



PUTUSAN

Nomor: 167/Pdt.G/2020/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ADHI SAPUTRA BIN SYAIFUL ISLAMI, Agama Islam, Kebangsaan Indonesia,

Tempat/Tanggal Lahir: Pariaman/11-03-1977, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, NIK KTP: 3173071103770003, Alamat: Sesuai KTP, Jl. Kemanggisan Ilir I, No. 40 C. RT/RW. 004/007, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Pal Merah, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta; dalam hal ini diwakili oleh kuasanya H.K.GUNTARIKO,SH.MH., Advokat dari kantor Advokat Garuda Emas Indonesia yang beralamat di Komp. Duta Asri Jatiuwung 3, Blok GB.11, No.1, Kel. Bugel, Kec. Karawaci, Kota Tangerang berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 03/SK.K/GEI/A.S.b.S.I/PMH/Vs.BBA-RL/Cbi/05.2021 tertanggal 16 Mei 2021 sebagaimana telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Kamis tanggal 27 Mei 2021 di bawah register nomor 621/SK.PDT/2021/PN Cbi untuk selanjutnya disebut **PENGGUGAT**;

LAWAN

PT. BANGUN BERKAH ABADI yang beralamat kantor di Jalan Letda Natsir, RT/RW.003/04, Desa Nagrak, Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat., developer Perumahan Rumah Sakinah Kelorina 1 yang terletak di Jl. Pahlawan, Kp.Tengah, RT/RW.001/005, Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi,

Halaman 1 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat. Dengan Direktur Ny.

Retno Lestari; untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Mei 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 27 Mei 2021 dalam Register Nomor: 167/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat adalah pembeli sebidang tanah (kavling) dari Tergugat, selaku Developer Perumahan Sakinah Kelorina 1 seluas 210 M2 yang terletak di Blok H No.13 Rumah Sakinah Kelorina 1 yang mana Perumahan tersebut terletak di Jl. Pahlawan, Kp. Tengah, RT/RW.001/005, Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor.
- 2) Bahwa Penggugat selaku Pembeli oleh Direktur PT. Bangun Berkah Abadi yakni Ny. Retno Listari telah dinyatakan melunasi pembayaran dalam proses jual beli tanah (kavling) termaksud sekaligus tanah (kavling) termaksud telah menjadi Hak Milik Penggugat.
- 3) Bahwa sampai saat ini Penggugat belumlah mendapatkan hak-haknya selaku Pihak yang telah melakukan proses jual-beli dengan Tergugat, diantaranya yang terpenting adalah:
 - a) Belum adanya akta jual beli;
 - b) Belum adanya sertifikat hak milik atas nama penggugat;
- 4) Bahwa terhadap fakta hukum yang ada atau atas keterlambatan tindakan tindakan semestinya yang dilakukan segera oleh Tergugat telah menimbulkan kerugian baik material (Belum adanya AKTA JUAL BELI, Belum adanya SERTIPIKAT HAK MILIK atas nama Penggugat, Tanah

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Kavling) termaksud dalam perkara belum dapat dimiliki/dikuasai/menerima hasilnya oleh Penggugat) maupun immaterial sejumlah Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) terhadap Tergugat, serta tidak adanya kepastian hukum atas kepentingan kepentingan hukum Tergugat di atas.

- 5) Bahwa apa yang telah dialami oleh Penggugat menurut hematnya adalah suatu kejadian dari PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh Tergugat.
- 6) Bahwa Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, adalah:
"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut".
- 7) Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah 2 (dua) kali mengirimkan Somasi/Teguran kepada Tergugat agar Tergugat melaksanakan permintaan Penggugat sesuai hak dan kepentingan hukum Penggugat.
- 8) Bahwa agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan harta milik Penggugat (sebidang tanah yang dimaksud dalam surat gugatan ini) kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah sebagaimana termaksud dalam SERTIPIKAT HAK MILIK No. 3104, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cileungsi, Desa Cileungsi yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Bogor, terletak di Blok H No. 13 Perumahan Sakinah Kelorina 1 yang saat ini masih atas nama Ny. Retno Listari, seluas 210 (dua ratus sepuluh) M2, yang mana Perumahan tersebut terletak di Jl. Pahlawan, Kp.Tengah, RT/RW.001/005, Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor., dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 12

Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

Selatan : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 14

Barat : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 4, Blok H
Nomor 5, dan Blok H Nomor 6

Timur : Jalan

- 9) Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat harus dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan.
- 10) Bahwa dikarenakan Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul.
- 11) Bahwa gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbaarbijvoorad).

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Cibinong membuka sidang guna memeriksa sidang mengadili gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat, serta memberikan putusan sebagai berikut:

Primer

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dilakukan/diletakkan oleh Pengadilan Negeri Bandung atas "Sebidang tanah" sebagaimana termaksud dalam SERTIPIKAT HAK MILIK No. 3104, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cileungsi, Desa Cileungsi yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Bogor, yang terletak di Blok H No. 13 Perumahan Sakinah Kelorina 1 yang saat ini masih atas nama Ny. Retno

Halaman 4 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

Listari, seluas 210 (dua ratus sepuluh) M2, yang mana Perumahan tersebut terletak di Jl. Pahlawan, Kp.Tengah, RT/RW.001/005, Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas:

Utara : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 12

Selatan : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 14

Barat : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 4,
Blok H Nomor 5 dan Blok H Nomor 6

Timur : Jalan

- 3) Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum bukti-bukti surat dan atau bukti lainnya yang berada pada diri Penggugat;
- 4) Menyatakan sah demi hukum atas sebidang tanah sebagaimana tertulis dalam SERTIPIKAT HAK MILIK No. 3104, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cileungsi, Desa Cileungsi yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Bogor, yang terletak di Blok H No. 13 Perumahan Sakinah Kelorina 1 yang saat ini masih atas nama Ny. Retno Listari, seluas 210 (dua ratus sepuluh) M2, yang mana Perumahan tersebut terletak di Jl. Pahlawan, Kp. Tengah, RT/RW.001/005, Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor., dengan batas-batas:

Utara : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 12

Selatan : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 14

Barat : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 4,
Blok H Nomor 5 dan Blok H Nomor 6

Timur : Jalan

adalah milik Penggugat;

- 5) Menyatakan dan menghukum Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad);
- 6) Menyatakan cacat, tidak sah, dan batal demi hukum bukti-bukti surat dan atau bukti lainnya yang dimiliki oleh Tergugat;

Halaman 5 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7) Menghukum Tergugat untuk mengosongkan sebidang tanah yang dimaksud dalam perkara ini dari hak-hak Tergugat maupun Pihak Ke-3 (ketiga) dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
- 8) Menghukum Tergugat untuk segera dan atau selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja dari adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewisjde) untuk memulai:
 - a) melakukan tindakan pembuatan AKTA JUAL BELI antara Penggugat dengan Tergugat;
 - b) melakukan proses balik nama pada SERTIPIKAT HAK MILIK No. 3104, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cileungsi, Desa Cileungsi atas tanah (kavling) di Blok H No.13 Rumah Sakinah Kelorina 1 yang saat ini masih atas nama Ny. Retno Listari dibalik nama menjadi nama Penggugat;
- 9) Menghukum Tergugat untuk membayar secara sekaligus dan tunai serta seketika kepada Penggugat sebagai pemilik tanah setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde), ganti kerugian:
 - a. Immateriil, Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
 - b. Dan apabila lalai dikenakan uang paksa sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan;
- 10) Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
- 11) Menyatakan putusan dalam perkara status aquo dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (uit voerbar bij voorraad);
- 12) Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

Subsider

Mohon keadilan yang seadil-adilnya.

Halaman 6 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir di persidangan dengan didampingi oleh kuasa hukumnya, dan Tergugat hadir dengan diwakili oleh kuasa hukumnya IRAWANSYAH,SH.,MH berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Juni 2021 sebagaimana telah didaftarkan pada Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Kamis tanggal 17 Juni 2021 di bawah register nomor 718/SK.Pdt/2021/PN Cbi;

Menimbang, bahwa atas kehadiran para pihak tersebut Majelis Hakim mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk IKA DHIANAWATI,SH.,MH. Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 09 Agustus 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas (obscuur Libel)

- Bahwa alasan gugatan Penggugat pada angka 2, angka 3 dan angka 4, Hal.2 dan 3 pada Posita Penggugat menerangkan tentang keterlambatan Penandatanganan, pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama Sertifikat meski Penggugat telah membayar LUNAS, jika dikaitkan dengan Petitum Penggugat Pada angka 8 Hal. 6 yang meminta agar “ ,Menghukum Tergugat untuk segera dan atau selambat-lambatnya 7 hari kerja dari ada nya putusan yang mempunyai kekuatan Hukum tetap, Melakukan Penandatanganan, pembuatan akta Jual beli antara Penggugat dan Tergugat, membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor. 3104. Sudah jelas nyata dan sangat terang benderang bahwa itu adalah perbuatan ingkar janji

