



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 1134/Pdt.G/2021/PN.TNG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Rudi Cendra: Warga Negara Indonesia dengan Nomor Induk Kependudukan (Nik) 1902011408850007, beralamat di Jl. Hj.Taisir 1 Rt.006/Rw.011 Palmerah, Jakarta Barat dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Binsar Ronitua Sundoro,SH.,Surezeki Hutagaol,SH., Julian David Sibarani,SH.,Heandra G P Marpaung,SH., Ari Satria Jesayas,SH. dan Romanus Boli Rabon, SH.Advokat dan Konsultan Hukum, Berkantor pada Lembaga Bantuan Hukum Si Pir Ni Tondi, beralamat di Callia Apartement Suite Lantai 40, Unit 4001, Jalan Perintis Kemerdekaan Kel.Kayu Putih Kec.Pulo Gadung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta 13210 berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.12/SK/LBH-ST/X/2021 tertanggal 3 Oktober 2021 Selanjutnya disebut sebagai-----**PENGUGAT** ;

M e l a w a n :

PT Graha Nuansa Alam, Beralamat di Jl.Raya Baru Suradita Cisauk Kabupaten Tangerang, selaku pengembang Perumahan Golden Park Serpong dalam hal ini diwakili oleh **Dr.Dhoni Martien, S.H., M.H., Yuliana Setiadi, S.H.,M.Kn.,Alpi Zabadi, S.H., M.H.,** Para Advokat berkantor pada **Law Firm DM & Partners,** beralamat di Jl. Pinang Emas VI UQ 38, Pondok Indah, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.04/SKK-DM&P/XI/2021 tertanggal 04 November 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT** ;

Halaman 1 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara, dan saksi-saksi
dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tangerang pada tanggal dalam Register Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** telah sepakat membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.0026/GP/PPJB/XII/2012 pada tanggal 27 Desember 2012 untuk pembelian Tanah dan Bangunan Rumah yang terletak di Perumahan Golden Park Serpong tipe Mahogany Blok K Nomor 11 (untuk selanjutnya disebut sebagai **RUMAH**);
2. Bahwa **PENGGUGAT** telah melakukan akad kredit untuk pembelian **RUMAH** dengan PT. Bank Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah (d/h PT. Bank Internasional Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah) - untuk selanjutnya disebut sebagai **BANK**, berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Rumah Syariah Nomor : 005/MRB/Mortgage/2013 tertanggal 13 Juli 2013.
3. Bahwa pada tanggal 10 November 2013 **PENGGUGAT** mengajukan perubahan design bangunan **RUMAH** dan disetujui oleh **TERGUGAT** beserta kontraktor PT. Ariston Bangun Perkasa yang merupakan rekanan dari **TERGUGAT** dengan biaya sebesar Rp. 13.500.000 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) yang telah dilunasi oleh **PENGGUGAT** kepada PT. Ariston Bangun Perkasa yang akan melaksanakan pekerjaan perubahan design bangunan **RUMAH**.
4. Bahwa oleh karena pekerjaan perubahan design bangunan **RUMAH** tidak kunjung selesai maka pada tanggal 24 Januari 2015 **PENGGUGAT** mengajukan permohonan tertulis kepada **TERGUGAT** untuk mengambil alih pekerjaan dari PT. Ariston Bangun Perkasa.

Halaman 2 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



5. Bahwa pada tanggal 24 Januari 2015 telah terjadi pertemuan antara **TERGUGAT** yang diwakili oleh Saudara Edy Chandra dan Aris dengan **PENGGUGAT** yang menghasilkan kesepakatan bahwa **TERGUGAT** akan melakukan perbaikan atas bangunan **RUMAH** yang merupakan tanggung jawab **TERGUGAT**.
6. Bahwa pada tanggal 24 Januari 2015 antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** juga telah terjadi kesepakatan bahwa **TERGUGAT** akan melakukan **Pekerjaan Tambah** atas permintaan **PENGGUGAT** dengan biaya Rp. 14.850.000 (empat belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah).
7. Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2015 **PENGGUGAT** melayangkan keluhan tertulis kepada **TERGUGAT** perihal perbaikan bangunan **RUMAH** yang dilaksanakan tidak sesuai dengan apa yang disepakati.;
8. Bahwa pada tanggal 19 Agustus 2015 **TERGUGAT** menyampaikan tanggapan tertulis atas keluhan tertulis yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** tertanggal 12 Agustus 2015 yang berisi permohonan maaf dari **TERGUGAT** atas ketidaknyamanan yang dialami oleh **PENGGUGAT** dan berjanji akan melakukan perbaikan sesuai dengan keluhan yang disampaikan. Selain itu **TERGUGAT** juga mengundang **PENGGUGAT** agar datang ke Golden Park Serpong pada hari Sabtu 22 Agustus 2015 jam 13.00 untuk berkoordinasi dengan **TERGUGAT** terkait rencana perbaikan bangunan **RUMAH** yang akan dilakukan.
9. Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2015 telah terjadi pertemuan antara **TERGUGAT** yang diwakili oleh Saudara Edy Chandradan **PENGGUGAT** yang menghasilkan kesepakatan untuk membuat map plan perbaikan atas keluhan yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** sesuai dengan file gambar yang dikirimkan.
10. Bahwa oleh karena pekerjaan perbaikan bangunan **RUMAH** tidak juga kunjung selesai dilakukan oleh **TERGUGAT** berdasarkan kesepakatan maka pada tanggal 11 September 2015 **PENGGUGAT** kembali melayangkan keluhan tertulis kepada **TERGUGAT**.
11. Bahwa pada tanggal 18 September 2015 **TERGUGAT** menyampaikan tanggapan tertulis atas keluhan tertulis **PENGGUGAT** tertanggal 11 September 2015 yang isinya menyatakan bahwa **TERGUGAT** akan melakukan perbaikan semaksimal mungkin hingga rapih dan layak untuk dihuni.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa pada tanggal 29 Oktober 2016 telah dilakukan pemeriksaan/peninjauan bersama oleh **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** yang diwakili oleh Saudara Habibi terhadap kondisi bangunan **RUMAH** dan telah dicatat dan disepakati hal – hal/bagian - bagian apa saja yang memerlukan perbaikan. **TERGUGAT** berjanji akan menyelesaikan perbaikan pada tanggal 20 Desember 2016.
13. Bahwa pada tanggal 11 Maret 2017 **PENGGUGAT** bersama dengan **TERGUGAT** yang diwakili oleh Saudara Habibi melakukan pemeriksaan terhadap perkembangan pelaksanaan perbaikan bangunan **RUMAH** berdasarkan kesepakatan tanggal 29 Oktober 2016 dan ditemukan bahwa masih banyak bagian bangunan **RUMAH** yang belum diperbaiki.
14. Bahwa pada tanggal 17 Maret 2017 **TERGUGAT** menyampaikan surat Nomor : 001/GNA/GP1/III/2017 perihal Undangan Serah Terima Unit kepada **PENGGUGAT** yang akan dilakukan pada hari Rabu 22 Maret 2017 bertempat di Ruko No. 3 Lantai 2 Perumahan Golden Park @Serpong dan menyatakan bahwa jika dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak saat seharusnya dilakukan serah terima **PENGGUGAT** tidak datang dan menerima **RUMAH** dari **TERGUGAT** maka setelah lewat jangka waktu 7 (tujuh) hari maka **PENGGUGAT** dianggap telah menerima **RUMAH** dari **TERGUGAT** (telah terjadi serah terima).
15. Bahwa **TERGUGAT** secara jelas dan nyata telah menunjukkan **ITIKAD TIDAK BAIK** dengan meminta **PENGGUGAT** melakukan Serah Terima **RUMAH** sedangkan **TERGUGAT** belum menyelesaikan tanggung jawabnya dalam pekerjaan perbaikan sebagaimana kesepakatan pada tanggal 29 Oktober 2016 dan pemeriksaan bersama tanggal 11 Maret 2017. Hal ini bertentangan dengan Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata yang menyatakan “**suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik**”. Selain itu juga bertentangan dengan Pasal 7 huruf a Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan “**kewajiban pelaku usaha adalah beritikad baik** dalam melakukan kegiatan usahanya”.
16. Bahwa pada tanggal 21 Maret 2017 **PENGGUGAT** melayangkan tanggapan tertulis kepada **TERGUGAT** atas surat Nomor : 001/GNA/GP1/III/2017 perihal Undangan Serah Terima Unit. **PENGGUGAT** meminta **TERGUGAT** untuk menyelesaikan terlebih dahulu perbaikan berdasarkan kesepakatan pada tanggal 29 Oktober 2016 dan pemeriksaan bersama tanggal 11 Maret

Halaman 4 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017 dan jika semuanya sudah dipenuhi oleh **TERGUGAT** maka **PENGGUGAT** bersedia melakukan serah terima **RUMAH**.

17. Bahwa pada tanggal 27 Maret 2017 **TERGUGAT** melayangkan surat Nomor :002/GNA/GP1/III/2017 perihal Serah Terima Sepihak kepada **PENGGUGAT** dimana **TERGUGAT** menyatakan dengan tidak berkenannya **PENGGUGAT** melakukan serah terima sesuai jadwal yang ditentukan maka dengan demikian **TERGUGAT** menyatakan telah terjadi serah terima secara sepihak. **TERGUGAT** juga menyatakan tidak akan mengerjakan komplain yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** yang isinya meminta agar **TERGUGAT** melakukan perbaikan berdasarkan kesepakatan pada tanggal 29 Oktober 2016 dan pemeriksaan bersama tanggal 11 Maret 2017.
18. Bahwa pernyataan **TERGUGAT** dalam surat Nomor : 002/GNA/GP1/III/2017 tertanggal 27 Maret 2017 yang tidak akan mengerjakan komplain yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** sebelum **TERGUGAT** menandatangani Berita Acara Serah Terima **RUMAH** merupakan **SEBUAH PENGAKUAN** bahwa **TERGUGAT** belum menyelesaikan pekerjaan perbaikan sebagaimana kesepakatan pada tanggal 29 Oktober 2016 dan pemeriksaan bersama tanggal 11 Maret 2017.
19. Bahwa **PENGGUGAT** berhak untuk menerima **RUMAH** dari **TERGUGAT** dan **TERGUGAT** wajib menyerahkan **RUMAH** kepada **PENGGUGAT** sesuai dengan spesifikasi dalam PPJB serta kesepakatan perbaikan dan pekerjaan tambah atas **RUMAH** tersebut.
20. Bahwa atas perkara ini **PENGGUGAT** telah menyampaikan somasi sebanyak 3 (tiga) kali terhadap **TERGUGAT**.
21. Bahwa **PENGGUGAT** bersama Kuasa Hukumnya Saudara Julian David Sibarani, S.H. dan Saudara Hendra GP Marpaung, S.H. telah mengadakan pertemuan dalam rangka perdamaian dengan Kuasa Hukum **TERGUGAT** Saudara Dr. H. Dhoni Martien, S.H., M.H. dan Saudari Yuliana Setiadi, S.H., M.Kn. pada tanggal 28 Juni 2021 bertempat di Café Victoria, Pondok Indah Mal 2 Lantai Ground, Jakarta Selatan dan disepakati bahwa **PENGGUGAT** akan menyampaikan beberapa usulan kepada **TERGUGAT** untuk menyelesaikan perkara ini secara damai.
22. Bahwa Pada tanggal 2 Juli 2021 Kuasa Hukum **PENGGUGAT** menyampaikan usulan tertulis terkait penyelesaian perkara ini via email kepada Kuasa Hukum **TERGUGAT** yang isinya meminta agar :
 - A. **TERGUGAT** segera melakukan perbaikan atau pembangunan kembali terhadap bangunan **RUMAH** sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.

