



**PUTUSAN**

**NOMOR : 409/PDT/2020/PT.BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. Nama : **JUJUN JUHANAH**  
NIK : 3273075404420001  
Tempat / tgl lahir : Bandung, 14 April 1942  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Alamat : Sarijadi Blok 24 No. 9 RT. 005 RW. 002 Kel. Sukawarna Kec. Sukajadi Kota Bandung  
Kewarganegaraan : Indonesia
2. Nama : **DADANG SURYANA**  
NIK : 3273071907670006  
Tempat / tgl lahir : Bandung, 19 Juli 1967  
Jenis Kelamin : Laki - laki  
Agama : Islam  
Alamat : Sarijadi Blok 24 No. 9 RT. 005 RW. 002 Kel. Sukawarna Kec. Sukajadi Kota Bandung  
Kewarganegaraan : Indonesia
3. Nama : **SOFYAN EFENDI**  
NIK : 3273071511690001  
Tempat / tgl lahir : Bandung, 15 November 1969  
Jenis Kelamin : Laki - laki  
Agama : Islam

Halaman 1 dari 26 Putusan Nomor 409/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Sarijadi Blok 24 No.9 RT. 005 RW. 002 Kel.  
Sukawarna Kec. Sukajadi Kota Bandung

Kewarganegaraan : Indonesia

4. Nama : **ROSITA MULYANINGSIH**

NIK : 3273076412700001

Tempat / tgl lahir : Bandung, 24 Desember 1970

JenisKelamin : Perempuan

Agama : Islam

Alamat : Sarijadi Blok 24 No. 9 RT. 005 RW. 002 Kel.  
Sukawarna Kec. Sukajadi Kota Bandung

Kewarganegaraan : Indonesia

5. Nama : **KURNIAWAN**

NIK : 3273072606730002

Tempat / tgl lahir : Bandung, 26 Juni 1973

JenisKelamin : Laki - laki

Agama : Islam

Alamat : Sarijadi Blok 24 No. 9 RT. 005 RW. 002 Kel.  
Sukawarna Kec. Sukajadi Kota Bandung

Kewarganegaraan : Indonesia

6. Nama : **YULIATI HERAYANI**

NIK : 3273076807760003

Tempat/tgl lahir : Bandung, 28 Juli 1976

JenisKelamin : Perempuan

Agama : Islam

Alamat : Sarijadi Blok 24 No. 9 RT. 005 RW. 002 Kel.  
Sukawarna Kec. Sukajadi Kota Bandung

Kewarganegaraan : Indonesia

Halaman 2 dari 26 Putusan Nomor 409/PDT/2020/PT.BDG

#### 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

7. Nama : **MARIA SRIRAHAYU**  
NIK : 3273076607780003  
Tempat / tgl lahir : Bandung, 26 Juli 1978  
JenisKelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Alamat : Sarijadi Blok 24 No. 9 RT. 005 RW. 002 Kel. Sukawarna Kec. Sukajadi Kota Bandung  
Kewarganegaraan : Indonesia
8. Nama : **YADI HARYADI**  
NIK : 3273072610800002  
Tempat/tgl lahir : Bandung, 26 Oktober 1980  
JenisKelamin : Laki - laki  
Agama : Islam  
Alamat : Sarijadi Blok 24 No. 9 RT. 005 RW. 002 Kel. Sukawarna Kec. Sukajadi Kota Bandung  
Kewarganegaraan : Indonesia

Merupakan Ahli Waris dari Almarhum UDJU berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 474.3/00520/2002-Pem tertanggal 22 Maret 2002 yang dikeluarkan oleh Kepala Bagian Tata Pemerintahan atas nama Walikota Bandung. Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Hotma Agus Sihombing, S.H., M.Hum, Sulistio Panca Wijayanti, S.H., M.H. Keduanya Advokat pada Kantor SALIDE, SIHOMBING & PARTNERS LAW FIRM, yang beralamat dan berkedudukan di Jalan Jend. A Yani No.262 Stadion PERSIB Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 April 2020, selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding semula Para Penggugat;**

#### Lawan:

1. Nama : **SRI HARTATI**  
NIK : 3273076806690002  
Tempat / tgl lahir : Cirebon, 28 Juni 1969  
JenisKelamin : Perempuan

Halaman 3 dari 26 Putusan Nomor 409/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Sarijadi Blok24 No. 67 RT. 005 RW. 002Kel.  
Sukawarna Kec. Sukajadi Kota Bandung

Pekerjaan : Karyawan BUMD

Kewarganegaraan : Indonesia

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Soritua Marpaung, SH, 2. Yusuf Subhannudin, SH. MSi, 3. Teguh Santosa, SH., dan Dodi Rahmat Jatnika, SH Para Advokat, pada kantor SINERGISS& Associates Law Office beralamat kantor di Wima Monex 9th floor , Jalan Asia Afrika No.133-137 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Mei 2020 selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat;**

2. Nama : **NURGANA HERMANIA, SH.**  
JenisKelamin : Laki - laki  
Alamat : Jalan Pajajaran No. 76 Kota Bandung  
Kewarganegaraan : Indonesia

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Liklik Karlinasari, SH. Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "LIKLIK KARLINASARI, SH & REKAN", beralamat di Jl. Sukasenang Raya No. 18 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Juni 2020 selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 27 Juli 2020, Nomor 409/PDT/2020/PT.BDG. tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penetapan Majelis Hakim Nomor : 409/PDT/2020/PT.BDG, tanggal 28 Juli 2020 tentang penetapan hari sidang;
3. Berkas perkara dan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bandung , tanggal 2 April 2020, Nomor : 419/Pdt.G/2019/PN.Bdg dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 4 dari 26 Putusan Nomor 409/PDT/2020/PT.BDG



Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus pada tanggal 10 Oktober 2019 dalam Register Nomor 419/Pdt.G/2019/PN Bdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Para Penggugat merupakan Ahli Waris dari Almarhum UDJU berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 474.3/00520/2002-Pem tertanggal 22 Maret 2002 yang dikeluarkan oleh Kepala Bagian Tata Pemerintahan atas nama Walikota Bandung;
2. Bahwa, pada hari Rabu tanggal 09 Januari 2019 ada komunikasi melalui aplikasi Whatsapp antara Tergugat dengan Penggugat VII, yang isinya "Tergugat meminta untuk dikirimkan via WA foto Sertifikat Rumah (SHGB No. 449 an. UDJU, Luas 93 M2, AJB dan Bukti lunas cicilan tahun 2001);
3. Bahwa, pada tanggal 10 Januari 2019 Tergugat meminta Fotocopy KTP Penjual (Para Penggugat), AJB, Surat Ahli Waris, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), IMB, Dokumen peralihan hak perumnas, Kartu Keluarga, Surat Fatwa Waris. Lalu Tergugat mempertanyakan nama yang tercantum di dalam Sertifikat dengan PBB berbeda, kemudian Para Penggugat menjawab "dikarenakan Bapak Udju sudah meninggal, maka PBB atas nama isterinya yaitu Ibu Jujun Juhanah (Penggugat I) dan status tanah tersebut masih Hak Guna Bangunan, Penggugat I belum melakukan proses peningkatan status tanahnya menjadi Hak Milik;
4. Bahwa, pada tanggal 11 Januari 2019 terjadi kesepakatan bersama antara Tergugat dengan Para Penggugat, yang mana Tergugat mengirimkan pesan kepada Penggugat VII melalui Whatsapp yang berisikan "*Mbak Maria, Ibu sdh pertimbangkan dengan berbagai biaya pengurusan dan pajak yang wajib dikeluarkan oleh penjual dengan butuh waktu dan dana yg cukup besar. Kalo mbak maria dan keluarga sepakat ibu akan bayar tunai bersih kembak maria sebesar Rp. 800.000.000, - dengan catatan semua biaya pengurusan sertifikat mulai dari kondisi sertifikat saat ini yaitu belum balik nama hak milik penjual / HGB sampai dengan biaya balik nama, Ibu yang akan membayar. Haturnuhun.*"
5. Bahwa, pada tanggal 02 Februari 2019 Tergugat memberitahukan kepada Para Penggugat melalui aplikasi Whatsapp yang isinya "Notaris (Turut Tergugat) selasa jam 09.00 wib akan ke rumah Para Penggugat untuk tanda tangan surat;



6. Bahwa, pada tanggal 05 Februari 2019 Tergugat bersama Turut Tergugat datang ke rumah Para Penggugat, dan Para Penggugat diminta untuk menandatangani berkas — berkas, akan tetapi Turut Tergugat tidak membacakan berkas yang harus ditandatangani oleh Para Penggugat, yang mana seharusnya dokumen atau berkas yang dibuat oleh Turut Tergugat itu wajib dibacakan sebelum ditandatangani oleh Para Pihak;
7. Bahwa, pada tanggal 11 Februari 2019 Tergugat mentransfer uang sejumlah Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) ke rekening BJB Nomor : 0092955222100 KCP Sarijadi atas nama Penggugat VII untuk uang muka pembelian tanah dan bangunan *a quo*, dan sisa pelunasan pembayaran akan dilakukan setelah Akta Jual Beli selesai dibuat;
8. Bahwa, adanya Akta Jual Beli Bangunan berikut pengoperan dan penyerahan penguasaan tanah nomor : 3 tertanggal 24 Juni 2019 antara Para Penggugat dengan Tergugat yang dibuat oleh Turut Tergugat, yang mana Para Penggugat tidak mengetahui isi dari Akta tersebut;
9. Bahwa, Para Penggugat dengan Tergugat berdasarkan melakukan jual beli sebidang tanah dan bangunan seluas 93 M2, yang terletak di Jalan Blok 24 Kaveling 16 (Jalan Sarimadu Blok 24-9) Kelurahan Sukawama Kecamatan Sukajadi Kota Bandung Provinsi Jawa Barat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 274/2019 tertanggal 25 Juni 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat;
10. Bahwa, pada tanggal 22 Juli 2019 Penggugat I membuat Laporan Polisi di Polrestabes Bandung berdasarkan Laporan Nomor : LP/1651/VII/2019/JBR/POLRESTABES sehubungan dengan adanya dugaan perbuatan penipuan yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUH Pidana;
11. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, karenanya jelas Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang berakibat menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
12. Bahwa, oleh karena gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti autentik yang telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR. Beralasan hukum apabila putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrade*), meskipun ada upaya hukum bantahan, banding maupun kasasi;
13. Bahwa, agar Tergugat dan Turut Tergugat segera melaksanakan isi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan ini, maka Para Penggugat mohon Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berkenan menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Para Penggugat setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkrackt van gewijsde*);

14. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan yang terurai di atas, berkenan kiranya Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

#### PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*);
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Nomor : 274/2019 tertanggal 25 Juni 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa pelunasan pembelian sebidang tanah dan bangunan kepada Para Penggugat dan membayar kerugian yang dialami oleh Para Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Para Penggugat setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkrackt van gewijsde*);
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan;
7. Menyatakan Putusan dalam perkara ini sebagai putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum bantahan, banding maupun kasasi;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara

#### SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**).



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, baik Tergugat maupun Turut Tergugat masing-masing memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**TERGUGAT :**