Halaman 7 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau wanprestasi, sementara Gugatan yang diajukan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

- Bahwa pada tanggal 15 Juni 2020 dan 19 September 2020, Tergugat melayangkan surat kepada Penggugat untuk melakukan Akad Jual beli dan bangunan, namun tidak pernah di penuhi oleh Penggugat, Penggugat tidak Pernah memenuhi kewajibannya, sudah jelas dan sangat terang benderang Penggugat sudah melakukan wan Prestasi atau ingkar janji;
- Bahwa atas ketidak mampuan Penggugat Mendalilkan dan menuangkannya dalam surat Gugatan sehingga Gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, bahkan surat Gugatan Penggugat tidak memisahkan antara Gugatan Wan Prestasi dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum , maka dengan demikian cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara A quo untuk menyatakan Gugatan Penggugatan dalam perkara Aquo Harus ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat memohon segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi dianggap telah dimasukkan dalam pokok Perkara.
2. Bahwa Benar Penggugat, Pembeli 3 unit Rumah masing-masing type 36/70 M2,
3. yang letaknya dalam satu hamparan dan dalam satu Sertifikat dengan total seluruh Luasnya seluas 210M2, di Perumahan RUMAH SAKINAH KELORINA yang Tergugat Kelola, Adapun pembayaran untuk pembelian 3 unit rumah tersebut dilakukan secara mencicil.
4. Bahwa Benar Penggugat membayar Cicilan Pertama pada tanggal 2 Mei 2016 sebesar Rp.10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah). Dan Terakhir membayar cicilan pada tanggal 10 Agustus 2018 sebesar Rp. 5.000.000

Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

(Lima Juta Rupiah) jadi total dana Penggugat yang sudah masuk yaitu sebesar Rp.317.500.000 (Tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah).

5. Bahwa untuk memberikan kemudahan kepada Konsumen termasuk Penggugat, Tergugat memberikan Promosi dan kelonggaran pembayaran cicilan dengan cara pembayaran harga Tanah terlebih dahulu, sementara untuk biaya Pembangunan Rumahnya dapat disesuaikan dengan anggaran yang dimiliki Konsumen dan bahan-bahan Materialnya tergantung dengan kemampuan dari Konsumen, karna Perumahan yang Tergugat Kelola dengan sistem SYARIAH, tanpa memakai KPR dari pihak Perbankan. Jadi bukan jual-beli Kavling.
6. Bahwa benar seluruh unit rumah yang Tergugat Kelola tidak satupun Tergugat menjual hanya tanahnya saja (KAVLING), baik karna alasan Regulasi yaitu Pasal 146 Undang-undang Nomor. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman “ *Badan Hukum yang membangun LISIBA di LARANG menjual Kavling tanah matang tanpa Rumah*” maupun karna alasan lain diantaranya dikhawatirkan jika dijual kavling maka sangat mungkin Konsumen Merubah Peruntukkan fungsi Rumah tinggal menjadi Fungsi lain suatu *contoh* menjadi, fungsi Gudang, fungsi Industri yang mengandung Polutan, atau belajar dari pengalaman beberapa Perumahan yang Merubah fungsi bangunan yang semestinya Rumah tinggal menjadi fungsi bangunan lain, Bah, jika ini terjadi, selain akan ada keributan/Protes warga penghuni Perumahan, kami selaku pengembang juga dipastikan mendapat SANKSI.
7. Bahwa Gugatan Penggugat yang menginginkan hanya pembelian tanah saja atau Kavling sudah selayaknya ditolak, karna Bertentangan dengan pasal 146 Undang-undang Nomor. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Dengan demikian Jual beli 3 unit rumah antara Pengugat dan Tergugat di batalkan.

Halaman 9 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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)



8. Bahwa pada tanggal 15 Juni 2020 dan 19 September 2020 Tergugat mengundang Penggugat guna menyelesaikan kewajiban dari Penggugat untuk melakukan pembayaran pembangunan rumah dan melakukan Penandatanganan Akta Jual beli.
9. Bahwa Penggugat sudah menyerahkan Gambar Rencana Banguna Rumah dan Renacana Anggaran Biaya (RAB), Pembangunan Rumah milik penggugat, namun hingga jawaban Gugatan ini kami sampaikan Penggugat tidak kunjung memenuhi janjinya untuk melanjutkan pembangunan Rumah, belum juga ada dana yang disetorkan kepada Tergugat.
10. Bahwa Berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan Penggugat yang termuat dalam surat Gugatan, Penggugat tidak menerangkan dan merinci baik perbuatan apa yang dilakukan tergugat sehingga penggugat mengalami kerugian, bahkan dari penjelasan penggugat terkesan justru Penggugatlah yang melakukan Wan Prestasi atau cedera janji. Karna Gugatan Penggugat sama sekali tidak memenuhi Unsur-unsur seperti yang tertuang dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Karna itu, Surat Gugatan Penggugata tidak memenuhi Unsur-unsur yaitu:
- Unsur adanya Perbuatan Melawan Hukum
- Unsur adanya kesalahan
- Unsur Adanya Hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan
- Unsur adanya Kerugian.
11. Bahwa Berdasarkan Alasan-alasan sebagaimana telah dijelaskan dan diuraikan tersebut diatas, maka patut kiranya dalil-dalil gugatan penggugat jo Petitum Penggugat Haruslah ditolak karena tidak dapat medalilkan apa yang termuat dalam pasal 1365 KUHPerdata dan yang terpenting gugatan Penggugat yang hanya ingin membeli tanah Kavling saja jelas melanggar Hukum utama nya Pasal 146 Undang-undang Nomor. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;



DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Alasan-alasan yang telah dipergunakan dalam Gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi dianggap digunakan Kembali dalam Gugatan Rekonpensi;
2. Bahwa PT. Bangun Berkah Abadi selaku Tergugat Konpensi dalam kedudukan sekarang sebagai Penggugat Rekonpensi akan mengajukan Gugat Balik terhadap Penggugat Konpensi dalam kedudukan sekarang sebagai Tergugat Rekonpensi;
3. Bahwa pada sekitar bulan Mei 2016 antara Penggugat konpensi dan Tergugat Rekonpensi melakukan transaksi Jual beli rumah di Perumahan rumah Sakinah Kelorina Blok H No. 13 milik Penggugat Rekonpensi.
4. Bahwa Penggugat Konpensi membeli 3 unit rumah type 36/70 seharga 319.000.000 (tiga ratus Sembilan belas juta) setiap unit nya, dengan total harga Rp. 957.000.000 (Sembilan ratus lima puluh tujuh juta rupiah) dengan total luas tanah seluas 210 M2.
5. Bahwa Transaksi jual beli antara Penggugat konpensi dan Penggugat Rekonpensi disepakati dengan cara Mencicil. Adapun masa kredit selama 10 tahun, dengan uang muka atau DP sebesar Rp 165.000.000 (seratus enam puluh lima juta rupiah). Kemudahanpun diberikan yaitu pembayaran uang muka juga dengan cara dicicil
6. Bahwa pada Tanggal 10 Agustus 2018 ada terakhir kali nya Tergugat Rekonpensi melaksanakan kewajibannya yaitu membayar cicilan pembangunan Rumah milik Tergugata Rekonpensi.
7. Bahwa setelah Penggugat Konpensi menyerahkan Gambar Rencana bangunan dan Rencana Anggaran Biaya (RAB) maka dilakukan pertemuan dan hasil Musyawarah, dari hasil pertemuan dan Musyawarah tersebut

Halaman 11 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi



disimpulkan kesepakatan antara Penggugat Kompensi dan Penggugat Rekonpensi disepakati Nilai Luas Bangunan seluas 113,44m² dengan harga Permeter yaitu sebesar Rp. 3.100.000 (Tiga Juta Seratus Ribu Rupiah) per meter. Sama sekali tiak dipenuhi oleh Tergugat Rekonpensi.

8. Bahwa akibat dari Belum dibangunnya Rumah milik Penggugat Kompensi Menimbulkan Kerugian secara Imateril kepada Penggugat Rekonpensi, karna Kawasan tersebut terkesan tidak terawat dan menimbulkan kesan seolah-olah Perumahan yang dikelola oleh Penggugat Rekonpensi tidak diminati oleh konsumen, mengingat masih ada tanah kosong yang belum dibangun, hal inilah yang menimbulkan kerugian secara Imateril terhadap Penggugat Rekonpensi, maka wajar jika Penggugat Rekonpensi meminta ganti Kerugian.