Halaman 5 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.

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

0026/GP/PPJB/XII/2012 tanggal 27 Desember 2012 dan Kesepakatan Perubahan Design tanggal 10 November 2013 serta Kesepakatan Pekerjaan Tambah tanggal 24 Januari 2015.

B. **TERGUGAT** melepaskan kewajiban **PENGGUGAT** atas pembayaran luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) sejak PPJB ditandatangani sampai dengan serah terima **RUMAH** dilakukan antara **TERGUGAT** dan **PENGGUGAT**.

C. **TERGUGAT** bertanggung jawab atas kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan serah terima **RUMAH** dilakukan antara **TERGUGAT** dan **PENGGUGAT** sehingga dengan demikian **TERGUGAT** bersedia mengganti PBB atas **RUMAH** yang telah/pernah dibayarkan oleh **PENGGUGAT**.

23. Bahwa pada tanggal 14 Juli 2021 Kuasa Hukum **TERGUGAT** menyampaikan jawaban tertulis via email kepada Kuasa Hukum **PENGGUGAT** yang menyatakan bahwa **TERGUGAT** keberatan atas semua usulan dari **PENGGUGAT** dan menyatakan bahwa kondisi **RUMAH** sudah tidak menjadi tanggung jawab **TERGUGAT** sejak dilakukan Serah Terima Unit pada tanggal 3 April 2017.

24. Bahwa perbuatan **TERGUGAT** melakukan Serah Terima **RUMAH** Secara Sepihak merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** sebagaimana diatur Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 ayat (3) KUHPerdata.

Pasal 1365 KUHPerdata: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"

Pasal 1366 KUHPerdata: "Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan - perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya"

Pasal 1367 ayat (3) KUHPerdata: "Majikan dan orang yang mengangkat orang lain untuk mewakili urusan- urusan mereka, bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh pelayan atau bawahan mereka dalam melakukan pekerjaan yang ditugaskan kepada orang - orang itu"

Halaman 6 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.

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

25. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, maka atas **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang dilakukan oleh **TERGUGAT** dapat ditarik unsur-unsur **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** sebagai berikut:

1. Ada perbuatan melawan hukum;

- Bahwa perbuatan **TERGUGAT** melakukan Serah Terima **RUMAH** Secara Sepihak merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**.
- Bahwa **TERGUGAT** telah melanggar **Hak Asasi PENGGUGAT** untuk memiliki tempat tinggal yang sama sekali tidak boleh dilanggar. **Hak Asasi Manusia** ini juga telah menjadi hak konstitusional rakyat Indonesia, yang jika dilanggar berarti juga telah melanggar konstitusi. Hak ini antara lain ditegaskan dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 : **"Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan"**
- Bahwa **TERGUGAT** telah melanggar Hak Asasi Manusia **PENGGUGAT** untuk memiliki tempat tinggal yang layak. Undang – undang No. 39 Tahun 1999 tentang HAM (Hak Asasi Manusia) juga menjamin hak asasi memiliki tempat tinggal yang layak yaitu Pasal 40 : **"Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak."**
- Bahwa **TERGUGAT** telah melanggar hak **PENGGUGAT** untuk memiliki rumah yang layak huni, memenuhi standar serta aman, nyaman dan selamat yang dilindungi oleh undang – undang dengan penjelasan sebagai berikut :

A. Layak Huni

PP No. 12 tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Pasal 1 ayat 7 menyatakan: **"Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya."**

B. Memenuhi Standar

PP No. 12 tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Pasal 14 menyatakan :

Halaman 7 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



(1) Hasil perencanaan dan perancangan Rumah harus memenuhi standar.

(2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan standar Rumah meliputi:

a. ketentuan umum; dan

b. standar teknis.

(3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memenuhi:

a. aspek keselamatan bangunan;

b. kebutuhan minimum ruang; dan

c. aspek kesehatan bangunan.

(4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b terdiri atas:

a. pemilihan lokasi Rumah;

b. ketentuan luas dan dimensi kaveling; dan

c. perancangan Rumah.

(5) Perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrikal, beserta perpipaan @lumbing) bangunan Rumah.

C. Nyaman, Aman dan Selamat

Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen) Pasal 4 menyatakan :

Hak konsumen adalah :

a. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;

2. Ada kesalahan;

Bahwa **TERGUGAT** tetap melakukan **SERAH TERIMA RUMAH SECARA SEPIHAK** walaupun **TERGUGAT** menyadari dan mengakui belum menyelesaikan pekerjaan perbaikan sebagaimana kesepakatan pada tanggal 29 Oktober 2016 dan pemeriksaan bersama tanggal 11 Maret 2017.

3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;

Bahwa dengan dilakukannya **SERAH TERIMA RUMAH SECARA SEPIHAK** oleh **TERGUGAT** telah membuat **PENGUGUT**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengalami kerugian karena tidak dapat menghuni **RUMAH** oleh karena kondisi **RUMAH** yang tidak layak huni sehingga **PENGGUGAT** terpaksa harus menyewa tempat tinggal bagi **PENGGUGAT** dan keluarganya dari tahun 2017 sampai dengan saat didaftarkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini dengan total biaya sewa rumah sebesar Rp. 184.000.000,- (seratus delapan puluh empat juta rupiah). **PENGGUGAT** juga terpaksa harus membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas **RUMAH** untuk tahun 2017, 2018, 2019 dan 2020 sejumlah total Rp. 2.605.981 (dua juta enam ratus lima ribu sembilan ratus delapan puluh satu rupiah) untuk mengantisipasi timbulnya permasalahan pajak di kemudian hari. Selain itu **PENGGUGAT** juga menderita kerugian immateril sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT**.

4. Ada kerugian.

- Bahwa akibat dari belum dapat ditempatinya **RUMAH** oleh **PENGGUGAT** dan keluarganya telah mengakibatkan **PENGGUGAT** mengalami kerugian materil karena terpaksa harus menyewa tempat tinggal bagi **PENGGUGAT** dan keluarganya dari tahun 2017 sampai dengan saat didaftarkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini dengan total biaya sewa rumah sebesar Rp. 184.000.000,- (seratus delapan puluh empat juta rupiah). Adapun perinciannya adalah sebagai berikut :
 - Biaya sewa rumah 15 Februari 2017 s.d 14 Februari 2018 senilai Rp. 34.000.000 (tiga puluh empat juta rupiah)
 - Biaya sewa rumah 15 Februari 2018 s.d 14 Februari 2019 senilai Rp. 34.000.000 (tiga puluh empat juta rupiah)
 - Biaya sewa rumah 15 Februari 2019 s.d 14 Februari 2020 senilai Rp. 36.000.000 (tiga puluh enam juta rupiah)
 - Biaya sewa rumah 15 Februari 2020 s.d 14 Februari 2021 senilai Rp. 36.000.000 (tiga puluh enam juta rupiah)
 - Biaya sewa rumah 15 Februari 2021 s.d 14 Februari 2022 senilai Rp. 44.000.000 (empat puluh empat juta rupiah)
- Bahwa **PENGGUGAT** mengalami kerugian materil karena terpaksa harus membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas **RUMAH** untuk tahun 2017, 2018, 2019 dan 2020 sejumlah total Rp. 2.605.981 (dua juta enam ratus lima ribu sembilan ratus

Halaman 9 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.

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

delapan puluh satu rupiah) untuk mengantisipasi timbulnya permasalahan pajak di kemudian hari yang seharusnya merupakan tanggung jawab **TERGUGAT**. Adapun perinciannya adalah sebagai berikut :

- PBB tahun 2017 sebesar Rp. 755.507 (tujuh ratus lima puluh lima ribu lima ratus tujuh rupiah)
 - PBB tahun 2018 sebesar Rp. 675.480 (enam ratus tujuh puluh lima ribu empat ratus delapan puluh rupiah)
 - PBB tahun 2019 sebesar Rp. 607.364 (enam ratus tujuh ribu tiga ratus enam puluh empat rupiah)
 - PBB tahun 2020 sebesar Rp. 567.630 (lima ratus enam puluh tujuh ribu enam ratus tiga puluh rupiah)
- Bahwa selain kerugian materil **PENGGUGAT** juga menderita kerugian immateril sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT**.
26. Bahwa sampai dengan didaftarkanya gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini **TERGUGAT** belum juga menyelesaikan tanggung jawab perbaikan **RUMAH** sesuai dengan PPJB dan kesepakatan yang dilakukan dengan **PENGGUGAT**.
27. Bahwa sampai dengan didaftarkanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, **PENGGUGAT** belum menandatangani Berita Acara Serah Terima **RUMAH** sehingga **RUMAH** tersebut sepenuhnya masih menjadi tanggung jawab dari **TERGUGAT**.

Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berdasarkan hal-hal sebagaimana **PENGGUGAT** uraikan di atas, maka bersama ini **PENGGUGAT** memohon yang sedalam-dalamnya kepada Ketua Pengadilan Tangerang, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan **Sah dan Mengikat** Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0026/GP/PPJB/XII/2012 pada tanggal 27 Desember 2012 atas **RUMAH**.
3. Menyatakan **Sah dan Mengikat** Akad Pembiayaan Murabahah Rumah Syariah Nomor : 005/MRB/Mortgage/2013 tertanggal 13 Juli 2013.

Halaman 10 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** karena telah melakukan Serah Terima **RUMAH** Secara Sepihak.
5. Menyatakan **Batal Demi Hukum** Serah Terima **RUMAH** Secara Sepihak yang dilakukan oleh **TERGUGAT**.
6. Memerintahkan **TERGUGAT** untuk menyelesaikan perbaikan atas **RUMAH** sesuai dengan spesifikasi dalam PPJB serta kesepakatan dengan **PENGGUGAT** perihal Perubahan Design Bangunan tanggal 10 November 2013, Pekerjaan Tambah pada tanggal 24 Januari 2015 dan pemeriksaan terhadap perkembangan pelaksanaan perbaikan bangunan **RUMAH** pada tanggal 29 Oktober 2016 dan 11 Maret 2017 paling lambat 90 hari sejak putusan ini diucapkan.
7. Menyatakan bahwa kewajiban pembayaran Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) terhitung sejak PPJB ditandatangani sampai dengan selesainya perbaikan atas **RUMAH** sesuai dengan spesifikasi dalam PPJB serta kesepakatan dengan **PENGGUGAT** perihal Perubahan Design Bangunan tanggal 10 November 2013, Pekerjaan Tambah pada tanggal 24 Januari 2015 dan pemeriksaan terhadap perkembangan pelaksanaan perbaikan bangunan **RUMAH** pada tanggal 29 Oktober 2016 dan 11 Maret 2017 yang ditandai dengan ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima **RUMAH** oleh **PENGGUGAT** adalah masih menjadi tanggung jawab **TERGUGAT**.
8. Menyatakan bahwa kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhitung sejak PPJB ditandatangani sampai dengan selesainya perbaikan atas **RUMAH** sesuai dengan spesifikasi dalam PPJB serta kesepakatan dengan **PENGGUGAT** perihal Perubahan Design Bangunan tanggal 10 November 2013, Pekerjaan Tambah pada tanggal 24 Januari 2015 dan pemeriksaan terhadap perkembangan pelaksanaan perbaikan bangunan **RUMAH** pada tanggal 29 Oktober 2016 dan 11 Maret 2017 yang ditandai dengan ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima **RUMAH** oleh **PENGGUGAT** adalah masih menjadi tanggung jawab **TERGUGAT**.
9. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar ganti rugi kepada **PENGGUGAT** paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak putusan ini diucapkan yang perinciannya adalah sebagai berikut :
 - Kerugian materil karena terpaksa harus menyewa tempat tinggal bagi **PENGGUGAT** dan keluarganya dari tahun 2017 sampai dengan saat didaftarkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 11 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini dengan total biaya sewa rumah sebesar Rp. 184.000.000,- (seratus delapan puluh empat juta rupiah).

- Kerugian materil karena terpaksa harus membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas **RUMAH** untuk tahun 2017, 2018, 2019 dan 2020 sejumlah total Rp. 2.605.981 (dua juta enam ratus lima ribu sembilan ratus delapan puluh satu rupiah) yang seharusnya merupakan tanggung jawab **TERGUGAT**.
- Kerugian immateril sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

10. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini.

11. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar seluruh biaya perkara.

12. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding dari **TERGUGAT**.

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dr.Drs. AHMAD YANI,SH.MH. sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 08 Desember 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat hanya ada perubahan pada Point 14 Kata Tergugat diganti dengan kata Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

Bahwa apa yang diuraikan pada gugatan Penggugat, dengan ini Tergugat secara tegas menolak, seluruh dalil gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* kecuali yang diakui secara nyata oleh Tergugat dalam Jawabannya ;

1. Eksepsi Gugatan *Obscur Libel*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.1. Bahwa Gugatan Penggugat *obscuur libel*, hal tersebut dikarenakan tidak adanya kejelasan apa yang menjadi objek gugatannya, yang mana dalam Gugatan *in casu* telah terjadi ketidak sinkronan dalam Gugatan Penggugat yang menjadikan gugatan *a quo* menjadi kabur. Adapun ketidak sinkronan tersebut terlihat jelas dalam posita maupun petitumnya.
- 1.2. Bahwa apa yang didalilkan dalam Gugatan tentang hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat adalah hubungan hukum yang didasarkan pada **perjanjian Pengikatan Jual Beli**, sedangkan gugatan Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum.
- 1.3. Bahwa hubungan hukum yang didasarkan pada perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dinyatakan angka 1 dalam gugatan *a quo*:

1. Bahwa **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** telah sepakat membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0026/GP/PPJB/XII/2021 pada tanggal 27 Desember 2021 untuk pembelian Tanah dan Bangunan Rumah yang terletak di Perumahan Golden Park Serpong tipe Mahogany Blok K Nomor 11 (untuk selanjutnya disebut sebagai **RUMAH**).

Dimana **pemenuhan prestasi** atau janji dalam perjanjian sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab.

Yahya Harahap berpendapat bahwa tidak dapat dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan. Doktrin Yahya Harahap ini mengutip putusan Mahkamah Agung (MA) Republik Indonesia No. 879 K/Pdt/1997 mengenai penggabungan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan. Dalam putusan ini dijelaskan bahwa penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Posita gugatan mendasarkan pada perjanjian, akan tetapi dalam petitum menuntut Perbuatan Melawan Hukum.

- 1.4. Selain itu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI :
 - Putusan MA RI No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 menyatakan :

“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”.

Halaman 13 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.

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

- Putusan MA RI No.2452 K/Pdt/2009, dalam pertimbangannya Mahkamah Agung RI menyatakan :

“Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel)”.

- 1.5. Bahwa Penggugat tidak menyebut secara tegas dalam petitum dengan tidak menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga telah menimbulkan cacat formil gugatan. Sebagaimana pendapat Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan halaman 64 – 65:

- 1) *Tidak Menyebut secara Tegas Apa yang Diminta atau Petitum Bersifat Umum*

Petitum yang memenuhi syarat, mesti bersifat tegas dan spesifik menyebut apa yang diminta penggugat. Oleh karenanya, jika petitum sifatnya kabur karena tidak jelas secara spesifik apa yang diminta, menyebabkan gugatan itu obscuur libel, yang berakibat gugatan tidak dapat diterima. Demikian ditegaskan salah satu Putusan MA No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 menyatakan petitum gugatan hanya meminta supaya:

- *Menetapkan hak penggugat atas tanah, dan*
- *Menghukum tergugat supaya berhenti bertindak atas tempat tersebut, dan menyerahkan kepada penggugat untuk bebas bertindak di atas tempat tersebut, dianggap merupakan petitum gugatan yang tidak jelas tentang apa yang diminta. Akibatnya gugatan dinyatakan mengandung cacat formil dalam bentuk obscuur libel.*

- 1.6. Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak menjelaskan hal-hal atau tindakan dari Tergugat dapat dikategorikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum** yang menyebabkan timbulnya akibat kerugian yang dialami oleh Penggugat. Hal tersebut jelas menunjukkan bahwa Penggugat hendak mengaburkan pokok permasalahan dan memanfaatkannya untuk memperoleh keuntungan semata melalui proses **PERADILAN**.

- 1.7. Bahwa tercantum dalam Pasal 8 Rv No. 3 sebagaimana berikut :
Pemberitahuan gugatan harus memuat :

3.upaya-upaya dan pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.8. Bahwa dalam gugatan tidak ada satupun dalil yang menjelaskan bahwa tindakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menyebabkan kerugian. Untuk dan oleh karenanya, tindakan Tergugat pada dasarnya tidak layak digugat oleh Penggugat, surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukanlah surat gugatan yang memenuhi syarat formil gugatan, kabur dan tidak berdasarkan hukum, **M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara PerdatatentangGugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan PutusanPengadilan” (Civil Procedural Law Regarding Claim, Hearing, Confiscation, Exhibit, and Court Decision) Cetakanke 9 halaman 448 : “yang dimaksud dengan *obscuur libel*, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*duidelijk*)”,**maka demi kepastian hukum sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkaraa *quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvan kelijke verklaard*).

2. Gugatan Dalam Perkara a quo Kurang Pihak Oleh Karenanya Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

2.1. Bahwa dalam perkara a quo yang menjadi objek gugatan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 0026/GP/PPJB/XII/2012 tertanggal 27 Desember 2012 antara Penggugat dengan Tergugat, yang dimana pada angka 2 gugatan a quo sebagai berikut:

2. Bahwa PENGGUGAT telah melakukan akad kredit untuk pembelian RUMAH dengan PT. Bank Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah (d/h PT. Bank Internasional Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah) – untuk selanjutnya disebut sebagai BANK, berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Rumah Syariah Nomor: 005/MRB/Mortgage/2013 tertanggal 13 Juli 2013.

Dimana dalam gugatan diterangkan bahwa Penggugat telah melakukan akad kredit dengan PT. Bank Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah (d/h PT. Bank Internasional Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah), berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah

Halaman 15 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.

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

Rumah Syariah Nomor: 005/MRB/Mortgage/2013 tanggal 13 Juli 2013, yang seharusnya menjadi pihak terkait dalam gugatan a quo sebagaimana telah sepakat dilakukannya akad kredit dengan pihak ketiga (PT. Bank Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah (d/h PT. Bank Internasional Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah).

2.2. Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 186/R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor : 178/1983 tanggal 21 September 1984 juncto PN Samarinda Nomor : 96/1982 tanggal 5 Maret 1983 yang menyatakan bahwa karena tidak menarik pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak maka gugatan dinyatakan mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*. Hal mana semakin diperkuat oleh yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusan Nomor: 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983 juncto putusan PT Bandung Nomor : 454/1982 tanggal 9 Juni 1983 juncto putusan PN Bandung Nomor : 6/1982 tanggal 25 Agustus 1982 yang menyatakan bahwa *judex factie* salah menerapkan tata tertibberacara yang tidak menyertakan pihak yang memiliki relevansi namun tidak ditarik menjadi pihak di dalam suatu perkara.

2.3. M. Yahya Harahap, S.H., mantan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika tahun 2004 pada Bab 10 Eksepsi dan Bantahan Pokok Perkara, halaman 439, menyatakan :
c) Exceptio plurium litis consortium
Alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai TERGUGAT tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai PENGGUGAT tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai PENGGUGAT atau TERGUGAT, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Sebagai contoh, Putusan MA No. 621 K/Sip/1975. Ternyata sebagian objek harta perkara, tidak dikuasai TERGUGAT, tetapi telah menjadi Pihak ketiga. Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut

Halaman 16 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium.

- 2.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas dan dikuatkan dengan yurisprudensi serta doktrin M.Yahya Harahap, S.H., maka sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan PENGGUGAT *a quo* mengandung cacat **Plurium litis consortium/gugatan kurang pihak**, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbacakembali pada Jawabandalampokokperkaraini.
2. Bahwa Tergugat dalam hal ini menyatakan menolak secara tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, yang telah secara sesat dan keliru mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat, karena berdasarkan dalil-dalil/fakta-fakta hukum yang diuraikan Tergugat di bawah ini dan juga berdasarkan bukti-bukti yang akan diserahkan oleh Tergugat dalam perkaraa *quo*, terbukti bahwa Tergugat sama sekali tidak pernah dan tidak akan pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadapPenggugat.
3. Bahwa akar permasalahan perkaraa *quo* sebagaimana yang diterangkan oleh Penggugat dalam gugatannya dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 0026/GP/PPJB/XII/2021 tanggal 27 Desember 2012 yang telah disepakati dan ditandatangani antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai pihak Penjual.
4. Bahwa terhadap dalil angka 5 dalam gugatan *a quo*, Penggugat menerangkan bahwa perbaikan atas bangunan rumah merupakan tanggungjawab dari pada Tergugat, dalam hal ini Tergugat menolak secara tegas. Dikarenakan adanya permohonan perubahan design bangunan rumah dari Penggugat dan Penggugatlah yang membuat

Halaman 17 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan kepada Tergugat untuk meneruskan pekerjaan dari kontraktor lain.

5. Bahwa terhadap dalil angka 6 sampai dengan angka 13 gugatan a quo, Tergugat telah melaksanakan perbaikan-perbaikan dengan semaksimal mungkin dengan mengikuti permintaan dari Penggugat. Namun Penggugat selalu berdalih adanya kekurangan dari perbaikan rumah tersebut.
6. Bahwa terhadap dalil angka 14 gugatan a quo adalah benar, Tergugat selaku penjual telah mengirimkan Surat Nomor 001/GNA/GP1/III/2017 tanggal 17 Maret 2017 perihal undangan Serah Terima Unit kepada Tergugat. Dalam hal ini Tergugat telah melaksanakan seluruh pekerjaannya selaku penjual dan sesuai dengan syarat yang tercantum dalam Pasal 6 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 0026/GP/PPJB/XII/2021 tanggal 27 Desember 2012 yang menerangkan Penyerahan Tanah Berikut Bangunan, menerangkan Tanah dan Bangunan akan diserahkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan syarat PIHAK KEDUA telah melunasi seluruh pembayarannya dan/atau melaksanakan segala kewajiban kepada PIHAK PERTAMA, sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini.
7. Bahwa dalam Pasal 6 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 0026/GP/PPJB/XII/2021 tanggal 27 Desember 2012, menyatakan sebagai berikut:
 - 6.3. *Dalam rangka pelaksanaan serah terima Tanah dan Bangunan, PIHAK PERTAMA memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA untuk datang ketempat dan pada hari serta tanggal yang akan ditentukan kemudian hari oleh PIHAK PERTAMA, untuk menandatangani Berita Acara SerahTerima. **Apabila dalam jangka 7 (tujuh) hari terhitung sejak saat seharusnya dilakukan serah terima PIHAK KEDUA tidak datang dan belum berkehendak untuk menerima Tanah dan Bangunan tersebut dari PIHAK PERTAMA, maka dengan lewatnya waktu saja sudah menjadi bukti PIHAK PERTAMA, bahwa PIHAK KEDUA dianggap telah menerima dengan baik Tanah dan Bangunan tersebut dan***

Halaman 18 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.