**I. DALAM EKSEPSI :**

**GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*Obscuur Libel*)**

1. Bahwa, dasar gugatan atau dasar tuntutan Para Penggugat dalam menentukan suatu perbuatan wanprestasi sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam posita/*Fundamentum petendi* tidak jelas karena tidak Memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum yang menjadi dasar hubungan hukum (*rechtelijke ground*) serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke ground*) yang terjadi dalam hubungan hukum tersebut, Penggugat hanya mendalilkan sebagaimana butir angka 4 gugatan dari adanya chat melalui percakapan whatsapp dan mendalilkan sebagaimana butir angka 7 gugatan atas dalil klaim sepihak Para Penggugat yang mengatakan bahwasannya sisa pelunasan pembayaran akan dilakukan setelah akta jual beli selesai dibuat tanpa menjelaskan dasar dan fakta hukum terjadinya peristiwa atau kesepakatan itu terjadi ;
2. Bahwa Para Penggugat tidak menguraikan secara lengkap dan jelas dasar dan peristiwa hukum adanya perbuatan wanprestasi sehingga Tergugat telah menimbulkan kerugian terhadap Para Penggugat, begitupun atas petitum gugatan dalam menentukan kerugian yang diderita oleh Para Penggugat tidak terang dan tidak pasti dari mana dasar Para Penggugat menentukan nilai ganti rugi sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah), Para Penggugat tidak merinci berapa nilai kerugian atas dalil wanprestasinya, sehingga secara formil jelas bahwasanya gugatan para Penggugat tidak jelas/kabur(*Obscuur libel*) ;
3. Bahwa, selain itu pula para Penggugat dalam gugatannya telah mencampur adukan antara gugatan ingkarjanji (*wanprestasi*) dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), hal ini tersirat dari dalil tentang tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana posita gugatan angka 11 dapat dikutip sebagai berikut :  
"Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, karenanya jelas Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang berakibat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satumiliar rupiah) ;

Bahwa, tuntutan ganti rugi dari perbuatan wanprestasi diatur secara tegas di dalam Undang-undang, merujuk pada pasal 1236, 1237 dan 1243 KUHPerdata, maka harus diuraikan apa-apa saja yang menjadi kerugian tersebut, sedangkan dalam Perbuatan Melawan Hukum tidak diatur terkait perincian penggantian kerugian, dan tuntutan ganti kerugian yang dituntut oleh para Penggugat pada dalil gugatannya jelas mengacu kepada tuntutan ganti kerugian seolah-olah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas jual beli tanah dan bangunan terperkara sementara di lain pihak para Penggugat menegaskan dengan dalil bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi atas jual beli tanah dan bangunan terperkara.

Dalam tuntutan ganti rugi akibat wanprestasi jumlahnya dapat diperkirakan karena ada dalam perjanjian, sedangkan untuk tuntutan ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum nilainya tidak dapat diperkirakan. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor:598 K/Sip/1971, tanggal 18 Desember 1971, yang menyatakan:

*Penggugat mengajukan gugatan perdata yang menuntut agar Tergugat dihukum membayar ganti kerugian kepada para Penggugat, tidak merinci kerugian yang dialaminya, maka Hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut.*

Selain itu dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 117/K/Sip/1971, tanggal 2 Juni 1971 :

*"Suatu Gugatan yang tidak menjelaskan secara lengkap dan sempurna kerugiannya, maka gugatan menuntut ganti rugi tersebut ditolak".*

4. Bahwa sejalan dengan hal tersebut diatas, M. Yahya Harahap, SH, berpendapat dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan ketujuh, halaman 454, menyebutkan bahwa Ditinjau dari segi sumber hukum, Wanprestasi menurut Pasal 1234 KUH Perdata timbul dari persetujuan (Agreement) yang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan demikian yaitu : harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan digariskan Pasal 1320 KUH

Halaman 9 dari 26 Putusan Nomor 409/PDT/2020/PT.BDG

#### 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)



Perdata, dan salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*.

Bahwa dalil para Penggugat yang menyatakan bahwa dengan pesan melalui Whatsapp yang dikirimkan oleh Tergugat perihal harga jual beli sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) telah terjadi kesepakatan bersama antara Tergugat dan Para Tergugat dan uang sejumlah Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Tergugat adalah untuk uang muka sebagaimana tercantum dalam angka 4 dan angka 7 posita gugatan adalah mengada-ada dan tidak berdasar dan hanya merupakan asumsi subjektif (tanpa jelas dasar hukumnya) sehingga merupakan dalil yang tidak jelas / kabur(*obscuur libel*).

Bahwa dalil dalam posita Para Penggugat angka 8, yaitu Para Penggugat menyatakan bahwa Para Penggugat tidak mengetahui isi dari Akta Jual Beli Bangunan berikut Pengoperan dan Penyerahan Penguasaan Tanah No.3 tertanggal 24 Juni 2019 antara Para Penggugat dengan Tergugat yang dibuat oleh Turut Tergugat adalah bertolak belakang dengan Posita huruf 9 yang menyatakan bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli dan Petitum angka 3, Para Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli. Hal ini dikarenakan Akta Jual Beli dibuat berdasarkan dan merupakan tindak lanjut dari Akta Jual Beli Bangunan berikut Pengoperan dan Penyerahan Penguasaan Tanah No.3 tertanggal 24 Juni 2019. Dengan adanya permohonan Para Penggugat agar Majelis Hakim memutuskan sah dan berharga Akta Jual Beli, maka dengan tunduknya Para Penggugat kepada Akta Jual Beli sebagaimana disampaikan dalam Petitumangka 3, dapat dikatakan Para Tergugat tunduk dan mengerti isi dari Akta Jual Beli Bangunan berikut Pengoperan dan Penyerahan Penguasaan Tanah No.3 tertanggal 24 Juni 2019 yang telah ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat.

5. Bahwa keharusan posita (Fundamentum Petendi) harus konsisten dengan petitum tampak dalam putusan Mahkamah Agung RI No.67/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menegaskan sebagai berikut: "*Bahwa karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita), maka permohonan kasasi diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan*".



Jadi walaupun Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi mengabulkan gugatan yang nyata-nyatanya petitumnya tidak sesuai atau bertentangan dengan dalil-dalil gugatan, maka Mahkamah Agung RI akan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri tersebut.