9. Bahwa Penggugat Kompensi melanggar Kesepakatan tersebut diatas dengan mengabaikan Kewajibannya dan tidak memenuhi kesepakatan dimaksud, atas Perbuatan Penggugat Kompensi tersebut sudah memenuhi unsur-unsur yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Sepakat yaitu telah disepakati luas bangunan dan harga bangunan permeter
2. Kecakapan para pihak yaitu sama-sama sudah dewasa
3. atas Hal tertentu yaitu Pembanguna Rumah Tinggal
4. Sesuatu yang halal. Yaitu Perjanjian itu tidak melanggar Undang-undang

Berdasarkan alasan-alasan pada posita sebagaimana tersebut diatas, maka Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Aquo, agar menjatuhkan putusan, sebagai Berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

Halaman 12 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvanklijke Verklaard);

I. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet onvanklijke verlaardk)
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Perkara a quo;

II. DALAM REKONPENSII

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sah dan Berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi.
3. Menyatakan Bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan batal seluruh Jual-beli antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi karna Bertentangan dengan Undang-undang
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi:
 - a. Kerugian Material, Karna Tergugat Rekonpensi telah Lalai maka sudah Sepatutnya dana sebesar Rp. 317.000.000 (Tiga Ratus Tujuh Belas Juta Rupiah) atau Semua Dana Milik Tergugat Rekonpensi yang telah disetorkan semua menjadi milik Penggugat Rekonpensi
 - b. Kerugian Imateril sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi/penggugat konpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000. (satu juta) setiap hari jika

Halaman 13 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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)



Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkuat Hukum tetap

7. Membebankan biaya timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat kompensi.
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi.

ATAU,

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara A quo berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban para Tergugat tersebut para Penggugat mengajukan replik pada tanggal 14 September 2021;

Menimbang, bahwa atas replik para Penggugat, para Tergugat mengajukan duplik pada tanggal 21 September 2021;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil - dalil gugatannya, di persidangan Penggugat mengajukan bukti sebagai berikut:

- Fotocopy KTP sesuai aslinya atas nama: Adhi Saputra dengan NIK: 3173071103770003, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
- Fotocopy Surat Pernyataan Lunas yang dibuat dan ditandatangani oleh Direktur PT. Bangun Berkah Abadi tertanggal 10 Agustus 2021, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
- Fotocopy kwitansi atas nama Penggugat tanggal 07 Januari 2017 dan 23 Januari 2017, bermaterai, diberi tanda P-2.A;
- Fotocopy kwitansi atas nama Penggugat tanggal 14 Februari 2017 dan 11 Maret 2017, bermaterai, diberi tanda P-2.B;
- Fotocopy kwitansi atas nama Penggugat tanggal 08 April 2017 dan 06 Mei 2017, bermaterai, diberi tanda P-2.C;
- Fotocopy kwitansi atas nama Penggugat tanggal 10 Juni 2017 dan 10 Juli 2017, bermeterai, diberi tanda P-2.D;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy kwitansi atas nama Penggugat tanggal 07 Agustus 2017 dan 05 September 2017, bermeterai, diberi tanda P-2.E;
- Fotocopy kwitansi atas nama Penggugat tanggal 07 Oktober 2017 dan 04 November 2017, bermeterai, diberi tanda P-2.F;
- Fotocopy kwitansi atas nama Penggugat tanggal 09 Desember 2017 dan 06 Januari 2018, bermeterai, diberi tanda P-2.G;
- Fotocopy kwitansi atas nama Penggugat tanggal 01 Maret 2018 dan 03 April 2018, bermeterai, diberi tanda P-2.H;
- Fotocopy kwitansi atas nama Penggugat tanggal 02 Juni 2018 dan 05 Mei 2018, bermeterai, diberi tanda P-2.I;
- Fotocopy kwitansi atas nama Penggugat tanggal 10 Agustus 2018 dan 08 Juli 2018, bermeterai, diberi tanda P-2.J;
- Fotocopy bukti pembayaran lunas Down Payment (DP) tanggal 10 Mei 2016, bermeterai, diberi tanda P-2.K;
- Fotocopy bukti pembayaran lunas Down Payment (DP) tanggal 28 Mei 2016, bermeterai, diberi tanda P-2.L;
- Fotocopy bukti pembayaran lunas Down Payment (DP) tanggal 20 Juni 2016, bermeterai, diberi tanda P-2.M;
- Fotocopy Anggaran Biaya Kavling Rumah Sakinah RSK-1 Adhi Saputra Type 36/70 Blok H No.13 3 Unit, bermeterai selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
- Fotocopy Surat Jawaban Somasi Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi, bermeterai selanjutnya diberi tanda bukti P-4 ;
- Hasil cetak foto layar percakapan Whatsapp antara Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi dengan Ny. Retno Listari, bermeterai selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
- Fotocopy Surat Somasi-I dari Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya Julianta Sembiring, A.Md, SH, SE & partnership tertanggal 5 Januari 2020, bermeterai selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

Halaman 15 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

- Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.3104, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
- Fotocopy sesuai aslinya pada halaman pertama Surat Somasi Pertama dari Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
- Fotocopy sesuai aslinya pada halaman Kedua Surat Somasi kedua dari Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi , bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
- Fotocopy Surat Keputusan Bupati Bogor Nomor: 591.2/002/00843/BPMPTSP/2016, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
- Fotocopy Surat dari Penggugat kepada Notaris H FERDIS, tertanggal 20 Februari 2021 selanjutnya diberi tanda bukti P-11.A.;
- Fotocopy Surat dari Penggugat kepada Notaris H FERDIS, tertanggal 22 Februari 2021 selanjutnya diberi tanda bukti P-11.B.;
- Hasil cetak screenshot percakapan melalui aplikasi Whatsapp dengan Notaris FERDIS, diberi tanda bukti P-11.C;
- Hasil cetak foto layar percakapan melalui aplikasi Whatsapp dengan Notaris FERDIS, diberi tanda bukti P-11.C;
- Hasil cetak foto layar percakapan melalui aplikasi Whatsapp dengan Notaris FERDIS, diberi tanda bukti P-11.D;
- Fotocopy surat tertanggal 15 Juni 2020 yang dilayangkan oleh Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
- Fotocopy surat tertanggal 11 Juli 2020 yang dilayangkan oleh Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-13;

Halaman 16 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

- Fotocopy surat tertanggal 24 Februari 2021 yang dilayangkan oleh Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi kepada salah satu pekerja (Humas) dari Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi yang dikenal Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi yang bernama JAYADI, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
- Hasil cetak foto layar percakapan melalui aplikasi Whatsapp tertanggal 24 Februari 2021 antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan salah satu pekerja (Humas) dari Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi yang di kenal oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang bernama JAYADI, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
- Hasil cetak foto layar percakapan melalui aplikasi Whatsapp tertanggal 02 Nopember 2021 antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan salah satu pekerja (Humas) dari Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi yang di kenal oleh Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi yang bernama JAYADI, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-16;
- Fotocopy gambar/sketsa dengan judul gambar Pra Rencana Alt.2, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-17;
- Hasil cetak foto layar percakapan melalui aplikasi Whatsapp dengan JAYADI, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-18;
- Fotocopy, tanda terima dokumen Nomor berkas permohonan 44926/2021, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-19;
- Fotocopy surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tertanggal 02 September 2021 tentang permohonan pemblokiran atas sertifikat Hak Milik No.3104, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-20;
- Hasil cetak foto layar iklan kavling Perumahan Sakinah Kelorina di facebook pada tanggal 16 Mei 2017, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-21;

Halaman 17 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

- Fotocopy Hasil cetak foto layar surat dari aplikasi whatsapp dari Penggugat konvensi /Tergugat rekonvensi dengan Tn Andry Irawan, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-22;
- Hasil cetak foto layar bukti percakapan di whatsapp, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-22.A;
- Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Nomor STP/266.b/X/2020/ Reskrim, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-23;
- Fotocopy denah perumahan Sakinah Kelorina-1, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-24;
- Hasil cetak foto layar surat pernyataan dari aplikasi whatsapp, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-25;
- Hasil cetak foto layar percakapan melalui aplikasi whatsapp antara Penggugat konvensi / Tergugat rekonvensi dengan HARYONO, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-25.A;
- Hasil cetak foto layar dari aplikasi whatsapp resume laporan dari HARYONO, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti P-25.B;
- Fotocopy Surat Pernyataan dari Direktur PT Bangun Berkah Abadi (Retno Listari), tertanggal Cileungsi, 9 Agustus 2017 bermaterai, selanjutnya diberi tanda P-26;
- Fotocopy surat-surat tanda terima pembayaran angsuran pembelian kavling RSK-1 Blok H No 9 PT Bangun Berkah abadi atas nama Konsumen Yusfi Zainal Abin, bermaterai, selanjutnya diberi tanda P-27;
- Fotocopy Isi Kesepakatan dengan konsumen antara Direktur PT Bangun Berkah abadi dengan Konsumen Febrina Kartika, tertanggal Bogor 11 April 2016, bermaterai, selanjutnya diberi tanda P-28;
- Fotocopy kwitansi biaya akte Jual beli atas sebidang tanah Hak Milik No.3100 Cilengi (Rumah Sakinah Kelorina Blok H No.9) dari Kantor Notaris dan

Halaman 18 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT Sugi Harianto, tertanggal Bogor 22 Agustus 2020, bermaterai, selanjutnya diberi tanda P-29;

