



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 23/PDT.G/2021/PN.Tte.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Negeri Ternate yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Kartini Gailea,

Tempat tanggal lahir, Sanana 21 April 1978, Umur 42 tahun, Jenis kelamin perempuan, Agama Islam, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Beralamat/bertempat tinggal di Perumahan Bidadari Residence RT 019/RW 006, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara ;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

Dalam hal ini Penggugat memberi kuasa kepada Usman Hi. Soleman, SH., DKK, advokat/Konsultan hukum yang berkantor pada Kantor “USMAN Hi. SOLEMAN, SH., & REKAN beralamat di Jalan Ngofangare RT 005/RW 003, Kelurahan Soa, Kecamatan Ternate Utara, Kota Ternate Provinsi Maluku Utara - guna bertindak dan mewakili untuk dan atas nama Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Maret 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate dengan register Nomor : 124/SK.HK.02/3/2021/PN.Tte, tertanggal 30 Maret 2021 ;

LAWAN ;

1. Sudarmaji alias Mas Aji,

Umur 50 tahun, Jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta/Developer Perumahan Bidadari Residence, beralamat/bertempat tinggal di Perumahan Bidadari Residence RT 019/RW 006, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

Halaman 1 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Tergugat memberi kuasa kepada M. BAHTIAR HUSNI, S.H, MH., DKK advokat/Konsultan hukum yang berkantor Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Maluku Utara beralamat di Jalan Nusa Indah No. 95 Kelurahan Tanah Tinggi Jalan Baru RT/RW 05/01, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara - guna bertindak dan mewakili untuk dan atas nama Tergugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 April 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate dengan register Nomor : 148/SK.HK.02/4/2021/PN.Tte, tertanggal 19 April 2021 ;

2. Nur Orsan,

Umur 35 tahun, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Mengurus rumah tangga, beralamat/bertempat tinggal di Perumahan Bidadari Residence RT 019/RW 006, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara ;

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** ;

Dalam hal ini Turut Tergugat memberi kuasa kepada ISWAN KASIM DKKk, advokat/Konsultan hukum yang berkantor pada Kantor Yayasan Bantuan Hukum Sipakale Maluku Utara (YBHS-MALUT) beralamat di Jalan Raya Tubo, RT 006/RW 003, Kelurahan Akehuda, Kecamatan Ternate Utara, Kota Ternate. Usw Jalan Raya Mangga Dua RT 002 RW 004 Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate Maluku - guna bertindak dan mewakili untuk dan atas nama Turut Tergugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Mei 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate dengan register Nomor : 157/SK.HK.02/5/2021/PN.Tte, tertanggal 3 Mei 2021 ;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Telah membaca berkas dan segala surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Telah mendengarkan keterangan kedua belah pihak dalam : gugatan, jawaban, replik, duplik maupun kesimpulan ;

Halaman 2 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

Telah melakukan pemeriksaan setempat ;

Telah memeriksa bukti surat dan mendengarkan keterangan saksi-saksi

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

1. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Ternate terhadap Tergugat dan Turut Tergugat melalui pertanggung jawaban Perdata Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat dalam proses jual beli satu unit Perumahan Bidadari Residence yang terletak di RT.019/RW.006, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate ;
2. Bahwa mengawali keterikatan hubungan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat adalah **Penggugat selaku Pembeli/Konsumen, Tergugat selaku pihak Penjual/Developer Perumahan Bidadari Residence dan Turut Tergugat selaku Perantara Penjualan Perumahan Bidadari Residence** yang terletak di Kelurahan Kalumata, Rt.019/Rw.006, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara dengan mengiklankan penjualan unit Perumahan Bidadari Residence melalui Akun facebook Turut Tergugat dengan nama Akun NUR ORSAN (Turut Tergugat) ;
3. Bahwa Penggugat yang ingin membeli rumah di Ternate dan melihat iklan di Akun Facebook milik Turut Tergugat, kemudian menghubungi Turut Tergugat via Chat dengan menanyakan Harga Jual, Model Rumah, Type Rumah, Ukuran Rumah dan System Pembayaran, kemudian Turut Tergugat membalas Chat Penggugat dengan mengirimkan beberapa foto rumah dan ruangan rumah milik Turut Tergugat sebagai contoh model dan type ruangan, yang mana dalam penjelasannya, Turut Tergugat menyampaikan bahwa rumah yang ditawarkan kepada Penggugat tersebut berbeda dengan rumah milik Turut Tergugat yang hanya 1 (satu) Lantai, sedangkan rumah yang ditawarkan kepada Penggugat tersebut terdiri dari bangunan baru 2 (dua) Lantai keatas ;
4. Bahwa oleh Turut Tergugat kemudian memperkenalkan Penggugat dengan Tergugat selaku Developer Perumahan Bidadari Residence dengan memberikan nomor telepon Penggugat kepada Tergugat dikarenakan Penggugat waktu itu masih berdomisili/bertempat tinggal di Kabupaten Kepulauan Sula mengikuti suaminya yang berdomisili di Kabupaten Kepulauan Sula ;
5. Bahwa Tergugat kemudian menghubungi Penggugat via telepon dan menawarkan unit rumah di Perumahan Bidadari Residence yang di iklankan via Akun Facebook Turut Tergugat tersebut dan Tergugat menawarkan kepada Penggugat type rumah yang sementara dibangun yakni rumah dengan Type

Halaman 3 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

78, Type bangunan 2 (dua) lantai dengan harga **Rp. 420.000.000,- (Empat Ratus Dua Puluh Juta Rupiah)** dan selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat sepakat dalam hal ini Jual Beli rumah Type 78, Type bangunan 2 (dua) lantai dengan harga sebesar **Rp. 415.000.000,- (Empat Ratus Lima Belas Juta Rupiah)** yang dalam hal ini, Penggugat selaku Pembeli/Konsumen dan Tergugat selaku Penjual/Developer dan selanjutnya Tergugat meminta kepada Penggugat untuk mentransfer uang muka pembelian rumah yang ditawarkan tersebut sebesar **Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)** kepada Tergugat dengan kesepakatan bahwa Tergugat akan menyelesaikan pembangunan rumah tersebut paling lambat 3 (tiga) bulan sudah dapat ditempati oleh Penggugat bersama keluarganya ;

6. Bahwa berdasarkan hubungan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat selaku pihak Penjual/Developer yakni tanah dan bangunan rumah di atasnya, dimana Tergugat menyanggupi untuk menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah tersebut dan apabila setelah rumah tersebut telah selesai dibangun oleh Tergugat akan Tergugat serahkan kepada Penggugat paling lambat 3 (tiga) bulan, sedangkan Penggugat menyanggupi akan membayar sejumlah uang dengan cara di cicil sesuai dengan yang disepakati antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat selaku Penjual/Developer dan dengan demikian, Tergugat mempunyai kewajiban pokok yakni menyerahkan rumah lengkap dan layak huni beserta sertifikat yang sudah selesai (*termasuk listrik, air dan pembersihan lingkungan*) serta menjamin Penggugat beserta keluarganya dapat memiliki tanah beserta bangunan rumah di atasnya tersebut dengan tenteram dan bertanggung jawab ;
7. Bahwa setelah Penggugat mentransfer uang muka sebesar **Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)** kepada Tergugat selaku Penjual/Developer Perumahan Bidadari Residence, Tergugat tidak memberikan bukti apapun sebagai tanda bukti pembelian rumah tersebut, bahkan Penggugat tidak diberikan atau menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli dan hal ini Penggugat telah berulang kali meminta kepada Tergugat namun Tergugat tidak pernah memberikan kepada Penggugat ;
8. Bahwa jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, oleh Penggugat telah menyerahkan uang muka melalui transfer ke rekening milik Tergugat dan yang diserahkan langsung kepada Tergugat, dengan rincian :
 - Pembayaran/setoran uang muka melalui transfer ke rekening Tergugat sebesar **Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)** ;
 - Pembayaran/setoran langsung kepada Tergugat sebesar **Rp. 70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah)** ;

Halaman 4 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran/setoran melalui Transfer ke rekening Tergugat sebesar **Rp.45.000.000,- (Empat Puluh Lima Juta Rupiah)** ;
- Pembayaran/setoran langsung kepada Tergugat sebesar **Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah)** ;
- Pembayaran/setoran melalui Transfer ke rekening Tergugat sebesar **Rp.30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah)** ;
- Pembayaran/setoran langsung melalui rekening ipar Penggugat kemudian ipar Penggugat menyerahkan kepada Tergugat sebesar **Rp. 70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah)** ;
- Pembayaran/setoran langsung kepada Tergugat sebesar **Rp.187.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Tujuh Juta Rupiah)** ;
- Pembayaran/setoran langsung kepada Tergugat sebesar **Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah)** ;
- Pembayaran/setoran langsung kepada Tergugat sebesar **Rp. 30.500.000,- (Tiga Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)** ;
- Pembayaran/setoran langsung kepada Tergugat sebesar **Rp. 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)** ;
- Pembayaran/setoran langsung kepada Tergugat sebesar **Rp. 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah)** ;
- Pembayaran/setoran langsung kepada Tergugat sebesar **Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah)** ;
- Pembayaran/setoran langsung kepada Tergugat sebesar **Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah)** ;
- Pembayaran/setoran langsung kepada Tergugat sebesar **Rp. 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)** ;

Sehingga total pembayaran/setoran dari Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar **Rp. 509.500.000,- (Lima Ratus Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)**;

9. Bahwa total uang pembayaran/setoran Penggugat kepada Tergugat untuk rumah yang Tergugat tawarkan/jual kepada Penggugat sebagaimana terurai pada angka 8 diatas adalah sebesar **Rp. 509.500.000,- (Lima Ratus Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)** sehingga pembayaran/setoran Penggugat untuk pembelian unit rumah dengan Type 78, Type Bangunan 2 (dua) lantai yang Tergugat tawarkan tersebut telah melebihi dari harga jual rumah yakni harga rumah Type 78, Type Bangunan 2 (dua) lantai yang Tergugat tawarkan kepada Penggugat adalah sebesar **Rp. 415.000.000 (Empat Ratus Dua Puluh Juta Rupiah)** sedangkan Penggugat telah menyerahkan/menyetorkan uang muka, baik melalui transfer maupun yang diterimakan langsung kepada

Halaman 5 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

Tergugat dengan total secara keseluruhan adalah sebesar **Rp.509.500.000,- (Lima Ratus Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)** sehingga ada kelebihan setoran uang dari Penggugat kepada Tergugat yakni sebesar **Rp.509.500.000 - Rp.415.000.000 = Rp.94.500.000,- (Sembilan Puluh Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)** ;

10. Bahwa setelah lebih dari 3 (tiga) bulan, Penggugat bersama keluarganya ke Ternate dan tiba di Ternate malam hari dari Sanana, Kabupaten Kepulauan Sula dan mau menempati rumah tersebut ternyata rumah tersebut belum selesai dikerjakan/dibangun oleh Tergugat dan oleh Tergugat kemudian menempatkan sementara Penggugat bersama keluarganya di rumah tua milik Tergugat yang sudah mulai rusak, namun rumah tersebut juga masih ada orang lain yang menempatinnya sehingga terjadi keributan antara Tergugat dengan orang yang menempati rumah tersebut dan siang harinya Penggugat melihat kondisi rumah yang dibangun oleh Tergugat dan dijual kepada Penggugat tersebut tidak sesuai dengan yang Tergugat iklankan melalui Akun Facebook Turut Tergugat dan yang Tergugat tawarkan/jual kepada Penggugat, yakni rumah dengan Type 78, Type Bangunan 2 (dua) lantai tetapi bangunan rumah yang Tergugat bangun dan ditawarkan/dijual kepada Penggugat tersebut hanya 1 (satu) lantai dan posisinya berada di pinggir tebing/jurang tanpa ada talud penahan sesuai Standar Nasional Konstruksi Bangunan di medan curam/pinggir tebing yang sewaktu-waktu dapat berakibat longsor yang dapat mengancam keselamatan Penggugat beserta keluarganya ;
11. Bahwa Penggugat kemudian mendesak Tergugat untuk cepat menyelesaikan pembangunan rumah tersebut, namun oleh Tergugat hanya memberikan janji-janji tetapi tidak ada penyelesaian pembangunan rumah tersebut bahkan pada saat Penggugat mendesak lagi Tergugat untuk menyelesaikan pembangunan rumah tersebut, Tergugat secara sepihak membatalkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan Penggugat berjanji akan mengembalikan uang milik Penggugat sesuai dengan jumlah uang yang telah Penggugat setorkan dan telah diterima oleh Tergugat untuk pembayaran rumah yang ditawarkan oleh Tergugat tersebut ;
12. Bahwa Tergugat yang secara sepihak membatalkan jual beli dengan Tergugat dan berjanji akan mengembalikan uang milik Penggugat yang telah Penggugat setorkan dan telah diterima oleh Tergugat untuk pembayaran rumah yang ditawarkan oleh Tergugat tersebut paling lambat tanggal 25 September 2020 sesuai dengan jumlah uang yang telah Penggugat setorkan kepada Tergugat yakni sebesar **Rp.509.500.000,- (Lima Ratus Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)**, namun Tergugat tidak pernah menepati janjinya tersebut,

Halaman 6 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian Tergugat berjanji lagi akan mengembalikan uang milik Penggugat pada tanggal 09 Oktober 2020, namun janji tersebut tidak dipenuhi oleh Tergugat, kemudian Tergugat berjanji akan mengembalikan uang milik Penggugat pada tanggal 27 Oktober 2020, namun lagi-lagi Tergugat tidak menepati janjinya sehingga untuk meyakinkan Penggugat, kemudian Tergugat memberikan Sertifikat rumah tua yang sementara ditempati oleh Penggugat bersama keluarganya sebagai Jaminan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01715/2015, Seluas 122 M² a.n. SUDARMAJI (Tergugat) dengan Surat Ukur Nomor: 00547/Kalumata/2015 tanggal 19 Agustus 2015 dan setelah beberapa hari kemudian Penggugat baru mengetahui kalau Sertifikat tersebut bukan untuk rumah tua yang sementara ditempati oleh Penggugat bersama keluarganya tetapi Sertifikat tersebut untuk rumah yang ditempati oleh orang lain ;