Bahwa, karena gugatan para Penggugat tidak jelas/kabur maka sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan untuk tidak diterima (*nietonvankelijckverklark*)

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, apa yang telah dikemukakan dalam bagian eksepsi mohon dapat dianggap dan termasuk dalam bagian pokokperkara ;
2. Bahwa, Tergugat menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecualiapa yang diakui secara tegas dalam jawaban pokok perkara ini ;
3. Bahwa sebelum Tergugat menjawab dalil-dalil Gugatan Para Penggugat, Tergugat memohon terlebih dahulu, terhadap segala sesuatu yang telah diakui Para Penggugat dalam dalil gugatannya merupakan satu pengakuan yang diakui kebenarannya dan menjadi bukti yang tidak terbantahkan kebenarannya. Hal-hal yang diakui tersebut adalah :
  - a. Pengakuan atas Akta Jual Beli Bangunan berikut Pengoperan dan Penyerahan Penguasaan Tanah No. 3 tertanggal 24 Juni 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat.
  - b. Pengakuan atas jual beli sebidang tanah dan bangunan seluas 93 M2, yang terletak di Jalan Blok 24 Kaveling 16 (Jalan Sarimadu Blok 24-9) Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi Kota Bandung Provinsi Jawa Barat (selanjutnya disebut Tanah dan bangunan) berdasarkan Akta Jual Beli No. 274/2019 tertanggal 25 Juni 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat.
  - c. Pengakuan atas penerimaan uang sebesarRp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) yang ditransfer oleh Tergugat kerekoning Penggugat VII.
  - d. Pengakuan atas petitum dalam gugatannya terhadap sah dan berharga atas perbuatan hukum Akta Jual Beli No. 274/2019 tertanggal 25 Juni 2019 yang dibuat dihadapan TurutTergugat.

Pengakuan-pengakuan yang dikemukakan Para Penggugat tersebut merupakan bukti yang sah dan sempurna sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dalam perkara *a quo* (vide Pasal 174 HIR juncto Pasal 1925 KUH Perdata).



Hal ini sejalan pula dengan Putusan Mahkamah Agung RI yang telah menjadi Yurisprudensi, sebagai berikut :

- Putusan No. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971, *“Suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti.”*
- Putusan No.1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974, *“Apa yang diakui pihak lawan dianggap terbukti secara sah.*

4. Bahwa, awal mula terjadinya jual beli objek perkara aquo adalah kurang lebih hari Senin tanggal 31 Desember 2018 sekitar pukul 11.00 WIB, Tergugat berkunjung kerumah objek perkara aquo dan telah diterima baik oleh Penggugat I, Penggugat IV, Penggugat VII dan dua orang laki-laki anak Penggugat I tetapi Tergugat tidak tahun amanya ;
5. Bahwa, tujuan Tergugat datang pada waktu itu adalah untuk menanyakan apakah rumah yang ditempati (objek perkara aquo) tersebut akan dijual, Tergugatpun saat itu menanyakan harga dari objek perkara aquo, dan dijawab oleh Penggugat I, Penggugat IV dan Penggugat VII sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah), Tergugatpun saat itu masih berpikir-pikir mengenai harga yang ditawarkan, sebelum pulang Penggugat I dan Penggugat IV menyampaikan kepada Tergugat kalau ada keseriusan membeli selanjutnya mempersilahkan Tergugat untuk berkomunikasi dengan Penggugat VII dan memberikan nomor telepon Penggugat VII kepada Tergugat ;
6. Bahwa, benar awal mula terjadi percakapan melalui aplikasi Whatsapp terjadi antara Penggugat VII dengan Tergugat dimana Penggugat VII pada tanggal 9 Januari 2019, sekitar pukul 20.10 WIB menghubungi Tergugat dengan chat **“Tes”**, dan selanjutnya Tergugat membalas chat tersebut, kemudian Tergugat minta dikirim foto sertifikat dan AJB/Akte Jual belinya, dan tidak dijawab oleh Penggugat VII ;
7. Bahwa, benar pada tanggal 10 Januari 2019 sekitar pukul 08.15 WIB, Tergugat menghubungi Penggugat VII untuk meminta Penggugat VII memfotokan KTP Penggugat I, AJB, Surat Ahli Waris dan meminta dikirim melalui WA, pada pukul 13.52 WIB Tergugat mengirim chat lagi kepada Penggugat VII untuk Tahap I menyiapkan syarat-syarat foto copy : Sertifikat HGB, IMB, Dokumen Peralihan Hak dari Perumnas, KTP Penggugat I dan KTP semua anak-anak semua sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris, Kartu Keluarga, dan Surat Fatwa Waris ;



8. Bahwa, benar sekitar pukul 13.54 WIB di tanggal yang sama 10 Januari 2019, Tergugat menanyakan kepada Penggugat VII tentang Sertifikat dan PBB yang berbeda, Status Sertifikat belum hak milik dan status tanah masih berupa Hak Guna Bangunan ;
9. Bahwa, benar diakui pada tanggal 11 Januari 2019 Tergugat mengirim chat melalui WA kepada Penggugat VII sebagaimana dalil Penggugat pada butir angka 4 tertulis dicetak miring, tetapi Tergugat menolak keras dalil Para Penggugat pada Gugatan posita butir angka 4, bahwasanya **telah terjadi kesepakatan bersama antara Tergugat dengan para Penggugat mengenai harga dari objek jual beli a quo**, karena tidak ada satupun persetujuan baik secara tertulis maupun secara lisan ataupun adanya petunjuk dari para Penggugat **yang mengiyakan maupun menyetujui** permintaan dari Tergugat atas chat WA Tergugat tersebut, bahkan Tergugat menanyakan persetujuan tentang harga yang ditawarkan namun tidak pernah ada tanggapan dari Para Penggugat melalui komunikasi yang disampaikan kepada Penggugat VII ;
10. Bahwa, demikianpun pada tanggal 12 Januari 2019, sekitar pukul 09.45 WIB, Tergugat telah menanyakan kembali kepada Penggugat VII yang berisi :**"Kalo dari mbak skr blm ada keputusan Ibu gak jadi. Skr Ibu akan putusan jadinya beli rmh siap pakai punya Pak Toni"** dan atas chat tersebut pun tidak pernah adanya keputusan ataupun persetujuan dari Para Penggugat keseluruhan ataupun Penggugat VII yang mewakili jual beli dari para ahliwaris (Para Penggugat) baik secara tertulis ataupun lisan mengenai harga jual beli objek terperkara ;
11. Bahwa, pada hari Jum'at tanggal 18 Januari 2019, sekitar pukul 14.40 WIB, Penggugat VII menghubungi Tergugat menanyakan apa Tergugat masih di tempat kerja apa di rumah, pada tanggal yang sama sekitar pukul 15.02 WIB Penggugat VII mengirim chat lagi kepada Tergugat yang berisi :**"maaf ya bu ganggu nanti aja kalau sudah pulang di rumah ibu"**
12. Bahwa, pada tanggal 18 Januari 2019, sekitar pukul 17.10 WIB, Penggugat VII mendatangi rumah Tergugat dan dalam percakapan dengan Tergugat, Penggugat VII menyampaikan bahwasannya ahliwaris (Para Penggugat) mau menjual dengan kondisi apa adanya dan mau menerima bersih dengan harga Rp.450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta) bersih dengan ketentuan semua pengeluaran biaya yang menjadi beban penjual atas pengurusan dibebankan kepada pembeli ;