- Fotocopy kwitansi pembayaran pajak pembelian/BPHTB dan PPN dari PT Bangun Berkah Abadi, tertanggal Bogor 22 Agustus 2020, bermaterai, selanjutnya diberi tanda P-30;

Menimbang, bahwa bukti - bukti surat tersebut di atas kesemuanya telah diberi meterai cukup, dan setelah diperiksa dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan diketahui bukti surat dengan tanda bukti P-1, P-2, P-2.A, P-2.B, P-2.C, P-2.D, P-2.E, P-2.F, P-2.G, P-2.H, P-2.I, P-2.J, P-2.H, P-2.I, P-2.J, P-2.K, P-2.L, P-2.M, P-3, P-4, P-6, P-8, P-9, P-11.A, P-11.B, P-12, P-13, P-14, P-19, P-23, P-26, P-27, P-29, P-30 adalah sesuai dengan aslinya, bukti surat dengan tanda bukti P-7, P-10, P-17, P-20, P-24, P-28 adalah fotocopy dari fotocopy yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan, bukti dengan tanda P-5, P-11.C, P-11.D, P-15, P-16, P-18, P-21, P-22, P-22.A, P-25, P-25.A, P-25.B adalah termasuk kategori bukti elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) Undang - Undang No.11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana diubah dengan Undang - Undang No.19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang No.11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik jo. Pasal 1 angka 1. dan angka 4. Undang - Undang No.11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana diubah dengan Undang - Undang No.19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang No.11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik;

Menimbang, bahwa selain bukti - bukti tersebut di atas, di persidangan Penggugat mengajukan 5 (lima) orang saksi yaitu:

Saksi P-1. MUHAMAD ILYAS, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 19 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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 karena saksi adalah teman Penggugat, saksi adalah tetangga Penggugat;
- Bahwa saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa saksi dengan Penggugat berteman dan kami bertetangga dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2018;
- Bahwa pada awalnya saksi mengetahui tentang informasi kavling di perumahan Sakinah Kelorina dari Facebook, kira-kira tahun 2017 saksi bersama istri survey ke lokasi kebetulan di dekat lokasi perumahan ada sekolah, kami berencana menyekolahkan anak kami di situ namun oleh karena kuota sudah penuh akhirnya kami tidak jadi mendaftarkan anak kami di sekolah tersebut;
- Bahwa Pak Ferdinan yang mengiklankan perumahan Sakinah Kelorina itu di Facebook;
- Bahwa pada saat saksi berkunjung ke rumah Penggugat dan saksi mengutarakan keinginan saksi membeli kavling di perumahan Sakinah Kelorina yang mana saksi mengetahui Penggugat sudah membeli terlebih dahulu. Kemudian Penggugat mengatakan tidak usah membeli di perumahan Sakinah Kelorina;
- Bahwa rencana awalnya saksi ingin membeli kavling pertimbangannya karena anak saksi banyak, menurut informasi dari Penggugat di perumahan Sakinah Kelorina kita bisa beli kavling rumah kita desain sendiri dan kita bangun sendiri;
- Bahwa menurut informasi yang saksi dengar dari Penggugat, Penggugat membeli kavling;
- Bahwa saksi melakukan survey ke lokasi perumahan Sakinah Kelorina 1 (satu) kali;

Halaman 20 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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 tahu informasi tentang perumahan Sakinah Kelorina selain dari Penggugat, dari Facebook, dari WAG grup dan saksi tidak pernah mencari informasi dari pengembang;
- Bahwa saksi survey ke lokasi pada tahun 2017;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan pemilik akun facebook yang bernama Ferdinan tersebut;
- Bahwa menurut keterangan dari Penggugat, Penggugat membeli kavling di perumahan Sakinah Kelorina itu;
- Bahwa Penggugat membeli 3 (tiga) buah kavling di perumahan Sakinah Kelorina;

Saksi P-2. HERIA NOVITA, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tinggal dekat dengan lokasi perumahan Sakinah Kelorina, saksi rumah dibangun saksi dan teman jalan-jalan melihat rumah-rumah yang lagi dibangun. Ada 1 (satu) rumah yang sudah selesai pembangunannya kami sempat masuk dan melihat dalamnya akhirnya teman saksi membeli rumah tersebut, kemudian ada masalah dengan sertifikatnya saat akan balik nama ada kendala;
- Bahwa saksi beserta teman saksi pergi ke lokasi sekitar tahun 2016 atau 2017;
- Bahwa saksi melihat dari awal proses pembangunan rumah-rumah di perumahan Sakinah Kelorina tersebut dari pertama diratakan sampai ada bangunan;
- Bahwa ada seorang pembeli yang bernama pak Hartono yang complain karena lantai 2 (dua) ambruk;
- Bahwa saksi mengetahui kalau perumahan Sakinah Kelorina menjual rumah karena membaca di status whatsapp Abu Sama'an yang nama aslinya pak

Halaman 21 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

Asep saat itu pak Asep ingin membantu temannya menjual rumah milik temannya karena temannya tersebut mau umroh dan rumah temannya itu di perumahan Sakinah Kelorina;

- Bahwa saksi mendapat informasi kalau pengurusan sertifikat untuk balik nama mengalami kesulitan dari seorang perantara yang bernama Ibu Helmiza dan Ibu Helmiza ini merupakan perantara Ibu Santi;
- Bahwa saksi tidak tahu apa penyebabnya sertifikat sudah keluar;
- Bahwa di lokasi saksi tidak tahu apakah ada kantor pengembangnya /pemasaran atau tidak;
- Bahwa tanah di perumahan Sakinah Kelorina diratakan mulai diratakan pada tahun 2017;
- Bahwa menurut cerita dari istri Penggugat, ia membeli 1 (satu) dengan luas 84 (delapan puluh empat) meter persegi pada sekitar tahun 2016/2017;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat sudah membayar lunas atau belum;
- Bahwa saksi membaca status Abu Sama'an atau Pak Asep yang di jual rumah bukan kavling;

Saksi P-3. IR. AMOR PATRIA, MBA, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah teman Penggugat;
- Bahwa saksi tahu dengan Tergugat, tidak memiliki hubungan keluarga ataupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu perumahan Sakinah Kelorina, sejak saksi tinggal di perumahan Natuna berdekatan dengan perum Sakinah Kelorina;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli 3 (tiga) buah kavling di Perum Sakinah Kelorina dan saksi mengetahuinya sejak 2 (dua) tahun yang lalu;
- Bahwa letak lokasi Perum Sakinah Kelorina di Cileungsi Kabupaten Bogor;

Halaman 22 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah berminat membeli kavling di perumahan Sakinah Kelorina;
- Bahwa saksi pernah berminat membeli kavling di Perum Sakinah Kelorina kemudian saksi mencari informasi dari seseorang yang bernama pak Bagus, Pak Bagus menawarkan kavling milik Pak Ari kepada saksi lalu Pak Bagus memberikan nomor kontak Pak Ari lalu saksi kontak Pak Ari saat itu Pak Ari sedang berada di kampungnya di Jawa Timur;
- Bahwa Kavling milik Pak Ari terdapat di blok G. Nomor 3;
- Bahwa Kavling milik saksi terletak di blok H, Penggugat membeli sebanyak 3 (tiga) kavling;
- Bahwa pada saat saksi menelepon pada ARI, dia berkata juga membeli kavling;
- Bahwa pak Ari tidak menceritakan kepada saksi kalau dia ada masalah dengan developer;
- Bahwa saksi mengontrak di Perum Sakinah Kelorina tahun 2011;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli kavling di Perum Sakinah Kelorina saat Penggugat menunjukkan resi penerimaan dan Penggugat menceritakan saat bertemu saksi di masjid Fath dan pembicaraan dilanjutkan di dalam mobil Penggugat serta Penggugat menceritakan kalau pembelian kavling itu sudah lunas;
- Bahwa di Perum Sakinah Kelorina ada bagian sebelah kiri saat masuk ke perumahan yang masih kosong;
- Bahwa bagian yang kosong sudah ada pemiliknya, salah seorang pemilik kavling yang masih kosong itu Pak Uli;
- Bahwa perbedaan antara Sakinah Kelorina dengan PT. Bangun Berkah Abadi adalah Sakinah Kelorina itu nama perumahannya, PT Bangun Berkah Abadi adalah nama perusahaannya;