13. Bahwa atas tindakan/perbuatan Tergugat selaku pihak Penjual/Developer yang tidak dapat memenuhi kewajibannya tersebut, oleh Penggugat kemudian menyampaikan Somasi/teguran hukum kepada Tergugat yakni Somasi pertama tertanggal 09 Nopember 2020 dan Somasi kedua/terakhir tertanggal 19 Nopember 2020, namun tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk mengembalikan uang milik Penggugat yang dijanjikan oleh Tergugat sendiri untuk dikembalikan tersebut ;
14. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat seperti yang telah Penggugat uraikan diatas, sangat merugikan Penggugat, baik kerugian Materiel maupun kerugian Immateriel, kerugian mana dapat dirinci sebagai berikut :

A. **KERUGIAN MATERIIEEL berupa :**

- Tuntutan Ganti Kerugian yang berupa kerugian Materiel ini seperti terurai dan terinci pada angka 8 dan angka 9 diatas yakni kerugian Materiel Penggugat sebesar **Rp.509.500.000,- (Lima Ratus Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) ;**
- Biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk perbaikan rumah milik Tergugat yang ditempati oleh Penggugat bersama keluarganya atas perintah Tergugat sebesar **Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah);**

B. **KERUGIAN IMMATERIEEL.**

Bahwa selanjutnya mengenai tuntutan kerugian Immateriel dilihat dari kedudukan Penggugat beserta suami dan keluarga Penggugat akibat dari Perbuatan Tergugat dan Kerugian Immateriel adalah menyangkut harga diri Penggugat dan keluarga yang pada prinsipnya tidak dapat dinilai dengan materi, maka dengan perbuatan Tergugat yang menyebarkan cerita yang

Halaman 7 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

tidak benar kepada para tetangga terhadap Penggugat, telah mengakibatkan hilangnya dan rendahnya harkat dan martabat Penggugat dan keluarga dimata masyarakat Kelurahan Kalumata, khususnya para tetangga rumah, Penggugat tidak dapat berpikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan, serta hal itu telah mempengaruhi pula kredibilitas diri Penggugat, kesehatan Penggugat juga terganggu hingga Tergugat di opname di rumah sakit maka semuanya itu menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai yang sedikitnya tidak kurang dari **Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)**;

Sehingga jumlah kerugian "A" dan Kerugian "B" = Rp. 509.500.000 + Rp. 50.000.000 + Rp. 1.000.000.000 = **Rp. 1.559.500.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Lima Puluh Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)** ;

15. Bahwa dari apa yang telah Penggugat uraikan diatas, maka kiranya wajar dan cukup adil menurut Hukum, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate untuk menghukum kepada Tergugat untuk mengganti kerugian kepada Penggugat baik kerugian yang bersifat Materiil maupun kerugian yang bersifat Immateriil yang jumlah keseluruhannya sebesar **Rp. 1.559.500.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Lima Puluh Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)** yang harus dibayar dengan seketika/sekalgus kepada Penggugat ;
16. Bahwa oleh karena Gugatan/tuntutan hak (*Hukum*) Penggugat dalam perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang sah dan tidak dapat disangkal, maka keputusan dalam perkara ini adalah tergolong keputusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*), sekalipun Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan perlawanan, banding maupun kasasi ataupun upaya hukum lainnya dalam perkara ini ;
17. Bahwa oleh karena kerugian yang diderita Penggugat adalah akibat dari rangkaian perbuatan melawan hukum dari Tergugat yang telah terbukti tidak melaksanakan kewajiban hukumnya. Maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Ternate melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang milik Penggugat dan membayar ganti rugi yang diderita Penggugat ;
18. Bahwa agar Gugatan/tuntutan Penggugat ini terpenuhi maka wajar bila semua harta benda milik Tergugat di letakan **SITA JAMINAN (Conservatoir Beslaag)**, baik berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak berupa:
 1. Sebidang tanah/kintal rumah beserta bangunan rumah diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01715/2015, Seluas 122 M² a.n. SUDARMAJI (Tergugat) dengan Surat Ukur Nomor: 00547/Kalumata/2015 tanggal 19

Halaman 8 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2015, yang terletak di Perumahan Bidadari Residence, Rt.019/Rw.006, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah Ibu Irma ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah bapak Sukarno ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah/Gudang Bpk. Budiarto ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Perumahan ;

2. Sebidang tanah/kintal rumah beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di Perumahan Bidadari Residence, Rt.019/Rw.006, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, dengan batas-batas:-

- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah Ibu Enji ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Ibu Rani ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah/Gudang Bpk. Budiarto ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Perumahan ;

3. Sebidang tanah/kintal rumah beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di Perumahan Bidadari Residence, Rt.019/Rw.006, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, dengan batas-batas:-

- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah Ibu Orsan (Turut Tergugat) ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah bapak Sudarmaji (Tergugat) ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Perumahan ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Barangka/Kali Mati ;

19. Bahwa guna menjamin Tergugat memenuhi isi putusan ini, maka kepada Tergugat dibebani membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar **Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah)** setiap hari bilamana Tergugat lalai atau sengaja tidak memenuhi isi putusan perkara ini ;

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah Penggugat kemukakan diatas, Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Ternate melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memanggil Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat ke muka sidang Pengadilan Negeri Ternate guna didengar keterangan masing-masing dan selanjutnya memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Ternate melalui Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan :-

I. PRIMAIR.

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan, Sita Jaminan yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Ternate adalah sah dan berharga ;

Halaman 9 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

3. Menyatakan sebagai hukum (*Verklaard voor rechts*) bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dengan segala akibat hukumnya terhadap Penggugat ;
4. Menyatakan sebagai hukum (*Verklaard voor rechts*) bahwa Tergugat sebagai Penjual/Developer telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) dengan tidak menepati janjinya membangun rumah yang diperuntukan untuk Penggugat ;
5. Menyatakan sebagai hukum (*Verklaard voor rechts*) bahwa Tergugat sebagai Penjual/Developer yang secara sepihak membatalkan jual beli satu unit rumah di Perumahan Bidadari Residence, Rt.019/Rw.006, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate dengan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang sangat merugikan Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang milik Penggugat yang telah disetorkan kepada Tergugat untuk pembelian satu unit rumah di di Perumahan Bidadari Residence, Rt.019/Rw.006, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate sebesar **Rp. 509.500.000,- (Lima Ratus Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)** secara tunai/sekaligus atau suatu jumlah yang menurut pendapat pengadilan wajar dan adil ;
7. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang milik Penggugat yang telah digunakan untuk memperbaiki rumah tua milik Tergugat sebesar **Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah)** secara tunai/sekaligus atau suatu jumlah yang menurut pendapat pengadilan wajar dan adil ;
8. Menghukum Tergugat membayar kerugian Immateriel kepada Penggugat sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)** secara tunai/sekaligus atau suatu jumlah yang menurut pendapat pengadilan wajar dan adil ;
9. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar **Rp.1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)** setiap hari bilamana Tergugat sengaja atau lalai memenuhi isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan perlawanan banding maupun kasasi ataupun upaya hukum lainnya dalam perkara ini ;
11. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk taat dan patuh pada putusan ini ;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

II. SUBSIDAIR.

Halaman 10 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a equo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan sebagaimana telah ditentukan para pihak Penggugat, Tergugat & Turut Tergugat hadir, selanjutnya Majelis Hakim berusaha mendamaikan kedua belah pihak berperkara dengan menawarkan mediasi serta menunjuk saudara Khadijah Amalzain Rumalean, SH., – Hakim pada Pengadilan Negeri Ternate sebagai hakim mediator (vide Perma No 01 Tahun 2016) dalam rangka proses mediasi perkara perdata Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte, akan tetapi tidak berhasil sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dan Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat & Turut Tergugat membantah kebenaran dalil gugatan Penggugat dengan mengajukan jawaban tertanggal 03 Februari 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat ;

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali yang diakui secara tegas;
2. Bahwa dalil-dalil gugatan penggugat yang tidak secara tegas dibantah oleh Tergugat dianggap telah ditolak seluruhnya;
3. Bahwa Penggugat telah keliru dalam mengajukan Gugatan perkara *a quo* kepada turut Tergugat sebab baik nama dan identitas lainnya salah dan tidak benar. Hal mana nama dan identitas Turut Tergugat bukanlah bernama Nur Orsan dalam perkara *a quo* tetapi nama yang sebenarnya adalah NURKIA SIGIORA sebagaimana Kartu Tanda Pengenal (KTP) yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Ternate; Kekeliruan Penggugat dalam mengidentifikasi nama turut Tergugat adalah sebagai berikut:

Nur Orsan (*in casu* turut Tergugat), nama sebenarnya adalah NURKIA SIGIORA;

Bahwa atas kekeliruan Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut dalam angka 2 (dua) tersebut di atas, telah nyata menimbulkan ketidakpastian mengenai identitas dan hubungan hukum antara pihak yang berperkara, dan oleh karenanya bertentangan dengan kaidah hukum yang berlaku yang menyatakan bahwa gugatan seharusnya diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas memiliki hubungan hukum yang sah, sebagaimana dipertegas dalam Pasal 8 RV bahwa gugatan memuat;

- 3.1 Identitas para pihak ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.2 Dasar/dalil gugatan/posita/fundamentum petendi berisi tentang peristiwa dan hubungan hukum ;

3.3 Tuntutan/petitim terdiri dari tuntutan primer dan tuntutan subsider/tambahan, indentitas para pihak adalah keterangan yang lengkap dari pihak-pihak yang berperkara yaitu nama, tempat tinggal, dan pekerjaan. Sebab dalam surat gugatan indentitas sangat penting, indentitas yang dimaksud dalam surat gugatan adalah indentitas para pihak, yaitu : Penggugat, tergugat dan turut tergugat yang berkepentingan, jika dalam surat gugatan salah menulis nama para pihak, maka surat gugatan tersebut akan disebut sebagai *error in persona* atau gugatan tidak bisa diterima karena gugatan cacat formil, salah sasaran. Maka dalil gugatan penggugat tidak berdasarkan hukum sehingga haruslah di tolak atau dikesampingkan. Sebagaimana terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1997. yang menyatakan "bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima". ;

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4 K/Sip/1958 dan

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971.

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4 K/Sip/1958.

"Syarat mutlak untuk pengajuan gugatan terhadap orang lain di Pengadilan adalah bahwa harus ada perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum."

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971

"Gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum

Berdasarkan uraian di atas, terbukti dan tak terbantahkan bahwa Gugatan perkara *a quo* adalah gugatan salah dan merupakan kekeliruan yang nyata dan tidak cermat dalam mengidentifikasi nama lengkap Turut Tergugat dalam perkara *a quo*. (*Error in Persona*). Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak atau setidaknya tidak menerima Gugatan ini (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali yang diakui secara tegas;
2. Bahwa dalil-dalil gugatan penggugat yang tidak secara tegas dibantah oleh Tergugat dianggap telah ditolak seluruhnya;

Halaman 12 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalil posita gugatan penggugat pada angka 3 (tiga) dan 5 (lima) sangat tidak rasional dan penuh dengan rekayasa penggugat. Hal mana Perumahan Bidadari Type 78, yang terletak di Kelurahan Kalumata Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate tersebut bukan model bangunan 2 (dua) lantai, tetapi ada lantai dasar yang terdapat diperumahan tersebut sebab Perumahan tersebut berdekatan dengan tebing/jurang disampingnya, oleh sebab itu bukanlah Type 2 (dua) lantai sebagaimana dalil yang Penggugat sampaikan pada point 3 (tiga) dan 5 (lima) pada paragraph 1 sampai dengan 5 tersebut adalah tidak benar dan hanya rekayasa dari Penggugat dan hanya ingin mencari-cari kesalahan Tergugat belaka;
4. Bahwa dalil pada angka 5 (lima) posita gugatan penggugat terdapat pada paragraph 5 sampai dengan 8 halaman 3 tersebut adalah benar sebab harga sesuai disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat itu dengan harga Rp. 415.000.000,- (empat ratus lima belas juta rupiah);
5. Bahwa dalil pada angka 7 (tujuh) posita gugatan penggugat terdapat pada paragraph 1 halaman 4 tersebut adalah sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat untuk penyeteroran sebagai kesepakatan awal/tanda jadi itu sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) akan tetapi setelah itu dilakukan pembayaran secara tunai sehingga Penggugat bersama suaminya melakukan pinjaman di beberapa Bank akan tetapi ditolak sebab Penggugat maupun suaminya memiliki pinjaman lain sehingga Bank tidak dapat melanjutkan proses lanjutan pembiayaan. Hal mana dalam proses pembayaran kepada Tergugat tersebut juga Penggugat kemudian mencicil secara bertahap dan walaupun tidak sesuai dengan kesepakatan dengan terpaksa Tergugat menerimanya dengan dasar saling pengertian saja sehingga Tergugat memahami keadaan Penggugat yang tidak dapat membayar secara tunai atau sekaligus;
6. Bahwa dalil pada angka 8 (delapan) posita gugatan penggugat terdapat pada paragraph 4 halaman 4 tersebut perlu Tergugat meluruskan agar kita semua tidak sampaikan dalil yang tidak benar sebab setelah Tergugat menyetujui pembayaran secara cicil secara bertahap dan kemudian sekitar bulan November 2020 Penggugat dan Tergugat menghitungnya secara bersama-sama sehingga total pembayaran yang diterima Tergugat sebesar Rp 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp 185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) dan untuk kejelasan pembayaran Penggugat dan Tergugat dengan modal kepercayaan sehingga disepakati buku yang dipegang Penggugat setelah dikroscek dan ditandatangani barulah dianggap sah dalam pembayaran dan pada November 2020 saja Tergugat masih menagih kepada

Halaman 13 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

Penggugat untuk sisa pembayarannya dan Peggugat menyepakatinya untuk membayar dengan janjinya akan tetapi sampai sekarang tidak dibayarkan, dan bukan seperti uraian yang terdapat pada angka 8 (delapan) posita penggugat yang terdapat pada paragraf 6-18 itu tidaklah benar dan hanya merekayasa saja tidak sesuai fakta yang sebenarnya;