13. Bahwa, perlu disampaikan pada saat terjadinya proses jual beli, Tergugat baru mengetahui apabila tanah objek terperkara yang hendak dijual oleh Para Penggugat **masih menjadi tanah milik Negara** dalam arti bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 449 dari Buku Tanah Kelurahan Sukaraja, Gambar Situasi No. 5104 Tahun 1988 yang pada saat itu masih atas nama UDJU sudah berakhir haknya pada tanggal 22 Pebruari 2009, demikian pula selama dalam proses jual beli tanah dan bangunan a quo Tergugat sudah beberapa kali pula menawarkan kepada para Penggugat melalui Penggugat VII untuk mengurus terlebih dahulu kejelasan status tanah dan bangunan *aquo* apabila ada dari pihak keluarga Para Penggugat yang akan mengurus Sertifikat Hak Guna Bangunan sampai balik nama atas nama dari Para Penggugat, tetapi para Penggugat tidak menyanggupi untuk mengurusnya dan para penjual dalam hal ini ahliwaris (Para Penggugat) menyerahkannya semua kepada pembeli dalam hal ini Tergugat ;
14. Bahwa, karena biaya pengurusan tanah dan bangunan terperkara a quo tersebut akan memerlukan biaya yang cukup besar, dengan berbagai syarat yang harus dipenuhi agar tanah dan bangunan a quo tersebut tetap menjadi hak prioritas dari para ahliwaris dalam hal ini para Penggugat (karena SHGB awal telah mati selama 10 tahun) begitupun dengan biaya balik nama, pajak-pajak yang harus ditanggung oleh Pembeli (Tergugat), maka dalam perjalanan penawaran tanah dan bangunan a quo Tergugat telah menawar secara lisan kepada Penggugat VII yang mewakili Para Penggugat, bahkan dengan membandingkan dengan penawaran kepada calon penjual lain yang telah beres segala surat-suratnya, sehingga akhirnya terjadi kesepakatan pada tanggal 18 Januari 2019 tersebut sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah) bersih;
15. Bahwa, benar pada tanggal 2 Pebruari 2019 Tergugat telah memberitahukan kepada Penggugat VII melalui Whatsapp sebagaimana dalil Para Penggugat pada butir angka 5 Gugatan, adanya pemberitahuan kepada Penggugat VII adalah karena pada pertemuan antara Tergugat dengan Penggugat VII tanggal 18 Januari 2019, Penggugat VII telah meminta kepada Tergugat agar penandatanganan jual beli dilakukan di rumah para Penggugat/Penjual, dan para Penggugat melalui Penggugat VII dengan Tergugat sepakat bahwa Notaris/PPAT datang kerumah para Penggugat pada hari Selasa tanggal 5 Pebruari 2019 pada pukul 09.00 WIB.



16. Bahwa, pada tanggal 05 Pebruari 2019, Tergugat bersama Turut Tergugat datang kerumah para Penggugat, untuk menandatangani beberapa Akta-akta dan dokumen bagi persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi yang berhubungan dengan proses jual beli tanah dan bangunan a quo, dan tidak benar apabila Turut Tergugat tidak membacakan dan menerangkan semua dokumen-dokumen maupun akta-akta yang akan ditandatangani oleh Para Ahli Waris/Penjual (Para Penggugat) karena Tergugatpun saat itu hadir dan pada saat itu diberitahukan pula mengenai harga jual beli atas tanah dan bangunan terperkara dengan nilai sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) bersih ;
17. Bahwa, guna menjamin dipenuhinya kesepakatan harga jual beli tanah dan bangunan sebagaimana AktaJual Beli Bangunan Berikut Pengoperan dan Penyerahan Penguasaan Tanah No. 03 tanggal 24 Juni 2019 dan Akta Jual Beli No. 274/2019 tanggal 25 Juni 2019, dikarenakan saat proses jual beli tersebut masih banyak yang harus diurus sampai dengan keluarnya Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi atas nama Para Ahli Waris/Penjual (Para Penggugat), demikianpun dikarenakan tanah dan bangunan a quo masih harus diaktifkan disebabkan SHGB yang sudah habis jangka waktunya selama 10 tahun, maka guna melindungi kepentingan Tergugat selaku Pembeli maka bersama-sama akta-akta dan dokumen-dokumen yang diserahkan Turut Tergugat, Tergugat telah meminta pula kepada para Penggugat untuk menandatangani pula Kesepakatan Jual Beli dan tanda terima uang sebesarRp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian di waarmerking oleh Notaris/TurutTergugat ;
18. Bahwa, guna menguatkan jual beli yang secara de facto telah terjadi pada tanggal 05 Pebruari 2019, maka pada hari Senin, tanggal 11 Pebruari 2019, sekitar pukul 07.27 WIB, Penggugat VII telah mengirimkan chat melalui Whatsapp yang isinya :**“Assalamualaikum ... Ibu maaf sebelumnya. Saya maria dari perwakilan keluarga mamah dan kakak beserta adik uang penjualan rumah pingin di transfer semuanya 450 juta bersih”**, selanjutnya sekitar pukul 07.29 WIB, Penggugat VII mengirim kembali chat yang isinya :**“Karna uangnya mau diambil semua untuk beli rumah lagi”**
19. Bahwa, atas chat Whatsapp dari Penggugat VII, maka pada tanggal 11 Pebruari 2019 sekitar pukul 08.20 WIB, Tergugat menjawab kembali chat yang disampaikan oleh Penggugat VII yang isinya dapat dikutip sebagai berikut : **Waalaiumsalam, betul Ibu hari ini, 11 Feb 2019 Ibu transfer**