Halaman 23 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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 mendengar dari Pak Abu Uwais, Pak Abu Uwais mengontrak rumah yang di kasih oleh developer karena pembayaran pembangunan rumah sudah di bayar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) tetapi setelah di tunggu beberapa waktu pembanguna rumah belum selesai juga akhirnya karena terlalu lama menunggu Bapak Abu Uwais pindah;
- Bahwa saksi kenal Penggugat semenjak tahun 2010;
- Bahwa saat ini saksi tidak tinggal di lingkungan Perum Sakinah Kelorina;
- Bahwa saksi mengetahui denah Perum Sakinah Kelorina karena saksi pernah tinggal di Perum Sakinah Kelorina sejak tahun 2011 – tahun 2012 tempat tinggal saksi saat itu dekat dengan lokasi selain itu saksi masih sering berhubungan dengan teman-teman saksi yang bekerja jual beli di Perum Sakinah Kelorina;
- Bahwa Saksi tahu permasalahan Pengguat dengan developer, Penggugat membeli kavling saja dan sampai saat ini sertifikatnya belum keluar;
- Bahwa setelah tahun 2012 saksi tinggal di luar Perum Sakinah Kelorina , saksi mengontrak di lingkungan masjid tetapi masih berdekatan dengan Perum Sakinah Kelorina;
- Bahwa saksi masih ada hubungan kerja mengenai jual beli di perumahan Sakinah Kelorina, oleh karenanya saksi sering ke lokasi;
- Bahwa saksi tidak tahu tahun berapa Penggugat membeli kavling dan berapa jumlah kavling yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa saat saksi masih mengontrak di Perum Sakinah Kelorina Penggugat sudah membeli kavling di Perum Sakinah Kelorina;
- Bahwa terakhir saksi ke Perum Sakinah Kelorina pada hari kemarin;
- Bahwa bentuk di Perum Sakinah Kelorina ada kavling ada juga rumah;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan pihak yang hanya membeli kavling saja di Perum Sakinah Kelorina, saksi kenal dengan beberapa orang yang

Halaman 24 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

rumahnya sudah selesai dibangun, antara lain Bapak Hendri dan bapak Safar;

- Bahwa saksi mengetahui perjanjian jual beli obyek antara Penggugat dengan PT. Bangun Berkah Abadi;
- Bahwa saksi melihatnya di dalam kendaraan Penggugat lebih kurang 3 (tiga) hari yang lalu isinya developer menjual tanah kavling kepada Penggugat seluas sekian, Penggugat juga menunjukkan kepada saksi (satu) buah surat yang ada klausulnya;
- Bahwa saksi dan Penggugat bertemu di Masjid Al Fatha sehabis sholat Ashar kira-kira 2 (dua) hari yang lalu, Penggugat mengajak saksi mengobrol di luar masjid akhirnya kami berbincang-bincang di halaman masjid. Penggugat menceritakan kalau dia membeli kavling di Perum Sakinah Kelorina. Penggugat menanyakan apakah saksi bersedia menjelaskan bahwa Penggugat sudah membeli 3 (tiga) kavling lalu Penggugat mengajak masuk ke dalam mobilnya dan menunjukkan resi penerimaan;
- Bahwa saksi masih ingat bagaimana bentuk resi penerimaan yang diperlihatkan Penggugat kepada saksi, bentuknya berlembar-lembar;
- Bahwa penggugat yang menunjukkan beberapa berkas kepada saksi sambil menjelaskan ini surat jual beli kavling, kemudian saksi membaca berkas yang di tunjukkan oleh Penggugat antara lain: membeli tanah seluas sekian antara Penggugat dengan developer kemudian saksi membaca lunas;
- Bahwa saksi membacanya di halaman pertama;
- Bahwa Penggugat menunjukkan berkas-berkas itu 3 (tiga) hari yang lalu;
- Bahwa tidak ada perbincangan yang lain antara Penggugat dengan Tergugat selain mengenai pembelian kavling yang sudah lunas;
- Bahwa Penggugat tidak menunjukkan perjanjian yang berisi pasal-pasal;

Saksi P-4. ANI AGUSTINI, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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 dan saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun perkawinan dengan Penggugat serta saksi bersedia memberikan keterangan yang sebenar-benarnya;
- Bahwa saksi tahu Tergugat, tidak memiliki hubungan keluarga ataupun hubungan pekerjaan;
- Bahwa pada saat bertemu dengan Penggugat saksi diminta untuk menerangkan apa yang saksi ketahui;
- Bahwa saksi sering ke lokasi Perum Sakinah Kelorina;
- Bahwa ada teman saksi Ummu Haurah (ibunya Haurah) membeli kavling lalu Ummu Haurah meminta kepada developer untuk membangun rumahnya dengan menambah uang lagi;
- Bahwa saksi tahu akadnya kavling;
- Bahwa saksi tahu permasalahan Penggugat dari sdr. Heria Novita karena Penggugat memerlukan saksi kebenaran;
- Bahwa Heria Novita meminta saksi untuk memberikan keterangan di persidangan ini dengan mengatakan "Umi mau enggak menjadi saksi Penggugat yang mana Penggugat sudah membeli kavling dan Penggugat sudah membayar lunas tetapi sertifikatnya belum keluar, Umi kan pernah berminat membeli kavling di Perum Sakinah Kelorina";
- Bahwa saksi mengetahui karena saksi diperlihatkan fotokopi dokumen yang menjelaskan kalau Penggugat membeli kavling saja (P-2);
- Bahwa saksi melihat dokumen itu pada hari Jum'at kemarin saat sdr. Heria Novita datang ke rumah saksi dan meminta kesediaan saksi menjadi saksi di persidangan ini;
- Bahwa Penggugat sudah membayar kavlingnya tetapi sertifikatnya belum keluar ini buktinya (P-2) kalau Penggugat sudah lunas. Setelah itu "Heria Novita mengatakan Nomor Hanphone Umi saksi berikan kepada pengacara

Halaman 26 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

dan kepada Penggugat ya...; dan Umi apakah bersedia menjadi saksi di Pengadilan nanti?";

- Bahwa saksi mengetahui di Perum Sakinah Kelorina itu hanya menjual kavling saja karena dari awal ada Perum itu saksi memang tinggalnya di lingkungan itu. Teman saksi sudah ada yang membeli kavling, kira-kira tahun 2020 saksi pernah berminat membeli kavling di Perum itu. saksi sempat bertanya-tanya bagaimana cara pembayarannya, kantor pemasarannya di mana kepada teman saksi Ummu Haura (ibunya Haura);
- Bahwa saksi juga mengetahui kalau di Perum Sakinah Kelorina itu menjual kavling dari Facebook;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dokumen yang dikeluarkan oleh Perum Sakinah Kelorina kalau yang di jual itu berupa kavling;
- Bahwa menurut cerita Ummu Haurah "aku beli kavling karena akum aku tinggal di situ ,aku minta dibangun sama developer;
- Bahwa Ummu Haurah menceritakan jumlah cicilan Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) perbulan , tetapi ia tidak merinci Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) perbulan apakah termasuk untuk pembayaran kavling saja atau untuk kavling ditambah membangun rumah. Lalu Ummu Haurah mengatakan kalau anti mau mengambil kavling di Perum Sakinah Kelorina nanti dibantu kantornya di daerah Cibubur;
- Bahwa saksi pernah mendengar ada complain dari Pak Hartono yang mana lantai 2 (dua) rumahnya yang dibangun developer rubuh tetapi pihak developer tidak mau bertanggung jawab;

Saksi P-5. YUSFI ZAINAL ABIDIN, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa saksi adalah salah seorang konsumen Perum Sakinah Kelorina;

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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 awalnya jual tanah ditambah bangunan beberapa bulan ada tawaran dari developer perwakilan ibu Retno yaitu ibu Luluk;
- Bahwa akad saksi 2 (dua) kavling, saksi membayar uang muka sejumlah Rp. 55.000.000.- (lima puluh lima juta) saat itu saksi ditawarkan karena lagi ada program lunas kavling;
- Bahwa pada site plain pertama Kavling saksi berada di blok H. No.9 namun dari pihak developer ada perubahan site plain sehingga kavling saksi berada di unit P blok A.13;
- Bahwa saksi pernah datang ke kantor notaris, di sana saksi sempat berbicara dengan notarisnya, notaris mengatakan di sini tidak ada beli kavling tetapi tanah dan bangunan saksi disuruh berbicara dengan ibu Retno, setelah itu saksi sempat berbicara dengan ibu Retno beliau minta maaf kemarin mengapa saksi dikejar-kejar untuk melunasi 1 (satu) kavling yang jumlahnya Rp. 55.000.000.- (lima puluh lima juta) saat mau buat BPJB tidak bisa;
- Bahwa pada saat ini rumah saksi sudah terbangun, pihak developer memberikan janji-janji untuk membangun rumah saksi, pembangunan ada jeda 1 (satu) tahun di tambah 6 (enam) bulan lagi, ibu Retno menyuruh saksi membangun rumah sendiri karena mereka tidak ada dana akhirnya rumah itu saksi bangun dengan uang pinjaman dari teman;
- Bahwa kavling dan rumah saksi dibangun di blok H.No.9;
- Bahwa kavling milik Penggugat masih kosong;
- Bahwa saksi sudah membayar kepada developer sejumlah Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta) untuk membayar kavling;
- Bahwa saksi melakukan pembayaran langsung ke ibu Retno;
- Bahwa setelah saksi membayar lunas uang kavling baru developer membangun rumahnya;

