tinggalnya;
6. Penggugat dan tergugat harus berdomisili di wilayah hukum pengadilan yang sama, kecuali jika penggugat menggunakan kuasa, kuasa insidentil dan wakil yang memiliki domisili yang sama dengan tergugat;
7. Penggugat dan tergugat wajib hadir langsung di persidangan, meskipun didampingi oleh kuasa hukumnya;
8. Penggugat wajib melampirkan bukti surat yang telah dilegalisasi pada saat pendaftaran perkara;
9. Perkara yang diajukan harus memiliki sifat pembuktian yang sederhana.

Menimbang, bahwa kesembilan syarat tersebut bersifat kumulatif, artinya harus dipenuhi semua jika suatu perkara akan diperiksa menggunakan prosedur gugatan sederhana. Jika salah satu syarat tersebut tidak dipenuhi, maka panitera dapat mengembalikan gugatannya kepada calon penggugat atau hakim pemeriksa perkara dapat menyatakan bahwa perkara tersebut bukan gugatan sederhana;

Menimbang, bahwa jika pembuktiannya rumit dan para pihak tidak bisa hadir langsung di persidangan, maka proses penyelesaiannya menjadi tidak mudah dan akan memerlukan waktu yang panjang, sedangkan gugatan sederhana di batasi jangka waktu pemeriksaannya hanya 25 hari kerja, sehingga gugatan tersebut harus diselesaikan melalui prosedur penyelesaian gugatan biasa (H.M. Syarifuddin, *Small Claim Court*, Dalam Sistem Peradilan Perdata Di Indonesia, Konsep Norma dan Penerapannya, Jakarta, PT. Imaji Cipta Karya, Cetakan Pertama, 2020, hal 46-47);

Halaman 29 dari 32 Putusan Nomor 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa syarat pada angka 3 berdasarkan syarat sebuah gugatan sederhana dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2019 yaitu bukan sengketa hak atas tanah;

Menimbang bahwa hakim berpendapat bila dihubungkan dengan gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat jelas sudah memasuki lingkup sengketa hak atas tanah tentang kavling yang sudah dibayarkan sejumlah biaya secara berangsur oleh Tergugat terbukti juga oleh surat bukti T-4 sampai dengan T-13 sedangkan Penggugat secara formil merupakan pemilik yang sah dari sebuah tanah kavling dengan bukti surat P-4 sebuah sertifikat;

Menimbang bahwa membutuhkan sebuah pembuktian yang tidak sederhana untuk membuktikan tindakan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan Penggugat maka terhadap perkara a quo tidak dapat diselesaikan menggunakan prosedur gugatan sederhana melainkan haruslah melalui prosedur penyelesaian gugatan biasa;

Menimbang bahwa gugatan penggugat bukan merupakan klasifikasi gugatan sederhana maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa dalam bukunya Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. menjelaskan lebih lanjut terkait *obscuur libel*, bahwa Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut;

Menimbang bahwa dalam Putusan MA No. 582 K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975 yang menyatakan:

“Petitum gugatan meminta: 1) menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. MA berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Menimbang bahwa dalam Putusan MA No. 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan:

“Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima.”

Halaman 30 dari 32 Putusan Nomor 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa bukti surat P-2 sertifikat dalam objek a quo diterbitkan pada tanggal 11 Januari 2024, namun hakim setelah mempelajari dalam gugatan sederhananya Penggugat tidak secara jelas menjelaskan objek gugatan yang disengketakan oleh Penggugat dan Para Tergugat sehingga adanya ketidakjelasan objek yang disengketakan oleh Penggugat maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P-3 dan T-14 Salinan Putusan Pengadilan Negeri Padang No. 11/Pdt.G.S/2024/PN Pdg antara Ika Maya Agustina Siregar lawan Elvy Madreani, S.H., M.H., C.PM, sudah berkekuatan hukum tetap dalam upaya hukum keberatan dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima permohonan keberatan dari Pemohon Keberatan/Tergugat tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 11/Pdt.G.S/2024/PN Pdg, tertanggal 15 Juli 2024, yang dimohonkan keberatan tersebut;

MENGADILI SENDIRI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Termohon Keberatan/Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp880.000,- (delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);

Menimbang bahwa Keberatan merupakan upaya hukum terakhir sehingga putusan hakim di tingkat keberatan bersifat final, artinya tidak dapat diajukan upaya hukum apapun termasuk banding, kasasi, dan peninjauan kembali maka dalam putusan keberatan gugatan sederhana a quo yang sebelumnya pernah diajukan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena perkara a quo bukan termasuk klasifikasi gugatan sederhana meskipun kerugian materil dibawah Rp500.000.000,- (lima ratus juta);

Menimbang bahwa gugatan penggugat bukan merupakan klasifikasi gugatan sederhana dan objek gugatan juga tidak jelas maka Hakim tidak perlu mempertimbangkan materi pokok perkara lainnya oleh karenanya maka gugatan sederhana Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karenanya pihak Penggugat dibebankan untuk membayar biaya perkara sebesar yang tercantum dalam amar putusan;

Memperhatikan, ketentuan dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2015 jo. Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2019, Kitab

Halaman 31 dari 32 Putusan Nomor 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, ketentuan dalam Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini jumlahnya Rp.152.000,00 (seratus lima puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan pada hari **Rabu** tanggal **23 Oktober 2024**, oleh **Eka Prasetya Budi Dharma, S.H., M.H** sebagai Hakim pada Pengadilan Negeri Padang, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Padang Nomor 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg, tanggal 29 Agustus 2024, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim tersebut dengan dibantu oleh **Isyanti, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Tergugat dalam Sistim Informasi Pengadilan .

Panitera Pengganti,

Hakim Ketua,

Isyanti, S.H.

Eka Prasetya Budi Dharma, S.H., M.H.

Rincian biaya:

- | | |
|------------------------------------|-----------------------|
| 1. Biaya pendaftaran..... | Rp 30.000,00 |
| 2. ATK..... | Rp 70.000,00 |
| 3. Biaya panggilan..... | Rp 12.000,00 |
| 4. PNPB penyerahan panggilan | Rp 20.000,00 |
| 5. Materai..... | Rp 10.000,00 |
| 6. Redaksi..... | <u>Rp 10.000,00</u> + |
| Jumlah..... | Rp.152.000,00 |

(seratus lima puluh dua ribu rupiah)

Halaman 32 dari 32 Putusan Nomor 25/Pdt.G.S/2024/PN Pdg