7. Bahwa dalil pada angka 9 (sembilan) posita gugatan penggugat sangat tidak rasional dan penuh dengan rekayasa penggugat sebab Peggugat sangat keliru/tidak benar kalau Peggugat telah membayar/menyetor uang kepada Tergugat sebesar Rp. 509.5000.00,- (lima ratus sembilan juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana Peggugat dalilkan dalam posita tersebut bahwa untuk lebih jelasnya dapat kita lihat bersama pada somasi pertama Peggugat dengan kuasa hukum yang sama saat ini tertanggal 9 November 2020 mendalilkan uang yang disetorkan Peggugat sebesar Rp 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) bukan sebesar Rp. 509.5000.00,- (lima ratus sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dengan rincian yang telah disepakati bersama sebagaimana dalam somasi tersebut akan tetapi tambahan nilai yang sangat fantastis dari Peggugat ketika muncul somasi yang ke 2 (dua) tertanggal 19 November 2020 kemudian Peggugat menambahkan nilai yang tidak tahu diambil dari ujung dunia mana kemudian menambahkan nilai tersebut sehingga terlihat terlalu mengada-ada Peggugat menambahkan nilai yang tidak pernah diterima oleh Tergugat (*akan dibuktikan pada agenda pembuktian*);
8. Bahwa dalil pada angka 10 (sepuluh) paragraf 10 halaman 6 posita gugatan penggugat. Peggugat mendalilkan bahwa Tergugat iklankan melalui Akun Facebook Turut Tergugat dan yang Tergugat tawarkan/jualkan kepada Peggugat dalil tersebut bertentangan dengan dalil yang terdapat pada angka 2 (dua) posita gugatan penggugat. Hal mana Turut Tergugat tidak pernah mengiklankan ataupun menawarkan obyek perumahan perkara a quo tersebut kepada Peggugat melainkan sebaliknya Peggugat yang mencari tahu melalui Turut Tergugat dan kemudian memintanya untuk mempertemukan dengan Tergugat sehingga sangat tidak benar dalil gugatan penggugat. Dalil semacam ini sudah tidak relevan dan saling kontradiksi antara posita angka 2 (dua) dan posita angka 10 (sepuluh) paragraf 10 (sepuluh) maka sangat terlihat kalau Peggugat dalam menguraikan posita tersebut hanyalah mengada-ada dan hanya merekayasa tidak sesuai dengan kebenaran yang terjadi maka gugatan tersebut mengandung *obscuur libel* maka dalil gugatan penggugat tidak terang dan tidak jelas serta tidak berdasarkan hukum sehingga haruslah di tolak atau dikesampingkan;

Halaman 14 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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 dalil pada angka 11 (sebelas) dan 12 (dua belas) posita gugatan penggugat adalah tidak benar, sebab Penggugatlah yang membatalkan jual beli Perumahan Bidadari Residence yang terletak di RT.019/RW.006, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate secara sepihak walaupun perumahan tersebut sesuai standar yang dibangun diminta oleh Penggugat untuk merubah dari bentuk aslinya dan sesuai permintaan Tergugat mengikuti permintaan Penggugat dengan merubah sesuai dengan permintaan Penggugat akan tetapi dalam perjalanan proses pembangunan Penggugat sendiri yang membatalkan sehingga Tergugat haruslah berusaha mencari pembeli lain agar perumahan tersebut dapat laku dan dapat digantikan biaya pembangunan tersebut. Oleh sebab itu, dalil yang terlalu mengada-ada yang hanya mencari-cari alasan membenar belaka ;
10. Bahwa dalil pada angka 13 (tiga belas) posita gugatan penggugat tidak benar dan pada point 14 (empat belas) posita gugatan penggugat adalah sangat keliru kalau Penggugat mendalilkan Penggugat mengalami kerugian materil maupun immateril sebab Penggugat telah menempati rumah Tergugat selama ini yang sementara waktu dalam proses pekerjaan pembangunan perumahan yang dipesan oleh Penggugat kemudian Rumah Tergugat yang lain dimintakan oleh Penggugat untuk ditempati sementara waktu sampai proses pekerjaan perumahan yang dipesan selesai dan tanpa ada bayar sepersenpun yang diberikan kepada Tergugat. Hal mana, Tergugat juga yang membayar tagihan air dan tagihan listrik selama Penggugat menempati rumah Tergugat tersebut, dan ironisnya tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat, Penggugat secara sepihak membongkar rumah yang terletak dibagian dalam dan menggantikan bentuk-bentuk yang terdapat di dalam rumah tergugat tersebut, sehingga rumah milik Tergugat yang ditempati oleh Penggugat sudah tidak sesuai lagi dengan standar nasional kontruksi yang ada. Oleh sebab itu, tindakan Penggugat tersebut sudah dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebab tanpa seijin dan sepengetahuan dari Tergugat Penggugat secara sepihak membongkar dan menggantikan bentuk rumah Tergugat tanpa ijin dan sepengetahun Tergugat sehingga hal ini sangat merugikan Tergugat;

TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DITUDUHKAN PENGGUGAT

1. Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 1 halaman 2 Gugatan perkara *a quo*, yang pada intinya menyatakan dalam proses jual beli satu unit Perumahan Bidadari Residence yang terletak di RT.019/RW.006, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate. antara

Halaman 15 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

Tergugat dan Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, Dalil Penggugat dimaksud merupakan SUATU KEBOHONGAN BESAR DAN MENGADA-ADA, karena Penggugat dengan tanpa bukti, yang sah atas adanya kerugian yang Tergugat dan turut Tergugat lakukan tetapi Penggugat telah menuduh Tergugat dan turut Tergugat melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum atas perkara a quo;

2. Bahwa atas dalil Penggugat tersebut di atas, sama sekali tidak didukung dengan bukti dan fakta hukum yang relevan. Mengingat dalil dimaksud didalilkan oleh Penggugat, maka sepatutnya Penggugat membuktikan dalilnya tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 163 HIR dan dipertegas dalam

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1490 K/Pdt/1987, sebagai berikut:

Pasal 163 HIR

"Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu"

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1490 K/Pdt/1987

"Barang siapa mendalilkan sesuatu hak atau tentang adanya suatu fakta untuk menegakkan hak maupun untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan hak tersebut atau fakta lain."

3. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kuhperdata, justru sebaliknya Penggugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak membayar Listrik dan Air selama menempati perumahan sementara yang ditempati oleh Penggugat disamping itu juga Penggugat tidak membayar uang sewa rumah yang telah ditempati Penggugat tersebut sehingga Penggugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak membayar Listrik dan Air yang dipakai sendiri oleh Penggugat dengan suaminya begitu juga uang sewa perumahan selama ini tidak dibayarkan kepada Tergugat ;

Berdasarkan penjelasan di atas, maka TERBUKTI SECARA SAH DAN TAK TERBANTAHKAN bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum apapun terhadap Penggugat. Justru Tergugat lah yang mengalami kerugian sebagaimana dalil yang Tergugat sampaikan dalam angka 14 jawaban Tergugat di atas dan Tergugat merupakan penjual yang beritikad baik bukan seperti tuduhan yang tidak berdasarkan hukum yang ditudukan oleh Penggugat kepada Tergugat.



1. Bahwa Turut Tergugat dengan ini menolak dengan tegas tuntutan Penggugat agar terhadap benda bergerak maupun benda tidak bergerak milik Tergugat diletakkan sita jaminan, dikarenakan hal-hal sebagai berikut:
2. Bahwa obyek sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat adalah milik orang lain yang tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan perkara a quo dan ketika Penggugat mengajukan sita jaminan atas obyek yang tidak ada hubungan hukum baik penggugat maupun Tergugat maka hal ini jelas cacat formil dan atau tidak berdasar hukum sehingga patut untuk ditolak atau dikesampingkan ;
3. Bahwa dalil pada angka 13 (tiga belas) posita gugatan penggugat tidak benar dan pada point 14 (empat belas) posita gugatan penggugat adalah sangat keliru kalau Penggugat mendalilkan Penggugat mengalami kerugian materil maupun immateril sebab Penggugat telah menempati rumah Tergugat selama ini dan tanpa ada bayar sepersenpun yang diberikan kepada Tergugat, bahkan Tergugat juga yang membayar tagihan air selama Penggugat menempati rumah Tergugat tersebut, dan ironisnya tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat, Penggugat secara sepihak membongkar rumah yang terletak dibagian dalam dan menggantikan bentuk-bentuk yang terdapat di dalam rumah tergugat tersebut, sehingga rumah milik Tergugat yang ditempati oleh Penggugat sudah tidak sesuai lagi dengan standar kontruksi yang ada. dan kalau dilihat tindakan Penggugat tersebut sudah dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebab tanpa seijin dan sepengetahuan dari Tergugat Penggugat secara sepihak membongkar dan menggantikan bentuk-bentuk rumah Tergugat yang sangat merugikan Tergugat tetapi Tergugat selalu bersifat sabar dalam menghadapi sikap Penggugat yang bertindak sewenang-wenang kepada Tergugat;
4. Sebagaimana tersebut dalam angka 18 halaman 10-11 posita gugatan Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum, Dengan demikian, tuntutan sita jaminan terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat yang diajukan Penggugat adalah tidak berdasar dan mengada-ada;
5. Bahwa sebagaimana Tergugat telah diuraikan diatas Tergugat tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat maka tuntutan sita jaminan terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat yang diajukan Penggugat adalah suatu hal yang TIDAK BERDASAR.

GUGATAN REKONVENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa hal-hal mana yang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sampaikan dalam bagian eksepsi dan dalam pokok perkara Konvensi diatas mohon dianggap secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hal-hal yang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sampaikan pada bagian Rekonvensi ini;
2. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat telah menempati rumah Penggugat Rekonvensi/Tergugat selama ini dan tanpa ada bayar sepersenpun yang diberikan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat, bahkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat juga yang membayar tagihan air selama Penggugat menempati rumah Penggugat Rekonvensi/Tergugat tersebut, dan ironisnya tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat Rekonvensi/Tergugat, Tergugat Rekonvensi/Penggugat secara sepihak membongkar rumah yang terletak dibagian dalam dan menggantikan bentuk-bentuk yang terdapat di dalam rumah Penggugat Rekonvensi/Tergugat tersebut, sehingga rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat yang ditempati oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat sudah tidak sesuai lagi dengan standar konstruksi perumahan Residence milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat. dan tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat tersebut sudah dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ;
3. Bahwa tindakan sebagaimana diuraikan di atas Tergugat Rekonvensi/Penggugat telah merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat maka sepatutnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat meminta kerugian yang telah ditimbulkan selama ini yang dapat diuraikan sebagai berikut :
 - 3.1 Pembayaran Air selama 4 (empat) bulan dengan perbulannya sebesar Rp 90.000,- (Sembilan puluh ribu rupiah) dikalikan 4 (empat) bulan sehingga totalnya sebesar Rp 360.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) ;
 - 3.2 Biaya sewa rumah yang ditempat Tergugat Rekonvensi/Penggugat pertahunnya sebesar Rp 50.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dikalikan selama 2 (dua) Tahun 6 (Enam) Bulan Maka totalnya biaya sewa sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) ;
 - 3.3 Biaya ganti rugi untuk pembongkaran rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat sebesar Rp 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat tanpa ijin dan persetujuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat ;
4. Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka telah patut dan adil untuk dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini:

Halaman 18 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Mulia Majelis Hakim Yang kami hormati, berdasarkan segala hal dan alasan yang telah diuraikan tersebut di atas, mohon agar Pengadilan Negeri Ternate Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memeriksa dan selanjutnya dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI ;

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi Untuk Seluruhnya;
2. Menerima Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa turut Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dalam bentuk apapun baik dengan Penggugat maupun Objek Sengketa;
4. Menyatakan Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat salah pihak (*error in persona*);
5. Menyatakan Nur Orsan (*in casu* turut Tergugat), nama sebenarnya adalah NURKIA SIGIORA;
6. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Meghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONPENS

1. Mengabulkan gugatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang diderita Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yakni ;
4. Meghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

atau ;

Bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate yang mengadili perkara *a quo*, berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawaban Turut Tergugat ;

DALAM EKSEPSI ;

1. Bahwa Turut Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat Terkecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenaran oleh Turut Tergugat ;
2. Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (Eror In Persona) karena mengenai penulisan nama tidak sesuai dengan nama di KTP Turut Tergugat atas nama NURKIA SIGIORA namun Penggugat mencantumkan nama di Gugatan atas nama NUR ORSAN oleh karena itu, hal ini menjadi dasar dan alasan dalam Gugatan Penggugat patut kiranya Majelis Hakim Yang Mulia untuk tidak dapat menerima Gugatan a quo (Niet Onvankelijkelilk Verklaard); menurut M. Yahya Harahap, dalam Buku Acara Perdata Tentang Gugatan Persidang, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan, pada halaman 54 yang mengatakan bahwa kekeliruan penulisan atau penyibutan nama yang sangat serius menyimpan dan yang semestinya sehingga benar-benar mengubah indentitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan surat cacat formil. Merujuk pendapat M. Yahya Harahap diatas patut kiranya Majelis Hakim Yang Mulia untuk dapat menolak surat Gugatan Penggugat untuk seluruhnya karena Penggugat tidak jeli dalam penulis nama seorang dalam surat Gugatan Penggugat, oleh karena itu, hal ini menjadi dasar dan alasan secara hukum bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur ;

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat terkecuali dalam jawaban ini diakui secara tegas ;
2. Bahwa dalil-dalil Eksepsi Turut Tergugat telah diuraikan diatas ditarik masuk dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil jawaban dalam pokok perkara ;
3. Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat yang tidak secara tegas dibantah oleh Turut Tergugat dianggap telah ditolak seluruhnya;
4. Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat pada halaman 2 (dua) angka (2) tidak lengkap dan jelas karena Turut Tergugat tidak pernah menjadi perantara dalam penjualan Unit Perumahan Bidadari Residence antara Penggugat dan Tergugat yang terletak Kelurahan Kalumata di RT 019 RW 006 Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate ;
5. Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat pada halaman 2 (dua) angka (tiga) tidak benar dan mengada-ngada karena Turut Tergugat tidak pernah bermaksud untuk mengiklan rumah di media sosial atau di Akun Facebook yang lokasih rumahnya yang terletak di RT 019 RW 006 di Kelurahan Kalumata Peru mahan Bidadari

Halaman 20 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

namun Turut Tergugat hanya bersyukur atas pembelian unit Perumahan barunya sehingga Turut Tergugat mengaplot rumah di Akun Facebook karena telah membeli unit Perumahan Bidadari Residence RT 019 RW 006 Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate ;

6. Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat pada halaman 3 (tiga) angka 4 (empat) tidak tepat karena Pengugat sendiri yang meminta no telepon Tergugat kepada Turut Tergugat sehingga Turut Tergugat memberikan no hp melalui telepon ;
7. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada halaman 3 (tiga) angka 5 (lima) adalah tidak benar dan meru pakan rekayasa Penggugat belaka untuk menyudutkan Turut Tergugat sehingga mendalilkan yang tidak berdasar, yang sebenarnya Turut Tergugat hanya postingan gambar Perumahan di Akun Facebooknya karena rasa senang dan bersyukur telah membeli unit Perumahan barunya sehingga dalil Penggugat syarat dengan rekayasa Hal mana yang didalilkan Penggugat kurang tepat dan tidak benar ;

Berdasarkan segala hal dan alasan yang telah diuraikan tersebut di atas, maka Turut Tergugat mohon pada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memeriksa dan selanjutnya dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI ;

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat di terima (Niet Onvan tkelijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sesuai hukum ;

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (ex aqua et bono) ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat & Turut Tergugat tersebut, Penggugat dipersidangan telah mengajukan replik secara tertulis, pula Tergugat & Turut Tergugat telah mengajukan duplik secara tertulis yang disampaikan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara ini untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti copy surat sebagai berikut :

1. Fotocopy kwitansi untuk pembayaran uang muka satu unit perumahan Bidadari Residence lokasi RT 019 RW 06 Kelurahan Kalumata Kecamatan Ternate Selatan sebesar Rp. 187.000.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta rupiah) tanggal 30 Desember 2018 diberi tanda P – 1 ;

Halaman 21 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

2. Fotocopy kwitansi untuk pembayaran uang muka satu unit perumahan Bidadari Residence lokasi RT 019 RW 06 Kelurahan Kalumata Kecamatan Ternate Selatan sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) tanggal 28 Januari 2019 diberi tanda P – 2 ;
3. Screenshoot bukti percakapan antara Penggugat dengan Turut Tergugat melalui akun facebook terkait jual beli satu unit rumah di perumahan Bidadari Residence diberi tanda P – 3 ;
4. Screenshoot percakapan antara Penggugat dengan Tergugat terkait Tergugat mau mengembalikan uang milik Penggugat yang membuktikan Tergugat secara sepihak membatalkan jual beli dengan Penggugat dan berjanji akan mengembalikan uang milik Penggugat diberi tanda P - 4 ;
5. Fotocopy foto saat Penggugat dirawat di rumah sakit Umum Hasan Boesoeri Ternate diberi tanda P – 5 ;
6. Fotocopy sertifikat Hak Milik Nomor 01715/2015, seluas 122 M2 an. Sudarmaji (Tergugat) dengan surat ukur Nomor 00547/Kalumata/2015 tanggal 19 Agustus 2015 di beri tanda P – 6 ;
7. Fotocopy sesuai asli print out rekening koran atas nama Kartini Gailea pada Bank Maluku Cabang Sanana tanggal 20 Agustus 2018 sampai dengan 10 Oktober 2018 bermeterai cukup dan diberi tanda P-7 ;
8. Fotocopy sesuai asli print out rekening koran atas nama Isnaiyn Hatim pada Bank BNI Taplus Cabang Ternate tanggal 1 Agustus 2018 sampai dengan 31 Agustus 2018 bermeterai cukup dan diberi tanda P-8 ;
9. Fotocopy sesuai asli Nota catatan tanda terima penyerahan uang kepada Tergugat bermeterai cukup dan diberi tanda P - IX ;
10. Fotocopy sesuai asli Bukti Pembayaran Rekening Air dari bulan November 2019 sampai dengan bulan Mei 2020 bermeterai cukup dan diberi tanda P – X ;
11. Fotocopy sesuai asli Surat Keterangan Rawat Inap dari Kartini Gailea Nomor 290/RSDI-EXT/VI/2021 tanggal 25 Juni 2021 bermeterai cukup dan diberi tanda P-11 ;
12. Fotocopy sesuai asli 2 (dua) buah kwitansi penyerahan uang tanggal 15 Juni 2019 dan tanggal 10 Oktober 2019 masing –masing sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) bermeterai cukup dan diberi tanda P-12

Menimbang, bahwa copy surat-surat tersebut di atas telah diperiksa dengan aslinya dan telah dibubuhi materai yang cukup kecuali bukti P-3, P-4, & P-5 copy dari copy, selain bukti surat tersebut, Penggugat mengajukan bukti saksi yang setelah diperiksa ternyata telah memenuhi syarat untuk menjadi saksi dan telah disumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

Halaman 22 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

1. Saksi ISNAIYN HATIM, ST.,

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan masih mempunyai hubungan keluarga tetapi sudah jauh, dan Saksi kenal dengan Tergugat & tidak kenal dengan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa Penggugat pernah minta bantuan kepada saksi mentransfer uang ke rekening saksi dan uang tersebut akan diserahkan kepada Tergugat, itu terjadi pada tahun 2018 ;
- Bahwa Penggugat ingin menyerahkan uang kepada Tergugat karena terkait dengan pembangunan rumah di Kalumata ;
- Bahwa uang yang ditransfer Penggugat ke rekening saksi semuanya berjumlah Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) ;
- Bahwa transfer yang dilakukan Penggugat dilakukan Penggugat secara bertahap enam kali transfer ;
- Bahwa saksi menyerahkan uang kepada Tergugat melalui transfer kepada Tergugat melalui ATM, uang tersebut akan digunakan untuk membeli rumah secara mengangsur kepada Tergugat ;
- Bahwa Saksi pernah kelokasi pembangunan rumah ;
- Bahwa yang saksi lihat dilokasi ada fondasi dan tiang ;
- Bahwa selain uang sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta) tidak ada tambahan lain ;
- Bahwa maksud dan tujuan Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat hanya untuk membayar angsuran rumah ;
- Bahwa saksi tidak tahu profesi Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu proses jangka waktu pembangunan rumah ;
- Bahwa saksi serahkan uang sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada Tergugat bukan melalui transfer melainkan secara langsung ;
- Bahwa Penggugat mentransfer ke rekening saksi kemudian saksi serahkan secara langsung kepada Tergugat ;
- Bahwa saksi menyerahkan uang kepada Tergugat sebanyak 6 (enam) kali ;
- Bahwa saksi tidak ingat setiap kali saksi serahkan jumlahnya berapa tetapi seingat saksi yang diserahkan dari pertama sampai dengan keenam berjumlah Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) ;
- Bahwa setiap kali saksi serahkan uang kepada Tergugat menggunakan kwitansi dan tidak ada catatan lain ;
- Bahwa rumah yang ditempati sekarang oleh Penggugat bukan rumah yang dijanjikan oleh Tergugat melainkan rumah yang lain tetapi satu lokasi ;

Halaman 23 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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 saksi pernah mengecek pembangunan rumah yang dijanjikan oleh Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu total uang yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat ;
- Bahwa rumah yang dimaksud di Kalumata dan saksi pernah lihat ;
- Bahwa keadaan rumah tersebut pengecoran ring balok ;
- Bahwa pada saat penyerahan uang ada kwitansi dan ditanda tangani oleh Tergugat ;
- Bahwa Uang yang diserahkan kepada Tergugat akan digunakan untuk untuk pembangunan rumah menurut cerita Penggugat ;
- Bahwa Penggugat yang memperlihatkan kepada saksi gambar rumah yang akan dibangun ;
- Bahwa Rumah tersebut sudah selesai tetapi bukan Penggugat yang tempati ;
- Bahwa Kwitansi saksi serahkan kepada Penggugat tetapi tidak dijadikan sebagai bukti ;

Atas keterangan saksi Penggugat, Tergugat & Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi SABIA DJAFAR,

- Bahwa saksi mengatakan bahwa ia kenal dengan Penggugat masih mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat dan saksi tidak kenal dengan Tergugat & Turut Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu sengketa antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa Penggugat sakit karena pikiran tentang rumahnya tak kunjung ada ;
- Bahwa Penggugat mengatakan rumah dijanjikan oleh Sudarmadji Tergugat ;
- Bahwa saksi tahu rumah yang dimaksud oleh Penggugat sudah dibangun dan rumahnya bagus ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada transfer uang dari Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu rumah yang terletak di Kalumata siapa yang tempati ;
- Bahwa yang menjadi pikiran Penggugat adalah rumah yang dijanjikan Tergugat ;
- Bahwa saksi pernah datang kerumah Penggugat tetapi ia sedang dirawat dirumah sakit ;
- Bahwa sewaktu saksi menjenguk Penggugat di rumah sakit ia menceritakan kepada saksi bahwa ia sakit karena pikiran tentang janji Tergugat untuk rumah itu tidak ada kepastian ;
- Bahwa setahu saksi Kondisi rumah tersebut biasa saja hanya satu lantai ;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Penggugat sakit ;

Halaman 24 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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 saksi tidak tahu antara Penggugat dan Tergugat ada perjanjian tentang rumah tersebut ;
- Bahwa saksi kenal Penggugat sejak ia masih kecil ;
- Bahwa Penggugat tinggal dirumahnya sekarang sejak tahun lalu ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau rumah yang dijanjikan Tergugat sudah dibayar lunas atau belum ;

Atas keterangan saksi Penggugat, Tergugat & Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

3. Saksi YUNUS Hi. YUSUF,

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat, dan tidak mempunyai hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi pernah bekerja dirumahnya Penggugat atas perintah suami Penggugat ;
- Bahwa tidak tahu objek sengketa ;
- Bahwa saksi pernah bekerja di Rumah di Kalumata (Perum) ;
- Bahwa Rumah itu sudah selesai dan yang tinggal Penggugat bersama suaminya ;
- Bahwa Kondisi rumah tinggal Penggugat tidak aman karena posisinya pinggir jurang ;
- Bahwa pada waktu saksi mengerjakan rumah itu tidak ada yang keberatan ;
- Bahwa bahan bangunan disediakan oleh suami Penggugat ;
- Bahwa pada saat dilakukan pembongkaran ada orang yang datang melihat pada saat pembongkaran akan tetapi saksi tidak kenal ;
- Bahwa upah yang diberikan Penggugat kepada saksi sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;
- Bahwa sampai selesai pekerjaan tidak ada orang yang keberatan sampai bangunan selesai ;
- Bahwa saksi bekerja dirumah Penggugat di lingkungan perumahan ;
- Bahwa perumahan itu sama modelnya tidak semua ;
- Bahwa Kondisi rumah itu bagus hanya ada perbaikan dibagian belakang ;
- Bahwa Tidak ada pihak yang keberatan pada waktu saksi mengerjakan rumah Penggugat ;
- Bahwa saksi kerjakan hanya penambahan saja dan saksi tidak tahu rumah yang ditempati Penggugat sudah lunas atau belum
- Bahwa saksi tidak ingat berapa lama saksi bekerja dirumah Penggugat ;

Halaman 25 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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 Rumah itu memang sudah selesai hanya ditambah dapur dan kamar mandi ;

Atas keterangan saksi Penggugat, Tergugat & Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

4. Saksi UMAR GINOGA,

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan saksi tidak kenal dengan Tergugat dan Turut Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu permasalahan mereka ;
- Bahwa saksi sering kerumah Penggugat dimana rumah Penggugat yang saksi sering datang Ke Rumah Penggugat di Perumahan Kalumata Goa (Galian) ;
- Bahwa awalnya saksi kerumah Penggugat karena Isteri saksi satu kampung dengan Penggugat waktu masih tinggal di Sanana, kemudian pada saat Penggugat datang di Ternate saksi yang jemput, karena pekerjaan saksi sebagai sopir angkot Penggugat sering minta bantuan saksi kalau mau membeli keperluan dapur ;
- Bahwa pernah Penggugat menelpon saksi untuk mengantarkan Penggugat ke rumah sakit Dharma Ibu ;
- Bahwa Isteri saksi pernah bertanya kepada Penggugat mengapa sering sakit lalu Penggugat mengatakan bahwa ia sakit pikiran, karena masalah rumahnya saat jual beli dengan Tergugat tidak sesuai dengan pembicaraan bahwa Tergugat akan bangun rumah dua lantai dan Tergugat minta kirim uang untuk bangunan dua lantai ;
- Bahwa saksi tidak tahu rumah yang akan dibangun Tergugat terletak dimana ;
- Bahwa Rumah yang dijanjikan Tergugat tidak dibangun oleh Tergugat karena hal itu Penggugat selalu berpikir yang menyebabkan sakit pikiran ;
- Bahwa Rumah yang ditempati Penggugat sekarang rumah bermasalah ;
- Bahwa Penggugat mentransfer uang tersebut kepada tetangganya atas perintah Tergugat, Pada waktu itu Tergugat tidak ada nomor rekening & saksi tidak tahu jumlah uang yang ditransfer oleh Penggugat ;
- Bahwa Saksi tidak kenal Tergugat & dalam satu minggu saksi kerumah Penggugat sekitar dua kali, terakhir saksi kerumah Penggugat sekitar bulan September 2020 ;
- Bahwa setelah Penggugat datang ke Ternate Penggugat langsung tinggal dirumah tersebut ;
- Bahwa sewaktu saksi mengantarkan Penggugat kerumahnya rumah itu sudah selesai ;
- Bahwa Rumah yang ditempati Penggugat hanya satu lantai ;

Halaman 26 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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 saksi tidak tahu berapa rupiah Penggugat mentransfer uang kepada Tergugat ;
- Bahwa Penggugat mentransfer uang kepada Tergugat satu kali ;
- Bahwa setelah bulan September 2020 saksi tidak pernah lagi kerumah Penggugat ;
- Bahwa saat saksi antar Penggugat kerumahnya saksi lihat rumah itu sudah dicat;
- Bahwa Posisi rumah yang ditempati Penggugat ditepi jurang ;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batasnya rumah yang ditempati Penggugat ;
- Bahwa dari pertama kenal sampai sekarang Penggugat tinggal dirumah sekarang, Rumah itu ada pelebaran bagian dapur ;
- Bahwa saksi pernah tanya kepada Penggugat tentang rumah itu dan Penggugat katakan Tergugat hanya janji-janji ;
- Bahwa Penggugat pernah melaporkan ke Polisi akan tetapi Tergugat cegat dan memberikan jaminan sertipikat rumah ;
- Bahwa perubahan dapur dilakukan oleh Penggugat karena ia ingin agar dapur itu luas ;
- Bahwa Rumah dijanjikan Tergugat dua lantai bukan satu lantai ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Tergugat sudah mengembalikan uang kepada Penggugat ;
- Bahwa Sertipikat jaminan masih dipegang oleh Penggugat ;

Atas keterangan saksi Penggugat, Tergugat & Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat mengajukan bukti copy surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 82711022708720007 tanggal 22 Oktober 2019 atas nama Sudarmaji diberi tanda T – 1 ;
2. Fotocopy Sertipikat Nomor 01620 atas nama Sudarmaji diberi tanda T-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Nomor 01718 atas nama Sudarmaji diberi tanda T-3 ;
4. Fotocopy Tanda Daftar Perusahaan Persekutuan Komanditer (CV) tanggal 9 Agustus 2017 T-4 ;
5. Fotocopy Surat Izin Walikota Ternate Nomor 648/114-818/IMB/2016 tanggal 18 April 2016 diberi tanda T-5 ;
6. Fotocopy Surat Somasi Nomor 34/ADV/MN-DK/SOMASI/XI/2020 tanggal 2 November 2020 diberi tanda T-6 ;

Halaman 27 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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. Fotocopy surat somasi kedua/ Terakhir Nomor 37/ADV/MN-DK/SOMASI/XI/2020 tanggal 19 November 2020 diberi tanda T-7 ;
8. Fotocopy Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor 23/Pdt.G/2021/PN. Tte tanggal 29 Maret 2021 diberi tanda T-8 ;
9. Fotocopy Rekomendasi UKL/UPL Nomor 660.1/05-REK/BLH-TTE/II/2015 tanggal 23 Februari 2015 diberi tanda T-9 ;

Menimbang, bahwa fotocopy surat-surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan diperiksa sesuai asli, kecuali bukti T-3 hanya berupa copy dari copy, juga Tergugat mengajukan bukti saksi yang setelah diperiksa ternyata telah memenuhi syarat untuk menjadi saksi dan telah disumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi MUKSIN A. MAHMUD,
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat tetapi saksi kenal dengan Tergugat ;
 - Bahwa Tergugat membangun perumahan dan saksi beli rumah dari Tergugat sejak tahun 2020 ;
 - Bahwa pada waktu Pada waktu saksi mencari rumah saksi bertemu dengan Tergugat kemudian kami langsung bercerita dengan Tergugat tetapi rumah tersebut belum dibangun ;
 - Bahwa dalam pembicaraan dengan Tergugat berapa harga rumah dimaksud sampai selesai seharga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;
 - Bahwa Pada waktu itu saksi membayar uang muka kepada Tergugat Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
 - Bahwa setelah membayar uang muka apakah rumah itu sekarang sudah selesai 80 % selesai ;
 - Bahwa Dilokasi perumahan saksi tidak tahu model, prosesnya hanya saksi berbicara dengan Tergugat ;
 - Bahwa sesuai perjanjian saksi setor uang muka Rp. 100.000.000,- (seratus juta) kemudian ia bangun ;
 - Bahwa uang muka saksi serahkan langsung kepada Tergugat ;
 - Bahwa Perumahan itu bekerja sama dengan Bank ;
 - Bahwa saksi tahu dari orang bahwa ada perumahan yang akan dibangun ;
 - Bahwa saksi belum menerima sertipikat karena menurut Tergugat sertipikat masih satu belum dipisahkan ;
 - Bahwa antara saksi dengan Tergugat ada perjanjian secara lisan, saksi bertemu dengan Tergugat di Kantor karena rumah dengan Kantor satu ;

Halaman 28 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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 saksi belum menempati rumah tersebut karena belum selesai nanti selesai baru saksi tempati ;
- Bahwa saksi belum bayar di Bank karena rumah belum selesai nanti selesai kemudian diserahkan ke Bank ;
- Bahwa Tergugat tidak menentukan jangka waktu berapa lama untuk pembayaran rumah itu ;
- Bahwa saksi beli rumah saksi tidak tahu tipe apa karena rumah tersebut dua lantai satu kamar diatas dan satu kamar dibawah ;
- Bahwa rumah yang ditempati Penggugat sama dengan rumah saksi tetapi modelnya beda saksi dua lantai ;
- Bahwa saksi beli rumah belum dibuat surat perjanjian nanti selesai kemudian dibuat ;
- Bahwa Tergugat mengatakan kalau sudah selesai serah terima nanti dibuat surat perjanjian ;
- Bahwa Saksi tidak tahu rumah yang ditempati Penggugat bangunan baru atau lama ;
- Bahwa Pembelian tersebut hanya dibawah tangan tidak ada perjanjian ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau rumah yang lain ada perjanjian atau tidak ;
- Bahwa rumah dua lantai hanya dua saksi dengan yang disamping saksi ;
- Bahwa saksi tidak tahu rumah yang ditempati Penggugat rumah dijanjikan atau hanya dipinjamkan ;
- Bahwa ada papan nama Perumahan Bidadari Residence ;

Atas keterangan saksi Penggugat, Tergugat & Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi MASIDIN PATARUBA,

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, tetapi kepada Tergugat dan Turut Tergugat saksi kenal ;
- Bahwa saksi bertetangga dengan Tergugat karena rumah saksi dengan Tergugat hanya berjarak tiga rumah, saksi menempati rumah di daerah Perumahan Bidadari Residence ;
- Bahwa Tergugat sebagai pemilik Perumahan Bidadari Residence ;
- Bahwa Pada waktu saksi membeli selama ini saksi hanya berhubungan dengan Tergugat ;
- Bahwa saksi meempati rumah saksi sejak tahun 2015 ;
- Bahwa Pada waktu pertama kali saksi menempati rumah di Perumahan Bidadari Residence ada tujuh rumah ;

Halaman 29 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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 diperumahan Bidadari Residence ada penghuni baru tetapi saksi tidak tahu kalau ia Penggugat atau bukan ;
- Bahwa rumah bersebelahan dengan pak Sukarno ada anggota Polisi yang tempati ;
- Bahwa saksi duluan tinggal di Perumahan Bidadari Residence, anggota Polisi tempati rumah itu sejak dua tahun lalu dan pada waktu ia tinggal rumah itu sudah selesai ;
- Bahwa Rumah itu menghadap kelaut, ;
- Bahwa selain Tergugat pemilik Perumahan Bidadari Residence tidak ada ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau rumah saksi akan disita orang lain ;
- Bahwa pada waktu dari Pengadilan melakukan pemeriksaan lokasi sengketa apakah saksi ada dilokasi pada waktu itu ?
- Bahwa rumah yang saksi beli itu sudah lunas tinggal menunggu penyerahan sertipikat ;
- Bahwa tidak ada yang keberatan terhadap rumah saksi ;
- Bahwa yang saksi ceritakan ini rumah saksi di Kalumata Perumahan Bidadari Residence ;
- Bahwa awalnya survei lokasi, setelah tiba dilokasi di Kalumata saksi setuju kemudian saksi bersedia menerima penawaran dari Tergugat ada melalui Bank ada tidak melalui Bank dan saksi memilih tidak melalui Bank ;
- Bahwa Uang muka pada waktu itu sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ;
- Bahwa saksi tidak tahu untuk orang lain apakah sama dengan saksi atau tidak, tidak ada batasan untuk cicilan ;
- Bahwa Waktu penyerahan uang dibuat kwitansi dan ditanda tangani oleh Tergugat, rumah saksi itu type 56 satu lantai ;
- Bahwa Harga jual rumah saksi sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) ;
- Bahwa rumah di Perumahan Bidadari Residence ada satu lantai ada juga yang baru dua lantai ;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar kalau ada rumah tetangga yang bermasalah dengan Perusahaan ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tetangga saksi ada bermasalah dengan pihak Bank ;
- Bahwa saksi belum menerima sertipikat dari Developer ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau sertipikat milik saksi dijaminan oleh Tergugat kepada Penggugat ;

Halaman 30 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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 saksi coba mencari tahu kemudian saksi konfirmasi kepada Tergugat dan Tergugat katakan ada salah penyerahan sertifikat ;
- Bahwa terakhir saksi bayar cicilan tahun 2015 dan belum ada sertifikat ;
- Bahwa saksi tidak tahu pasti mengapa sertifikat belum diserahkan kepada saksi dan menurut Tergugat masih dalam proses ;
- Bahwa tergugat katakan sedikit bermasalah penyerahan sertifikat sehingga saksi belum bisa mendapatkan sertifikat itu ;
- Bahwa saksi beli rumah sudah jadi sekian persen lalu saksi negosiasi setelah cocok dibuat kesepakatan, tidak buat kesepakatan secara tertulis hanya lisan saja ;
- Bahwa saksi tempati rumah itu sesuai dengan kesepakatan dan saksi belum terima sertifikat karena prosesnya dengan Tergugat belum selesai (belum serah terima) ;
- Bahwa saksi pernah bertanya sertifikat itu dan Developer katakan sementara proses ;
- Bahwa sertifikat sudah turun tetapi belum ditangan saksi ;
- Bahwa Hakim memperlihatkan bukti P – 6 urutan rumah saksi urutan ketiga ;
- Bahwa sertifikat itu sudah ditangan Tergugat dengan alasan masih dalam proses ;
- Bahwa rumah saksi lunas diakhir tahun 2015 tetapi sertifikat belum ditangan saksi ;

Atas keterangan saksi Penggugat, Tergugat & Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

3. Saksi ABDURAHMAN, Hi DIN,

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dan Turut Tergugat, karena Tergugat adalah Bos saksi sedangkan Penggugat saksi tidak kenal ;
- Bahwa tidak tahu masalah antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi tahu tentang Penggugat mau membeli rumah di Perumahan milik Tergugat ;
- Bahwa Perumahan milik Tergugat bernama Perum Bidadari Residence yang terletak di Kalumata ;
- Bahwa dalam pembangunan Perumahan Bidadari Residence saksi sebagai pekerja dan saksi dibayar harian oleh Tergugat ;
- Bahwa sejak pemilihan Walikota Ternate saksi sudah tidak bekerja lagi dengan Tergugat dan waktu itu saksi pergi ke Makean ;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Penggugat tinggal di Perum Bidadari Residence ;

Halaman 31 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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 pada saat Penggugat menempati rumah itu saksi berada dilokasi ;
- Bahwa penggugat datang dari Sanana pada waktu itu dan sudah membawa barang-barang ;
- Bahwa rumah yang dipesan Penggugat pada saat itu baru selesai 45 % sehingga Tergugat menyediakan rumah yang lain untuk ditempati Penggugat dan Penggugat tempat sampai sekarang ;
- Bahwa rumah dimaksud terletak disebelah ke laut dan rumah itu sekarang sudah ditempati ibu Nur Orsan bersama suaminya ;
- Bahwa rumah yang ditempati Penggugat rumah milik Tergugat ;
- Bahwa ada perubahan struktur bangunan yang dirubah oleh Penggugat ;
- Bahwa Penggugat masih menempati rumah itu sampai sekarang karena ada pembatalan rumah yang dipesan Penggugat ;
- Bahwa rumah yang ditempati Penggugat ada perubahan-perubahan seperti pintu dirubah kemudian ada ruangan untuk dijadikan butik ;
- Bahwa setiap penyeteran ditulis dibuku baik orang lain maupun Penggugat ;
- Bahwa total harga rumah yang dipesan Penggugat Total pembayaran pertama sampai terakhir sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah), itu dibayar secara cicilan ;
- Bahwa saat pembayaran tidak ada kwitansi hanya catat dibuku ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ada kwitansi Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), Penggugat memesan rumah satu lantai ;
- Bahwa Tidak ada batas waktu yang dijanjikan melainkan kalau rumah selesai sudah bisa tempat ;
- Bahwa Saksi bekerja di Makean diluar proyek Tergugat ;
- Bahwa saksi bekerja dengan Tergugat sejak tahun 2010 ;
- Bahwa diperjanjian rumah sebelah kelaut bukan sebelah darat ;
- Bahwa rumah yang Penggugat tinggal terletak di Kalumata, Perjanjian dibuat secara lisan ;
- Bahwa Penggugat datang dari Sanana sejak tahun 2018 ;
- Bahwa Saksi kenal Penggugat sejak tahun 2018 ia datang bersama suaminya dari Sanana ;
- Bahwa setelah Penggugat mau menempati rumah, Tergugat menyuruh menempati rumah yang sebelah kedarat ;
- Bahwa Penggugat terima dengan baik tidak ada perdebatan ;
- Rumah yang ditempati Penggugat sekarang saksi tidak tahu ;
- Bahwa proses mendapatkan perumahan sama semua ;

Halaman 32 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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 proses awal untuk memperoleh perumahan pertama berikan uang muka ;
- Bahwa tidak pernah Tergugat menyuruh saksi untuk melakukan penagihan kepada Penggugat ;
- Bahwa tidak pernah dari pihak Bank melakukan penagihan & Tidak BPN turun kelokasi perumahan ;
- Bahwa menyangkut pembatalan menurut Penggugat kepada saksi ia ambil saja rumah yang sebelah darat karena sebelah ke laut terlalu sempit dan itu saksi sampaikan kepada Tergugat dan Tergugat setuju ;
- Bahwa Tidak pernah Tergugat datang untuk memindahkan Penggugat kerumah sebelah laut ;
- Bahwa Pembicaraan saat mereka datang pertama tidak ada yang keberatan semua senang-senang ;
- Bahwa uang sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta) Penggugat yang datang setor ke Bos (Tergugat) ;
- Bahwa orang yang menempati rumah di perumahan Bidadari Residence itu 100 % selesai kemudian tinggal ;
- Bahwa saksi tidak tahu uang sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta) yang ditransfer Penggugat melalui Isnaiya ?
- Bahwa saat saksi melakukan penagihan masing-masing mempunyai buku ;
- Bahwa Rumah yang dipesan Penggugat berukuran 7 x 8 meter dan harga kesepakatan saksi tidak tahu & saat Pembangunan rumah itu tidak ada gambar ;
- Bahwa Penggugat arahkan bahwa dibuatkan ruangan untuk butik dan suami Penggugat merubah posisi pintu ;
- Bahwa rumah yang dipesan Penggugat sudah selesai tetapi yang tempati ibu Nur Orsan ;
- Bahwa saat Penggugat melakukan pembatalan bangunan sudah 40 % selesai dan bangunan tersebut dihentikan ;
- Bahwa Tergugat suruh Saksi berhenti bekerja karena sudah dilakukan pembatalan oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga rumah yang ditempati Penggugat sekarang ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada masalah apa antara Penggugat dan Tergugat ;

Atas keterangan saksi, Penggugat, Tergugat & Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Halaman 33 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

4. Saksi ANDI IRMA;

- Bahwa saksi ia kenal dengan Tergugat, Turut Tergugat dan Penggugat tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga;
- Bahwa masalah Penggugat dan Tergugat tentang perumahan yang di beli oleh Penggugat ;
- Bahwa perumahan yang dibeli oleh Penggugat bernama Perumahan Bidadari Residence terletak di Kelurahan Kalumata ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau rumah yang dibeli Penggugat type berapa ;
- Bahwa Rumah saksi dengan Penggugat tidak sama type, Rumah saksi dengan Penggugat bersebelahan ;
- Bahwa saksi tidak tahu proses pembelian rumah Penggugat ;
- Bahwa yang duluan mengambil perumahan saksi ;
- Bahwa Perolehan rumah tersebut tidak ada surat perjanjian dengan Tergugat tetapi sampai sekarang hubungan kami baik-baik saja tidak ada masalah;
- Bahwa kalau di Bank langsung dinotaris dan dibuatkan akad kredit di Notaris ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat ambil rumah dibagian depan kemudian ia pindah ke rumah yang lain dan saksi tidak tahu alasannya ;
- Bahwa Total harga rumah saksi senilai Rp. 315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) ;
- Bahwa setahu saksi awalnya Penggugat mengambil rumah dibagian depan rumah saksi ;
- Bahwa Rumah yang awalnya mau diambil Penggugat dua lantai ke bawah bukan keatas ;
- Bahwa yang saksi tahu permasalahan antara Penggugat dan Tergugat hanya masalah perumahan, yang lain saksi tidak tahu ;

Atas keterangan saksi, Penggugat, Tergugat & Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Turut Tergugat mengajukan bukti copy surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 82050251111800627 tanggal 6 September 2018 atas nama Nurkia Sigiora diberi tanda T.T – 1 ;
2. Fotocopy gambar rumah Turut Tergugat yang di Posting di Media Sosial di beri tanda T.T – 2 &

Turut Tergugat tidak mengajukan saksi dipersidangan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat, Tergugat & Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan, dan oleh karena tidak ada lagi hal-hal yang akan disampaikan, maka selanjutnya para pihak menyatakan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara sepanjang berkaitan dengan putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Dalam Konpensasi ;

Dalam Eksepsi ;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat & Turut Tergugat adalah bukan mengenai kewenangan mengadili, maka berdasarkan ketentuan Pasal 162 Rbg dan 114 RV yang menyatakan Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa Tergugat & Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Tergugat ;

- Bahwa Penggugat telah keliru dalam mengajukan Gugatan perkara a quo kepada turut Tergugat sebab baik nama dan identitas lainnya salah dan tidak benar. Hal mana nama dan identitas Turut Tergugat bukanlah bernama Nur Orsan dalam perkara a quo tetapi nama yang sebenarnya adalah NURKIA SIGIORA sebagaimana Kartu Tanda Pengenal (KTP) yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Ternate, maka surat gugatan tersebut akan disebut sebagai error in persona atau gugatan tidak bisa diterima karena gugatan cacat formil ;

Turut Tergugat ;

- Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (Error In Persona) karena mengenai penulisan nama tidak sesuai dengan nama di KTP Turut Tergugat atas nama NURKIA SIGIORA namun Penggugat mencantumkan nama di Gugatan atas nama NUR ORSAN oleh karena itu melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan surat cacat formil, Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat & Turut Tergugat tersebut diatas Majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa untuk

Halaman 35 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

menentukan kedudukan hukum Nur Orsan ataupun Nurkia Sigiora merupakan pihak yang berperkara sebagaimana dimaksud gugatan quo dan jawaban pihak Tergugat serta Turut Tergugat, maka terhadap hal tersebut Majelis Hakim Majelis Hakim berpendapat, dalil eksepsi tersebut tidak beralasan secara hukum karena yang berhak menentukan siapa-siapa yang ditarik menjadi tergugat dalam perkara ini adalah para Penggugat sendiri, hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan MARI Nomor: 305 K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang pada pokoknya menyatakan "hanya penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas eksepsi Tergugat & Turut Tergugat tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak

Dalam Pokok Perkara ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat selaku Pembeli/Konsumen, Tergugat selaku pihak Penjual/Developer Perumahan Bidadari Residence dan Turut Tergugat selaku Perantara Penjualan Perumahan Bidadari Residence yang terletak di Kelurahan Kalumata, Rt.019/Rw.006, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara dengan mengiklankan penjualan unit Perumahan Bidadari Residence melalui Akun facebook Turut Tergugat dengan nama Akun NUR ORSAN (Turut Tergugat);
2. Bahwa Penggugat yang ingin membeli rumah di Ternate dan melihat iklan di Akun Facebook milik Turut Tergugat, kemudian menghubungi Turut Tergugat via Chat dengan menanyakan Harga Jual, Model Rumah, Type Rumah, Ukuran Rumah dan System Pembayaran, kemudian Turut Tergugat membalas Chat Penggugat dengan mengirimkan beberapa foto rumah dan ruangan rumah milik Turut Tergugat sebagai contoh model dan type ruangan dimana rumah yang ditawarkan kepada Penggugat tersebut terdiri dari bangunan baru 2 (dua) Lantai keatas, dan Turut Tergugat kemudian memperkenalkan Penggugat dengan Tergugat selaku Developer Perumahan Bidadari Residence dengan memberikan nomor telepon Penggugat kepada Tergugat dikarenakan Penggugat waktu itu masih berdomisili di Kabupaten Kepulauan Sula, mengikuti suaminya yang berdomisili di Kabupaten Kepulauan Sula ;
3. Bahwa Tergugat kemudian menghubungi Penggugat via telepon dan menawarkan unit rumah di Perumahan Bidadari Residence yang di iklankan via

Halaman 36 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

Akun Facebook Turut Tergugat tersebut dan Tergugat menawarkan kepada Penggugat type rumah yang sementara dibangun yakni rumah dengan Type 78, Type bangunan 2 (dua) lantai dengan harga **Rp. 420.000.000,- (Empat Ratus Dua Puluh Juta Rupiah)** dan selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat sepakat dalam hal ini Jual Beli rumah Type 78, Type bangunan 2 (dua) lantai dengan harga sebesar **Rp. 415.000.000,- (Empat Ratus Lima Belas Juta Rupiah)** yang dalam hal ini, Penggugat selaku Pembeli/Konsumen dan Tergugat selaku Penjual/Developer dan selanjutnya Tergugat meminta kepada Penggugat untuk mentransfer uang muka pembelian rumah yang ditawarkan tersebut sebesar **Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)** kepada Tergugat dengan kesepakatan bahwa Tergugat akan menyelesaikan pembangunan rumah tersebut paling lambat 3 (tiga) bulan dan untuk itu Penggugat membayar sejumlah uang dengan cara di cicil sesuai dengan yang disepakati antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat selaku Penjual/Developer ;

4. Bahwa setelah Penggugat mentransfer uang muka sebesar Rp. **10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)** kepada Tergugat selaku Penjual/Developer Perumahan Bidadari Residence, Tergugat tidak memberikan bukti apapun sebagai tanda bukti pembelian rumah tersebut, bahkan Penggugat tidak diberikan atau menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli dan hal ini Penggugat telah berulang kali meminta kepada Tergugat namun Tergugat tidak pernah memberikan kepada Penggugat ;
5. Bahwa kemudian Penggugat membayar lagi secara bertahap yang totalnya berjumlah **Rp. 509.500.000,-** (lima ratus sembilan juta lima ratus ribu rupiah) atau sudah melebihi harga yang disepakati akan tetapi setelah lebih dari 3 (tiga) bulan, Penggugat bersama keluarganya ke Ternate dan tiba di Ternate malam hari dari Sanana, Kabupaten Kepulauan Sula dan mau menempati rumah tersebut ternyata rumah tersebut belum selesai dikerjakan/dibangun oleh Tergugat dan oleh Tergugat kemudian menempatkan sementara Penggugat bersama keluarganya di rumah tua milik Tergugat yang sudah mulai rusak, dan siang harinya Penggugat melihat kondisi rumah yang dibangun oleh Tergugat dan dijual kepada Penggugat tersebut tidak sesuai dengan yang Tergugat iklankan melalui Akun Facebook Turut Tergugat dan yang Tergugat tawarkan/jual kepada Penggugat, yakni rumah dengan Type 78, Type Bangunan 2 (dua) lantai tetapi bangunan rumah yang Tergugat bangun dan ditawarkan/dijual kepada Penggugat tersebut hanya 1 (satu) lantai dan posisinya berada di pinggir tebing/jurang tanpa ada talud penahan sesuai Standar Nasional Konstruksi Bangunan dimedan curam/pinggir tebing yang sewaktu-waktu dapat berakibat longsor yang dapat mengancam keselamatan Penggugat beserta keluarganya ;

Halaman 37 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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 Penggugat kemudian mendesak Tergugat untuk cepat menyelesaikan pembangunan rumah tersebut, namun oleh Tergugat hanya memberikan janji-janji tetapi tidak ada penyelesaian pembangunan rumah tersebut bahkan pada saat Penggugat mendesak lagi Tergugat untuk menyelesaikan pembangunan rumah tersebut, Tergugat secara sepihak membatalkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan Penggugat berjanji akan mengembalikan uang milik Penggugat sesuai dengan jumlah uang yang telah Penggugat setorkan ;
7. Bahwa Tergugat tidak pernah menepati janjinya untuk mengembalikan uang Penggugat, kemudian Tergugat berjanji lagi akan mengembalikan uang milik Penggugat pada tanggal 09 Oktober 2020, namun janji tersebut tidak dipenuhi oleh Tergugat, kemudian Tergugat berjanji akan mengembalikan uang milik Penggugat pada tanggal 27 Oktober 2020, namun lagi-lagi Tergugat tidak menepati janjinya sehingga untuk meyakinkan Penggugat, kemudian Tergugat memberikan Sertifikat rumah tua yang sementara ditempati oleh Penggugat bersama keluarganya sebagai Jaminan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01715/2015, Seluas 122 M² a.n. SUDARMAJI (Tergugat) dengan Surat Ukur Nomor: 00547/Kalumata/2015 tanggal 19 Agustus 2015 dan setelah beberapa hari kemudian Penggugat baru mengetahui kalau Sertifikat tersebut bukan untuk rumah tua yang sementara ditempati oleh Penggugat bersama keluarganya tetapi Sertifikat tersebut untuk rumah yang ditempati oleh orang lain ;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat telah membantah dengan dalil yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Perumahan Bidadari Type 78, yang terletak di Kelurahan Kalumata Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate tersebut bukan model bangunan 2 (dua) lantai, tetapi ada lantai dasar yang terdapat diperumahan tersebut sebab Perumahan tersebut berdekatan dengan tebing/jurang disampingnya, oleh sebab itu bukanlah Type 2 (dua) lantai ;
2. Bahwa benar harga sesuai disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat itu dengan harga Rp.415.000.000,- (empat ratus lima belas juta rupiah) ;
3. Bahwa Tergugat menyetujui pembayaran secara cicil secara bertahap dan kemudian sekitar bulan November 2020 Penggugat dan Tergugat menghitungnya secara bersama-sama sehingga total pembayaran yang diterima Tergugat sebesar Rp 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp 185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) dan untuk kejelasan pembayaran Penggugat dan Tergugat dengan modal kepercayaan sehingga disepakati buku yang dipegang Penggugat setelah dikroscek dan ditandatangani barulah dianggap sah dalam pembayaran dan

Halaman 38 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

pada November 2020 saja Tergugat masih menagih kepada Penggugat untuk sisa pembayarannya dan Penggugat menyepakatinya untuk membayar dengan janjinya akan tetapi sampai sekarang tidak dibayarkan ;

4. Bahwa Penggugat sangat keliru/tidak benar kalau Penggugat telah membayar/menyetor uang kepada Tergugat sebesar Rp. 509.5000.00,- (lima ratus sembilan juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana Penggugat dalilkan dalam posita tersebut bahwa untuk lebih jelasnya dapat kita lihat bersama pada somasi pertama Penggugat dengan kuasa hukum yang sama saat ini tertanggal 9 November 2020 mendalilkan uang yang disetorkan Penggugat sebesar Rp.230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) bukan sebesar Rp.509.500.000,- (lima ratus sembilan juta lima ratus ribu rupiah) ;
5. Bahwa Turut Tergugat tidak pernah mengiklankan ataupun menawarkan obyek perumahan perkara a quo tersebut kepada Penggugat melainkan sebaliknya Penggugat yang mencari tahu melalui Turut Tergugat dan kemudian memintanya untuk mempertemukan dengan Tergugat ;
6. Bahwa Penggugatlah yang membatalkan jual beli Perumahan Bidadari Residence yang terletak di RT.019/RW.006, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate secara sepihak walaupun perumahan tersebut sesuai standar yang dibangun diminta oleh Penggugat untuk merubah dari bentuk aslinya dan sesuai permintaan Tergugat mengikuti permintaan Penggugat dengan merubah sesuai dengan permintaan Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah pula membantah dengan dalil yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat tidak pernah menjadi perantara dalam penjualan Unit Perumahan Bidadari Residence antara Penggugat dan Tergugat yang terletak Kelurahan Kalumata di RT 019 RW 006 Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate ;
2. Bahwa Penggugat sendiri yang meminta no telepon Tergugat kepada Turut Tergugat sehingga Turut Tergugat memberikan no hp melalui telepon ;
3. Bahwa sebenarnya Turut Tergugat hanya postingan gambar Perumahan di Akun Facebooknya karena rasa senang dan bersyukur telah membeli unit Perumahan barunya sehingga dalil Penggugat syarat dengan rekayasa Hal mana yang didalilkan Penggugat kurang tepat dan tidak benar ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka yang menjadi **inti pokok permasalahan** dalam perkara a quo adalah :

Halaman 39 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

1. Apakah benar Tergugat sebagai penjual/developer secara sepihak telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membatalkan jual beli dengan Penggugat atas satu unit rumah tipe 78 pada Perumahan Bidadari Residence yang terletak di Kelurahan Kalumata, RT.019/RW.006, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara ? ;
2. Apakah benar Tergugat sebagai Penjual/Developer tidak menepati janjinya membangun rumah untuk Penggugat sebagai Pembeli sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak? ;
3. Apakah benar Tergugat telah menerima uang milik Penggugat yang sudah disetorkan kepada Tergugat untuk pembelian satu unit rumah di di Perumahan Bidadari Residence, RT.019/RW.006, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate sebesar Rp. 509.500.000,- (Lima Ratus Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah? ;

Menimbang, bahwa jika memperhatikan pokok permasalahan diatas maka terlihat bahwa gugatan Penggugat telah menggabungkan jenis gugatan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan, Majelis Hakim berpendapat bahwa baik perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi adalah sama-sama merupakan tindakan yang merugikan sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara, hanya saja perbuatan tersebut lahir dari dua hal yang berbeda, wanprestasi lahir dari perikatan yang berbentuk perjanjian sedangkan perbuatan melawan hukum merupakan konsep perikatan yang lahir dari undang-undang, sehingga dalam perkembangannya lahir pendapat-pendapat yang lagi tidak membatasi kedua hal itu secara ketat, seperti pandangan bahwa Wanprestasi adalah species dari genus perbuatan yang melawan hukum yaitu mengenai pelanggaran terhadap hak subyektif, dihubungkan dengan gugatan Penggugat tersebut diatas, maka selama dalam uraian posita gugatan tersebut telah diuraikan secara jelas maksud gugatannya (tidak membingungkan) maka hal yang demikian masih dapat dibenarkan karena sering terjadi dalam gugatan perkara perdata dimana pihak Penggugat terkadang hanya menguraikan inti permasalahan yang dihadapi sehingga Majelis Hakim juga tentunya tidak perlu bersifat terlalu formalistis, sebagaimana putusan MA No. 886K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 dengan pertimbangan sebagai berikut : "Bahwa sungguhpun dalam gugatan terdapat posita Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dengan tegas diuraikan secara terpisah, maka gugatan demikian yang berupa kumulasi obyektif dapat dibenarkan." ;

Menimbang, bahwa dalam proses peradilan perdata kebenaran yang dicari dan diwujudkan cukup kebenaran formil (*formeel waarheid*) dimana hal tersebut

Halaman 40 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

ditegaskan dalam Kaidah Hukum Yurisprudensi Putusan MA No 3136 K/Pdt/1983 yang menyatakan *“tidak dilarang pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materiil, namun apabila kebenaran materiil tidak ditemukan, Hakim dibenarkan hukum mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil”* ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil-dalil gugatan maupun dalil-dalil jawaban/bantahan, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan para pihak ;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 283 R.Bg dan Pasal 1865 KUHPerdata telah mengatur mengenai beban pembuktian yang pada pokoknya menyatakan *“barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu”* dan untuk mendasarkan haknya atau membuktikan adanya peristiwa itu maka perlu adanya alat bukti sebagaimana telah diatur secara limitatif dalam Pasal 1866 KUHPerdata yang terdiri dari bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda mulai P-1 sampai dengan P-12 dan 4 (empat) orang saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat mengajukan bukti surat yang mulai diberi tanda T-1 sampai dengan T-9 dan 4 (empat) orang saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat mengajukan bukti surat yang mulai diberi tanda TT-1 sampai dengan TT-2 dan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok permasalahan yang harus dijawab tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa *“untuk membuktikan apakah jual beli tanah sengketa terjadi dengan cara yang benar, berdasarkan asas Billijkheid Beginsel maka yang harus membuktikan adalah pembeli, karena apabila ia benar telah membeli tanah tersebut, maka ia akan lebih mudah untuk membuktikannya”* (vide Kaidah hukum Yurisprudensi MA.RI. No : 1498K/PDT/2006 tertanggal 23 Januari 2008) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan keadaan dipersidangan diketahui Penggugat melalui Nur Orsan melakukan percakapan melalui akun facebook mengenai obyek perkara a quo, dimana dalam percakapan tersebut Penggugat tertarik untuk membeli obyek perkara a quo, selanjut nya oleh Nur Orsan mengarahkan agar Penggugat langsung berhubungan dengan Tergugat apabila berminat membeli obyek perkara a quo (vide bukti P-2 & P-3), in casu diketahui bahwa Nur Orsan adalah panggilan keseharian dari Nurgia Sigiora, didalam gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a quo secara redaksional tertulis Nur Orsan (Turut Tergugat), oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat, tidak terdapat kesalahan terhadap persoon/pihak yang digugat dalam perkara a quo walaupun dalam indentitas resminya tertulis Nurkia Sigiora ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat pada tanggal 23 Agustus 2018 melakukan penarikan uang tunai sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) (vide bukti P-7) yang kemudian uang tersebut Penggugat transfer ke saksi Isnaiyn Hatim (vide bukti P-8), saksi Isnaiyn Hatim kemudian menarik tunai uang sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) untuk diserahkan secara bertahap langsung kepada Tergugat sebagai angsuran pertama untuk pembelian obyek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa pada tanggal 30 desember 2018 dan tanggal 28 Januari 2019 Penggugat melakukan dua kali pembayaran panjar kepada Tergugat selaku developer masing-masing sebesar Rp.187.000.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta rupiah) dan Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk uang muka pembelian obyek perkara a quo (vide bukti P-1 & P-2), total uang yang diterima Tergugat selaku developer obyek perkara a quo hanya sebesar Rp.317.000.000,- (tiga ratus tujuh belas juta rupiah), (vide bukti P-1, P-2, P-7 & P-8), *in casu* Majelis Hakim berpendapat *"jual beli menurut hukum adat, sudah terjadi sejak perjanjian jual beli tersebut diikuti dengan pencicilannya"* (vide kaidah hukum *Yurisprudensi MA.RI No. 475.K/SIP/1970 tanggal 3 Juni 1970* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi ABDURAHMAN Hi DIN serta fakta dan keadaan dipersidangan menerangkan bahwa ketika rumah yang dipesan oleh Tergugat sudah 40 % pembangunannya, Penggugat menyampaikan pembatalan pembangunan rumah obyek perkara a quo kepada Saksi, kemudian Saksi menyampaikan kepada Tergugat dan Tergugat menyetujuinya sehingga untuk sementara pembangunan rumah tersebut dihentikan, dengan dibatakannya pembangunan obyek perkara a quo maka Tergugat menyuruh Saksi ABDURAHMAN Hi DIN untuk menghentikan pekerjaan rumah tersebut, oleh Tergugat kemudian menyediakan rumah sementara milik Tergugat untuk ditempati Penggugat hingga pembangunan rumah tersebut selesai, selanjutnya Penggugat kemudian menyuruh saksi ABDURAHMAN Hi DIN untuk melakukan perubahan pada rumah milik Tergugat yang ditempati sementara oleh Penggugat, yaitu pada struktur bangunan seperti merubah pintu dan adanya ruangan untuk dijadikan butik, perubahan tersebut tanpa seijin & sepengetahuan Tergugat sebagai pemilik rumah (vide P-12 & T-3), *in casu* telah ternyata Penggugat melakukan perubahan rumah milik Tergugat pada struktur bangunan dengan merubah pintu dan ruangan untuk dijadikan butik, perubahan tersebut tanpa seijin Tergugat sebagai pemilik rumah, Penggugat hanya diperkenankan untuk tinggal sementara dirumah milik Tergugat, oleh karenanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan Penggugat dalam perkara a quo tidak dapat dibenarkan dan tidak dapat menuntut meminta ganti kerugian kepada Tergugat (vide P-12 & T-3) ;

Menimbang, bahwa alasan Penggugat membatalkan pembangunan obyek perkara a quo sebagaimana keterangan saksi ABDURAHMAN Hi DIN dikarenakan Penggugat berkeinginan mengambil rumah disebelah darat karena rumah yang disebelah laut tersebut terlalu sempit dan hal itu disampaikan kepada Tergugat, dan Tergugat pun setuju untuk itu, pada waktu pembicaraan hal tersebut antara Penggugat & Tergugat tidak ada keberatan keduanya, *in casu* sebagaimana azas *Pacta Sunt Servanda* pada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara tentang akibat perjanjian yang menyebutkan "*Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat* ", *Persetujuan tidak dapat ditarik selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad* " ;

Menimbang, bahwa dengan batalnya pembelian rumah yang pertama tersebut maka ketika rumah tersebut setelah selesai dibangun oleh Tergugat, rumah tersebut ditempati oleh Nur Orsan (Turut Tergugat *in casu*) ;

Menimbang, bahwa setelah rumah yang dibeli/dipesan Penggugat disebelah darat selama beberapa bulan tidak kunjung jadi, Penggugat kemudian meminta kepada Tergugat untuk mengembalikan saja uang yang telah disetorkan untuk pembelian obyek perkara a quo, Tergugat berjanji akan mengembalikan uang milik Penggugat tersebut, akan tetapi setelah beberapa bulan Tergugat belum juga dapat mengembalikan uang milik Penggugat tersebut, hingga kemudian Tergugat memberikan jaminan sertifikat rumah (vide bukti P-6) sebagai jaminan sementara, atas perbuatan Tergugat tersebut Penggugat telah melakukan somasi kepada Tergugat (vide bukti T-6 & T-7), *in casu* Penggugat dalam hal ini sebagai pembeli obyek perkara a quo tidak dapat menikmati dan menempati apa yang diinginkan sebagaimana kehendaknya, hal ini menimbulkan kerugian bagi Penggugat, demikian berdasarkan uraian fakta tersebut diatas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang pada pokoknya perbuatan tersebut adalah :

1. Adanya perbuatan melawan hukum.
2. Harus ada kerugian yang ditimbulkan.
3. Harus ada hubungan kausalitas (sebab akibat) antara perbuatan melawan hukum dan kerugian.
4. Harus ada kesalahan.

Menimbang, bahwa Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan perkembangan ilmu hukum pengertian tentang perbuatan melawan hukum (PMH=



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

onrechtmatiggedaad), di atas, maka terdapat empat kriteria dari perbuatan melawan hukum itu, yakni :

1. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
2. melanggar hak subjektif orang lain.
3. Melanggar kaidah kesusilaan
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta kehati-hatian.

Menimbang, bahwa suatu perbuatan bersifat melawan hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum pada umumnya, Hukum bukan saja berupa ketentuan-ketentuan undang-undang, tetapi juga aturan-aturan hukum tidak tertulis, termasuk kebiasaan, yang harus ditaati dalam hidup bermasyarakat, Kerugian yang ditimbulkan itu harus disebabkan karena perbuatan yang melawan hukum itu, dengan kata lain, antara kerugian dan perbuatan harus ada hubungan sebab akibat yang langsung, kerugian itu disebabkan karena kesalahan pelakunya. Kesalahan dapat berupa kesengajaan maupun kealpaan (kelalaian) ;

Menimbang, bahwa Perbuatan melawan hukum tidak hanya terdiri atas satu perbuatan, tetapi juga dalam tidak berbuat sesuatu, KUHPerdara menentukan pula bahwa setiap orang tidak saja bertanggungjawab terhadap kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga terhadap kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan orang-orang yang ditanggunginya, atau karena barang-barang yang berada dibawah pengawasannya ;

Menimbang, bahwa **Pasal 1474 KUH Perdata** pada pokoknya menentukan bahwa : dalam transaksi jual beli, penjual pada dasarnya memiliki dua kewajiban utama yaitu:

1. Menyerahkan barang; dan
2. Menanggungnya.

Dan Pasal 1491 KUH Perdata mengatur tentang kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu:

1. penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram;
2. tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa bahwa perbuatan Tergugat yang tidak melakukan kewajiban hukumnya sebagai penjual dengan menyerahkan rumah yang sudah dibeli Penggugat tersebut sebagaimana yang telah diperjanjikan, sehingga Penggugat sebagai pembeli tidak dapat menikmati rumah yang sudah dibelinya tersebut adalah perbuatan melawan hukum, bahkan Tergugat juga telah melakukan perbuatan wanprestasi karena bertindak tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuatnya dengan Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan gugatannya terkait perbuatan melawan hukum tersebut sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat satu persatu, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ke 1** oleh karena berkaitan dengan petitum lainnya sehingga akan dipertimbangkan kemudian ;

Menimbang, bahwa pada **petitum ke 2** yang menyatakan sah dan berharga atas jaminan yang diletakkan kepada obyek sengketa, oleh karena Majelis Hakim tidak ada melakukan suatu penyitaan jaminan di dalam perkara ini sehingga petitum ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum ke 3** oleh karena Penggugat dapat membuktikan gugatannya tentang perbuatan melawan hukum tersebut sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut beralasan dan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan sepanjang keterlibatan Turut Tergugat dalam perkara aquo tidaklah terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga petitum yang menyatakan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terkait **petitum ke 4**, oleh karena terbukti Tergugat tidak menepati janjinya membangun rumah untuk Penggugat sehingga perbuatan tersebut diklasifikasi sebagai wanprestasi, sehingga petitum ini dikabulkan dengan penyesuaian dan menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi ;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ke 5**, oleh karena pembatalan jual beli tersebut terjadi sebagaimana faktanya adalah atas persetujuan kedua belah pihak sehingga petitum ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum ke 6** oleh karena petitum ketiga dan keenam dikabulkan sehingga tuntutan pengembalian uang tersebut beralasan untuk diterima sepanjang total uang yang diterima Tergugat selaku developer obyek perkara a quo yaitu sebesar Rp.317.000.000,- (tiga ratus tujuh belas juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum ke 7**, oleh karena perbaikan rumah Tergugat yang ditempati Penggugat tersebut dilakukan tanpa persetujuan Tergugat maka petitum tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjut **Petitum ke 8**, menghukum Tergugat membayar kerugian Immateriel kepada Penggugat sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)** secara tunai, Majelis Hakim berpendapat dengan keadaan dimana uang milik Penggugat belum dikembalikan serta tidak terwujudnya keinginan Penggugat untuk memiliki rumah, maka adalah wajar dan manusiawi hal ini menimbulkan beban mental psikologis pikiran berat bagi Penggugat yang dengan keadaan ini kesehatan Penggugat terganggu hingga mengalami sakit dirawat di Rumah Sakit (vide bukti P-5 & P-11), oleh karenanya beralasan serta adil bila kiranya tuntutan ini

Halaman 45 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

dikabulkan dengan nilai jumlah yang rasional sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebagai ganti biaya rawat inap Rumah Sakit, demikian Petitum Ke 8 beralasan untuk diterima & dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke 6 & ke Petitum ke 8 dikabulkan maka **petitum ke 9** harus pula dikabulkan dan khusus mengenai petitum angka 9 tentang dwangsom, Majelis memandang patut dan layak untuk dikabulkan, Tergugat dihukum untuk membayar uang dwangsom (paksa) dengan ketentuan pembayaran uang paksa tersebut terhitung untuk setiap harinya sejak adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat memenuhi isi putusan dan nilainya sesuai dengan yang ditentukan dalam amar putusan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ke 10** yang menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Tergugat I dan Tergugat II, hal ini tidak memenuhi ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR Jo SEMA RI Nomor: 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Jo SEMA RI Nomor 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang persyaratan dilakukannya putusan serta merta, oleh karenanya petitum ini patut untuk ditolak karenanya ;

Menimbang, bahwa dasar konstitusi negara Republik Indonesia adalah negara hukum, adalah kewajiban setiap orang yang ada di wilayah Republik Indonesia untuk patuh kepada peraturan perundangan, hukum tak tertulis, hukum & Putusan Pengadilan tanpa terkecuali termasuk pihak-pihak didalam perkara a quo, demikian **Petitum ke 11** diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum ke 12** oleh karena inti pokok gugatan Penggugat (dalam konpensi) dikabulkan sehingga Penggugat sebagai pihak yang menang dan Tergugat sebagai pihak yang kalah dan terhadap pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka terhadap **petitum ke 1** haruslah menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian ;

Dalam Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi telah menempati rumah Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi selama ini dan tanpa ada membayar seperserpun yang diberikan kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi, bahkan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi juga yang membayar tagihan air selama Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi

Halaman 46 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

menempati rumah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konpensasi tersebut, dan ironisnya tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konpensasi, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konpensasi secara sepihak membongkar rumah yang terletak dibagian dalam dan menggantikan bentuk-bentuk yang terdapat di dalam rumah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konpensasi tersebut, tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konpensasi tersebut sudah dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ;

2. Bahwa tindakan sebagaimana diuraikan di atas Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konpensasi telah merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konpensasi yang dapat diuraikan sebagai berikut :

- 3.1 Pembayaran Air selama 4 (empat) bulan dengan perbulannya sebesar Rp 90.000,- (sembilan puluh ribu rupiah) dikalikan 4 (empat) bulan sehingga totalnya sebesar Rp 360.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) ;
- 3.2 Biaya sewa rumah yang ditempat Tergugat Rekonvensi/Penggugat pertahunnya sebesar Rp 50.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dikalikan selama 2 (dua) Tahun 6 (enam) Bulan maka totalnya biaya sewa sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) ;
- 3.3 Biaya ganti rugi untuk pembongkaran rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat sebesar Rp 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat tanpa ijin dan persetujuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat ;

3. Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka telah patut dan adil untuk dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini :

Menimbang bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konpensasi telah membantah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat Rekonvensi menolak semua dalil Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi kecuali yang diakui secara tegas ;
2. Bahwa gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi tidak memenuhi syarat formil menurut hukum dari suatu surat gugatan dimana gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi tidak menguraikan secara jelas dan benar dasar dari gugatan Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa dari dalil yang menjadi pokok permasalahan antara kedua belah pihak adalah :

Halaman 47 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

1. Apakah benar gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi tidak memenuhi syarat formil menurut hukum dari suatu surat gugatan ? ;
2. Apakah benar Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensasi menempati rumah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat konpensasi melakukan perbuatan melawan hukum dengan tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat rekonsensi/Tergugat konpensasi, Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensasi secara sepihak membongkar rumah yang terletak dibagian dalam dan menggantikan bentuk-bentuk yang terdapat di dalam rumah sehingga tidak lagi sesuai konstruksi, Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensasi juga tidak melakukan pembayaran Air selama 4 (empat) bulan serta tidak membayar biaya sewa rumah yang ditempati sebesar Rp 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) selama 2 (dua) tahun & 6 (enam) bulan ;

Menimbang, bahwa sebelum masuk pada pokok permasalahan dalam gugatan Rekonsensi maka perlu dipertimbangkan syarat formil gugatan Rekonsensi tersebut sehingga syarat formil gugatan Rekonsensi harus terpenuhi dahulu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 157 huruf a R.Bg disebutkan bahwa Rekonsensi adalah gugatan yang diajukan Tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan Penggugat kepadanya dan gugatan Rekonsensi itu diajukan Tergugat kepada Pengadilan Negeri pada saat berlangsungnya proses pemeriksaan gugatan yang diajukan Penggugat Jo Pasal 157 huruf b ayat (3) R.Bg, gugatan Konpensasi dan Rekonsensi diperiksa dan diputus secara bersamaan dalam satu proses dan dituangkan dalam satu putusan ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonsensi diatur bahwa Tergugat dalam setiap perkara berhak mengajukan gugatan Rekonsensi dan tidak disyaratkan antara keduanya mesti mempunyai hubungan yang erat koneksitas yang substansial, dan yang menjadi syarat utama adalah apabila ada gugatan Konpensasi yang diajukan kepada Tergugat maka hukum memberikan hak kepadanya/kepada Tergugat untuk mengajukan gugatan Rekonsensi tanpa mempersoalkan ada atau tidaknya koneksitas yang substansial antara keduanya ;

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 157 huruf b ayat (1) R.Bg disebutkan "Tergugat wajib mengajukan gugatan melawan bersama-sama dengan jawabannya baik dengan surat maupun dengan lisan", hal ini secara imperatif terdapat perintah wajib diajukan bersama-sama dengan jawaban, dan apabila tidak diajukan gugatan Rekonsensi bersama-sama dengan jawaban maka mengakibatkan gugatan menjadi tidak sah dan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dengan demikian sesuai tata tertib hukum acara dan teknis yustisial maka gugatan Rekonsensi tetap terbuka diajukan selama proses

Halaman 48 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan masih dalam tahap jawab menjawab, Yang menjadi syarat ialah Rekonpensi diajukan bersama-sama dengan jawaban, boleh pada jawaban pertama, boleh pada jawaban duplik terhadap Replik Penggugat in casu gugatan Penggugat rekonpensi/Tergugat konpensi memenuhi syarat formil ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi disangkal oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut, sebagaimana fakta dan keadaan dipersidangan diketahui dalil Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang menyatakan meminta agar Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk mengembalikan uang milik Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi yang telah digunakan untuk memperbaiki rumah tua milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebesar Rp.50.000.000,- (*Lima Puluh Juta Rupiah*) secara tunai, dengan demikian menjadi persangkaan bahwa benar telah terjadi perubahan rumah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, sebagaimana pula hal ini diakui Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dalam jawabannya, hal mana Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi mendalilkan kerugian akibat perubahan rumah tanpa seijin & sepengetahuan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, sedangkan dalil Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi mengalami kerugian untuk perbaikan rumah Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, hal mana kedua belah pihak sama-sama mengklaim menderita kerugian sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat *"Pengakuan yang dilakukan di muka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu"* (vide Pasal 1925 KUHPerdara), dan telah ternyata benar Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melakukan perubahan bentuk dalam rumah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tanpa ijin & sepengetahuan, maka perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dalam perkara aquo bila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang pada pokoknya perbuatan tersebut adalah :

1. Adanya perbuatan melawan hukum.
2. Harus ada kerugian yang ditimbulkan.
3. Harus ada hubungan kausalitas (sebab akibat) antara perbuatan melawan hukum dan kerugian.
4. Harus ada kesalahan.

Menimbang, bahwa Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan perkembangan ilmu hukum pengertian tentang perbuatan melawan hukum (PMH=

Halaman 49 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

onrechtmatigedaad), di atas, maka terdapat empat kriteria dari perbuatan melawan hukum itu, yakni :

1. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
2. melanggar hak subjektif orang lain.
3. Melanggar kaidah kesucilaan
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta kehati-hatian.

Menimbang, bahwa suatu perbuatan bersifat melawan hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum pada umumnya, Hukum bukan saja berupa ketentuan-ketentuan undang-undang, tetapi juga aturan-aturan hukum tidak tertulis, termasuk kebiasaan, yang harus ditaati dalam hidup bermasyarakat, Kerugian yang ditimbulkan itu harus disebabkan karena perbuatan yang melawan hukum itu, dengan kata lain, antara kerugian dan perbuatan harus ada hubungan sebab akibat yang langsung, kerugian itu disebabkan karena kesalahan pelakunya. Kesalahan dapat berupa kesengajaan maupun kealpaan (kelalaian) ;

Menimbang, bahwa Perbuatan melawan hukum tidak hanya terdiri atas satu perbuatan, tetapi juga dalam tidak berbuat sesuatu, KUHPerdara menentukan pula bahwa setiap orang tidak saja bertanggungjawab terhadap kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga terhadap kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan orang-orang yang ditanggungnya, atau karena barang-barang yang berada dibawah pengawasannya, dengan demikian berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas telah pula ternyata pula Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Kompensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa terhadap kerugian yang timbul dari perbaikan atau perubahan bentuk rumah Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi tersebut oleh karena tidak dapat dibuktikan nilainya apalagi mengingat kondisi rumah tersebut merupakan rumah lama Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi sehingga tuntutan ganti rugi tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan dan bukti surat yang diajukan yakni P-10 diketahui Tergugat Rekonsensi telah melakukan pembayaran tagihan rekening air terhadap rumah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi yang ditempati sementara oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi mulai dari bulan november 2019 s/d Mei 2020 oleh karena hal itu tidak pernah diperjanjikan dan tindakan tersebut juga dilakukan tanpa seijin Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Kompensi maka tuntutan tersebut juga haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan biaya sewa rumah yang ditempat Tergugat Rekonsensi/Penggugat kompensi pertahunnya sebesar Rp 50.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) selama tinggal 2 (dua) Tahun 6 (enam) Bulan dengan total

Halaman 50 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

biaya sewa sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), telah menjadi fakta persidangan dan diakui kedua belah pihak berperkara dalam perkara a quo yang menjadikan hal ini sebagai persangkaan bahwa benar Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi tinggal sementara di rumah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi akan tetapi tinggalnya tersebut adalah karena disuruh atau diijinkan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi sendiri (tanpa ada perjanjian sewa menyewa) sehingga tuntutan uang sewa tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat rekonsensi/Tergugat kompensi dapat membuktikan dalil bantahannya untuk sebagian, oleh karena itu maka gugatan rekonsensi dinyatakan diterima untuk sebagian & ditolak selebihnya ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang belum dipertimbangkan, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti tersebut dipandang tidak lagi relevan dalam pembuktian pokok perkara aquo sehingga tidak dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonsensi merupakan ikutan dari gugatan kompensi maka biaya yang timbul adalah nihil ;

Dalam Kompensi dan Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat rekonsensi dikabulkan untuk sebagian maka sudah selayaknya dinyatakan sebagai pihak yang berhasil membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya terhadap Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonsensi dinyatakan sebagai pihak pula gugatannya dikabulkan sebagian, maka hal ini menempatkan posisi kedua belah pihak berperkara berada dalam posisi tidak ada yang kalah mutlak, oleh karena itu biaya perkara dibebankan secara berimbang masing-masing kepada Penggugat kompensi/Tergugat rekonsensi sebesar Rp. 907.500., (sembilan ratus tujuh ribu lima ratus rupiah) & Tergugat kompensi/Penggugat rekonsensi sebesar Rp. 907.500., (sembilan ratus tujuh ribu lima ratus rupiah) ;

Memperhatikan Pasal 192 R.Bg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI.

Dalam Kompensi ;

Dalam Eksepsi ;

- Menyatakan eksepsi Tergugat & Turut Tergugat tidak dapat diterima.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) dengan tidak memenuhi kewajibannya hukumnya untuk menyerahkan satu unit rumah di di Perumahan Bidadari Residence, Rt.019/Rw.006, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate kepada Penggugat sebagaimana yang diperjanjikan ;
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang milik Penggugat yang telah disetorkan kepada Tergugat untuk pembelian satu unit rumah di di Perumahan Bidadari Residence, Rt.019/Rw.006, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate sebesar Rp.317.000.000,- (tiga ratus tujuh belas juta rupiah) secara tunai ;
4. Menghukum Tergugat membayar kerugian Immateriel kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) secara tunai ;
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari bilamana Tergugat sengaja atau lalai memenuhi isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk taat dan patuh pada putusan ini ;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonpensi ;

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar NIHIL ;
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi selain dan selebihnya .

Dalam Konpensi dan Rekonpensi ;

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dan Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara secara berimbang yakni untuk pihak Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi

Halaman 52 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

membayar sebesar Rp. 907.500., (sembilan ratus tujuh ribu lima ratus rupiah)

dan Pihak Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi membayar sebesar

Rp. 907.500., (sembilan ratus tujuh ribu lima ratus rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate, pada hari Senin, tanggal 4 Oktober 2021 oleh kami Budi Setiawan, SH., sebagai Hakim Ketua, Sugianur, SH., MH., dan Ferdinal, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 11 Oktober 2021, oleh Hakim Ketua beserta Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Janne Ju S.H, sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, tanpa kehadiran Turut Tergugat ;

Majelis hakim tersebut,

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sugiannur, S.H., M.H.

Budi Setiawan, S.H.

Ferdinal, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Janne Ju, SH.

Halaman 53 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2021/PN.Tte

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

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 75.000,-
3. Panggilan	Rp. 600.000,-
4. PNPB	Rp. 20.000,-
5. Sumpah	Rp. 70.000,-
6. Biaya Pemeriksaan setempat	Rp.1.000.000,-
7. Redaksi	Rp. 10.000,-
8. Meterai	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp.1.815.000,- (satu juta delapan ratus lima belas ribu rupiah).

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

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)