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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 PPJB dan akta balik nama saksi sudah ada, tinggal menunggu sertifikat yang lagi diproses untuk balik nama dari nama ibu Retno ke nama saksi;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat atas nama ibu Retno;
- Bahwa saksi kenal dengan ibu Luluk sebagai komisaris PT. Bangun Persada;
- Bahwa saksi kenal ibu Retno sebagai Direktur PT. Bangun Persada;
- Bahwa uang yang saksi bayarkan untuk booking fee tanah dan bangunan adalah Harga tanah Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dan harga rumah Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa luas tanah dan bangunannya Tipe 36 / 70;
- Bahwa yang membuat RAB nya Ibu Retno;
- Bahwa jumlah RAB yang dibuat oleh Ibu Retno Rp.84.000.000,- (delapan puluh empat juta);
- Bahwa untuk membangun rumah Saksi menghabiskan uang sejumlah Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), lalu kelebihan saksi tagih kepada ibu Retno namun sampai saat ini belum dibayarkan;
- Bahwa saksi mengetahui informasi mengenai PT. Bangun Berkah Abadi dari teman istri saksi;
- Bahwa saksi membeli 2 (dua) kavling yang 1 (satu) blok berada di blok B tetapi yang 1 (satu) kavling lagi tidak tahu di blok berapa;
- Bahwa booking feenya Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dikali 2 jadi Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) disatukan untuk membayar kavling jadi Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah);
- Bahwa besarnya cicilan ditentukan setelah ada bangunan;
- Bahwa awalnya saksi membeli 2 (dua) kavling karena ada program lunas kavling dari developer akhirnya saksi batalkan booking fee kavling yang

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

satunya untuk disatukan ke 1 (satu) kavling saja yang sekarang sudah saksi tempati di blok H.9;

- Bahwa yang saksi beli luas kavling 95 meter persegi;
- Bahwa di dalam perjanjian luasnya 70 meter persegi;
- Bahwa pembiayaan - pembiayaan di notaris sudah bayar sendiri seharusnya itu kewajiban developer khususnya saat proses balik nama;
- Bahwa kendala yang saksi alami saat ini adalah kendala sertifikat
- Bahwa karena ada biaya yang belum dibayarkan, kami ada 19 (sembilan belas) orang, dari 19 (sembilan belas) orang ada 4 (empat) atau 5 (lima) orang yang sudah lunas, namun balik nama belum selesai juga;
- Bahwa dalam kesepakatan awal tentang pajak SHM ditanggung dan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) juga ditanggung developer;
- Bahwa cicilan saksi selama 10 (sepuluh) tahun;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil - dalil gugatannya, di persidangan Tergugat mengajukan bukti sebagai berikut:

- Fotocopy formulir data pribadi/formulir pemesanan rumah, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti T- 1;
- Hasil cetak Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
- Hasil cetak foto layar jejak digital, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
- Fotocopy hasil cetak desain rumah, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti T- 4;
- Hasil cetak Rencana Anggaran Biaya (RAB), bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti T- 5;
- Fotocopy rancangan rumah dengan judul gambar PRA RENCANA ALT.2 yang memuat tulisan pensil, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti T- 6;

Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

- Fotocopy tulisan Total Luas Bangunan 113,44m2 yang memuat tulisan pulpen, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti T- 7;
- Fotocopy surat nomor:03/BBA/IX/2020 tertanggal 19 September 2020, bermaterai selanjutnya diberi tanda bukti T- 8;

Menimbang, bahwa bukti - bukti surat tersebut di atas kesemuanya telah diberi meterai cukup, dan setelah diperiksa dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan diketahui bukti surat dengan tanda bukti T-1, T-6, T-7, T-8 adalah sesuai dengan aslinya, bukti dengan tanda T-3, T-4 dan T-5 adalah termasuk kategori bukti elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) Undang - Undang No.11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana diubah dengan Undang - Undang No.19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang No.11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik jo. Pasal 1 angka 1. dan angka 4. Undang - Undang No.11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana diubah dengan Undang - Undang No.19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang No.11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, bukti dengan tanda bukti T-2 adalah hasil cetak peraturan perundang - undangan;

Menimbang, bahwa selain bukti - bukti tersebut di atas di persidangan Para Tergugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu:

Saksi T-1. MOHAMAD RIDWAN, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena saksi adalah salah seorang konsumen Perum Sakinah Kelorina;

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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 mendapatkan informasi mengenai Perum Sakinah Kelorina tahu 2016, karena sejak tahun 2014 saksi mengontrak di Kampung baru yang lokasinya berdekatan dengan Perum Sakinah Kelorina;
- Bahwa saksi membayar uang muka sejumlah Rp.67.000.000,- (enam puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa Type kavling yang saksi beli 45/80 meter persegi;
- Bahwa sistem developer di perumahan saknah kelorina adalah beli kavling tambah bangunan;
- Bahwa saksi mencicil selama 12 (dua) belas tahun;
- Bahwa kalau kita beli cash harganya Rp.337.000.000,- (tiga ratus tiga puluh tujuh juta);
- Bahwa pembayaran tidak melalui bank karena pembelian di Perum Sakinah Kelorina murni syariah;
- Bahwa tidak ada denda apabila konsumen telat membayar cicilan;
- Bahwa di Perum Sakinah Kelorina itu menjual rumah dan informasi itu saksi dapatkan dari Ibu Retno;
- Bahwa saksi tinggal di Perum Sakinah Kelorina sejak tahun 2018;
- Bahwa masalah BPJB saksi, saat itu saksi pernah ke Notaris Pak Ferdis, sudah ada pembicaraan antara saksi dengan Ibu Retno saat itu ada kendala di pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli. Saat itu untuk pajak jumlahnya kurang lebih Rp.14.000.000,- (empat belas juta rupiah), saksi punya uang hanya Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) lalu kata Pak Ferdis kalau Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) hanya sampai Notaris sehingga untuk BPJB masih ditanggung tapi surat untuk pembuatan BPJBnya ada saksi pegang;
- Bahwa untuk surat-surat sudah di pecah-pecah tapi karena belum balik nama surat-surat masih atas nama Ibu Retno semua;

Halaman 32 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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 sertifikat masih atas nama Ibu Retno cuma sudah terbagi-bagi perblok atas nama siapa, namun oleh karena kita masih mengangsur belum balik nama;
- Bahwa sampai saat ini saksi masih tinggal di Perum Sakinah Kelorina;
- Bahwa saksi tahu kalau Penggugat mempunyai kavling di Perum Sakinah Kelorina, saat hari raya Idul Adha di mana kami mengadakan pemotongan hewan kurban di tanah milik Penggugat;
- Bahwa sistem pembelian di Perum Sakinah Kelorina sepengetahuan saksi beli kavling plus rumah;
- Bahwa mengenai pembayaran kredit saksi tahu cuma 2 yaitu: 5 (lima) tahun dan 10 (sepuluh tahun) saat itu saksi negosiasi dengan Ibu Retno akhirnya saksi dapat perpanjangan waktu yaitu 12 (dua belas tahun);
- Bahwa saat itu kami sempat dikumpulkan di rumahnya Bapak Asep sales marketingnya yang penting niat saksi mau beli rumah tanpa ribet;
- Bahwa saksi kenal dengan bapak Herwarsito saat ada kejadian kredit macet, di mana kami sudah melakukan angsuran selama 2 (dua) tahun, awalnya konsumen membayar lalu ada informasi yang di besar-besarkan, akhirnya kami semua di kumpulkan dari ketua RT, Ketua RW, developer, sales marketing, polisi dan TNI tujuannya agar sistem pembayaran tetap berjalan. Pak Herwarsito mengirimkan orang kepercayaan akhirnya kami tahu Pak Herwarsito itu siapa. Intinya tadi konsumen membayar cicilan ada informasi yang dibesar-besarkan konsumen tidak mau membayar lagi karena permintaan konsumen untuk membangun rumah secepatnya tidak dapat dipenuhi oleh developer karena developer tidak mempunyai uang;
- Bahwa sampai dengan saat ini saksi belum pernah mendengar complain apapun dari masyarakat di lingkungan perumahan mengenai tanah kosong;
- Bahwa pembayaran saksi belum lunas;
- Bahwa di atas kavling milik saksi sudah dibangun rumah;

Halaman 33 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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 tanah itu belum atas nama saksi, masih atas nama Ibu Retno, tanah belum ada sertifikatnya;
- Bahwa Pak Nindriyanto pernah memberitahukan kalau sertifikat sudah di tangannya, beliau mengatakan terlaksana sudah semua dan beliau pamit untuk ke Riau;
- Bahwa saksi tahu kavling yang masih kosong, tanah yang masih kosong berada di jalan masuk;
- Bahwa tanah dan rumah saksi clear;
- Bahwa dari konsumen Perum Sakinah Kelorina yang sudah mendapatkan sertifikat yang saksi tahu baru 1 (satu) orang Pak yaitu Nindriyanto;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat langsung sertifikat milik Pak Nindriyanto itu;
- Bahwa saksi tahu kavling milik Penggugat yang berbatasan dengan : bagian depan jalan, yang sebelah kanan rumah yang saat ini dikontrak oleh bapak Rizky, sebelah kiri penghuni baru pak Lutfia dan bagian depan berbatasan dengan rumah pak Bagus;