**Rp. 450.000.000 semuanya lunas maria**”selanjutnya pukul 08.22 :**“Maria sayang, Nanti siang Ibu kabari kalo sdh transfer, biar maria bisa ngecek/diprint buku tabungan bjbnya”, “Salam buat mamah dan keluarga semua”,** sekitar pukul 08.23 WIB Penggugat VII mengirim kembali jawaban : **“ya bu biar semua kakak ades emua gak bertanya Tanya lagi sama aku bu”**

20. Bahwa, atas jual beli tanah dan bangunan objek perkara, semuanya sudah sesuai dengan kesepakatan yang tertuang baik secara di bawah tangan KesepakatanJualBeli dan tanda terima uang yang kemudian di waarmerking oleh Notaris/Turut Tergugat maupun secara akta yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Berikut Pengoperan dan Penyerahan Penguasaan Tanah Nomor 03 tanggal 24 Juni 2019 dan Akta Jual Beli Nomor 274/2019 Tanggal 25 Juni 2019 dan semuanya telah dibayar lunas pada tanggal 11 Pebruari 2019 melalui transfer pada rekening BJB No. 0092955222100 atas nama Penggugat VII.
21. Bahwa, sebagai tindak lanjut dari pelunasan yang telah dilakukan pada tanggal 11 Pebruari 2019 tersebut diatas, maka para Penggugat melalui Penggugat VII secara sukarela dan tanpa adanya paksaan telah menyerahkan terimakan kunci rumah kepada Tergugat pada tanggal 19 Pebruari 2019 sehingga dengan demikian hak milik atas Tanah dan Bangunan yang dijual telah beralih kepada Tergugat. (vide pasal 1459 KUH Perdata*uncto* pasal 612 KUH Perdata) ;
22. Bahwa, selain uang jual beli tanah dan bangunan objek perkara yang telah disepakati Para Penggugat sesuai dengan Akta Jual Beli Bangunan Berikut Pengoperan dan Penyerahan Penguasaan Tanah Nomor 03 tanggal 24 Juni 2019 dan Akta Jual Beli Nomor 274/2019 Tanggal 25 Juni 2019, maka diluar itu Tergugat juga telah memberikan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) melalui rekening Penggugat VII untuk membantu pernikahan dari Penggugat VII ;
23. Bahwa, disamping Tergugat telah memberikan uang diluar kesepakatan jual beli, Tergugat telah memberikan pula uang sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) yang dikirim dan telah diterima melalui rekening Penggugat VII pada tanggal 03 Maret 2019 ;
24. Bahwa, benar sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat pada butir angka 10, bahwasannya Para Penggugat telah melaporkan adanya dugaan tindakan Penipuan sebagaimana dimaksud Pasal 378 KUH



Pidana, dan Tergugat telah dipanggil untuk diminta keterangan dalam rangka penyelidikan atas laporan Para Penggugat a quo di Polrestabes Bandung ;

25. Bahwa, adalah sangat ironis dan bertolak belakang upaya Para Penggugat yang telah melaporkan Tergugat dalam laporan pidana No. LP/1651/VII/2019/JBR/ POLRESTABES tanggal 22 Juli 2019 dengan dugaan Perbuatan Melawan Hukum berupa tindak Pidana Penipuan dan kemudian para Penggugat mengajukan pula Gugatan Wanprestasi secara perdata sekarang ini ;

26. Bahwa, Suatu perjanjian yang lahir oleh adanya tipu muslihat mengandung kehendak yang cacat, sehingga bila ditinjau secara hukum pada perkara ini maka kesepakatan jual beli objek perkara yang tertuang pada Akta Jual Beli Nomor 274/2019 Tanggal 25 Juni 2019, beserta akta-akta maupun dokumen-dokumen yang bersangkutan paut dengan jual beli tanah dan bangunan yang terkait dengan perkara pidana yang dilaporkan maupun atas balik nama dari Pemilik Pertama kepada Para Penggugat/Ahli Waris dan balik Nama Para Penggugat ke Tergugat tidak memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak.

Sementara menurut Pasal 1321 KUH Perdata bahwa tiada suatu persetujuan mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh karena paksaan atau penipuan, maka ada atau tidaknya unsure penipuan dalam suatu perjanjian harus dilihat pada saat proses kesepakatan itu dibuat, bukan pada saat terjadinya wanprestasi, karenanya adalah sangat bertentangan pengajuan Gugatan Wanprestasi ini dengan perbuatan pelaporan tindak pidana penipuan, di satu sisi dari segi pidana tegas pada Pasal 378 KUHPidana sifat perbuatan melawan hukum yang melekat pada suatu perbuatan yang dirumuskan sebagai unsure dari tindak pidana, yang mengakibatkan batalnya suatu perjanjian, tetapi dilain pihak pada Gugatan Wanprestasi sekarang ini Para Penggugat mengakui tegas dalam petitum Gugatannya bahwa Akta Jual Beli Nomor 274/2019 Tanggal 25 Juni 2019 berlaku mengikat sah dan berharga ;

27. Bahwa, terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada butir 11, sepatutnya ditolak karena tidak berdasar pada dasar hukum yang jelas hanya merupakan klaim sepi hak dari Para Penggugat tanpa pula merinci nilai kerugian dari adanya peristiwa atau perbuatan wanprestasi yang di dalilkan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya;



28. Bahwa, karena dalil gugatan Para Penggugat tanpa adanya dasar hukum dan bukti-bukti yang jelas maka dalil gugatan Para Penggugat pada butir 12 sepatutnya ditolak, dan hal ini sejalan dan telah ditegaskan pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 06 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 Perihal *Uitvoerbaarbijvoorraad* ;

29. Bahwa, karena dalil gugatan Para Penggugat tanpa dasar hukum yang jelas, maka sepatutnya dalil gugatan Para Penggugat atas adanya uang paksa sepatutnya ditolak ;

Bahwa, berdasarkan fakta hukum sebagaimana yang telah Tergugat uraikan di atas, maka cukup beralasan hukum apabila Tergugat memohon kepada Yang Terhormat Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan :

#### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat ;
- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Nietonvankelijik verklaard*)

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Pengadilan Negeri Bandung Klas I A Khusus berpendapat lain maka melalui Majelis Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

#### **TURUT TERGUGAT :**

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa, Turut Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat, kecuali yang diakui secara jelas, tegas dan bulat.
2. Bahwa, dalil Para Penggugat pada Poin 2, Poin 3, Poin 4 dan Poin 5, harus dibuktikan Para Penggugat di muka persidangan.
3. Bahwa, benar pada tanggal 05 Februari 2019 Tergugat bersama Turut Tergugat datang kerumah Para Penggugat, dan Para Penggugat diminta untuk menandatangani berkas-berkas.

Bahwa, Turut Tergugat menyangkal dan menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada Poin 6 yang menyatakan :



*“ ..... akan tetapi Turut Tergugat tidak membacakan berkas yang harus ditandatangani oleh Para Penggugat, yang mana seharusnya dokumen atau berkas yang dibuat oleh Turut Tergugat itu wajib dibacakan sebelum ditandatangani oleh Para Pihak .....”.*

Bahwa, dalil tersebut sangat keliru dan tidak berdasarkan hukum, karena Turut Tergugat telah membacakan dokumen/berkas yang dibuat oleh Turut Tergugat, sebelum ditandatangani oleh Para Pihak.

Untuk itu, Turut Tergugat mensomir Para Penggugat untuk membuktikan dalilnya di muka persidangan.

4. Bahwa, dalil Para Penggugat pada Poin 7, harus dibuktikan Para Penggugat di muka persidangan.

5. Bahwa, benar Akta Jual Beli Bangunan berikut pengoperan dan penyerahan penguasaan tanah nomor : 3 tertanggal 24 Juni 2019 antara Para Penggugat dengan Tergugat dibuat oleh TurutTergugat.

Bahwa, Turut Tergugat menyangkal dan menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada Poin 8 yang menyatakan :

*“ ..... yang mana Para Penggugat tidak mengetahui isi dari Akta tersebut”.*

Bahwa, dalil tersebut sangat keliru dan tidak berdasarkan hukum, karena Akta Jual Beli Bangunan berikut Pengoperan dan penyerahan penguasaan tanah nomor : 3 tertanggal 24 Juni 2019, telah ditandatangani oleh Para Pihak yaitu Para Penggugat dengan Tergugat, sehingga Para Penggugat secara hukum dianggap telah mengetahui dan menyetujui isi dari Akta tersebut.

6. Bahwa, benar Para Penggugat dengan Tergugat melakukan Jual Beli sebidang tanah dan bangunan seluas 93 M2 yang terletak di Jalan Blok 24 Kaveling 16 (Jalan Sarimadu Blok 24-9) Kelurahan Sukawarna Kecamatan Sukajadi Kota Bandung Provinsi Jawa Barat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 274/2019 tertanggal 25 Juni 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat.

Bahwa, Akta Jual Beli Nomor : 274/2019 tertanggal 25 Juni 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat, dibuat berdasarkan AktaJual Beli Bangunan berikut pengoperan dan penyerahan penguasaan tanah nomor : 3 tertanggal 24 Juni 2019 antara Para Penggugat dengan Tergugat yang dibuat oleh Turut Tergugat, sehingga Akta Jual Beli Nomor : 274/2019 tertanggal 25 Juni 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat merupakan akta yang sah dan mengikat, karena telah dibuat sesuai prosedur.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa, dalil Penggugat pada Poin 10 dan Poin 11 harus dibuktikan Para Penggugat di muka persidangan.
8. Bahwa, Turut Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat selebihnya.

Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka Turut Tergugat mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (NietOnvankelijkeVerklaard).
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

- Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus telah menjatuhkan putusan pada tanggal 2 April 2020 Nomor : 419/Pdt.G/2019/PN.Bdg., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI;**

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat untuk seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang saat ini diperhitungkan sejumlah Rp1.646.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah membaca hal-hal sebagai berikut :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 419/PDT.G/2019/PN.BDG. Jo Nomor 35/PDT.B/2020/PN.BDG tanggal 15 April 2020 yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, yang menerangkan bahwa kuasa para Pembanding semula para Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 419 /Pdt.G./2019/PN.Bdg., tanggal 2 April 2020;

Halaman 20 dari 26 Putusan Nomor 409/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor: 419/Pdt.G/2019/PN.Bdg Jo Nomor 35/PDT.B/2020/PN.BDG yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, bahwa pada tanggal 8 Mei 2020, telah memberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat;
3. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor: 419/Pdt.G/2019/PN.Bdg Jo Nomor 35/PDT.B/2020/PN.BDG yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, bahwa pada tanggal 28 April 2020, telah memberitahukan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat;
4. Akta penerimaan Memori Banding Nomor: 419/Pdt.G/2019/PN.Bdg Jo Nomor 35/PDT.B/2020/PN.BDG yang dibuat Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, bahwa pada tanggal 10 Juni 2020 kuasa para Pemanding semula para Penggugat telah menyerahkan Memori Banding tertanggal 8 Juni 2020;
5. Surat Pemberitahuan dan penyerahan Memori Banding Nomor: 419/Pdt.G/2019/PN.Bdg Jo Nomor 35/PDT.B/2020/PN.BDG, bahwa pada tanggal 15 Juni 2020 telah memberitahu dan menyerahkan memori banding kepada kuasa Terbanding semula Tergugat;
6. Surat Pemberitahuan dan penyerahan Memori Banding Nomor: 419/Pdt.G/2019/PN.Bdg Jo Nomor 35/PDT.B/2020/PN.BDG, bahwa pada tanggal 15 Juni 2020 telah memberitahu dan menyerahkan memori banding kepada kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat;
7. Akta penerimaan Kontra Memori Banding Nomor: 419/Pdt.G/2019/PN.Bdg Jo Nomor 35/PDT.B/2020/PN.BDG yang dibuat Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, bahwa pada tanggal 24 Juni 2020 kuasa Terbanding semula Tergugat telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 24 Juni 2020;
8. Surat Pemberitahuan dan penyerahan Kontra Memori Banding Nomor: 419/Pdt.G/2019/PN.Bdg Jo Nomor 35/PDT.B/2020/PN.BDG, bahwa pada tanggal 29 Juni 2020 telah memberitahu dan menyerahkan kontra memori banding kepada kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat;
9. Surat Pemberitahuan dan penyerahan Kontra Memori Banding Nomor: 419/Pdt.G/2019/PN.Bdg Jo Nomor 35/PDT.B/2020/PN.BDG, bahwa pada tanggal 30 Juni 2020 telah memberitahu dan menyerahkan kontra memori banding kepada kuasa para Pemanding semula para Penggugat;

Halaman 21 dari 26 Putusan Nomor 409/PDT/2020/PT.BDG



10. Akta penerimaan Kontra Memori Banding Nomor: 419/Pdt.G/2019/PN.Bdg Jo Nomor 35/PDT.B/2020/PN.BDG yang dibuat Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, bahwa pada tanggal 25 Juni 2020 kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 25 Juni 2020;
11. Surat Pemberitahuan dan penyerahan Kontra Memori Banding Nomor: 419/Pdt.G/2019/PN.Bdg Jo Nomor 35/PDT.B/2020/PN.BDG, bahwa pada tanggal 30 Juni 2020 telah memberitahu dan menyerahkan kontra memori banding kepada kuasa para Pembanding semula para Penggugat;
12. Surat Pemberitahuan dan penyerahan Kontra Memori Banding Nomor: 419/Pdt.G/2019/PN.Bdg Jo Nomor 35/PDT.B/2020/PN.BDG, bahwa pada tanggal 30 Juni 2020 telah memberitahu dan menyerahkan kontra memori banding kepada kuasa Terbanding semula Tergugat;
13. Surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor: 419/PDT.G/2019/PN.BDG Jo Nomor 35/PDT.B/2020/PN.BDG yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, bahwa pada tanggal 4 Juni 2020 telah memberitahukan kepada para Pembanding semula para Penggugat untuk mempelajari berkas;
14. Surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor: 419/PDT.G/2019/PN.BDG Jo Nomor 35/PDT.B/2020/PN.BDG yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, bahwa pada tanggal 2 Juni 2020 telah memberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat untuk mempelajari berkas;
15. Surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor: 419/PDT.G/2019/PN.BDG Jo Nomor 35/PDT.B/2020/PN.BDG yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, bahwa pada tanggal 5 Juni 2020 telah memberitahukan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk mempelajari berkas;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari kuasa para Pembanding semula para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang

*Halaman 22 dari 26 Putusan Nomor 409/PDT/2020/PT.BDG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Ulangan, untuk itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa kuasa para Pembanding semula para Penggugat telah mengajukan memori banding tanggal 10 Juni 2020 yang pada pokoknya mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Bandung Nomor : 419/PDT.G/2019/PN BDG tertanggal 02 April 2020;

## MENGADILI SENDIRI :

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*);
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Nomor : 274/2019 tertanggal 25 Juni 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa pelunasan pembelian sebidang tanah dan bangunan kepada Para Penggugat dan membayar kerugian yang dialami oleh Para Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) kepada Para Penggugat setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan;
7. Menyatakan Putusan dalam perkara ini sebagai putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum bantahan, banding maupun kasasi;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 23 dari 26 Putusan Nomor 409/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa kuasa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tanggal 24 Juni 2020 yang pada pokoknya mohon agar yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili Permohonan Banding ini berkenan memutuskan :

1. Menolak, setidaknya menyatakan Permohonan Banding dari para Pemanding tidak dapat diterima;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 419/PDT.G/e-court/2019/PN.BDG, tanggal 2 April 2020;
3. Menghukum para Pemanding membayar biaya yang timbul dari Permohonan Banding;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tanggal 25 Juni 2020 pada pokoknya mohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Menerima Kontra Memori Banding Turut Terbanding/TurutTergugat.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor : 419/Pdt.G/2019/PN.Bdg tanggal 02 April 2020.
3. Menghukum Para Pemanding/Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus tanggal 2 April 2020, Nomor 419/Pdt.G/2019/PN.Bdg dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Berita Acara persidangan, memori banding dan kontra memori banding yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena pertimbangan-

Halaman 24 dari 26 Putusan Nomor 409/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan- alasan yang mejadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 419/Pdt.G/2019/PN.Bdg tanggal 2 April 2020 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding semula Para Penggugat tetap dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding ,maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Memperhatikan,Undang-Undang RI Nomor : 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura dan Peraturan Perundang Undangan lain yang terkait;

## M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 419/Pdt.G/2019/PN.Bdg tanggal 2 April 2020, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan,yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000.00 (Seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari : Senin tanggal 7 September 2020, oleh kami, Drs.Amin Sembiring,S.H.,M.H., sebagai Ketua Majelis, Nelson Samosir, S.H.,M.H., dan Wilhelmus H. Van Keeken, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari : Selasa,

Halaman 25 dari 26 Putusan Nomor 409/PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 15 September 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Yana Hediñana, S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

T.t.d

1. Nelson Samosir, S.H.,M.H.,

T.t.d

2. Wilhelmus H. Van Keeken, S.H.,M.H.,

Hakim Ketua,

T.t.d

Drs.Amin Sembiring,S.H.,M.H.,

Panitera Pengganti,

T.t.d

Yana Hediñana, S.H.

#### Perincian biaya:

1. Materai .....	Rp. 6.000.00
2. Redaksi.....	Rp. 10.000.00
3. Biaya Proses Lainnya .....	Rp.134.000.00
Jumlah .....	Rp. 150.000.00