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

dalam hal demikian bukti pengiriman surat pemberitahuan dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA mengenai penyerahan Tanah dan Bangunan tersebut merupakan bukti cukup untuk menganggap bahwa penyerahan Tanah dan Bangunan telah dilakukan pada hari ke-8 (delapan) setelah pemberitahuan tersebut disampaikan, sehingga PIHAK KEDUA tetap harus membayar lunas segala kewajiban keuangan yang masih terhutang termasuk denda dan/sanksi administrasi (bila ada): dan sejak saat itu segala resiko dan tanggungjawab atas Tanah dan Bangunan tersebut menjadi tanggungjawab PIHAK KEDUA seluruhnya.

6.4. **PIHAK PERTAMA akan menyerahkan Tanah dan Bangunan sesuai dengan standar Developer namun apabila ada kekurangan-kekurangan untuk disempurnakan, PIHAK KEDUA dapat meminta kepada PIHAK PERTAMA dengan mengisi formulir yang disediakan oleh PIHAK PERTAMA. Hal ini sesuai dengan Pasal 7 Perjanjian ini.**

6.5. **Apabila PIHAK KEDUA tidak melakukan Serah Terima pada saat surat pemberitahuan diterbitkan oleh PIHAK PERTAMA, maka Para Pihak sepakat bahwa PIHAK KEDUA dinyatakan telah melakukan Serah Terima maka PIHAK KEDUA menyatakan menerima kondisi bangunan tersebut apa adanya dan tidak berhak mengajukan complain sesudahnya.**

6.6. **Terhitung sejak hari dan tanggal penyerahan Tanah dan Bangunan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, sebagaimana ditentukan pada pasal 6.1, pasal 6.2, dan Pasal 6.3 diatas, maka segala biaya langganan listrik, telepon, retribusi kebersihan, pembuangan sampah/limbah, keamanan dan biaya-biaya lainnya menjadi tanggungjawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.**

8. Bahwa terhadap Pasal 6 ayat 6.3. sampai dengan ayat 6.6. telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat yang telah ditandatangani dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) No. 0026/GP/PPJB/XII/2021 tanggal 27 Desember 2012, maka dengan demikian tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat.

Halaman 19 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



9. Bahwa terlihat jelas dalil gugatan angka 15 sampai dengan 19 dalam pokok perkara a quo, Penggugat mendalihkan akar permasalahan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) No. 0026/GP/PPJB/XII/2021 tanggal 27 Desember 2012, yang jelas bukan merupakan dalil Perbuatan Melawan Hukum, melainkan pemenuhan dalam suatu prestasi perjanjian. Yang disampaikan oleh Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, dimana unsure pemenuhan prestasi tidak terdapat dalam perbuatan melawanhukum, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak beralasan.
10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 24 dalam perkara a quo, yang mendalihkan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Tergugat dalam menyusun gugatan pada posita dan petitumnya sama sekali tidak menjelaskan hal-hal apa yang telah dilakukan oleh Tergugat sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
11. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaidah tata susila, dan bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian sertasikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.
12. Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat tidak ada satupun yang menunjukkan adanya tindakan Tergugat yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, bertentangan dengan hak orang lain, dan melanggar hak subyektif orang lain, sehingga dalil tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.
13. Bahwa perjanjian yang dibuat para pihak menurut **pasal 1320 KUHPerdata** telah sah dan memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang berbunyi sebagai berikut :

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang

ad. a:

Syarat pertama dalam pasal 1320 KUHPerdara adalah adanya **kesepakatan atau consensus** para pihak yang membuat perjanjian. Menurut Salim H.S., dalam bukunya "Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)" hal.9, Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya, yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan a quo, PENGGUGAT telah memahami betul isi dari perjanjian tersebut dan menyatakan kehendaknya dengan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Belia quo.

Ad. b:

Syarat sah perjanjian yang kedua adalah **kecakapan** untuk membuat suatu perikatan. Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu. Yang dimaksud tidak cakap menurut pasal ini adalah : 1) anak yang belum dewasa; 2) orang yang ditaruh di bawah pengampuan.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan a quo, PENGGUGAT adalah orang yang cakap menurut hukum untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli a quo tersebut.

Ad. c:

Syarat sah perjanjian yang ketiga adalah adanya **suatu hal tertentu**. Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa satu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli a quo telah jelas dan terang, rumah yang menjadi obyek perjanjian tersebut telah dicantumkan secara jelas dan PENGGUGAT telah sepakat terhadap obyek perjanjian tersebut.

Ad. d:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Syarat sah perjanjian yang keempat dan terakhir dengan **sebab yang halal, Pasal 1337 KUHPerdato** mengatur bahwa :*

“Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.”

Dalam perjanjian pengikatan jual beli *a quo* tidak ada satupun pasal yang menyatakan suatu hal yang terlarang ataupun bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum.

Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan Bangunan *a quo* tersebut telah sah secara hukum memenuhi syarat perjanjian, maka dalam hal ini gugatan PENGGUGAT sangatlah tidak beralasan untuk dapat diterima.

14. Bahwa sebuah perjanjian juga didasari oleh **asas kebebasan berkontrak**, sebagaimana diatur dalam **Pasal 1338 KUHPerdato** yang berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Adanya asas **itikad baik**, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdato, mengharuskan para pihak melaksanakan perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan yang baik dari para pihak.

Menurut Subekti dalam bukunya *Pokok-Pokok Hukum Perdata (hal. 41)*, asas itikad baik (*good faith*) artinya melaksanakan perjanjian dengan mengendalikan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Oleh karena itu Perjanjian Pengikatan Jual Beli *a quo* telah sesuai dengan asas kebebasan

berkontrak dan telah memenuhi asas itikad baik, dimana dalam melaksanakan perjanjian tersebut telah sesuai dengan norma kepatutan sebagaimana tercantum di dalam isi perjanjian *a quo* tersebut. Justru PENGGUGAT lah yang tidak menjalankan kewajibannya sehingga itikad baik dari TERGUGAT telah diabaikan oleh PENGGUGAT dengan mengajukan gugatan ini.

15. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak tuntutan Penggugat mengenai tuntutan ganti kerugian materiil dan kerugian imateriil, dimana terlihat

Halaman 22 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat jelas bahwa tuntutan tersebut sangat mengada-ada dan sama sekali tidak berdasarkan hukum, **dengan tujuan mencari keuntungan semata.**

16. Bahwa tuntutan ganti rugi dimaksud merupakan perincian kerugian yang bersifat ilusional, dan tidak berlandaskan hukum, sehingga harus ditolak karena bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut ini:

a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

"Gugatan ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan".

b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971 :

"Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan".

c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.BDG :

"Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak".

17. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas membuktikan **itikad tidak baik** dari Penggugat dalam mengajukan perkara gugatan *a quo*, dimana Penggugat terkesan ingin memanfaatkan Pengadilan yang mulia guna mencari keuntungan dari Tergugat, oleh karenanya tuntutan ganti kerugian Penggugat pada petitem surat gugatan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksaperkaraa *quo*.

18. Bahwa Tergugat menolak petitem angka 10 tentang uang paksa (*dwangsom*), karena merupakan hal yang berlebihan dan berdasarkan Pasal 606 A dan 606 B BRv (*Burgerlijke Rechtsvordering/Staatblad 1847 – No.52*) yang mengatur tentang *dwangsom* (dalam HIR dan Rbg *Dwangsom* tidak dikenal) menyebutkan :

Halaman 23 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

606 A :*“Voor zoover een vonnis inhoudt eene veroordelling tot ietsandes dan de betaling van ennegeldsom, kan worden bepaald, dan indien, zoolang off zoo dikwijs de veroordeelde aan die veroordeling niet voldoet, door hein zal zijn eene bij het vonnis”*

606 B :*“Wordtaan die niet voldaan, dan is wederpartij van den veroorden verrordeelde bevoegd het vonnisvoor het verbeerde bedrog van de dwangsom ten uitverte legen zonder eerste eenen nievalen titel in rechte be hebben verkregen”.*

Dengan demikian karena Petitum Penggugat adalah petitum tuntutan pembayaran sejumlah uang keterlambatan, menurut BRv *dwangsom* tidak dapat dikabulkan terhadap petitum tentang tuntutan pembayaran sejumlah uang, oleh karena itu dalil Penggugat mengenai tuntutan *dwangsom* harus ditolak.

19. Bahwa Tergugat menolak terhadap petitum Penggugat pada angka 12, tentang permintaan dikabulkannya perkara ini dengan putusan *uitvoerbaar bij voorraad* patut ditolak, karena gugatan Penggugat tidak di dasari oleh bukti-bukti yang memiliki kekuatan bukti (*Bewijs Kracht*) yang bernilai sempurna (*Velledig bewijs kracht*) dan bernilai mengikat (*binden bewijs kracht*) maka berdasarkan ketentuan pasal 191 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 tahun 2000, maka dalil Penggugat yang memohon pada Majelis Hakim agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada verzet, banding maupun kasasi haruslah diabaikan.

20. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas membuktikan **itikad tidak baik** dari PENGGUGAT dalam mengajukan perkara gugatan a quo, dimana PENGGUGAT terkesan ingin memanfaatkan Pengadilan guna mencari keuntungan dari TERGUGAT, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan ini ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

21. Bahwa langkah yang ditempuh oleh PENGGUGAT dengan mengajukan gugatan ini saja sudah jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik dari PENGGUGAT yang mencari keuntungan semata. Oleh karenanya, hal demikian sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

Halaman 24 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa telah terbukti bahwa dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, seluruh gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvan kelijk verklaard*).

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam jawaban di atas, dengan ini Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara quo, kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat cukup beralasan dan dapat diterima.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa perdebatan antara Para Pihak dilanjutkan dengan Replik Penggugat dan Duplik Tergugat yang selengkapny telah dicatat dalam berita acara sidang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dalam upaya mendukung dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy dari Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No.0026/GP/PPJB/XII/2022 diberitanda (Bukti P-1);
2. Foto copy dari Foto copy Akad Pembiayaan Murabahah Rumah Syariah Nomor:005/MRB/Mortgage/2013 diberitanda (Bukti P-2);
3. Foto copy dari Foto copy Surat Permohonan Penggugat kepada Tergugat untuk mengambil alih Penyelesaian rumah dari PT.Ariston Bangun Perkasa tertanggal 24 Januari 2015 diberitanda (Bukti P-3);

Halaman 25 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy dari Foto copy Surat Pengaduan dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 12 Agustus 2015 diberi tanda (Bukti P-4);
5. Foto copy dari Foto copy Surat Tanggapan Tergugat No.02/PM/GNA/GP1/VIII/2015 tertanggal 19 Agustus 2015 diberitanda (Bukti P-5);
6. Foto copy dari Foto copy Surat Pengaduan dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 11 September 2015 diberitanda (Bukti P-6);
7. Foto copy dari Foto copy Surat Tanggapan Tergugat No.36/PM/GNA3/GP1/IX/2015 tertanggal 18 September 2015 diberitanda (Bukti P-7);
8. Foto copy dari Foto copy Surat Kesanggupan Penyelesaian Perbaikan tertanggal 29 Oktober 2016 diberitanda (Bukti P-8);
9. Foto copy sesuai dengan asli Surat Undangan Serah Terima Rumah dari Tergugat No.001/GNA/GP1/III/2017 tertanggal 17 Maret 2017 kepada Penggugat diberitanda (Bukti P-9);
10. Foto copy sesuai dengan asli Surat Tanggapan Penggugat tertanggal 21 Maret 2017 atas undangan Serah Terima Rumah diberitanda (Bukti P-10);
11. Foto copy sesuai dengan asli Surat Serah Terima Sepihak Nomor:002/GNA/GP1/III/2017 tertanggal 27 Maret 2017 dari Tergugat kepada Penggugat diberitanda (Bukti P-11);
12. Foto copy sesuai dengan asli Surat Somasi Kedua No.27/SS/LBH-ST/VI/2021 dari Penggugat terhadap Tergugat tertanggal 8 Juni 2021 diberitanda (Bukti P-12);
13. Foto copy dari Foto copy Surat Somasi Ketiga No.32/SS/LBH-ST/VI/2021 dari Penggugat terhadap Tergugat diberitanda (Bukti P-13);
14. Foto copy sesuai dengan asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Rudi Cendra diberitanda (Bukti P-14);
15. Foto copy sesuai dengan asli Usulan Penyelesaian dari Penggugat tertanggal 30 Juni 2021 diberitanda (Bukti P-15);
16. Foto copy dari Foto copy Tanggapan Usul Penyelesaian No.14/TG-DM&P/II/2021 dari Tergugat tertanggal 14 Juli 2021 diberitanda (Bukti P-16);
17. Foto copy sesuai dengan asli Kwitansi Sewa rumah Jl.Hj.Taisir No.1 Rt.006/Rw.011 Palmerah Jakarta Barat senilai Rp.34.000.000,-(tiga puluh empat juta rupiah) tertanggal 10 Februari 2017 diberitanda (Bukti P-17);
18. Foto copy sesuai dengan asli Kwitansi Sewa rumah Jl.Hj.Taisir No.1 Rt.006/Rw.011 Palmerah Jakarta Barat senilai Rp.34.000.000,-(tiga puluh empat juta rupiah) tertanggal 10 Februari 2018 diberitanda (Bukti P-18);

Halaman 26 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.

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

19. Foto copy sesuai dengan asli Kwitansi Sewa rumah Jl.Hj.Taisir No.1 Rt.006/Rw.011 Palmerah Jakarta Barat senilai Rp.36.000.000,-(tiga puluh enam juta rupiah) tertanggal 10 Februari 2019 diberitanda (Bukti P-19);
20. Foto copy sesuai dengan asli Kwitansi Sewa rumah Jl.Hj.Taisir No.1 Rt.006/Rw.011 Palmerah Jakarta Barat senilai Rp.36.000.000,-(tiga puluh enam juta rupiah) tertanggal 10 Februari 2020 diberitanda (Bukti P-20);
21. Foto copy sesuai dengan asli Kwitansi Sewa rumah Jl.Hj.Taisir No.1 Rt.006/Rw.011 Palmerah Jakarta Barat senilai Rp.44.000.000,-(empat puluh puluh enam juta rupiah) tertanggal 10 Februari 2021 diberitanda (Bukti P21);
22. Foto copy sesuai Print Out Surat Tanda Setoran (STTS) Bank BJB Tahun 2017 diberitanda (Bukti P-22);
23. Foto copy sesuai Print Out Surat Tanda Setoran (STTS) Bank BJB Tahun 2018 diberitanda (Bukti P-23);
24. Foto copy sesuai Print Out Surat Tanda Setoran (STTS) Bank BJB Tahun 2019 diberitanda (Bukti P-24);
25. Foto copy sesuai Print Out Surat Tanda Setoran (STTS) Bank BJB Tahun 2020 diberitanda (Bukti P-25);
26. Foto Tanah Bangunan rumah yang terletak di Perumahan Golden Park Serpong Tipe Mahogany Blok K Nomor 11 diberitanda (Bukti P-26);
27. Foto Tanah Bangunan rumah yang terletak di Perumahan Golden Park Serpong Tipe Mahogany Blok K Nomor 11 diberitanda (Bukti P-27);
28. Foto Tanah Bangunan rumah yang terletak di Perumahan Golden Park Serpong Tipe Mahogany Blok K Nomor 11 diberitanda (Bukti P-28);
29. Foto copy dari Foto copy Surat Somasi Pertama No.14/SS/LBH-ST/V/2021 dari Penggugat terhadap Tergugat tertanggal 20 Mei 2021 diberitanda (Bukti P-29);
30. Foto Copy sesuai dengan asli Struk Pengiriman Surat Somasi Pertama terhadap Tergugat diberitanda (Bukti P-30);
31. Foto copy sesuai dengan asli Struk Pengiriman Surat Somasi Kedua terhadap Tergugat diberitanda (Bukti P-31);

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi AGUSTINUS NOVAN :

- Bahwa saksi kenal Penggugat sebagai teman.
- Bahwa saksi mengetahui masalah gugatan Penggugat yaitu mengenai pembangunan rumah yang dibeli dari Tergugat.

Halaman 27 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.

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 kenal dengan Penggugat sejak tahun 2013, dan Penggugat pernah cerita bahwa Penggugat membeli rumah di Perumahan Golden Park tipe Mahogani pada tahun 2012.
- Bahwa saksi diceritakan oleh Penggugat, bahwa Penggugat membeli rumah dengan kredit, dengan pembiayaan melalui Bank BII.
- Bahwa saksi tidak mengetahui nilai pembelian rumah tersebut.
- Bahwa saksi pernah melihat lokasi rumah tersebut pada tahun 2013 namun masih dalam proses pembangunan.
- Bahwa luas tanahnya kurang lebih 90 m2 dengan 2 lantai.
- Bahwa Penggugat sampai sekarang belum menempati rumah tersebut, dikarenakan ketidaksesuaian pembangunan dalam hal konstruksi tembok miring.
- Bahwa ada pemasangan keramik yang tidak pas sehingga tidak bagus, sehingga Penggugat mengajukan keluhan kepada developer (Tergugat). Dan hingga saat ini belum ada penyelesaian.
- Bahwa perbaikan yang dikomplain Penggugat tidak sesuai, dan telah dilaksanakan serah terima sepihak yang diceritakan oleh Penggugat kepada Saksi.
- Bahwa tembok yang miring di sebelah kiri jika dilihat dari depan rumah.
- Bahwa pemasangan keramik ada perbedaan tinggi.
- Bahwa Penggugat mengajukan komplain kepada Tergugat sebanyak 2 (dua) kali dan disampaikan dalam bentuk tertulis
- Bahwa pada tahun 2013, saksi menemani Penggugat mengajukan keluhan dan ditemui oleh Bp.Edi Chandra selaku kepala proyek, dan menyampaikan keluhan untuk perbaikan rumah tersebut.
- Bahwa pada saat itu Edi Chandra menyampaikan akan menindaklanjuti untuk perbaikan dan meminta untuk menyampaikan dalam bentuk surat.
- Bahwa pada saat Penggugat datang mengajukan keluhan pada tahun 2013, bertemu dengan Ibu Yanti selaku manager marketing dan menyampaikan untuk keluhan disampaikan dalam bentuk tertulis, dan akan ditindaklanjuti.
- Bahwa saksi ditunjukkan bukti surat keluhan, dan surat tersebut ditunjukkan kepada saksi setelah dibuat.
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membangun rumah Penggugat dari awal. Saksi hanya mengetahui bangunan tersebut dibangun oleh Developer.

Halaman 28 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.

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 mengetahui ada surat pengajuan pengambilalihan pembangunan dari kontraktor awal (PT Ariston BangunPersada) kepada Tergugat yang diajukan oleh Penggugat pada tahun 2015.
- Bahwa pada saat serah terima saksi tidak datang kelokasi, saksi hanya datang kelokasi pada akhir tahun 2013 dan diperlihatkan foto pada tahun 2022.
- Bahwa pada tahun 2013 rumah tersebut masih dalam proses pembangunan dan keramik belum terpasang seluruhnya. Dan saksi tidak pernah datang kelokasi rumah tersebut lagi.
- Bahwa pada tahun 2015 Tergugat menjawab surat Komplain dari Penggugat dan Tergugat mengundang Penggugat untuk datang ke kantor. Namun belum terjadi kesepakatan.
- Bahwa karena belum ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat maka Penggugat melayangkan surat kedua di bulan September tahun 2015 dan ditanggapi kembali oleh Tergugat.
- Bahwa Saksi pernah melihat dua Surat Komplain sesuai Bukti P-4 dan P-6 yang diperlihatkan oleh Penggugat.
- Bahwa Saksi pernah melihat Surat Serah Terima Sepihak sesuai Bukti P-11 yang diperlihatkan oleh Penggugat.
- Bahwa saksi pernah melihat foto kondisi rumah sesuai bukti P-26 yang diperlihatkan oleh Penggugat .
- Bahwa saksi tidak mengetahui tahun 2017 rumah tersebut sudah diperbaiki, karena saksi hanya datang kelokasi pada tahun 2013.
- Bahwa saksi mengetahui jawaban dari developer setelah dilayangkan surat keluhan dan akan dilakukan perbaikan atas rumah tersebut.

2.Saksi FENNY SUSANTI :

- Bahwa saksi kenal dengan Rudi Cendra, karena saksi teman kerja Penggugat, Rudi Cendra sebagai Divisi IT, saksi Veni Susanti sebagai divisi BOD. PT Graha Nuansa Alam Penggugat membeli perumahan di Golden Park BSD tipe Mahogany.
- Bahwa saksi kenal dengan Rudi Cendra sejak tahun 2013 dalam sebagai teman kerja di PT BCA sekuritas ;
- Bahwa Penggugat Rudi Cendra cerita pada saksi mengenai pembelian rumah pada tahun 2015, dan Penggugat Rudi Cendra bercerita bahwa membeli dia rumah tersebut pada tahun 2012 akan tetapi sampai sekarang tidak kunjung selesai.

Halaman 29 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2015 saksi diajak oleh Rudi Cendra melihat rumahnya. pada saat itu melihat kondisi rumah sebenarnya sudah jadi namun. Tembok sebelah samping sebelah kiri miring keluar. Pada saat masuk ke dalam terlihat tembok dalam tidak rata, lantai bocor/cacat, plafon juga terlihat tidak bagus yang sudah lama terjadi.
- Bahwa saksi menyarankan Rudi Cendra untuk mengajukan keluhan secara tertulis, untuk meminta perbaikan.
- Bahwa setelah mengajukan keluhan, tahun 2022 saksi datang kembali untuk melihat rumah tersebut namun kondisi rumah masih sama saja pada pertengahan januari, menjadi tambah rusak.
- Bahwa Penggugat Rudi Cendra saat ini tinggal dirumah kontrakan, Penggugat mengontrak rumah milik H Taisir dari tahun 2015 sampai sekarang di daerah Palmerah, Karena tidak ada rumah yang di tempati.
- Bahwa pada tahun 2015 saksi pergi ke Golden Park bersama Rudi Cendra menuju rumah contoh bertemu dengan Bu Yanti dan Pak Edi. Pada saat itu Rudi Cendra menyampaikan keluhannya dan dari pihak Golden Park berkata bahwa akan diperbaiki.
- Bahwa Penggugat Rudi Cendra menolak untuk serah terima di karenakan perbaikannya belum dipenuhi.
- Bahwa masih Penggugat ada Angsuran Kepada Pihak Bank BII .
- Bahwa saksi melihat surat keluhan yang di ajukan Rudi Cendra sekitar bulan Agustus - September 2015.
- Bahwa pada tahun 2017 saksi sudah tidak pergi ke Golden Park.
- Bahwa pada tahun 2017 Penggugat Rudi Cendra tidak cerita pada saksi Penggugat melihat rumah itu lagi.

Terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Hukum Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan bukti-bukti surat untuk mendukung dalil bantahannya yaitu :

1. Foto copy sesuai dengan asli Surat PEranjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor :0026/GP/PPJB/XII/2012 tertanggal 27 Desember 2012 diberitanda (Bukti T-1);
2. Foto copy sesuai dengan asli Surat Undangan Serah Terima Unit Nomor:001/GNA /GP1/III/2017 tanggal 17 Maret 2017 diberitanda (Bukti T-2);
3. Foto copy sesuai dengan asli Surat Nomor:002/GNA/GP1/III/2017 tanggal 27 Maret 2017 diberitanda (Bukti T-3);

Halaman 30 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.

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. Foto copy sesuai dengan Print Out Berita Acara Serah Terima Perumahan Golden Park Serpong tanggal 03 April 2017 diberitanda (Bukti T-4);
5. Foto copy sesuai dengan Print Out Foto Perbaikan Rumah Penggugat pada tanggal 14 Januari 2016 diberitanda (Bukti T-5);
6. Foto copy sesuai dengan Print Out Foto Perbaikan Rumah Penggugat pada tanggal 14 Januari 2016 diberitanda (Bukti T-6);
7. Foto copy sesuai dengan Print Out Foto Perbaikan Rumah Penggugat pada tanggal 14 Januari 2016 diberitanda (Bukti T-7);
8. Foto copy sesuai dengan Print Out Foto Perbaikan Rumah Penggugat pada tanggal 14 Januari 2016 diberitanda (Bukti T-8);
9. Foto copy sesuai dengan Print Out Foto Perbaikan Rumah Penggugat pada tanggal 14 Januari 2016 diberitanda (Bukti T-9);
10. Foto sesuai dengan Print Out Foto Perbaikan Rumah Penggugat pada tanggal 09 Januari 2017 diberitanda (Bukti T-10);

Menimbang, bahwa Tergugat juga mengajukan 2(dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1.Saksi HABIBI :

- Bahwa saksi kenal dengan Rudi Cendra (Penggugat) saat bekerja di PT Graha Nuansa Alam sebagai seorang Pembeli.
- Bahwa saat ini saksi sudah tidak berkeja di PT Graha Nuansa Alam.
- Bahwa saksi bekerja di PT.Graha Nuansa Alam sejak 1 April 2016 sampai dengan 23 September 2017 sebagai Pelaksana (PengawasBangunan) di Golden Park I Serpong.
- Bahwa rumah yang disengketakan berlokasi di Blok K 11 pesanan Pak Rudi Cendra. Pada saat itu saksi melihat rumah tersebut dalam kondisi sudah jadi secara fisik tinggal finising.
- Bahwa sewaktu pengawasan saksi sebenarnya tidak ada masalah karena sedang dalam pengerjaan. Saksi mengundang Bp Rudi Cendra namun tidak datang.
- Bahwa saksi mendapat keluhan tapi komplain itu saksi kerjakan semua.
- Bahwa yang di complain adalah retakan, kurang siku, keramik gumpal.
- Bahwa untuk complain tembok miring sudah diperbaiki, yang memperbaiki itu tukang mandor bukan PT lagi.
- Bahwa ketika saksi di lokasi tahun 2017 bangunan sudah kondisi finising, namun Kondisi setelah itu saksi tidak mengetahui lagi.

Halaman 31 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bertemu Penggugat Rudi Cendra sudah 2 kali. Setiap bertemu Penggugat Rudi Cendra saksi selalu menanyakan keluhannya.
- Bahwa keluhan dari Penggugat Rudi Cendra sudah diperbaiki namun waktunya kurang cepat.
- Bahwa saksi pernah disodorkan oleh Penggugat Rudi Cendra untuk tanda tangan surat kesanggupan untuk memperbaiki bangunan.
- Bahwa pada tahun 2027 semua keluhan Penggugat Rudi Cendra sudah diperbaiki.
- Bahwa terakhir saksi berkomunikasi dengan Penggugat Rudi Cendra, saksi mengundang Penggugat Rudi Cendra untuk serah terima rumah, saksi mewakili perusahaan, Tetapi Rudi Cendra tidak datang, karena Penggugat Rudi Cendra tidak hadir lalu di buat serah terima sepihak yang di tandatangani oleh saksi dan diserahkan melalui email dan Tiki ;
- Bahwa apabila tiga kali diundang tidak datang. Maka serah terima sepihak boleh dilakukan.
- Bahwa hasil pengerjaan rumah milik Penggugat Rudi Cendra pada saat Saksi masuk sudah finishing sampai 85 % ;

2.Saksi SUYANTI WIDJAYA :

- Bahwa saksi mulai bekerja pada PT Graha Nuansa Alam tahun 2015 sampai dengan tahun 2016 selaku manager marketing.
- Bahwa pada tahun 2015 saksi pernah didatangi oleh pemilik unit K11 perumahan Golden Park 1 untuk mengajukan keluhan. Pada saat itu saksi menginfokan untuk menulis keluhan tersebut dalam form yang telah disediakan oleh PT Graha Nuansa Alam untuk ditindaklanjuti.
- Bahwa saksi menerahkan form tersebut diberikan kepada pihak terkait untuk dilakukan perbaikan sesuai isi dalam form tersebut. Yaitu kepada divisi tehnik Bp. Edi Chandra.
- Bahwa saksi belum melihat PPJB tahun 2012 ;
- Bahwa dalam di dalam draf PPJB mengenai serah terima sudah lazim dilakukan jika Pembeli sudah 2 (dua) kali diundang dan tidak hadir maka dilakukan serah terima sepihak dari developer.
- Bahwa surat penyerahan sepihak formatnya semua sama ;
- Bahwa saksi bukan sebagai Divisi serah terima saksi adalah sebagai Marketing ;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan bukti P-11 ;

Halaman 32 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.

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 sekarang bertempat tinggal di Golden Park 1, satu kompleks dengan rumah milik Penggugat, saksi tinggal di Golden Park 1 sejak tahun 2021 ;
- Saksi baru melihat rumah milik Penggugat pada tahun 2022.

Menimbang, bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan ;

Menimbang , bahwa Majelis telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 29 Maret 2022 ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam Jawaban terhadap gugatan Penggugat pihak Tergugat selain menjawab mengenai pokok perkara, juga mengajukan eksepsi, oleh karena itu terlebih dahulu akan dipertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Eksepsi Gugatan Obscuur Libel.
 - Bahwa tidak ada kejelasan tentang obyek gugatan karena :
 - a. Hubungan hukum yang didalilkan didasarkan perjanjian pengikatan jual beli, sedangkan gugatannya mengenai Perbuatan Melawan Hukum;
 - b. Bahwa tidak dijelaskan hal-hal atau tindakan-tindakanyang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga tidak jelas dan terang;

2. Eksepsi kurang pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium).

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena Penggugat melakukan akad kredit dengan Bank Maybank Indonesia Tbk unit usaha Syariah dengan Akad Pembiayaan Murabahah Rumah Syariah Nomor :

Halaman 33 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

005/MRB/Mortgage/2013 tertanggal 13 Juli 2013 sehingga seharusnya menjadi pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat tersebut, pihak Penggugat dalam Repliknya menanggapi eksepsi Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Mengenai Eksepsi Obscur Libel ;
 - Bahwa antara Posita dengan petitum gugatan telah sinkron karena Tergugat telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum telah mengadakan serah terima sepihak oleh Tergugat padahal Tergugat belum menyelesaikan pekerjaan perbaikan bangunan rumah sesuai design bangunan yang telah diminta oleh Penggugat ;
 - Bahwa berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dapat dilakukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum telah sesuai dengan Yurisprudensi yaitu Putusan MA No.1264/K/Pdt/2003 tanggal 14 Juli 2005 dan Putusan Peninjauan Kembali No.124/PK/Pdt/2007 tanggal 21 April 2010 perihal Perbuatan melawan hukum yang didasarkan pelanggaran terhadap perjanjian (hubungan kontraktual) ;

2. Mengenai Eksepsi Gugatan Kurang pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium);

- Bahwa PT.Bank Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah tidak terkait sama sekali dengan pokok perkara yaitu melakukan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, sehingga pihak Bank tidak ada landasan hukum untuk mengaitkan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat tersebut selanjutnya akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pengertian eksepsi dalam perkara perdata pada pokoknya bantah-bantahan tertentu yaitu suatu tangkisan atau sanggahan yang tidak berkaitan langsung pada pokok perkara, sehingga eksepsi pada dasarnya mempersoalkan keabsahan formal dari suatu gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat pada pokoknya adalah :

1. Gugatan Obscur Libel (Kabur) karena hubungan hukum didasarkan perjanjian pengikatan jual beli sedangkan gugatannya Perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum serta tidak dijelaskan hal-hal mana yang dianggap perbuatan melawan hukum;

2. Gugatan kurang pihak dengan alasan pihak Bank Maybank Indonesia Tbk unit usaha Syariah tidak dijadikan pihak ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi-eksepsi dari Tergugat tersebut di atas untuk menentukan apakah telah terjadi perbuatan melawan hukum oleh Tergugat serta apakah adanya pihak lain yang harus dijadikan pihak dalam Perkara ini, maka hal tersebut telah menyangkut pokok perkara yang memerlukan pembuktian oleh karena itu eksepsi-eksepsi dari Tergugat tersebut harus dinyatakan ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat selengkapny adalah sebagaimana terurai tersebut di atas;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat membeli tanah dan bangunan dari Tergugat dengan pengikatan jual beli No.0026/GP/PPJB/XII/2012 terletak di Perumahan Golden Park Serpong dengan akad kredit melalui PT.Bank Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah berdasarkan akad Pembiayaan Murabahah Rumah Syariah No. 005/MRB/Mortgage/2013 tertanggal 13 Juli 2013 ;
2. Bahwa pada tanggal 10 Novemver 2013 Penggugat mengajukan perubahan design bangunan rumah yang disetujui Tergugat serta kontraktor PT.Ariston Bangun Perkasa dengan biaya dari Penggugat sebesar Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) telah dibayar lunas namun bangunan rumah tidak kunjung selesai lalu pada tanggal 24 Januari 2015 ada kesepakatan tambahan Penggugat telah membayar lagi Rp.14.850.000,- (empat belas juta lima ratus ribu rupiah) ;
3. Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2015, Penggugat mengirim surat keluhan kepada Tergugat karena bangunan tidak sesuai kesepakatan dan tanggal 19 Agustus 2015 keluhan Penggugat ditanggapi Tergugat dengan meminta maaf serta akan melakukan perbaikan namun sampai tanggal 11 Maret 2017 Penggugat bersama perwakilan dari Tergugat memeriksa bangunan yang ternyata masih banyak yang belum diperbaiki;

Halaman 35 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.

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. Bahwa pada tanggal 17 Maret 2017 Tergugat menyampaikan surat No.001/GNA/GPI/III/2017 yaitu Undangan serah terima, namun karena kondisi bangunan belum sesuai, maka Penggugat tidak mau datang untuk serah terima, namun pihak Tergugat menetapkan jika dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari Penggugat tidak datang, maka Penggugat dianggap telah menerima ;
5. Bahwa pada tanggal 27 Maret 2017, Tergugat mengirim surat No.002/GNA/GPI/IV/2017 tentang serah terima sepihak dan Tergugat tidak akan lagi menerima complain perbaikan dari Penggugat;
6. Bahwa dengan serah terima sepihak atas rumah yang tidak sesuai kesepakatan tersebut, merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dengan kerugian-kerugian yang terperinci selengkapnya sebagaimana dalam gugatan Penggugat;
7. Bahwa pokok-pokok gugatan selengkapnya sebagaimana dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat telah menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat dan Penggugat secara sesat dan keliru mendalilkan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, karena berdasarkan bukti-bukti tidak pernah Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
2. Bahwa berawal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.0026/GP/PPJB/XII/2012 tanggal 27 Desember 2012 yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat ;
Namun perbaikan atas bangunan rumah bukan tanggung jawab Tergugat karena atas permintaan Penggugat Permohonan perbaikan kepada kontraktor ;
3. Bahwa Tergugat menolak tanggung jawab permohonan perubahan desigen rumah dari Penggugat karena permohonan kepada Tergugat untuk meneruskan dari kontraktor, dan Tergugat telah melaksanakan perbaikan-perbaikan maksimal, namun Penggugat selalu berdalih ada kekurangan-kekurangan ;
4. Bahwa benar Tergugat telah mengirim surat No.001/GNA/GPI/III/2017 tanggal 17 Maret 2017 merupakan undangan serah terima unit kepada Penggugat karena telah melaksanakan seluruh pekerjaan sesuai Perjanjian Pengikatan Jual

Halaman 36 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli No.0026/GP/PPJB/XII/2021 tanggal 27 Desember 2012 Pasal 6 akan diserahkan pihak perkara kepada pihak kedua sesuai kesepakatan ;

5. Bahwa penyerahan telah dilakukan setelah 7 hari sejak seharusnya dilakukan penyerahan namun pihak kedua tidak datang maka hari ke delapan penyerahan dianggap telah dikabulkan ;
6. Bahwa dari dalil-dalil Penggugat tidak ada satupun tindakan Tergugat yang tergolong telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana didalilkan dalam posita-posita gugatan Penggugat juga tidak menjelaskan hal-hal apa yang telah dilakukan Tergugat sehingga dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;
7. Bahwa pokok-pokok jawaban terhadap gugatan Penggugat oleh Tergugat adalah sebagaimana terurai dalam jawaban Tergugat ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat mengajukan 31(tiga puluh satu) bukti surat yaitu P-1 sampai dengan P-31 serta mengajukan 2(dua) orang saksi, sedangkan pihak Tergugat untuk mendukung sangkalannya telah mengajukan 10(sepuluh) bukti surat yaitu P-1 sampai dengan P-10 serta mengajukan 2(dua) orang saksi, yang masing-masing bukti surat serta keterangan para saksi dari kedua belah pihak sebagaimana terurai tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawab jin awab dari Penggugat dan Tergugat, maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melakukan serah terima rumah secara sepihak yang dilakukan oleh Tergugat ;
2. Apakah Penggugat mengalami kerugian yang disebabkan oleh adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan pokok gugatan Penggugat serta pokok jawaban Tergugat, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang relevan serta keterangan para saksi yang relevan dengan pokok gugatan maupun pokok jawaban ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan Penggugat merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum maka terlebih dahulu akan ditinjau mengenai pengertian Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perdata ;

Menimbang, bahwa dalam hukum perdata, Perbuatan Melawan Hukum adalah segala perbuatan yang menimbulkan kerugian yang membuat korbannya dapat melakukan tuntutan terhadap orang yang melakukan Perbuatan tersebut dan kerugian yang ditimbulkan dapat bersifat meteril dan Immateril ;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1365 KUHPerdata, setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut ;

Menimbang, bahwa dari pengertian-pengertian tersebut diatas selanjutnya akan dijadikan dasar atau acuan dalam mempertimbangkan pokok sengketa dalam perkara A Quo ;

Menimbang, bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah bahwa Penggugat telah membeli tanah dan rumah kepada Tergugat yang terletak di Perumahan Golden Park Serpong tipe Mahogani Blok K No.11 dengan pembayaran melalui fasilitas kredit dari PT Bank Maybank Indonesia Tbk unit Usaha Syariah dan telah dibayar lunas oleh Penggugat, namun rumah yang dipesan dan dibeli oleh Penggugat tersebut tidak kunjung selesai sesuai dengan standard dan design yang dikehendaki oleh Penggugat namun secara sepihak telah diserahkan terimakan oleh Tergugat walaupun Penggugat tidak datang untuk serah terima, karena bangunan rumah tidak sesuai dengan yang dipesan dan disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari jawaban Tergugat yang pada intinya adalah bahwa rumah yang dipesan oleh Tergugat telah dibangun dan diperbaiki sesuai pesanan dari Tergugat dan juga menjadi tanggung jawab dari pihak kontraktor, Namun walaupun menurut Tergugat rumah yang dipesan dan dibeli oleh Penggugat tersebut sudah siap diserahkan, namun ada saja yang dikomplain oleh Penggugat, sehingga pada saat akan dilakukan serah terima pihak Penggugat tidak datang memenuhi undangan dari Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap pokok sengketa, kemudian akan dipertimbangkan dan dikaitkan dengan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang relevan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yaitu P1 berupa perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan No.0026/GP/PPJB/XII/2012 tanggal 27 Desember 2012 dan P-2 berupa akad pembiayaan Murabahah

Halaman 38 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.

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

Rumah Syariah No.005/MRB/Mortgage/2013 tanggal 13 Juli 2013 dimana P-1 bersesuaian dengan bukti T-1 yang diajukan oleh Tergugat, dari bukti-bukti tersebut yang telah saling bersesuaian, juga sesuai dengan dalil gugatan Penggugat serta sesuai dengan dalil jawaban Tergugat bahwa memang benar Penggugat dan Tergugat telah terikat jual beli tanah dan bangunan terletak di Perumahan Golden Park Serpong tipe Mahogany Blok K No.11 Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai Penjual ;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Penggugat tentang perubahan design serta pembayaran-pembayarannya atas perubahan tersebut tidak dibantah oleh Tergugat, dan berdasarkan bukti P-3 berupa surat dari Penggugat tertanggal 24 Januari 2015 mengenai belum selesainya perbaikan serta perincian biaya yang telah dibayar yang telah diberitahu dan ditanda tangani pihak Tergugat (Edy Chandra) serta bukti P4 berupa pengaduan atas Pembangunan Rumah Blok K11 yang berantakan dan tidak profesional yang dibuat oleh Penggugat ditujukan kepada Tergugat tanggal 12 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa atas adanya surat-surat protes dan pengaduan dari Penggugat tersebut berdasarkan surat dari Tergugat tanggal 19 Agustus 2015 (bukti P5 yang antara lain, Tergugat meminta maaf dan akan memperbaiki keluhan-keluhan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P6 berupa surat keluhan dari Penggugat tertanggal 11 September 2015 yang ditujukan kepada Tergugat serta P8 berupa rincian bagian yang diminta untuk diperbaiki namun belum terlaksana, juga telah ditanggapi oleh Tergugat dengan surat tertanggal 18 September 2015 (bukti P7) yang berisi kesanggupan untuk memperbaiki semaksimal mungkin sesuai kaidah-kaidah teknis yang berlaku pada umumnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-9 yang bersesuaian dengan bukti T2, yaitu masing-masing berupa surat Undangan serah terima unit tertanggal 17 Maret 2017 ;

Menimbang, bahwa sesuai dalil Penggugat yang antara lain Penggugat tidak bersedia menghadiri Undangan serah terima karena kondisi rumah/bangunan yang akan diserahkan belum sesuai dengan permintaan dari Penggugat, sehingga berdasarkan bukti T-3 berupa surat tertanggal 27 Maret 2017 tentang serah terima sepihak sesuai bukti P-11 dengan Berita Acara Serah Terima sebagaimana bukti T-4;

Halaman 39 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan P-10 berupa surat dari Penggugat kepada Tergugat mengenai tanggapan surat undangan serah terima unit yang disertai daftar point perbaikan fisik, dimana surat tanggapan tersebut timbul setelah adanya Undangan serah terima unit ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-12 dan P-13 berupa somasi untuk perbaikan rumah kepada Tergugat dari Kuasa Hukum Penggugat yang kemudian berdasarkan P-16 berupa tanggapan usul penyelesaian ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat juga mengajukan bukti T5 sampai dengan T10 berupa foto-foto rumah pada saat dibangun, sedangkan pihak Pengugat juga mengajukan bukti foto-foto kondisi terakhir rumah sebagaimana bukti P26, P27 dan P28 ;

Menimbang, bahwa dari kronologis sebagaimana yang diuraikan di atas, sampai diajukannya gugatan a quo belum ada penyelesaian yang disepakati oleh kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim, mempelajari bukti-bukti dari kedua belah pihak, telah ternyata bahwa bangunan rumah yang telah dipesan dan dibeli oleh Pengugat dari Tergugat dan telah dibayar melalui pembiayaan dari PT.Bank Maybank Indonesia Tbk unit usaha Syariah dan telah lunas, namun terjadi pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan pesanan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa hal tersebut dapat dibuktikan melalui bukti-bukti surat complain dari Penggugat sebagaimana bukti P-3 dan P-4 dan ditanggapi oleh Tergugat dengan bukti P-5 dimana Tergugat meminta maaf , selanjutnya belum ada kesepakatan penyelesaian sehingga Penggugat complain lagi dengan bukti surat P6 dan ditanggapi Tergugat dengan kesanggupannya sebagaimana dalam bukti P7;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat didukung oleh keterangan saksi dari Penggugat yaitu saksi Agustinus Nova yang merupakan teman Penggugat yang antara lain menerangkan bahwa saksi pernah melihat lokasi rumah yang dibangun dan ternyata temboknya miring, pemasangan keramik yang tidak bagus, juga keterangan saksi Fenny Susanti yang antara lain menerangkan bahwa kondisi rumah sebenarnya sudah jadi namun tembok sebelah kiri miring keluar dan tembok dalam tidak rata, lantai cacat dan sekarang kondisinya semakin rusak .



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menurut saksi pihak Penggugat sudah kirim surat untuk perbaikan namun sampai saat ini belum diperbaiki sesuai permintaan Penggugat, sehingga Penggugat masih tetap tinggal dirumah kontrakan sejak tahun 2015 sampai sekarang;

Menimbang, bahwa untuk melihat kondisi rumah yang disengketakan pembangunannya, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat terhadap rumah yang menjadi obyek sengketa dan didapati fakta bahwa kondisi rumah telah rusak parah, tembok sebelah kiri masih miring, atap hancur kondisi lantai bocor sehingga bangunan dan plapon hancur, lantai dasar juga tidak rapi pintu-pintu kamar dan jendela rusak berat dan lepas-lepas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat terhadap rumah yang menjadi objek sengketa, Majelis Hakim berpendapat bahwa pembangunan rumah objek sengketa terlihat secara kasat mata berkualitas rendah dan tidak memenuhi syarat standar suatu rumah yang layak huni, karena bagian atap telah hancur sehingga bangunan yang di bawahnya ikut hancur, sebagaimana bukti Foto P-26, P-27, dan P-28 ;

Menimbang, bahwa walaupun rumah tersebut tidak dihuni, namun semestinya tidak mudah hancur atapnya yang menyebabkan hancur dibagian bawahnya karena air hujan masuk keseluruh bagian rumah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan kondisi rumah tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pembangunan rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo tidak memenuhi syarat kualitas yang layak huni sebagaimana lazimnya rumah yang dapat dihuni secara aman;

Menimbang, bahwa dengan kondisi rumah yang sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut belum layak huni namun berdasarkan bukti P-9 pihak Tergugat mengirim surat untuk serah terima unit dan ketika Penggugat tidak bersedia datang maka diadakan serah terima sepihak, sebagaimana bukti P-9 yang bersesuaian dengan bukti T-2 dan T-3 serta T-4 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua pertimbangan tersebut Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tindakan Tergugat yang secara sepihak telah mengadakan serah terima sepihak atas bangunan rumah obyek sengketa, sedangkan kondisi rumah belum layak huni dan secara kasat mata, rumah tersebut tidak berkualitas standar yang layak, maka perbuatan tergugat tersebut dapat dikualifikasi sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa walaupun pihak Tergugat dalam jawabannya antara lain ingin melibatkan pihak lain seperti pihak Bank PT.Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah maupun pihak kontraktor yang mengerjakan pembangunan rumah tersebut, namun dalam perkara a quo tidak dimasalahkan mengenai pembayaran serta tidak menuntut pertanggung jawaban pihak lain, tetapi hanya terhadap Tergugat saja yang menyerahkan rumah obyek sengketa yang tidak memenuhi syarat kualitas dan yang dituntut hanya pertanggung jawaban Tergugat saja sehingga pihak lain tidak relevan untuk turut bertanggung jawab dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa walaupun tergugat beralasan dalam jawabannya yang pada pokoknya dalam perjanjian jual beli rumah ada diatur apabila pihak yang akan diserahkan rumah tidak hadir, maka dapat dilakukan serah terima secara sepihak, namun obyek yang diserahkan seharusnya telah memenuhi syarat dan standar yang disepakati bukan hanya kemauan sepihak semata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan, bahwa pokok sengketa angka 1 telah terbukti yaitu "benar Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum karena telah melakukan serah terima sepihak yang dilakukan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok sengketa angka 2 yaitu apakah Penggugat mengalami kerugian yang disebabkan oleh adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat antara lain bahwa akibat rumah yang dibeli dan telah dibayar tidak layak huni, sehingga Penggugat terpaksa harus menyewa tempat tinggal karena tidak bisa menikmati rumah yang telah dibelinya ;

Menimbang, bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat selain menyewa rumah sejak tahun 2017 sampai dengan tahun 2022, juga harus membayar pajak yaitu PBB ;

Menimbang, bahwa uang sewa rumah yang harus dibayar oleh Penggugat sebesar Rp.184.000.000,-(seratus delapan puluh empat juta rupiah) dan Pajak PBB sebesar sebagaimana selengkap terperinci dalam gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa hal tersebut sesuai dengan keterangan saksi Agustinus Movan yang menerangkan bahwa Penggugat masih tetap tinggal di rumah kontrakan sampai sekarang ;

Halaman 42 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut telah jelas bahwa pokok sengketa angka 2 telah terbukti bahwa Penggugat mengalami kerugian yang disebabkan oleh adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari semua pertimbangan tersebut diatas pokok gugatan Penggugat yaitu Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena itu selanjutnya akan dipertimbangkan terhadap petitum-petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 tentang untuk dapat menentukan gugatan dapat dikabulkan untuk seluruhnya atau untuk sebagian, haruslah terlebih dahulu dipertimbangkan petitum-petitum lainnya ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 untuk menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.0026/GP/PPJB/XII/2012 tanggal 27 Desember 2012 atas rumah, oleh karena Perjanjian tersebut tidak terbukti adanya cacat hukum dan telah berlangsung tanpa ada pembatalan, maka Petitum angka 2 tersebut beralasan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap angka 3 untuk menyatakan sah dan mengikat Akad Pembiayaan Murabahah Rumah Syariah No:005/MRB/Mortagage/2013 tertanggal 13 Juli 2013, oleh karena Pembayaran atas rumah sudah terlaksana dan hal tersebut tidak dibantah oleh Tergugat maka Petitum angka 3 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 yang merupakan pokok sengketa angka 1 yang telah dipertimbangkan dan telah terbukti bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan serah terima rumah secara sepihak dimana rumah yang diserahkan secara sepihak tersebut belum memenuhi syarat dan standard kualitas, oleh karena itu Petitum angka 4 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadinya serah terima rumah secara sepihak oleh Tergugat sebagaimana telah dipertimbangkan pada pokok sengketa angka 1 yang menyebabkan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut kiranya serah terima rumah secara sepihak tersebut dinyatakan batal demi hukum, oleh karena itu Petitum angka 5 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa rumah objek sengketa yang telah diserahkan oleh Tergugat secara sepihak ternyata belum layak huni dan belum sesuai dengan

Halaman 43 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.

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

spesifikasi yang disepakati, maka Tergugat berkewajiban untuk menyelesaikan dan memperbaiki setelah Putusan ini berkekuatan hukum tetap, oleh karena itu Petitem angka 6 dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitem angka 7 tentang kewajiban pembayaran iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), Majelis Hakim berpendapat oleh karena secara nyata rumah tersebut belum ada pihak yang menempati maka tidak beralasan untuk ditentukan kepada siapa dapat diwajibkan sehingga Petitem angka 7 harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitem angka 8 mengenai kewajiban Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas rumah objek sengketa karena telah dipertimbangkan bahwa Penyerahannya secara sepihak dilakukan secara tidak sah dan melawan hukum, maka pembayarannya berada dalam tanggung jawab Tergugat, oleh karena itu angka 8 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitem angka 9 mengenai tuntutan untuk ganti kerugian, akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya antara lain menyatakan bahwa akibat rumah yang dibelinya dari Tergugat belum layak huni dan tidak kunjung selesai, maka Penggugat yang tidak dapat menempati rumah yang di belinya itu yang akhirnya Penggugat mengalami kerugian dengan menyewa rumah sebagaimana bukti-bukti surat yaitu P-17,P-18,P-19,P-20 dan P-21 yang masing-masing berupa kwitansi pembayaran sewa rumah oleh Penggugat yang jumlahnya adalah Rp.184.000.000,-(seratus delapan puluh empat juta rupiah), bahwa selain membayar sewa rumah, Penggugat juga telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dan rumah yang belum ditempati oleh Penggugat yaitu berdasarkan bukti-bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana bukti-bukti P-22,P-23,P-24 dan P-25 berupa Surat Tanda Terima Setoran PBB atas tanah dan bangunan objek sengketa yang telah dibayar oleh Penggugat, semuanya sejumlah Rp.2.605.981,-(dua juta enam ratus lima ribu sembilan ratus delapan puluh satu rupiah), oleh karena rumah tersebut belum layak ditempati oleh Penggugat, maka wajar jika Pajak PBB tersebut dibebankan kepada Tergugat, sedangkan tuntutan kerugian Immateriil oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikannya, maka tuntutan ganti rugi Immateriil harus ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut, petitem angka 9 dapat dikabulkan sebagian dengan perbaikan redaksi mengenai waktu pembayaran ;

Halaman 44 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 mengenai tuntutan uang paksa (dwangsong), Majelis Hakim berpendapat tidak beralasan dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11, oleh karena pokok gugatan Penggugat dikabulkan dan beberapa petitum dikabulkan maka Tergugat akan dihukum untuk membayar biaya perkara, sehingga pokok angka 11 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12 agar Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, hal tersebut tidak beralasan dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua Pertimbangan pada petitum-petitum tersebut telah ternyata gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian, oleh karena itu petitum angka 1 dapat dikabulkan untuk sebagian ;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara dan Pasal-pasal lainnya dalam KUHPerdara serta dalam HIR serta Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan ;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi dan Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1.Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- 2.Menyatakan sah dan Mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.0026/GP/PPJB/XII/2012 pada tanggal 27 Desember 2012 atas Rumah ;
- 3.Menyatakan sah dan Mengikat Akad Pembiayaan Murabahah Rumah Syariah No.005/MRB/Mortgage/2013 tertanggal 13 Juli 2013 ;
- 4.Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melakukan serah terima rumah secara sepihak ;
- 5.Memerintahkan Tergugat untuk menyelesaikan perbaikan atas rumah sesuai dengan Sertifikasi dalam PPJB serta Kesepakatan dengan Penggugat perihal Perubahan Design Bangunan tanggal 10 Nopember 2013, Pekerjaan tambah pada tanggal 24 Januari 2015 dan

Halaman 45 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemeriksaan terhadap Perkembangan pelaksanaan perbaikan bangunan rumah pada tanggal 29 Oktober 2016 dan 11 Maret 2017 setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap ;

6. Menyatakan bahwa kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhitung sejak PPJB ditandatangani sampai dengan selesainya perbaikan atas **RUMAH** sesuai dengan spesifikasi dalam PPJB serta kesepakatan dengan **PENGGUGAT** perihal Perubahan Design Bangunan tanggal 10 November 2013, Pekerjaan Tambah pada tanggal 24 Januari 2015 dan pemeriksaan terhadap perkembangan pelaksanaan perbaikan bangunan **RUMAH** pada tanggal 29 Oktober 2016 dan 11 Maret 2017 yang ditandai dengan ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima **RUMAH** oleh **PENGGUGAT** adalah masih menjadi tanggung jawab **TERGUGAT**.

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat setelah Putusan ini berkekuatan hukum tetap dengan perincian sebagai berikut :

- Kerugian Materil karena terpaksa harus menyewa tempat tinggal bagi Penggugat dan keluarganya dari tahun 2017 sampai dengan saat didaftarkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini dengan total biaya sewa rumah sebesar Rp.184.000.000,-(seratus delapan puluh empat juta rupiah);
- Kerugian materil karena terpaksa harus membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas rumah untuk tahun 2017,2018,2019 dan 2020 sejumlah total Rp.2.605.981,- (dua juta enam ratus lima ribu sembilan ratus delapan puluh satu rupiah) yang seharusnya merupakan tanggung jawab Tergugat ;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.2.159.000,-(dua juta seratus lima puluh sembilan ribu rupiah) ;

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selibuhnya ;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, pada hari Selasa, tanggal 10 Mei 2022, oleh kami, Drs Tugiyanto Bc,lp.S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Arie Satio Rantjoko, S.H., M.H. dan Sih Yuliarti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang

Halaman 46 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 1134/Pdt.G/2021/PN Tng tanggal 15 Nopember 2021, putusan tersebut pada hari : Selasa, Tanggal : 24 Mei 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Dini Yuli Rosmawati, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Arie Satio Rantjoko, S. H.,M.H.

Drs.Tugiyanto Bc.Ip,SH.MH.

Sih Yuliarti, S.H.

Panitera Pengganti,

Dini Yuli Rosmawati, S.H.

Halaman 47 Putusan Nomor:1134/Pdt.G/2021/PN.Tng.



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

Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran/PNBP-----Rp.	30.000,00;
- Proses-----Rp.	75.000,00;
- Biaya Panggilan-----Rp.	400.000,00;
- Materai-----Rp.	10.000,00;
- Redaksi -----Rp.	10.000,00;
- PNBP Relas-----Rp.	20.000,00;
- Biaya Pemeriksaan Setempat---Rp.	1.564.000,00;
- Biaya sumpah-----Rp.	<u>50.000,00;</u>
Jumlah	Rp. 2.159.000,00;

(dua juta seratus lima puluh sembilan ribu rupiah);