Saksi T-2. SAEFUL ANWAR, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu apa yang menjadi obyek perkara;
- Bahwa saksi diangkat menjadi ketua RT.02 RW.06 bulan Desember 2019;
- Bahwa saksi pernah mendengar nama PT. Bangun Berkah Abadi;
- Bahwa saksi kenal dengan ibu Retno yang membangun rumah di Perum Sakinah Kelorina dan ibu Retno itu ketuanya;
- Bahwa di Perum Sakinah Kelorina rumah belum terbangun semua;

Halaman 34 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila ada transaksi jual beli antara konsumen dengan developer Perum Sakinah Kelorina mereka tidak melapor pada saksi;
- Bahwa yang saksi tahu yang dijual oleh developer Perum Sakinah Kelorina adalah kavling plus rumah;
- Bahwa informasi tentang developer Perum Sakinah Kelorina menjual kavling plus rumah itu saksi dapatkan dari ketua RT.02 RW.06 sebelum saksi Pak Nur setelah 1 (satu) tahun saksi menjabat dan dari sesepuh tanah;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kontraknya;
- Bahwa warga mengurus administrasi seperti surat pengantar, keterangan domisili dan lain - lain pada saksi;
- Bahwa hampir semua warga mengurus keterangan domisili kepada saksi;
- Bahwa keluhan yang saksi terima selama menjadi ketua RT.02 RW.06 kemalingan, ada ular yang masuk ke dalam rumah warga;
- Bahwa selama saksi menjadi Ketua RT. belum pernah menerima keluhan mengenai sertifikat yang belum di terima oleh warga;
- Bahwa saksi pernah dikumpulkan di suatu tempat oleh ibu Retno, namun saksi hanya di luar dan saksi tidak tahu permasalahannya;

Menimbang, bahwa dalam persidangan juga dilakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa dengan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana tercatat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak bersama - sama mengajukan kesimpulan pada tanggal 28 Desember 2021

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

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

Halaman 35 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana lengkapnya dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir dengan didampingi kuasa hukumnya, sedangkan Tergugat hadir dengan diwakili oleh kuasa hukumnya, yang dengan demikian maka perkara diperiksa secara *contradictoir*;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mengajukan materi eksepsi yang pada pokoknya adalah Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas (obscur Libel) dengan didasari dalil - dalil sebagai berikut:

- Bahwa alasan gugatan Penggugat pada angka 2, angka 3 dan angka 4, Hal.2 dan 3 pada Posita Penggugat menerangkan tentang keterlambatan Penandatanganan, pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama Sertifikat meski Penggugat telah membayar lunas, jika dikaitkan dengan Petitum Penggugat Pada angka 8 Hal. 6 yang meminta agar “,Menghukum Tergugat untuk segera dan atau selambat-lambatnya 7 hari kerja dari adanya putusan yang mempunyai kekuatan Hukum tetap, Melakukan Penandatanganan, pembuatan akta Jual beli antara Penggugat dan Tergugat, membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor. 3104. sudah jelas nyata dan sangat terang benderang bahwa itu adalah perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, sementara Gugatan yang diajukan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa pada tanggal 15 Juni 2020 dan 19 September 2020, Tergugat melayangkan surat kepada Penggugat untuk melakukan Akad Jual beli dan bangunan, namun tidak pernah di penuhi oleh Penggugat, Penggugat tidak Pernah memenuhi kewajibannya, sudah jelas dan sangat terang benderang Penggugat sudah melakukan wanprestasi atau ingkar janji;

Halaman 36 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas ketidak mampuan Penggugat Mendalilkan dan menuangkannya dalam surat Gugatan sehingga Gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, bahkan surat Gugatan Penggugat tidak memisahkan antara Gugatan Wanprestasi dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, maka dengan demikian cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara A quo untuk menyatakan Gugatan Penggugatan dalam perkara Aquo Harus ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Menimbang, bahwa atas dalil - dalil eksepsi tersebut, Penggugat membantah dengan dalil - dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konvensi jelas-jelas menolak dalil dari Tergugat Konvensi yakni "Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas (*obscuur Libel*)". Dengan segala penjabaran dalil-dalil lainnya;
- Bahwa dasar pemikiran Tergugat Konvensi yang menyatakan, "Sudah jelas nyata dan sangat terang benderang bahwa itu adalah perbuatan ingkar janji atau wan prestasi" adalah sinyal ketidakmampuan Tergugat Konvensi untuk menganalisa dalil-dalil yang dipaparkan oleh Tergugat Konvensi sendiri;
- Bahwa terkait adanya surat surat yang dipaparkan oleh Tergugat Konvensi, maka Penggugat Konvensi akan menerangkannya sebagai berikut:
 - a) Surat tertanggal 15 Juni 2020 yang dilayangkan oleh Tergugat Konvensi kepada Penggugat Konvensi tidaklah berbunyi, "untuk melakukan Akad Jual beli dan bangunan", namun kurang lebih sebagai berikut:
 1. Bahwa, bapak adalah konsumen di Rumah Sakinah Kelorina, yang beralamat di Jl. Pahlawan, Kampung Tengah, RT/RW 001/005 Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, berupa tanah kavling beserta bangunan yang terletak di Blok H No. 13 Perumahan Sakinah Kelorina.

Halaman 37 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, bapak mempunyai kewajiban membangun rumah kepada PT. Bangun Berkah Abadi, berdasarkan perikatan hukum Tentang Perjanjian Kredit Rumah.
 3. Dengan dikirimkan kepada bapak surat ini, agar bapak segera melakukan kontrak pembangunan rumah di Rumah Sakinah Kelorina dengan datang ke kantor kami yang beralamat di Kabuoaten Bogor (Depan Mesjid At-Taqwa), paling lambat tujuh (7) hari kerja setelah surat ini diterima.
- b) Pada tanggal 11 Juli 2020, Penggugat Kovensi juga telah menerima surat dari Tergugat Konvensi yang isinya mempunyai kemiripan. Namun yang mengirim dan menandatangani surat tersebut adalah seseorang yang bernama Andreas Loka dan mengakui dirinya sebagai Owner PT. Bangun Berkah Abadi.
- c) Terkait dengan surat tertanggal 19 September 2020, Penggugat Konvensi tidak pernah merasa menerima dari Tergugat Konvensi. Jika benar Tergugat Konvensi telah mengirimkan surat termaksud dan telah diterima oleh pihak Penggugat Konvensi baiknya dibuktikan saja dalam persidangan yang mulia.
- d) Dapatkah Tergugat Konvensi mendalilkan adanya dasar tertulis atas Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat Konvensi sesuai “tuduhan” Tergugat Konvensi ? Penggugat Konvensi meyakini tidak ada yang namanya “Perjanjian Kredit Rumah” sebagaimana dimaksud oleh Tergugat Konvensi pada angka 2 (dua) dalam surat dari Tergugat Konvensi kepada Penggugat Konvensi tanggal 15 Juni 2020 dan atau dalam surat tertanggal 11 Juli 2020 yang ditanda-tangani oleh seseorang yang bernama Andreas Loka.
- e) Oleh sebab alasan-alasan di atas Penggugat Konvensi jelas jelas menolak dalil Tergugat Konvensi yang mengatakan,

Halaman 38 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bahwa pada tanggal 15 Juni 2020 dan 19 September 2020, Tergugat melayangkan surat kepada Penggugat untuk melakukan Akad Jual beli dan bangunan, namun tidak pernah dipenuhi oleh Penggugat, Penggugat tidak Pernah memenuhi kewajibannya, sudah jelas dan sangat terang benderang Penggugat sudah melakukan wan Prestasi atau ingkar janji”.

- Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat Konvensi telah memenuhi unsur-unsurnya, jelas dan tepat sesuai fakta hukum yang ada. Dan nampaknya, Tergugat Konvensi sendiri yang “tidak cerdas” dalam memaparkan dalil-dalil dalam eksepsinya. Contoh, kalimat Tergugat Konvensi berikut ini “...bahkan surat Gugatan Penggugat tidak memisahkan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum...”. Pemahaman tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dimiliki oleh Penggugat Konvensi merupakan suatu dasar kuat Penggugat Konvensi dalam gugatannya, tanpa harus memilih gugatan jenis sengketa perdata lainnya;
- Bahwa Jual Beli Tanah (Kavling) sebuah fakta yang melandasi keyakinan Penggugat Konvensi. Pada tanggal 12 Maret 2021 Penggugat Konvensi menuliskan sebuah Surat Jawaban atas Surat Somasi I dari Tergugat Konvensi melalui Kuasa Hukumnya Julianta Sembiring., Amd, SH, SE yakni Advokat dari kantor hukum Julianta Sembiring., Amd, SH, SE., & Patnership., tertanggal 5 Januari 2020;
- Bahwa surat jawaban atas Somasi I (dari Tergugat Konvensi), menerangkan:
 1. Akad yang terjadi antara Penggugat Konvensi dan PT Bangun Berkah Abadi (Tergugat Konvensi) adalah akad jual beli kavling yang terjadi tanggal 7 Januari 2017 dan telah Penggugat Konvensi lunasi pada tanggal 10 Agustus 2018;

Halaman 39 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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)



2. Tidak ada akad apapun antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi selain jual beli kavling yang terletak di Rumah Sakinah Kelorina 1 Blok H No. 13 (Akad yang terjadi hanya akad kavling saja tanpa ada akad lainnya);
3. Penggugat Konvensi tidak pernah menawarkan penawaran apapun secara resmi kepada Tergugat Konvensi dan tidak pernah menandatangani akad apapun selain jual beli kavling yang terletak di Rumah Sakinah Kelorina 1 Blok H No. 13;
4. Sampai saat ini Tergugat Konvensi belum membalik namakan sertifikat tanah Rumah Sakinah Kelorina 1 Blok H No. 13 kepada nama Penggugat Konvensi walau sudah beberapa kali saya minta;
5. Tergugat Konvensi harus bertanggung jawab atas kerugian yang Penggugat Konvensi tanggung, baik berbentuk sertifikat yang belum Penggugat Konvensi terima, dan kerugian imaterial lainnya yang nilainya mencapai Rp 200.000.000 (Dua ratus juta rupiah);
6. Penggugat Konvensi meminta kepada Tergugat Konvensi untuk membalik-namakan atas nama Penggugat Konvensi sertifikat Blok H No. 13 yang terletak di Rumah Sakinah Kelorina 1 yang telah Penggugat Konvensi lunasi serta menyerahkannya kepada Penggugat Konvensi dan ganti kerugian imaterial Penggugat Konvensi senilai Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat Rekonvensi mengirimkan balasan atas surat Somasi I dari Tergugat Konvensi melalui media aplikasi WA (Whatsapp) ke nomor Ny. Retno Listari maupun seorang pekerja dari kantor Tergugat Konvensi yang mengaku bernama Tn. Jayadi, tidak ada lagi tanggapan kembali ataupun proses lanjutan dari Tergugat Konvensi sebagaimana tercantum dalam surat Somasi I yang dikirimkan Tergugat Konvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini didaftarkan ke
Pengadilan Negeri Cibinong;

Menimbang, bahwa atas visi yang berbeda antara Pengugat dan Tergugat mengenai materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat terhadap gugatan Penggugat, setelah menelaah secara seksama dalil - dalil para pihak dan gugatan Penggugat baik dalam dalil posita maupun poin - poin petitumnya dalam kaitannya satu sama lain, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat diajukan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum, hal mana secara tegas dinyatakan oleh Penggugat dalam petitum gugatannya pada angka 5 (lima);
- Bahwa dalam posita gugatan Penggugat telah diuraikan visi Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, yaitu pada dalil - dalil posita gugatan Penggugat pada angka 1 (satu) sampai dengan angka 7 (tujuh);
- Bahwa terkait dengan dalil - dalil posita Penggugat tersebut mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, setelah ditelaah, dapat diketahui pada pokoknya visi Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat secara jelas menunjuk kepada perbuatan Tergugat dalam hubungan hukum jual beli atas benda tak bergerak antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa atas dalil - dalil posita gugatan Penggugat yang memanifestasikan visi Penggugat atas perbuatan melawan hukum Tergugat, yang setelah ditelaah secara seksama adalah menunjuk kepada perbuatan Tergugat dalam hubungan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas objek benda tak bergerak yang menurut Majelis Hakim termasuk dalam bidang hukum perjanjian, Majelis Hakim berpendapat demi mewujudkan putusan yang bermanfaat, berkepastian dan berkeadilan dalam penegakan hukum melalui

Halaman 41 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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)



putusan pengadilan, yang untuk mencapainya putusan harus dijatuhkan dengan pertimbangan yang komprehensif tidak hanya terkait dengan satu momen perbuatan melainkan terkait juga dengan keseluruhan rangkaian peristiwa dan perbuatan, diajukannya gugatan Penggugat sebagai gugatan perbuatan melawan hukum dengan posita yang secara jelas menunjuk kepada perbuatan Tergugat dalam hubungan hukum jual beli benda tak bergerak antara Penggugat dan Tergugat, hubungan hukum mana termasuk dalam bidang hukum perjanjian, menjadikan kabur esensi gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*), dan dengan demikian Majelis Hakim akan mengabulkan eksepsi Tergugat yang pada pokoknya mengenai gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*);

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana lengkapnya dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa guna menyederhanakan penulisan putusan maka pertimbangan dalam eksepsi secara mutatis mutandis diambil alih sebagai pertimbangan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat *obscuur libel* dikabulkan, maka sepatutnya dalam Pokok perkara gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*obscuur libel*);

DALAM REKONPENSİ

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dalam rekonpensi (Tergugat dalam konpensi) adalah sebagaimana lengkapnya dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa esensi gugatan rekonpensi dari Penggugat dalam rekonpensi (Tergugat dalam konpensi) adalah gugatan wanprestasi terhadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dalam rekonsensi (Penggugat dalam konpensasi) terkait dengan hubungan hukum jual beli atas benda tak bergerak antara Penggugat dalam konpensasi (Tergugat dalam konpensasi), Tergugat dalam rekonsensi (Penggugat dalam konpensasi);

Menimbang, bahwa atas gugatan rekonsensi dari Penggugat dalam konpensasi (Tergugat dalam konpensasi), Tergugat dalam rekonsensi (Penggugat dalam konpensasi) pada pokoknya membantah seluruh dalil gugatan rekonsensi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah ditelaah secara seksama dalil - dalil Penggugat dalam rekonsensi baik dalam petitum maupun posita gugatannya, walaupun gugatan dalam konpensasi diajukan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum sedangkan gugatan dalam rekonsensi diajukan sebagai gugatan wanprestasi, setelah ditelaah secara seksama dan diperbandingkan kedua gugatan tersebut, dapat diketahui gugatan rekonsensi yang diajukan memiliki koneksitas yang sangat erat (*innerlijke samen hangen*);

Menimbang, bahwa dengan demikian guna menghindari putusan yang bertentangan demi mewujudkan kepastian hukum dalam penegakan hukum melalui putusan pengadilan, oleh karena gugatan dalam konpensasi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka sepatutnya gugatan dalam rekonsensi juga dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam Konpensasi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), dan gugatan dalam rekonsensi juga dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) juga tidak dapat diterima, maka dengan berpedoman pada Pasal 181 ayat (1) HIR adalah adil dan patut apabila segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan dengan dibagi secara berimbang kepada masing - masing pihak

Halaman 43 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

yaitu Penggugat dalam Kompensi (Tergugat dalam Rekonpensi), dan Penggugat dalam Rekonpensi (Tergugat dalam kompensi), yang besarnya akan dinyatakan dalam amar putusan;

Memperhatikan, Undang - Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Hukum Perdata, Hukum Acara Perdata, serta peraturan perundang - undangan lainnya yang terkait;

MENGADILI

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

DALAM REKONPENSI

Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi (Tergugat dalam Kompensi) tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat dalam Kompensi (Tergugat dalam Rekonpensi) dan Tergugat dalam Kompensi (Penggugat dalam Rekonpensi) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang keseluruhannya sebesar Rp.1.455.000,- (satu juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah) secara berimbang, yaitu kepada Penggugat dalam Kompensi (Tergugat dalam Rekonpensi) sebesar Rp.727.500,- (tujuh ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), dan kepada Penggugat dalam Rekonpensi (Tergugat dalam Kompensi) sebesar Rp.727.500,- (tujuh ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada Hari Selasa tanggal 11 Januari 2022 oleh kami Rina

Halaman 44 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Zain,SH. sebagai Hakim Ketua, Khaerunnisa,SH. dan Wungu Putro Bayu Kumoro,SH.,MH. Sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah dibacakan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 12 Januari 2022 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Satriani Yulianti,SH.,MH. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Khaerunnisa,SH

Rina Zain, S.H.

Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Satriani Yulianti,SH.,MH.

Perincian biaya:

1.	Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,-
2.	Biaya pemberkasan/ATK	Rp.	75.000,-
3.	Biaya panggilan	Rp.	300.000,-
4.	PNBP panggilan	Rp.	20.000,-
5.	Biaya kirim wesel	Rp.	
6.	Biaya kirim pos	Rp.	
7.	Biaya PS	Rp.	1.000.000,-
8.	PNBP PS	Rp.	10.000,-
9.	Biaya Pemberitahuan PS	Rp.	
10.	PNBP Pencabutan	Rp.	
11.	Biaya transport ke kantor pos	Rp.	
12.	Redaksi	Rp.	10.000,-
13.	Materai	Rp.	10.000,-
Jumlah		Rp.	1.455.000,-

(satu juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah)