



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor: 120/PDT.G/2022/PN.DPK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata pada Peradilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Fandi Sumardie, pekerjaan Karyawan alamat Jalan Taruna Jaya RT.009/RW.05 Kelurahan Cibubur Kecamatan Ciracas Jakarta Timur untuk selanjutnya disebut sebagai -----
-----Penggugat;

Melawan:

Endang Rini, Karyawan Swasta, umur 49 Tahun, di KTP beralamat di Jalan Bangka III/76 RT.014/RW.003 Kelurahan Pela Mampang Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan dan saat ini berdomisili atau bertempat tinggal di Jalan Masjid Al Barkah I RT.004/RW.06 Kelurahan Pasir Putih Kecamatan Sawangan Kota Depok Jawa Barat dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Riskha Amaliya Lubis, SP., SH., MH., CPM., CPCLE., CPArb, Advokat/Pengacara/Penasehat Hukum RISKHA AMALIYA LUBIS & REKAN yang beralamat di ngambak Kalang RT.003/RW.003, Bekasi Kecamatan Mojolaban, Sukoharjo, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok di bawah register Nomor :565/SK/Pdt/2022/PN Dpk tanggal 25 Mei 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai -----
----- Tergugat;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: 120/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 27 April 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Gugatan tersebut;

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

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor : 120/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 28 Juni 2022 tentang Penunjukan Pergantian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Gugatan tersebut;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor : 120/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 05 Desember 2022 tentang Penunjukan Pergantian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Gugatan tersebut;

Setelah membaca surat gugatan Penggugat dan surat-surat lain yang berkenaan dengan surat gugatan tersebut ;

Setelah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 120/Pen.Pdt.G/2022/PN.Dpk tertanggal 07 April 2022 tentang Penetapan Hari Sidang Pertama untuk memeriksa perkara ini ;

Setelah mendengar keterangan dari Penggugat dan Para Tergugat di muka persidangan;

Setelah membaca dan memperhatikan bukti surat yang diajukan Penggugat serta segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 April 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 27 April 2022 dan telah terdaftar dalam Register Perkara Perdata Gugatan di bawah Nomor: 120/PDT.G/2022/PN.Dpk yang mana Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah PEMILIK YANG SAH atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Masjid Al Barkah I Rt. 004 Rw 06 Kel Pasir Putih Kecamatan Sawangan Kota Depok Jawa Barat seluas 234 M2 (dua ratus tiga puluh empat meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 04262 /Pasir Putih tercatat atas nama Nyonya LIM SI MOY (Objek Sengketa). Tanah dan bangunan tersebut sebelumnya dibeli oleh PENGGUGAT dari pihak lain dengan menggunakan nama ibu dari PENGGUGAT (Nyonya LIM SI MOY)
2. Bahwa pada tanggal 8 Maret 2019, TERGUGAT berniat mengambil 2 (dua) buah Kavling tanah milik PENGGUGAT yang terletak di Jalan Masjid Al Barkah I Rt. 004 Rw 06 Kel Pasir Putih Kecamatan Sawangan Kota Depok

Halaman 2 Putusan Nomor 120/Pdt.G/2022/PN.Dpk

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

Jawa Barat seluas 144 M2 dengan harga Rp.850.000.000,-(delapan ratus lima puluh juta rupiah). Bahwa dari harga yang telah disepakati tersebut, TERGUGAT berjanji akan melakukan pembayaran dengan cara mencicil sebesar Rp.23.612.000,-(dua puluh tiga juta enam ratus dua belas ribu rupiah) perbulan selama 3 (tiga) tahun. Pembayaran dilakukan pada tanggal 29 setiap bulannya. Hal ini sebagaimana tertuang didalam Surat Permohonan Pembayaran Cicilan Bertahap Rumah di Puri Pasir Putih yang dibuat oleh TERGUGAT tertanggal 8 Maret 2019.

3. Bahwa atas dasar adanya surat permohonan TERGUGAT tersebut ditindaklanjuti dengan ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 11 Maret 2019 antara PENGUGAT dan TERGUGAT. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT sepakat harga penjualan rumah milik PENGUGAT yaitu sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah). Selain itu disepakati juga jika terjadi pembatalan yang dilakukan oleh TERGUGAT maka PENGUGAT hanya akan mengembalikan 50 % (lima puluh persen) dari uang yang sudah masuk atau dibayarkan oleh TERGUGAT.

Perjanjian jual beli tersebut adalah sah dan mengikat kedua belah pihak baik PENGUGAT maupun TERGUGAT. Perjanjian tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Jo Pasal 1320 KUHPerdata.

4. Bahwa saat perjanjian tersebut baru mulai berjalan, terjadi perubahan pembelian tanah dimana TERGUGAT menyatakan akan membeli 3 (tiga) buah kavling, sehingga luas tanah yang dibeli oleh TERGUGAT menjadi 216 M2 (Dua ratus enam belas meter persegi) dengan luas bangunan 140 M2 (seratus empat puluh meter persegi) dengan total harga sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) (luas tanah sebenarnya yaitu seluas 234 M2).

Bahwa sejak awal antara PENGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat bahwa pembangunan rumah akan dilakukan oleh PENGUGAT didasari atas pembayaran yang masuk dari TERGUGAT kepada PENGUGAT setiap bulannya.

5. Bahwa TERGUGAT mulai melakukan pembayaran angsuran rumah kepada PENGUGAT pada bulan April 2019 dan bersamaan dengan itu PENGUGAT juga mulai melakukan pembangunan atas rumah didasari atas uang yang masuk dari TERGUGAT.

Halaman 3 Putusan Nomor 120/Pdt.G/2022/PN.Dpk

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

6. Bahwa sejak dilakukan pembelian pada bulan Maret 2019, hingga saat ini TERGUGAT tercatat baru melakukan pembayaran kepada PENGUGAT sebanyak 8 (delapan) kali yaitu terhitung sejak mulai bulan April 2019 sampai dengan bulan November 2019 dengan nilai total pembayaran sebesar Rp.188.800.000,- (Seratus delapan puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah). Namun terhitung sejak bulan Desember 2019, TERGUGAT tidak lagi melakukan pembayaran angsuran rumah kepada PENGUGAT.
7. Bahwa pada bulan Desember 2019, PENGUGAT menanyakan kepada TERGUGAT mengenai pembayaran untuk bulan Desember 2019 namun TERGUGAT menyatakan belum bisa melakukan pembayaran angsuran rumah dengan berbagai macam alasan.

Bahwa dikarenakan tidak ada lagi pembayaran angsuran rumah dari TERGUGAT maka pada akhirnya PENGUGAT tidak lagi bisa melanjutkan pembangunan rumah

Pada bulan Desember 2020, PENGUGAT kembali mengingatkan TERGUGAT mengenai pembayaran rumah namun tetap tidak ada itikad baik dari TERGUGAT untuk melakukan pembayaran.

8. Bahwa pada bulan Januari 2021, PENGUGAT berinisiatif melanjutkan pembangunan rumah yang sudah hampir selesai walaupun belum ada cicilan rumah yang dilakukan oleh TERGUGAT. Akhirnya pada bulan Februari 2021, PENGUGAT menyelesaikan pembangunan rumah dengan dana terbatas yang dimiliki oleh PENGUGAT. Akhirnya bangunan rumah selesai dengan kondisi apa adanya pada tanggal 28 Februari 2021.
9. Bahwa pada bulan Februari 2021, dengan tetap prasangka baik PENGUGAT menawarkan kepada TERGUGAT untuk memiliki rumah yang telah dibangun tersebut dengan 2 (dua) pilihan yaitu TERGUGAT mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah ke Bank atau PENGUGAT yang mengajukan kepemilikan rumah ke Bank.

Bahwa jika yang mengajukan KPR adalah PENGUGAT maka PENGUGAT akan mengembalikan uang milik TERGUGAT yang telah dibayarkan selama 8 (Delapan) bulan dipotong 50 % setelah dana dari Bank Cair. Namun ternyata TERGUGAT menyatakan berminat untuk mengajukan KPR ke Bank.

10. Bahwa dikarenakan TERGUGAT menyatakan berminat untuk memiliki rumah dan akan mengajukan KPR maka pada akhirnya PENGUGAT dengan

Halaman 4 Putusan Nomor 120/Pdt.G/2022/PN.Dpk



prasangka baik mengizinkan TERGUGAT untuk menempati rumah yang telah dibangunnya. Akhirnya mulai bulan Maret 2021 TERGUGAT menempati rumah yang telah PENGUGAT bangun dengan kondisi apa adanya.

11. Bahwa setelah menempati rumah tersebut sejak Maret 2021 ternyata TERGUGAT tidak juga mengajukan fasilitas KPR kepada Bank. PENGUGAT tidak tahu penyebabnya apakah karena pengajuan KPRnya ditolak oleh Bank atau memang TERGUGAT tidak pernah sama sekali mengajukan permohonan KPR kepada Bank.
12. Bahwa setelah itu berulang kali PENGUGAT menanyakan kepada TERGUGAT mengenai kepastian atas kepemilikan tanah dan bangunan rumah tersebut namun tidak ada sama sekali itikad baik dari TERGUGAT. Bahkan beberapa kali adik PENGUGAT mendatangi rumah dan menanyakan pembayaran yang dilakukan oleh TERGUGAT namun tetap tidak ada tanggapan ataupun respon dari TERGUGAT. Bahwa tidak ada itikad baik sama sekali dari TERGUGAT untuk melakukan pembayaran rumah tersebut.

Bahkan pada bulan April 2021, PENGUGAT menyuruh adik PENGUGAT menanyakan mengenai kelanjutan pembelian rumah tersebut namun ternyata adik PENGUGAT diancam oleh suami dari TERGUGAT dengan menggunakan senjata tajam bahkan mengucapkan kata-kata akan membunuh adik PENGUGAT.

13. Bahwa sejak TERGUGAT menempati rumah pada bulan Maret 2021 sampai dengan saat ini, TERGUGAT tidak ada sama sekali melakukan pembayaran kepada PENGUGAT. Bahwa jelas tindakan dari TERGUGAT sangat merugikan PENGUGAT.
14. Bahwa tindakan-tindakan dari TERGUGAT yang tidak melakukan pembayaran atas pembelian 3 (tiga) kavling rumah sesuai dengan harga dan cara pembayaran yang telah disepakati dan TINDAKAN dari TERGUGAT yang tidak mengajukan fasilitas KPR kepada Bank padahal PENGUGAT sudah mengizinkan TERGUGAT tinggal di rumah yang sudah dibangun oleh PENGUGAT adalah jelas merupakan tindakan-tindakan wanprestasi atau ingkar janji.
15. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara, disebutkan :

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih : Memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, jika hal itu masih dapat



dilakukan, atau Menuntut pembatalan Perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.”

16. Bahwa pada tanggal 10 Juli 2021, PENGUGAT telah memberikan kuasa kepada kuasa hukum untuk menyelesaikan permasalahan dengan TERGUGAT sesuai dengan Surat Kuasa No. 446/RED/VII/2021. Bahwa ditindaklanjuti dengan mengirimkan Surat Undangan sekaligus SOMASI kepada TERGUGAT pada tanggal 12 Juli 2021 dan surat diterima langsung oleh TERGUGAT. Bahwa antara kuasa hukum PENGUGAT dan kuasa hukum TERGUGAT telah dilakukan 3 (tiga) kali pertemuan yaitu pada tanggal 16 Juli 2021, 26 Juli 2021 dan 30 Juli 2021. Namun tetap tidak ada titik temu penyelesaian antara PENGUGAT dan TERGUGAT.
17. Bahwa dengan adanya perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang telah dilakukan oleh TERGUGAT maka berdasarkan ketentuan Pasal 1243, 1244, 1246 dan 1247 KUHPerdata PENGUGAT dapat menuntut GANTI Rugi kepada TERGUGAT yang terdiri dari : BIAYA, RUGI dan BUNGA.
 - a. Biaya harga tanah dan pembangunan rumah 3 (tiga) kavling sebesar Rp.1.250.000.000,- (Satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dikurangi dengan uang yang sudah dibayarkan oleh TERGUGAT sebesar Rp.188.000.000,- (seratus delapan puluh delapan juta rupiah) jadi Biaya yang harus dibayar oleh TERGUGAT yaitu sebesar Rp.1.062.000.000,- (Satu milyar enam puluh dua juta rupiah)
 - b. Biaya peminjaman untuk sewa rumah sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) dikurangi dengan uang yang sudah dikembalikan sebesar Rp.23.492.000,- (dua puluh tiga juta empat ratus Sembilan puluh dua ribu rupiah). Sisa yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT sebesar Rp.31.508.000,- (tiga puluh satu juta lima ratus delapan ribu rupiah).
 - c. Kerugian yaitu biaya sewa menempati rumah PENGUGAT sejak bulan Maret 2021 sampai dengan saat ini April 2022 yaitu 12 (Dua belas) bulan dikali Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap bulan yaitu Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)

TOTAL yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT yaitu sebesar Rp.1.153.508.000,- (satu milyar seratus lima puluh tiga juta lima ratus delapan ribu rupiah).

18. Bahwa PENGUGAT mempunyai sangkaan yang sangat beralasan jika TERGUGAT akan ingkar dan lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya mohon kepada Pengadilan Negeri Depok menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya kepada PENGGUGAT apabila ternyata TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).

19. Bahwa PENGGUGAT khawatir jika tanah dan bangunan milik PENGGUGAT dialihkan oleh TERGUGAT kepada Pihak lain oleh karena itu maka selanjutnya PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag) atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Masjid Al Barkah I Rt. 004 Rw 06 Kel Pasir Putih Kecamatan Sawangan Kota Depok Jawa Barat seluas 234 M2 (dua ratus tiga puluh empat meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 04262 /Pasir Putih tercatat atas nama Nyonya LIM SI MOY.
20. Satu dan lain hal, oleh karena Gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT dengan mendasarkan pada bukti-bukti surat otentik maupun bukti-bukti surat yang dapat dipersamakan dengan akta otentik, sehingga tidak terbantahkan lagi kebenarannya, maka PENGGUGAT mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding dan/atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
21. Bahwa dikarenakan saat ini tanah dan bangunan milik PENGGUGAT telah ditempat oleh TERGUGAT dan TERGUGAT BELUM MELUNASI PEMBELIAN RUMAH tersebut, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk MEMERINTAHKAN agar TERGUGAT atau siapapun yang menempati rumah tersebut AGAR MENGOSONGKAN tanah dan bangunan rumah milik PENGGUGAT tersebut selama gugatan perkara ini berlangsung sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
22. Bahwa selain PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya juga telah mengirimkan surat peringatan kepada TERGUGAT agar menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada TERGUGAT dan PENGGUGAT sendiri juga telah meminta TERGUGAT agar mengosongkan tanah dan bangunan rumah milik PENGGUGAT namun TERGUGAT tidak juga mengosongkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tersebut.

Halaman 7 Putusan Nomor 120/Pdt.G/2022/PN.Dpk

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

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Depok cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memutuskan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

Memerintahkan TERGUGAT ataupun siapapun yang menempati rumah AGAR MENGOSONGKAN tanah dan bangunan rumah milik PENGGUGAT yang terletak di Jalan Masjid Al Barkah I Rt. 004 Rw 06 Kel Pasir Putih Kecamatan Sawangan Kota Depok Jawa Barat seluas 216 M 2 sesuai Sertifikat Hak Milik No. 04262 /Pasir Putih (Objek Sengketa) sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde)

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan Sah perjanjian-perjanjian yang telah dibuat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT baik yang tertuang didalam Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 11 Maret 2019 maupun kesepakatan-kesepakatan yang tertuang didalam Percakapan Whatsapp antara PENGGUGAT dan TERGUGAT.
3. Menyatakan Sah Sita Jaminan (Conservatoir beslag) yang diajukan oleh PENGGUGAT
4. Menyatakan TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Wanprestasi atau ingkar janji
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.1.153.508.000,- (satu milyar seratus lima puluh tiga juta lima ratus delapan ribu rupiah) kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus.
6. Mengembalikan rumah milik PENGGUGAT yang terletak di Jalan Masjid Al Barkah I Rt. 004 Rw 06 Kel Pasir Putih Kecamatan Sawangan Kota Depok Jawa Barat seluas 216 M 2 sesuai Sertifikat Hak Milik No. 04262 /Pasir Putih dalam keadaan kosong
7. Bahwa jika TERGUGAT tidak mengembalikan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT dalam keadaan kosong maka PENGGUGAT dapat menggunakan aparat kepolisian ataupun instansi terkait lainnya untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tersebut dengan biaya dibebankan kepada TERGUGAT.
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya kepada

Halaman 8 Putusan Nomor 120/Pdt.G/2022/PN.Dpk

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

PENGUGAT apabila ternyata TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding dan atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Depok cq Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir sendiri dipersidangan sedangkan Tergugat hadir dipersidangan diwakili kuasanya;

Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat telah hadir, maka berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, siding dilanjutkan dengan Mediasi, karena para pihak menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk menunjuk Mediator maka Ketua Majelis Hakim telah menunjuk Dr. Divo ArdiantoSH., MH sebagai Hakim Mediator berdasarkan penetapan Majelis Hakim tanggal 25 Mei 2022, namun setelah dilaksanakan, ternyata mediasi tidak berhasil/ gagal sebagaimana laporan mediasi tertanggal 27 Juli 2022, sehingga proses persidangan dilanjutkan;

Menimbang, bahwa setelah proses mediasi gagal, maka sidang dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang isi lengkapnya sebagaimana tersebut di atas dan Penggugat mengatakan tetap pada gugatan semula;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 13 September 2022 ya pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Eksepsi dan Jawaban ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa penggugat tidak mendasari dalam mengajukan gugatan wanprestasi yang menyatakan pihak tergugat tidak membayar dengan iktikad tidak baik;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat mengalami kekaburan (obscuur libel), dimana bila dilihat dari Posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sesuai apa yang menjadi posita gugatannya, karena tidak ada relevansi sama sekali dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. Dimana dalam uraian Posita tidak terlihat sama sekali adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. Pada saat dilakukan mediasi telah disepakati bahwa Penggugat bersedia memberikan ganti rugi sebesar Rp.175. 000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat, kemudian pada waktu yang telah disepakati Penggugat ingkar janji dengan mencari-cari alasan di luar kesepakatan.
4. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat hanya membuat surat jual beli dibawah tangan dan tidak di akta notarilkan. Setelah dilakukan pembayaran pembangunan tidak dilaksanakan sesuai spek yang telah dijanjikan, malah Tergugat digugat wanprestasi oleh Penggugat, siapa dalam hal ini yang senyatanya melakukan Wanprestasi, sehingga jelas gugatan Penggugat kabur (obscuur libel);
5. Bahwa dalil gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium) gugatan mengandung error in persona dimana pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai turut tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik turut tergugat yaitu LIM SI MOY selaku pemilik SHM No. 04262. Sehingga Gugatan ini Error in Persona;
6. Bahwa dalil gugatan Penggugat misbruik van omstandigheden dimana tiba-tiba Penggugat datang ke rumah Tergugat dan memaksa Tergugat membayar cicilan yang pada dasarnya Penggugat telah melakukan penipuan atas apa yang sudah disepakati bersama di dalam perjanjian, terutama terkait spek bangunan yang tidak sesuai.

Bahwa dalam Pasal 1321 KUHPerdara menentukan bahwa kesepakatan “tidak sah” apabila diberikan karena :

- Kekhilafan (dwang) atau
- Paksaan (dwaling) atau
- Penipuan (bedrog)

Halaman 10 Putusan Nomor 120/Pdt.G/2022/PN.Dpk



Dengan demikian apabila dalam suatu perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau paksaan atau penipuan maka menjadikan kesepakatan para pihak dalam perjanjian tidak sempurna atau dengan kata lain terdapat cacat kehendak (willsgebreken) dalam perjanjian yang memberikan konsekuensi perjanjian tersebut “dapat dibatalkan.”

Bahwa selain kekhilafan, paksaan dan penipuan terdapat bentuk ke-4 dari cacat kehendak yang tidak diatur dalam KUHPdata akan tetapi diakui melalui yurisprudensi yaitu apa yang disebut dengan “Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden / undue influence)”.

Oleh karenanya, gugatan kabur tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

Selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutus dalam putusan dengan Amar sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima karena obscure libel dan error in persona serta perjanjian cacat kehendak ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini.

DALAM KONVENSI

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi juga dimasukkan dalam Jawaban Konvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pada prinsipnya Para Tergugat menyangkal dan menolak seluruh dalil-dalil Gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Bahwa tergugat menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan penggugat dalam gugatannya karena dalil-dalil yang dikemukakan tersebut tidak berdasarkan fakta-fakta atas kejadian yang sebenarnya dilapangan dan tanpa didukung oleh bukti-bukti yang sah dan dapat diterima menurut hukum;
4. Bahwa benar posita 1,2,3 dan 4;

Bahwa tidak benar apa yang telah disampaikan pada posita poin 5 yang menyatakan Tergugat mulai membayar cicilan pada bulan April 2019 dan pada bulan yang sama Penggugat memulai pembangunan yang benar adalah Tergugat melakukan pelunasan cicilan pertama dikurangi booking unit sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 22 Maret 2019 yaitu sebesar Rp. 18.600.000,- (delapan belas juta enam ratus ribu rupiah) dan ditanggal 25 Maret 2019 Tergugat membayar juga cicilan ke 2 langsung penuh sebesar Rp. 23.600.000,- (dua puluh tiga juta enam ratus dua belas ribu rupiah) padahal didalam point ke 9 dari surat perjanjian yang disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat, dijelaskan bahwa pembangunan rumah akan dimulai ketika cicilan pertama sudah dilunasi, berarti terhitung tanggal 22 Maret 2019. hingga pada tanggal 24 April 2019 Tergugat melakukan pembayaran cicilan ke 3 sebesar Rp. 23.600.000, (dua puluh tiga juta enam ratus dua belas ribu rupiah) dan pembangunan baru dimulai pada bulan Juni 2019 dari yang seharusnya bulan Maret atau April 2019 sudah dimulai pekerjaan. Hal itu merupakan Wanprestasi yang dilakukan Penggugat atas kesepakatan bersama;

5. Bahwa tidak benar apa yang telah disampaikan pada posita 7 perihal tidak ada itikat baik Tergugat untuk melakukan pembayaran, yang benar adalah walaupun pembangunan rumah baru dimulai Juni 2019 (sudah cedera tenggat waktu) namun Tergugat sudah selesai melakukan cicilan sampai dengan pembayaran ke 8 atau cicilan sampai dengan bulan Oktober 2019.
6. Bahwa tergugat menolak dan menyangkal dalil penggugat pada posita nomor 14 yang menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka kami mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa tergugat konvensi mohon disebut sebagai penggugat rekovensi untuk keadilan dalam perkara ini;
2. Bahwa segala dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi diatas, mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan gugatan dalam rekonvensi ;
3. Bahwa pada awalnya Tergugat Rekovensi menawarkan produknya kepada Penggugat Rekovensi dengan informasi sebagai berikut :
 - bahwa produk itu bisa custom sesuai dgn kebutuhan & keinginan customer

Halaman 12 Putusan Nomor 120/Pdt.G/2022/PN.Dpk

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

- mereka menyediakan arsitek yang akan mengakomodir dan membantu untuk desainnya,
 - bangunan berkualitas dan janji-janji manis lainnya.
 - Bangunan akan mereka selesaikan dalam waktu kurang lebih 3 sampai 4 bulan
4. Bahwa kemudian pada tanggal 11 Maret 2019 terjadilah transaksi pembelian 2 kavling (45/72 total 90/144) dengan harga Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan cicilan selama 3 tahun dan perbulan sebesar Rp. 23.612.000, - (dua puluh tiga juta enam ratus dua belas ribu rupiah);
5. Bahwa kemudian Penggugat Rekovensensi bertemu dengan arsitek dan arsitek menggambarkan desainnya sesuai request Penggugat Rekovensensi (memberikan gambarnya dan layoutnya ke Penggugat Rekovensensi setelah design tersebut cocok seperti keinginan Penggugat Rekovensensi).
6. Bahwa pada saat proses menunggu gambar arsitek Tergugat Rekovensensi menawarkan kenapa tidak sekaligus kavlingnya semua diambil sesuai sertifikat ada 4 kavling, Penggugat Rekovensensi hanya tambah tanah saja tanpa bangunan, sehingga total luas tanah menjadi 216 m2 dari 144 m2 karena ada penambahan tanah setelah mendapat approval dari Tergugat Rekovensensi, kemudian Penggugat Rekovensensi meminta arsitek untuk merubah luas bangunan kemudian arsitek membuat perubahan luas (memberikan design ke 2).
7. Bahwa setelah diskusi dengan arsitek selesai Penggugat Rekovensensi melakukan pelunasan cicilan pertama dikurangi booking unit sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 22 Maret 2019 yaitu sebesar Rp. 18.600.000, - (delapan belas juta enam ratus ribu rupiah) dan ditanggal 25 Maret 2019 Tergugat membayar juga cicilan ke 2 langsung penuh sebesar Rp. 23.600.000, -(dua puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah)
8. Bahwa didalam point ke 9 dari surat perjanjian yang disepakati bersama antara Tergugat Rekovensensi dengan Penggugat Rekovensensi, dijelaskan bahwa pembangunan rumah akan dimulai ketika cicilan pertama sudah dilunasi, berarti terhitung tanggal 22 Maret 2019. Dan awal bulan April Penggugat Rekovensensi konfirmasi kepada Tergugat Rekovensensi kapan pembangunan akan dimulai, Tergugat Rekovensensi menjawab masih menunggu karena tukangny masih dikampung.

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

9. Bahwa pada tanggal 24 April 2019 Penggugat Rekovenski melakukan pembayaran cicilan ke 3 sebesar Rp. 23.600.000, -(dua puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah) kemudian Penggugat Rekovenski konfirmasi kembali kepada Tergugat Rekovenski mengenai pembangunan kapan dimulai dan Tergugat Rekovenski tetap menjawab tukang masih pulang kampung belum bisa kembali. Pembangunan baru dimulai pada bulan Juni 2019 dari yang seharusnya bulan April 2019 sudah dimulai pekerjaan. Hal itu merupakan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat Rekovenski atas kesepakatan bersama.
10. Bahwa ketika akan mulai pembangunan agak lama juga ternyata tukang tidak mendapat design rumah atau informasi apapun dari arsitek perihal pembangunan rumah sedangkan tukang membutuhkan design 3D dari arsitek, pada akhirnya Penggugat Rekovenski mendapatkan dari arsitek kemudian Penggugat Rekovenski berikan kepada tukang, namun kemudian ada kendala lagi tukang-tukang tidak mendapatkan detail design bangunan seperti luas masing-masing kamar dan lain-lain, ternyata jasa arsitek tidak dibayar oleh Tergugat Rekovenski bahkan jasa Arsitek untuk bangunan sebelumnya juga tidak dibayar. Bahkan titik-titik lampu saja Penggugat Rekovenski yang membuat. Berarti rumah dibangun tidak menggunakan jasa Arsitek sebagai ahli bangunan, dalam hal ini Tergugat Rekovenski sudah cidera janji. Bangunan dibuat hanya mengandalkan gambar yang Tergugat Rekovenski dapatkan dari Arsitek dan diawasi oleh Mandor bangunan saja. Penggugat Rekovenski sering datang untuk melihat pembangunan dan Penggugat Rekovenski jarang melihat Mandor dilokasi sementara Tergugat Rekovenski dan Patnernya tidak pernah melakukan pengecekan ke lokasi kecuali ada janji dengan Penggugat Rekovenski. Hal itu merupakan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat Rekovenski atas kesepakatan bersama.
11. Bahwa ketika Penggugat Rekovenski protes perihal bangunan, Tergugat Rekovenski dan Patnernya hanya saling lempar tanggung jawab, mengenai rumah Penggugat Rekovenski dibangun tanpa memiliki IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) sudah Penggugat Rekovenski cek ke pemprov depok.
12. Bahwa walaupun pembangunan rumah baru dimulai Juni 2019 (sudah cedera tenggat waktu) namun Penggugat Rekovenski sudah selesai melakukan cicilan sampai dengan pembayaran ke 8 atau cicilan sampai dengan bulan Oktober 2019.

Halaman 14 Putusan Nomor 120/Pdt.G/2022/PN.Dpk

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 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa selain cicilan Penggugat Rekovensensi juga membeli keramik untuk kamar mandi atas dan bawah, closet atas dan bawah, shower atas dan bawah serta keramik dapur. Dan Penggugat Rekovensensi juga yang membangun paling atas yang menjadi penutup bangunan serta dagnya.
14. Bahwa dibulan Desember 2019 Tergugat Rekovensensi meminta kelanjutan pembayaran cicilan, Penggugat Rekovensensi tidak mau karena rumah saja sudah lewat jauh dari tenggat waktu kesepakatan belum jadi juga. Katanya sudah kehabisan dana.
15. Bahwa Tergugat Rekovensensi telah menggadaikan sertifikat tanah ke Bank yang Penggugat Rekovensensi beli sejak 2019 tanpa pemberitahuan Tergugat, dan Tergugat baru mengetahuinya ketika orang bank datang ke rumah untuk foto2 bangunan pada tahun 2021.
16. Bahwa karena pembangunan tidak menggunakan tenaga ahli dan katanya kekurangan dana sehingga penyelesaian bangunan menjadi asal-asalan. Rumah tidak simetris, miring, Pompa air yang dipasang tanpa info ke Penggugat Rekovensensi, Keramik dipasang belang-belang, Baru ditempati beberapa bulan sudah banyak bagian rumah yang retak, Kusen bekas, Setiap hujan Penggugat Rekovensensi harus taruh lap disetiap jendela dan air dari lantai 3 karena pintunya menggantung jadi jatuh deras kedalam, Kualitas cat hanya di cat sekali dan baru beberapa bulan kondisi cat sudah pada rontok.
17. Bahwa dengan adanya gugatan konvensi yang diajukan oleh tergugat rekovensensi, telah menyebabkan penggugat rekovensensi merasa tercemar nama baik dan telah mengalami kerugian baik secara materil maupun inmateril;
18. Bahwa dalam menangani perkara aquo tergugat konvensi/penggugat rekovensensi telah dan akan mengeluarkan biaya-biaya sebesar Rp 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah), serta kerugian in materil yang diperkirakan seluruhnya sebesar Rp 5. 000.000.000,-(lima milyar rupiah) maka cukup beralasan hukum bila majelis hakim menghukum tergugat rekovensensi untuk membayar seluruh ganti rugi tersebut.
19. Bahwa baik gugatan dalam konvensi maupun gugatan dalam rekovensensi sesungguhnya diakibatkan oleh tindakan tergugat rekovensensi, maka cukup beralasan hukum bila majelis hakim menghukum tergugat rekovensensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

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

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka kami mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima karena obscure libel dan error in persona serta perjanjian cacat kehendak ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini.

DALAM KONVENSI

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard);
2. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi untuk seluruhnya
2. Menghukum tergugat rekonvensi/penggugat konvensi untuk membayar biaya ganti rugi sebesar Rp 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah), serta kerugian immateril yang diperkirakan seluruhnya sebesar Rp 5.000.000.000,-(lima milyar rupiah)
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim pemeriksa Perkara berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat di persidangan berupa :

1. Bukti P-1 : Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 11 Maret 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P-2 : Fotocopy Permohonan Pembayaran Cicilan Bertahap Rumah di Puri Pasir Putih tertanggal 08 Maret 2019;
3. Bukti P-3 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3174036601720002 atas nama Endang Rini W yang dikeluarkan oleh Disduk Jakarta Selatan tertanggal 01 Mei 2013;
4. Bukti P-4 : Fotocopy Surat Pernyataan dari ibu Penggugat tertanggal 25 Juli 2018;
5. Bukti P-5 :
6. Bukti P-6 : Print out percakapan whatsapp antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 19 Maret 2019;
7. Bukti P-7 : Print out percakapan whatsapp antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 13 April 2019;
8. Bukti P-8 : Print out percakapan whatsapp antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 01 Maret 2019;
9. Bukti P-9 : Print out percakapan whatsapp antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 04 Februari 2021;
10. Bukti P-10 : Print out percakapan whatsapp antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 29 November 2019;
11. Bukti P-11 : Print out percakapan whatsapp antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 15 Agustus 2020;
12. Bukti P-12 : Print out percakapan whatsapp antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 04 Februari 2019;
13. Bukti P-13 : Print out foto suami Tergugat dan Penggugat tertanggal 26 Juni 2021;
14. Bukti P-14 : Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Nomor : STPLP/B/1451/VII/2021/SPKT/POLRES METRO DEPOK/POLDA METRO tertanggal 30 Juli 2021;
15. Bukti P-15 : Print out percakapan whatsapp antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 27 Januari 2019;
16. Bukti P-16 : Print out percakapan whatsapp antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 16 Maret 2020;
17. Bukti P-17 : Print out foto tertanggal 29 Juli 2022;
18. Bukti P-18 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dana Bangunan Tahun 2022 tertanggal 17 Januari 2022;

Halaman 17 Putusan Nomor 120/Pdt.G/2022/PN.Dpk

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 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bukti P-19 : Fotocopy Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 648.12/3609/IMB/DPMPTSP/2017 tertanggal 22 Desember 2017;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut diatas, kesemuanya telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai sebagaimana mestinya, oleh karenanya bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, sedangkan untuk bukti P-2, P-3, P-14 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-15, P-16, adalah print out dari whatsapp sedangkan P-13 dan P-17 adalah Pint out foto;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Kuasa Penggugat dipersidangan juga mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Ivendri

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat yang mana hubungan Saksi dengan Penggugat adalah sebagai kakak Kandung, kalau dengan Tergugat adalah teman;
- Bahwa Saksi mengetahui gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini terkait dengan masalah rumah;
- Bahwa Tergugat digugat oleh Tergugat karena tidak mampu membayar cicilan rumah;
- Bahwa yang Saksi tahu tanah dan rumah tersebut dalam keadaan kosong tidak ditempati oleh Penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa yang saksi ketahui mengenai perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa yang menjadi penjual adalah pak Fandi (Penggugat) dan pembeli adalah ibu Endang Rini (Tergugat);
- Bahwa setahu Saksi perjanjian jual beli dilakukan pada tahun 2019;
- Bahwa saksi yang membuat sesuai kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perjanjian tersebut tidak dilakukan dihadapan notaris;
- Bahwa yang Saksi tahu Tergugat mengatakan tidak usah karena akan mengeluarkan biaya lagi;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada saksi saat dibuat perjanjian, hanya kesepakatan saja;
- Bahwa setahu saksi Tergugat baru 8 (delapan) kali cicilan;
- Bahwa yang saksi tahu cerita dari Penggugat isi perjanjian tersebut persisnya harga rumah Rp.850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan cicilan selama 3 tahun;
- Bahwa yang Saksi ketahui perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat beserta rumahnya;
- Bahwa yang saksi tahu perjanjian tersebut disepakati tahun 2019;
- Bahwa yang saksi ketahui tanah objek sengketa awalnya luasnya 144 m2 lalu ada penambahan menjadi luas 234 M2;
- Bahwa yang saksi tahu perjanjian tersebut disepakati tahun 2019;
- Bahwa untuk pembelian kavling setahu saksi tidak ada perjanjian;
- Bahwa yang saksi tahu dilakukan pembelian kavling tambahan pada bulan April;
- Bahwa untuk pembelian kavling I yang Saksi tahu bulan Maret;
- Bahwa setahu Saksi sertifikat tanah tersebut masih atas nama ibu Saksi;
- Bahwa setahu Saksi perjanjian awal 2 kavling dengan luas 144 M2 sekarang menjadi 3 kavling luasnya 234 M2;
- Bahwa yang Saksi tahu cerita dari Penggugat isi perjanjian tersebut persisnya harga rumah Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan cicilan selama 3 tahun, menjadi Rp1.250.000.000,00; (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan harus lunas pada tahun 2022;
- Bahwa finishing sudah mencapai 80 %, yaitu pemasangan kaca, semua dicat atas bawah, pasang kusen dan kamar mandi;
- Bahwa setelah selesai rumah tersenbut ditempati oleh Tergugat;
- Bahwa Tergugat naikin hebel lantai paling atas;
- Bahwa yang Saksi tahu Tergugat yang punya inisiatif;

Halaman 19 Putusan Nomor 120/Pdt.G/2022/PN.Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat menempati rumah tersebut bulan Maret 2021;
- Bahwa yang Saksi tahu DP dari awal 8 kali pembayaran sebesar Rp188.000,00; (seratus delapan puluh delapan ribu rupiah);
- Bahwa Tergugat memasuki rumah objek pada Maret 2021;
- Bahwa yang Saksi ketahui Tergugat sudah keluar dari rumah tersebut bulan Juli 2022;
- Bahwa Tergugat keluar dari rumah tersebut sendiri karena ada kesepakatan dalam mediasi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat di persidangan berupa :

1. Bukti T-1 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3174036601720002 atas nama Endang Rlni W yang dikeluarkan oleh Disduk Jakarta Selatan tertanggal 01 Mei 2013;
2. Bukti T-2 : Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 04262 tertanggal 12 November 2018;
3. Bukti T-3 : Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 11 Maret 2019;
4. Bukti T-4 : Fotocopy kwitansi pembayaran cicilan;
5. Bukti T-5 : Print out bukti transfer
6. Bukti T-6 : Print out foto;
7. Bukti T-7 : Print out Foto pengerjaan rumah;
8. Bukti T-8 : Print out chat percakapan dengan mandor;
9. Bukti T-9 : Print out chat percakapan dengan Pengguat;
10. Bukti T-10 : Print out percakapan dengan petugas Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN);
11. Bukti T-11 : Print out bukti email dan surat resmi yang dikeluarkan oleh Badan Perlindungan Konsumen Nasional;
12. Bukti T-12 : Print out Pengrusakan rumah;
13. Bukti T-13 : Transfer video dari ponsel jendela jatuh (terlampir bukti video dalam bentuk flasdisk);
14. Bukti T-14 : Fotocopy Transfer video dari ponsel cacat pembangunan rumah jatuh (terlampir bukti video dalam bentuk flasdisk);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bukti T-15 : Transfer video dari ponsel pengrusakan rumah (terlampir bukti video dalam bentuk flasdisk);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut diatas, kesemuanya telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai sebagaimana mestinya, oleh karenanya bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, sedangkan untuk bukti T-2, T-3, T-5, T-6, T-7 dan T-10 berupa fotokopi dari fotokopi dan print out foto tanpa diperlihatkan aslinya dan untuk bukti T-4, T-8, T-9., T-11, T-12, dan T-13 tidak jadi diajukan sebagai bukti;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam persidangan tidak mengajukan saksi dan menyatakan cukup;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran serta kepastian mengenai obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah objek sengketa yang mana dari hasil pemeriksaan setempat diketahui lokasi tanah tersebut terletak di Jalan Masjid Al Barkah I RT.004/RW.06 Kelurahan Pasir Putih Kecamatan Sawangan Kota Depok Jawa Barat, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 04262 /Pasir Putih atas nama Nyonya Lim Si Moy, dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : Tanah dan rumah milik pak Arfi;
- Sebelah Selatan : Jalan Perumahan / Komplek;
- Sebelah Timur : Tanah dan rumah milik pak Vikri;
- Sebelah Barat : Jalan Komplek;

dengan luas objek sengketa kurang lebih 234 M2 (dua ratus tiga puluh empat meter persegi) dan lebih lengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat pada tanggal 08 November 2022;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam persidangan telah mengajukan kesimpulan dan Tergugat juga telah mengajukan kesimpulan, selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan Putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu sehubungan dengan perkara ini selengkapny telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa karena Kuasa Tergugat dalam jawabannya selain menjawab hal-hal yang menjadi pokok perkara juga mengajukan eksepsi, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan eksepsi Kuasa Tergugat;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dalam eksepsi telah mengajukan hal hal sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat Kabur (exemptio obscur Libel);
2. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (plurium Litis);
3. Bahwa gugatan Penggugat misbruik Van omstandigheden;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa gugatan Penggugat mengalami kekaburan oleh karena Posita gugatan Penggugat yang diajukan oleh Penggugat tidak sesuai apa yang menjadi posita gugatannya karena tidak ada relevansinya sama sekali dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat oleh karena didalam uraian posita Penggugat tidak terlihat sama sekali perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca gugatan Penggugat bahwa dalil dalam posita gugatan Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi oleh karena Tergugat mengingkari perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat sehingga didalam petitum gugatan Penggugat meminta Tergugat untuk dinyatakan telah melakukan wanprestasi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan Penggugat tersebut sudah saling bersesuaian antara dalil posita dengan petitumnya dengan demikian eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat Kabur dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa Terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak oleh karena Penggugat tidak menjadikan nyonya Lim Si Moy sebagai pihak dalam perkara ini Majelis Hakim berpendapat bahwa siapa yang mau dijadikan pihak oleh Penggugat dalam perkara aquo adalah hak sepenuhnya dari Penggugat dan berdasarkan bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa bukti P-4 yang berupa surat pernyataan dari Nyonya Lim Si



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Moy bahwa tanah dalam perkara aquo adalah tanah milik Penggugat yang merupakan anak nyonya Lim Si Moy sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka Eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat misbruik Van omstandigheden oleh karena Penggugat telah melakukan penipuan terhadap apa yang sudah disepakati bersama dalam perjanjian terutama terkait spek yang tidak sesuai;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut menurut majelis hakim sudah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan Tergugat dipersidangan sehingga terhadap eksepsi tersebut ditolak;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa gugatan Penggugat tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Masjid Al Barkah I Rt. 004 Rw 06 Kel Pasir Putih Kecamatan Sawangan Kota Depok Jawa Barat seluas 234 M2 (dua ratus tiga puluh empat meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 04262 /Pasir Putih tercatat atas nama Nyonya LIM SI MOY (Objek Sengketa).
- Bahwa pada tanggal 8 Maret 2019, Tergugat berniat mengambil 2 (dua) buah Kavling tanah milik Penggugat tersebut harga Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat berjanji akan melakukan pembayaran dengan cara mencicil sebesar Rp.23.612.000,- (dua puluh tiga juta enam ratus dua belas ribu rupiah) perbulan selama 3 (tiga) tahun. Pembayaran dilakukan pada tanggal 29 setiap bulannya.
- Bahwa kesepakatan tersebut ditindaklanjuti dengan ditandatangani Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 11 Maret 2019 antara Penggugat dan Tergugat. bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat harga penjualan rumah milik Penggugat yaitu sebesar Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah). selain itu disepakati juga jika terjadi pembatalan yang dilakukan oleh Tergugat maka penggugat hanya akan

Halaman 23 Putusan Nomor 120/Pdt.G/2022/PN.Dpk

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

mengembalikan 50 % (lima puluh persen) dari uang yang sudah masuk atau dibayarkan oleh Tergugat.

- Bahwa saat perjanjian tersebut baru mulai berjalan, terjadi perubahan pembelian tanah dimana Tergugat menyatakan akan membeli 3 (tiga) buah kavling, sehingga luas tanah yang dibeli oleh Tergugat menjadi 216 m² (dua ratus enam belas meter persegi) dengan luas bangunan 140 m² (seratus empat puluh meter persegi) dengan total harga sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Tergugat mulai melakukan pembayaran angsuran rumah kepada Penggugat pada bulan April 2019 dan bersamaan dengan itu PENGGUGAT juga mulai melakukan pembangunan atas rumah didasari atas uang yang masuk dari Tergugat.
- Bahwa sejak dilakukan pembelian pada bulan Maret 2019, hingga saat ini Tergugat tercatat baru melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT sebanyak 8 (delapan) kali yaitu terhitung sejak mulai bulan April 2019 sampai dengan bulan November 2019 dengan nilai total pembayaran sebesar Rp.188.800.000,- (Seratus delapan puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah). Namun terhitung sejak bulan Desember 2019, Tergugat tidak lagi melakukan pembayaran angsuran rumah kepada Penggugat.

Menimbang bahwa Terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut ada yang dibenarkan dan ada yang dibantah oleh Tergugat oleh karena berdasarkan jawaban dari Tergugat bahwa Tergugat tidak meneruskan pembayaran oleh karenanakan Tergugat merasa bahwa Penggugat telah ingkar janji kepada Tergugat oleh karena pembangunan rumah yang dijanjikan Penggugat tersebut tidak sesuai dengan spek yang dijanjikan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat ada yang dibenarkan dan ada yang disangkal oleh Tergugat maka Terhadap dalil yang disangkal oleh Tergugat maka Penggugat wajib membuktikan dalil gugatannya tersebut begitu pula Tergugat wajib membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang dipersidangan Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-19 dan seorang saksi yang bernama Ivendri;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T-15 dan Tergugat tidak menghadirkan saksi meskipun Majelis hakim telah memberikan kesempatan untuk menghadirkan saksi;

Halaman 24 Putusan Nomor 120/Pdt.G/2022/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap bukti bukti tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti yang ada kaitannya dengan perkara aquo sehingga bukti yang tidak dipertimbangkan akan dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-1 dan T-3 yang berupa surat perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat bahwa Penggugat dan Tergugat membenarkan telah terjadi kesepakatan jual beli rumah antara Penggugat dengan harga sejumlah Rp.850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dimana tergugat akan membayar dengan tempo selama 3 (tiga) tahun yang akan dibayar setiap bulannya di tanggal 29 sebesar Rp, 23.612.000 (dua puluh tiga juta enam ratus dua belas ribu rupiah);

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat maupun Tergugat membenarkan bukti P-1 sehingga Majelis Hakim menyatakan kebenaran akan bukti P-1 tersebut yang berupa perjanjian jual beli yang dibuat Penggugat dengan Tergugat tertanggal 11 Maret 2019 sehingga petitum yang penggugat yang meminta untuk dinyatakan sah perjanjian tertanggal 11 maret 2019 dapat dikabulkan;;

Menimbang bahwa terhadap terhadap bukti P-6 sampai dengan bukti P-17 yang berupa copy dari Print out percakapan whatsapp maka terhadap bukti-bukti tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa didalam gugatan Penggugat bahwa Penggugat tidak menjelaskan dan merinci apa yang menjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat yang tertuang didalam percakapan whatsapp tersebut sehingga terhadap petitum gugatan yang menyatakan sah percakapan yang tertuang dalam whatsapp sebagaimana bukti P-6 sampai P-17 antara Penggugat dengan Tergugat tersebut ditolak sehingga untuk petitum gugatan Penggugat angka 2 dikabulkan dengan perbaikan redaksi yang berbunyi menyatakan sah perjanjian jual beli antara Penggugat dan tergugat tertanggal 11 maret 2019;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat bahwa Tergugat telah membayar angsuran Rumah kepada Penggugat sebanyak 8 (delapan) kali yang dimulai dari bulan April 2019 sampai dengan bulan November 2019 hal ini juga sesuai dengan bukti T-4 dari Tergugat yang menjelaskan bahwa Tergugat telah membayar cicilan sebanyak 8 (delapan) kali sebesar Rp.188,800.000 (serratus delapan puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah) dan setelah itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak pernah membayar lagi kepada Penggugat hal inipun juga dibenarkan oleh Tergugat dan Penggugat;

Menimbang setelah Majelis Hakim melihat bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan hanya dituangkan dalam perjanjian jual beli yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat tertanggal 11 Maret 2019 sehingga majelis hakim dalam memutuskan perkara ini hanya mendasarkan kepada perjanjian tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan kesepakatan perjanjian jual beli tertanggal 11 maret 2019 bahwa Tergugat sepakat akan melakukan pembayaran rumah tersebut dengan harga sejumlah Rp.850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta) dimana tergugat akan membayar dengan tempo selama 3 (tiga) tahun yang akan dibayar setiap bulannya di tanggal 29 sebesar Rp,23.612.000 (dua puluh tiga juta enam ratus dua belas ribu rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan juga telah diakui oleh Tergugat bahwa Tergugat hanya membayar cicilan sebanyak 8 (delapan) kali yang seharusnya kewajiban Tergugat membayar cicilan tersebut sebanyak 36 (tiga puluh enam) kali atau dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun dan setelah itu Tergugat tidak pernah membayar lagi kepada Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Ivendri bahwa Tergugat sudah menempati rumah tersebut selama kurang lebih 1 (satu) tahun akan tetapi tergugat sudah tidak membayar cicilan rumah tersebut lagi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas bahwa Perbuatan Tergugat yang tidak membayar lagi cicilan yang telah disepakati sebagaimana perjanjian Jual Beli tertanggal 11 Maret 2019 sehingga Perbuatan tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan wanprestasi sehingga Petitum gugatan Penggugat angka 4 dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap Petitum angka 3 gugatan Penggugat oleh karena Majelis Hakim selama persidangan tidak pernah meletakkan sita terhadap perkara aquo sehingga petitum angka 3 tersebut dinyatakan di tolak;

Menimbang bahwa Terhadap petitum gugatan Penggugat angka 5 yang meminta supaya Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.1.153.508.000 (satu milyar seratus lima puluh tiga juta lima ratus delapan ribu rupiah Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta dipersidangan yang ditemukan Majelis Hakim bahwa sebenarnya antara Penggugat dengan Tergugat telah menyadari hak dan kewajiban masing-masing dimana bahwa pada saat pemeriksaan setempat para pihak baik Tergugat maupun Penggugat meminta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu kembali untuk melakukan mediasi ulang dimana ditemukan fakta di lapangan bahwa Tergugat telah keluar dari rumah milik Penggugat tersebut tersebut dan mengembalikan kunci rumah kepada Penggugat dan pada waktu itu Penggugat bersedia mengembalikan uang Tergugat sebesar Rp.155.000.000 (seratus lima puluh lima juta rupiah) dengan konpensasi Tergugat mencabut blokir yang dilakukan oleh Tergugat terhadap sertifikat milik Penggugat tersebut dibadan Pertanahan Kota Kota Depok dimana menurut Tergugat, Tergugat telah melakukan pemblokiran terhadap sertifikat tersebut dengan dasar adanya sengketa antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana dalam perkara aquo akan tetapi kesepakatan Penggugat dan Tergugat tersebut tidak terealisasi;

Menimbang bahwa oleh karena Majelis Hakim menemukan fakta bahwa Tergugat telah mengembalikan kunci rumah kepada Penggugat sehingga tidak relevan lagi apabila Majelis Hakim Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi sebagaimana Petitum gugatan Penggugat angka 5 sehingga petitum tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa Terhadap petitum angka 6 gugatan penggugat oleh karena rumah tersebut adalah masih kepunyaan Penggugat sehingga terhadap petitum angka enam tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang terhadap petitum angka 7,8 dan angka 9 oleh karena berdasarkan fakta dipersidangan bahwa rumah tersebut sekarang sudah berada pada kekuasaan penggugat pada petitum tersebut tidak relevan lagi untuk dikabulkan sehingga terhadap petitum tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan konvensi Penggugat ada yang dikabulkan dan ada yang ditolak maka menyatakan gugatan Penggugat tersebut dikabulkan sebagian dan menolak selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa mengenai gugatan dalam rekonvensi ini, Majelis menilai terdapat kaitan yang erat antara gugatan dalam konvensi dengan gugatan dalam rekonvensi karena gugatan dalam rekonvensi ini didasarkan atas inti pada gugatan dalam konvensi

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pokok perkara dalam gugatan Konvensi, dimana secara fakta telah terbukti menurut hukum jika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dinyatakan melakukan wanprestasi maka dengan sendirinya gugatan Rekonvensi haruslah dinyatakan tidak beralasan dan dinyatakan ditolak;

Halaman 27 Putusan Nomor 120/Pdt.G/2022/PN.Dpk

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

Menimbang, bahwa karena karena dalil pokok Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan ditolak, maka mengenai persoalan selebihnya dan atas petitum-petitum Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan dikabulkan sebagian, sedangkan terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan ditolak, maka terhadap pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan *in casu* dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya termuat di dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang No. 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW), HIR serta Peraturan Perundang-undangan dan hukum lain yang bersangkutan

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Sah perjanjian Jual Beli yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 11 Maret 2019;
- Menyatakan Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Wanprestasi;
- Mengembalikan rumah milik Penggugat yang terletak di Jalan Masjid Al Barkah I Rt. 004 Rw 06 Kel Pasir Putih Kecamatan Sawangan Kota Depok Jawa Barat seluas 216 M 2 sesuai Sertifikat Hak Milik No. 04262 /Pasir Putih dalam keadaan kosong kepada Penggugat;

DALAM REKONVENSI.

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.2.136.000 (dua juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Senin tanggal 30 Januari 2023 oleh kami Ahmad Adib, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua, Fitri Noho, S.H., M.H dan Anak Agung Niko Brama Putra, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 31 Januari 2023 telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dengan dihadiri oleh Mindoria Sihite, S.H sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Fitri Noho, S.H., M.H

Ahmad Adib S.H., M.H

Anak Agung Niko Brama Putra, S.H., M.H

PANITERA PENGGANTI,

Mindoria Sihite, S.H

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses perkara	Rp. 75.000,00
3. Biaya Pengadaan	Rp. 35.000,00
4. Panggilan.....	Rp. 456.000,00
5. Pemeriksaan setempat	Rp. 1.500.000,00
6. PNBP.....	Rp. 20.000,00
7. Materai.....	Rp. 10.000,00
8. Redaksi.....	<u>Rp. 10.000,00</u>
Jumlah	Rp. 2.136.000,00 (dua juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah)