



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 4 /Pdt-G/2022/PN Kph

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Mariaty Wijaya, Tempat tanggal lahir : Jakarta, 15 Agustus 1962, Umur : 60 tahun, Pekerjaan: Direktur PT. Kiat Muda Berkarya, tempat tinggal: di Perumahan Dinas Pemda Nomor 5 RT 05/ RW 02, Kelurahan Durian Depun, Kecamatan Merigi, Kabupaten Kepahiang, Provinsi Bengkulu, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Untuk selanjutnya Penggugat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Erwin Sagitarius, S.H., M.H., dan Meitron, S.H., masing-masing adalah Advokat pada kantor Law Office Erwin Sagitarius beralamat di Jalan Hibrida 9.A Nomor 59 Gading Cempaka, Kota Bengkulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juni 2022 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepahiang pada hari Rabu tanggal 29 Juni 2022 di bawah No. Register 14/SK/Pdt/2022/PN Kph;

Lawan

Juwita, Tempat/ tanggal lahir: Bengkulu Utara, 1 Juli 1975, Umur: 47 tahun, Pekerjaan: Mengurus rumah tangga, Tempat tinggal: Perumahan Pesona Pematang Indah, Blok A/ 6, Desa Klobak, Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, Provinsi Bengkulu, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Barlian, Tempat/ tanggal lahir: Pelengkian, 30 Desember 1969, Umur :52 tahun, Pekerjaan: Wiraswasta, Tempat tinggal: Perumahan Pesona Pematang Indah, Blok A/ 6, Desa Klobak, Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, Provinsi Bengkulu, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**

Untuk selanjutnya Tergugat dan Turut Tergugat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bendawardana, S.H., Rendra Edwar Fransisko, S.H., Aziz Mahmuda, S.H., dan Tarmizi, S.H., masing-masing adalah Advokat pada kantor hukum **Fransisko Wardana**, beralamat di Jalan Kenanga nomor 39 Kelurahan Kebun Kenanga, Kecamatan Ratu Agung, Kota Bengkulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juli 2022 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepahiang pada hari Kamis tanggal 14 Juli 2022 di bawah Nomor Register 15/SK/Pdt/2022/PN Kph;

Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph



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 27 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepahiang pada tanggal 29 Juni 2022 dalam Register Nomor 4/PdT-G/2022/PN Kph, dengan rincian sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Direktur Utama PT. Kiat Muda Berkarya yang bergerak dibidang pembangunan perumahan, sebagaimana disebutkan pada Akte Pendirian Perusahaannya (Bukti Vide P.1);
2. Bahwa Penggugat ada menjalankan bisnis Perumahannya di lokasi Desa Pelangkian, Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, yaitu pembangunan Perumahan Perumahan Pesona Pematang di Indah, dimana dalam Pelaksanaan Pembangunan Perumahan tersebut, Penggugat mempergunakan dana Pinjaman dari Bank BTN berupa HPL dan KYG; sebagaimana dimaksud dengan surat dukungan KPR BTN (bukti Vide P-2);
3. Bahwa dalam pembangunan Perumahan Pesona Pematang Indah tersebut, Tahap Pertama Penggugat membangun 7 unit rumah contoh, Blok A Nomor 1 sampai Nomor 7, setelah rumah contoh tersebut selesai tiga bulan setelahnya ketika Penggugat melakukan Stock oppenam pekerjaan ternyata salah satu dari rumah contoh tersebut yaitu Rumah Blok A Nomor 6 telah dihuni oleh Tergugat bersama Turut Tergugat, dengan tanpa sepengetahuan dan Izin dari Penggugat (bukti Vide P-3);
4. Bahwa atas tindakan penguasaan fisik Rumah Blok A Nomor 6 pada Perumahan Pesona Pematang Indah oleh Tergugat bersama Turut Tergugat tersebut Penggugat meminta Rumah tersebut untuk di kosongkan, karena sesai SOP (bukti Vide P-4) Perusahaan, untuk kepemilikan rumah secara kredit setelah Akat kredit dilakukan, dan untuk Pembelian secara tunai baru dapat ditempati apabila telah dilakukan dilakukan Pembuatan Akta Jual beli dihadapan Notaris dan disertai dengan Pelunasan Pembayaran Pembelian Unit Perumahan;
5. Bahwa atas permintaan Penggugat untuk mengkosongkan Rumah Blok A Nomor 6 pada Perumahan Pesona Pematang Indah, Tergugat bersama Turut Tergugat meminta waktu 3 (tiga) bulan untuk melakukan pembayaran kepemilikan rumah, pada bulan Maret 2019;

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa setelah waktu yang dinyatakan oleh Tergugat bersama Turut Tergugat untuk mekasanakan Pembayaran Kepemilikan Perumahan pada Perumahan Pesona Pematang Indah Blok A Nomor 6, ternyata Tergugat dan Turut Tergugat tidak juga memenuhi janjinya, dan setiap ditanyakan oleh Penggugat selalu mengulur waktunya, sehingga mengingat waktu yang dijanjikan sudah terlalu lama, Penggugat meminta kepada Tergugat bersama Turut tergugat mengajukan pembelian rumah secara kredit melalui KPR BTN;
7. Bahwa atas permintaan Penggugat untuk mengajukan pembelian rumah secara kredit melalui KPR BTN, maka Tergugat bersama Turut Tergugat mengajuka Kredit KPR BTN nya dengan atas nama Windi Ardilah (bukti vide P-5) yang merupakan anak dari Terggat bersama Turut Tergugat, akan tetapi setelah diajukan Permohonan Kredit atas nama Windi Ardilah Pihak Bank Tabungan Negara menolak permohonan kreditnya karena berdasarkan hasil survey data Pekerjaan atas nama Pemohon dinyatakan Fiktif ;
8. Bahwa mengingat permohonan Kredit atas nama Anaknya Windi Ardilah ditolak pihak KPR BTN maka permohonan kredit diajukan kembali atas nama Tergugat Juwita, sebagaimana dimaksud pada (Bukti vide P-6) data pengajuan Kredit Kepemilikan rumah yang di tandatangani Tergugat pada hari jumat tanggal 20 bulan Maret tahun 2020, dengan harga Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), dimana pada permohonan Kredit tersebut Tergugat telah melampirkan Persyaratannya berupa KTP Pemohon yaitu Tergugat dan Turut Tergugat, NPWP, Buku Tabungan pada BTN, Kuasa Pemotongan Gaji, Perincian Penghasilan Tetap, Form Aplikasi Kredit akan tetapi permohonan kreditnya sengaja dibatalkan oleh Tergugat bersama Turut Tergugat;
9. Bahwa setelah dibatalkan Permohonan Kredit KPR BTN nya oleh Tergugat bersama Turut Tergugat, atas Rumah yang dikuasai fisiknya tersebut dijanjikan akan dibayar secara tunai, selanjutnya Tergugat bersama Turut Tergugat membayar rumah tersebut kepada Penggugat sebesar Rp25.000.000,00 sisanya sebesar Rp105.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah lagi akan dibayar kan paling lambat tiga bulan kemudian, ternyata sampai diajukannya gugatan ini Tergugat bersama Turut Tergugat tidak juga melakukan Penyelesaian Pembayaran atas Pembelian Rumah yang dikuasainnya yaitu Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah;
10. Bahwa dengan dibatalkannya KPR BTN dan atau dengan tidak diselesaikannya pembayaran secara Tunai oleh Tergugat dan Turut Tergugat

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph

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)



tersebut, maka dengan demikian atas Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan cedera janji / wanprestasi kepada Penggugat atas kesepakatan Jual Beli satu unit Rumah yang terletak di Perumahan Pesona Pematang Indah Blok A Nomor 6;

11. Bahwa perbuatan cedera janji / wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, telah berakibat pada kerugian Penggugat, dimana dengan dikuasainya Fisik Perumahan Pesona Pematang Indah Blok A Nomor 6, Desa Pelangkian, Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang Kabupaten Kepahiang, oleh Tergugat Bersama Turut Tergugat, berakibat Penggugat tidak bisa menjual rumah tersebut kepada pihak lain, dan juga kerugian lainnya Penggugat dikenakan beban bunga berjalan oleh pihak BTN atas penggunaan dana KPL dan dana KYG yang belum dilunasi oleh Penggugat, pada unit rumah yang dikuasai oleh Tergugat bersama Turut Tergugat;
12. Bahwa Kerugian Penggugat akibat dari Perbuatan Tergugat bersama Turut Tergugat yang cedar janji kepada Penggugat yaitu berupa;
 - Penggugat tidak bisa menjual bangunan tersebut kepada pihak lain, sehingga Penggugat harus membayar beban bunga berjalan oleh pihak BTN atas penggunaan dana KPL 12,5 % setahun / Perunitnya senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta Rupiah) dan Pinjaman KYG Perunitnya Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), maka beban bunga berjalan yang harus diselesaikan Penggugat akibat wanprestasi dari Tergugat yaitu 12,5% (Rp25.000.000,00 + Rp45.000.000,00) berjumlah : 8.750.000, /tahun dan mengingat Tergugat bersama Turut Tergugat telah menguasai fisiknya sejak tahun 2019 sampai diajukannya gugatan ini, maka kerugian Penggugat atas beban bunga berjalan telah masuk tahun ke 4, maka kerugian Penggugat atas bunga berjalan 4 tahun X Rp8.750.000,00 / tahun berjumlah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
 - Penguasaan Fisik rumah oleh Tergugat selama 3 tahun apa bila dihitung dengan sewa maka seharusnya Penggugat menerima pembayaran sewa rumah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta pertahun) di kali 3 (tiga) tahun berjumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
 - Satu unit rumah yang dikuasai oleh Tergugat Bersama Turut Tergugat rumah nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, yang saat ini harganya adalah sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);

Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa atas perbuatan Tergugat bersama Turut Tergugat cedera janji/wanprestasi maka dengan demikian Tergugat bersama Turut Tergugat tidak berhak untuk menempati Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang milik Penggugat tersebut;
14. Bahwa mengingat Tergugat Bersama Turut Tergugat, menguasai Satu unit Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang milik Penggugat maka dan atas cedera janji / wanprestasi Tergugat bersama Turut Tergugat agar Penggugat tidak mengalami kerugian yang lebih dalam, maka sangat lah wajar bila Penggugat mengajukan Provisi pada perkara aquo meminta Tergugat bersama Turut Tergugat untuk mengkosongkan satu unit Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang milik Penggugat;
15. Bahwa agar tidak menimbulkan kekhawatiran bagi Penggugat terhadap putusan ini tidak dijalankan oleh Tergugat bersama Turut Tergugat secara sukarela, maka guna menjamin gugatan Penggugat ini tidak sia-sia (ilusioner) maka permohonan provisi Penggugat wajar untuk dikabulkan, yaitu Pengosongan satu unit bangunan rumah yang dikuasai oleh Tergugat Bersama Turut Tergugat yaitu Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang;
16. Bahwa akibat dari Perbuatan cedera janji / wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat bersama Turut Tergugat tersebut telah mengakibatkan Kerugian bagi Penggugat, sebagaimana terlihat pada Neraca rugi laba Perusahaan Penggugat, (bukti Tambahan), untuk itu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini agar membebaskan Tergugat Bersama Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000, (Satu juta Rupiah) perhari kepada PENGGUGAT apabila PARA TERGUGAT lalai dalam menjalankan Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, terhitung sejak Putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap;
17. Bahwa mengingat pihak Tergugat bersamaTergugat telah menguasai objek sengketa pada perkara aquo yaitu Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, maka untuk menjaga Hak-Hak Pengugat tidak rusak akibat pemakaian dari Tergugat bersama Turut Tergugat untuk itu mohon Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini dapat menetapkan dan atau memutuskan pada

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph

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

perkara aquo untuk dapat dijalankan Putusan ini terlebih, Khususnya terhadap Putusan Provisi yang diajukan oleh Penggugat, walaupun Tergugat bersama Turut Tergugat ada melakukan upaya hukum Verset, Banding, Kasasi maupun mengajukan Peninjauan Kembali;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Bahwa dengan telah dibatalkannya permohonan kredit oleh Tergugat dan atau Turut Tergugat, serta tidak dilakukannya pelunasan oleh Tergugat dan atau oleh Turut Tergugat menunjukan dan atau membuktikan Perbuatan Cedera Janji / Wanprestasi telah dilakukan oleh Tergugat bersama Turut Tergugat, maka Perbuatan penguasaan Fisik satu unit Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, untuk itu agar kerugian Penggugat tidak bertambah lagi atas penurunan kualitas bangunannya maka dalam Provisi ini PENGUGAT mohon Kepada Majelis hakim yang memeriksa Perkara ini untuk "Memerintahkan Tergugat untuk tidak menguasai secara fisik satu unit Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang dan atau Tergugat bersama Turut Tergugat untuk melakukan Pengosongan terhadap objek perkara pada perkara aquo"

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat Sebagian;
3. Menyatakan bukti Bukti yang diajukan oleh Penggggat merupakan bukti yang sah dan memiliki kekuatan Hukum Pembuktian;
4. Menyatakan Tergugat bersama Turut Tergugat telah melakukan perbuatan Cedera Janji / Wanprestasi terhadap Penggugat;
5. Menyatakan Tergugat bersama Turut Tergugat tidak berhak untuk Menguasai bangunan rumah yang ditempatinya tersebut yaitu Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang dikarenakan perbuatan cederai Janji/ wanprestasi yang dilakukannya;
6. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat tidak memiliki etiket baik untuk melakukan pembelian satu unit Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, maka

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph

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)



dengan demikian Tergugat bersama Turut Tergugat tidak diperkenankan untuk menguasai secara fisik dan atau mengembalikan penguasaan fisiknya kepada Penggugat;

7. Menyatakan Perbuatan Cedera Janji/ Wanprestasi dari Tergugat bersama Turut Tergugat telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat berupa Bangunan Milik Penggugat tersebut tidak bisa menjual rumah / bangunan tersebut kepada pihak lain, sehingga Penggugat harus membayar beban bunga berjalan oleh pihak BTN selama empat tahun berjalan sejak tahun 2019 sampai diajukannya gugatan ini, senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) atas penggunaan dana KPL 12,5 % setahun / Perunitnya senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta dan Pinjaman dan KYG Perunitnya Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
8. Menyatakan Perbuatan Cedera Janji/ Wanprestasi dari Tergugat bersama Turut Tergugat telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat berupa Penguasaan Fisik rumah oleh Tergugat sejak tahun 2019 sampai diajukannya gugatan ini dan tau sampai saat ini, dengan kerugian Penggugat jika dihitung dengan sewa setahunnya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta pertahun) di kali 4 tahun berjalan jumlahnya adalah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
9. Menyatakan Perbuatan Cedera Janji/ Wanprestasi dari Tergugat bersama Turut Tergugat telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat berupa Satu unit rumah yang dikuasai oleh Tergugat Bersama Turut Tergugat Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, yang saat ini harganya adalah sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);
10. Menyatakan Permohonan Provisi Penggugat Pada Perkara *Aquo* sangat beralasan hukum, dan patut untuk dikabulkan;
11. Menyatakan Tergugat bersama Tergugat untuk tidak berhak untuk menguasai secara Fisik atas satu unit Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang milik Penggugat tersebut;
12. Menyatakan putusan provisi tetap mengikat pada Penggugat dan Tergugat bersama Turut Tergugat, sampai diputusnya perkara aquo dan memiliki kekuatan hukum tetap;
13. Menghukum Tergugat bersama Turut Tergugat untuk Mengkosongkan bangunan rumah yang ditempatinya dan atau tidak menguasai secara fisik objek perkara aquo kepada Penggugat yaitu satu unit Rumah Nomor 6 Blok A

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph



Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang;

14. Menghukum Tergugat bersama Turut Tergugat membayar atas beban bunga berjalan oleh pihak BTN selama empat tahun berjalan sejak tahun 2019 sampai diajukannya gugatan ini, senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) secara tanggung renteng sebagai akibat dari Perbuatan Cedera Janji/Wanprestasi yang mengakibatkan kerugian Penggugat atas penggunaan dana KPL 12,5 % setahun / KPL Perunitnya senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta dan Pinjaman dan KYG Perunitnya Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
15. Menghukum Tergugat bersama Turut Tergugat membayar Penguasaan Fisik rumah oleh Tergugat sejak tahun 2019 sampai diajukannya gugatan ini dan tau sampai saat ini, sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) secara tanggung renteng jika dihitung dengan sewa setahunnya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta)/ pertahun selama 4 (empat) tahun berjalan jumlahnya, atas Perbuatan Cedera Janji/ Wanprestasi dari Tergugat bersama Turut Tergugat;
16. Menghukum Tergugat bersama Turut Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat senilai Satu unit rumah yang dikuasai Tergugat Bersama Turut Tergugat, sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) secara tanggung renteng atas Perbuatan Cedera Janji/ Wanprestasi;
17. Menghukum Tergugat bersama Turut Tergugat untuk mematuhi putusan provisi untuk Mengkosongkan bangunan rumah yang dikuasainya/ ditempatinya guna menjamin gugatan Penggugat ini tidak sia-sia (ilusioner), yaitu Pengosongan satu unit bangunan rumah yang dikuasai oleh Tergugat Bersama Turut Tergugat yaitu Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang;
18. Bahwa agar tidak menimbulkan kekhawatiran bagi Penggugat terhadap putusan ini tidak dijalankan oleh Tergugat bersama Turut Tergugat secara sukarela, maka Menghukum Tergugat bersama Turut Tergugat secara tanggung renteng, untuk membayar baik secara untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari kepada Penggugat apabila lalai dalam menjalankan Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, terhitung sejak Putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Menghukum Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, Khususnya terhadap Putusan Provisi walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali dari para Pihak;
20. Menghukum Tergugat bersama Turut tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara Tanggung renteng;

Subsida

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir sendiri di persidangan dan untuk Tergugat hadir dengan didampingi oleh Bahrul Fuady, S.H., M.H., dan Soni Afwan, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2021 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepahiang pada hari Jumat tanggal 2 Juli 2021 di bawah No. Register 15/SK/Pdt/PN Kph;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Anton Alexander, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kepahiang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa atas pertanyaan Majelis Hakim, para pihak sepakat untuk melaksanakan sidang secara elektronik (*e-court*);

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat:

A. Dalam Eksepsi

1. Bahwa, Tergugat dan Turut Tergugat menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Surat Gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas, jelas dan diakui kebenarannya menurut hukum;
2. Bahwa, gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil yaitu:
 - Gugatan Penggugat kurang pihak (*Exceptio Lurium Listis Consortium*) masih ada orang yang mesti ikut bertindak dan ditarik sebagai Tergugat, sedangkan apa yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Formil Gugatannya terdapat kurang pihak-pihak, yaitu Haris Munandar yang

Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menerima pembayaran mulai dari biaya *booking*, DP (*down payment*) dan angsuran terhadap Perumahan BTN Pesona Pematang Indah yang berlokasi di Desa Palangkian, Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang kemudian di transfer ke Rekening BCA Pribadi atas nama Penggugat dan Windi Ardila yang juga telah mentransfer sejumlah uang kepada rekening pribadi atas nama Penggugat terhadap Perumahan BTN Pesona Pematang Indah yang berlokasi di Desa Palangkian Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang;
- Dengan tidak ditariknya Haris Munandar dan Windi Ardila dalam gugatan, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak. Sedangkan gugatan yang kurang pihak, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan Jurisprudensi tetap yang isinya menyatakan bahwa gugatan seperti itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*neit onvarkelijk verklard*); Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang dimaksud meliputi (i) Putusan M.A. tanggal 13 Mei 1975 No. 151 K/Sip/1972; (ii) Putusan M.A. tanggal 9 Desember 1975 No. 427 K/Sip/1973; (iii) Putusan M.A. tanggal 11 November 1975 No. 1078 K/Sip/1972; (iv) Putusan M.A. tanggal 4 Oktober 1972 No. 938 K/Sip/1971; (v) Putusan M.A. tanggal 23 Maret 1982 No. 2438 K/Sip/1980; (vi) Putusan M.A. tanggal 19 Juli 1985 No. 546 K/Sip/1984; (vii) Putusan M.A. tanggal 11 Juni 1985 No. 400 K/Sip/1974. Dari uraian dan alasan-alasan yuridis diatas, jelas dan beralasan hukum bahwa gugatan Penggugat terdapat kurang pihak yang dapat mengakibatkan error in persona (kurang pihak dalam gugatan), kurang pihak dalam gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil oleh karena itu gugatan dikualifikasikan mengandung cacat formil, akibat lebih lanjut gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*neit onvarkelijk verklard*);
 - Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas, tidak lengkap (*Obscuur Libel*), Fundamentum Petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*Rechts Grond*) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya, sehingga Gugatan Penggugat tersebut tidak memenuhi asas jelas dan tegas (*een dui delijke en bepaalde concluside*). Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya adalah tidak benar, karena Penggugat ingin mengaburkan persoalan yang sebenarnya dengan mendalilkan cerita atau kejadian yang dibuat-buat atau mengada-ada, sebab sebelum gugatan Penggugat daftarkan ke Panitera Pengadilan Negeri Kepahiang, Windi Ardila anak kandung dari Tergugat dan Turut Tergugat telah membuat Laporan Pengaduan ke Polda Bengkulu berdasarkan Surat Perintah Penyelidikan Nomor: SP.

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph



Lidik/167.A/VI/2022/Ditreskrimum tanggal 6 Juni 2022. Bahwa alasan lain Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Cacat Formil karena kabur, tidak jelas, tidak lengkap (*Obscuur Libel*) adalah karena dalam Petitum Gugatan poin 1 dan poin 2 menunjukkan keragu-raguan Penggugat terhadap kebenaran berdasarkan fakta dalam Posita yang dalilkan dalam Gugatannya, oleh karena itu semakin menunjukkan bahwasanya Gugatan Penggugat tersebut tidak memiliki relevansi dengan penguasaan fisik oleh Tergugat dan Turut Tergugat serta Penggugat dalam menggugat hanyalah sebatas ingin mengeyampingkan Perbuatan Melawan Hukum yang Penggugat perbuat yakni melakukan Perjanjian Pembelian Rumah dengan *Cash Tempo* Seharga Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dengan Tergugat dan Turut Tergugat tanpa menggunakan perjanjian yang sah dengan legal standing PT Kiat Muda Berkarya atau dengan martabat palsu tanpa sepengetahuan Pihak Bank BTN yang telah menggelontorkan dana Pinjaman dari Bank BTN berupa HPL dan KYG yang diperuntukkan membangun perumahan tersbut. Bahwa selain itu apa yang diuraikan dalam dalil Gugatan Penggugat perihal awal Pembangunan dan awal Penempatan rumah oleh Tergugat dan Turut Tergugat adalah Tidak Jelas dan Terang, karena tidak menyebutkan secara tegas dan terperinci waktu (Tahun, bulan, tanggal) Pembangunan, faktanya dalam gugatan Penggugat langsung menyebutkan setelah tiga bulan pembangunan rumah percontohan kemudian terjadilah penempatan rumah oleh Tergugat dan Turut Tergugat. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas yang mengakibatkan gugatan Penggugat sulit untuk dipahami dan dalam gugatan Penggugat *a quo* terkesan tidak memahami konteks substansial gugatan yang mana esensialnya gugatan tersebut haruslah di runutkan secara terperinci awal mula kejadian sampai terjadinya suatu perbuatan hukum yang dianggap Penggugat sudah dilanggar pihak Tergugat, Turut Tergugat tersebut. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan Tergugat dan Turut Tergugat maka Gugatan Penggugat sangat beralasan hukum untuk dinyatakan kabur, tidak jelas atau (*Obscuur Libel*), oleh karena itu sudah seharusnya Gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum;

Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph



2. Bahwa apa yang telah Tergugat dan Turut Tergugat kemukakan dalam Eksepsi dan Jawaban ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
3. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak menanggapi Posita Gugatan Penggugat secara keseluruhan melainkan akan menanggapi substansi dan relevansi terhadap peristiwa hukum yang melibatkan Tergugat dan Turut Tergugat sampai menempati rumah yang sekarang diperkarakan oleh Penggugat;
4. Bahwa pada dasarnya Tergugat dan Turut Tergugat tidak mengetahui secara jelas dan terang Perihal jabatan Penggugat dan dana darimana yang digunakan oleh Penggugat dalam membangun Perumahan tersebut, yang diketahui Tergugat dan Turut Tergugat adalah Pimpinan perumahan tersebut dan memilik seorang kepercayaan bernama Haris Munandar yang mana dalam pelaksanaannya, Haris Munandar diketahui mempromosikan dan mencari Konsumen Perumahan, Mengawasi Pembangunan karena selalu hadir dan membayar gaji tukang, Melakukan pengurusan syarat-syarat dokumen agar Permohonan Kredit perumahan di setuju pihak Bank, Menerima pembayaran-pembayaran awal berupa DP (*down payment*), serta mendampingi calon Konsumen sampai dengan akad;
5. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada poin 3 yang menyatakan: "Rumah Blok A Nomor 6 telah dihuni oleh Tergugat bersama Turut Tergugat, dengan tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat" adalah tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali serta merupakan kesimpulan Penggugat sepihak, karena dasar menempati rumah tersebut adalah izin dari Haris Munandar yang sudah disampaikan kepada Penggugat, hal ini juga dikarenakan sebelum menempati rumah tersebut Tergugat, Turut Tergugat, dan Windi Ardillah sedang melakukan proses pengajuan kredit yakni dengan sedang memproses persyaratan pengajuan kredit serta telah membayar uang muka berupa DP (*down payment*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), oleh karena itu sudah beralasan hukum jika Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;
6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada poin 4 tidak Tergugat, Turut Tergugat tanggap karena sudah diperjelas dan diterangkan pada poin 5;
7. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya pada poin 5 dan poin 6 adalah merupakan sebuah dalil dan Pernyataan BOHONG karena faktanya Tergugat, Turut Tergugat beserta keluarganya baru menempati rumah tersebut dengan atas izin pada bulan April 2019 serta pengajuan permohonan Kredit Rumah oleh Tergugat, Turut Tergugat dan Windi Ardillah



dimulai sejak akhir tahun 2018, oleh karena Penggugat telah berbohong dan memutar balikan fakta maka sudah beralasan hukum jika Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

8. Bahwa menanggapi Gugatan Penggugat poin 7, 8, 9, 10 Tergugat, Turut Tergugat akan diperjelas dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa sekira akhir tahun 2018, Windi Ardillah anak dari Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan tertarik untuk membeli rumah dengan cara kredit di Perumahan Pesona Pematang Indah PT Kiat Muda Berkarya yang berlokasi di Desa Pelangkian, Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang dengan membayar *booking fee* sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan untuk melengkapi syarat serta administrasi lainnya, maka Windi Ardillah pada tanggal 19 September 2018 menyerahkan uang muka awal (DP) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada orang yang mengurus perumahan tersebut (*Vide jawaban gugatan Tergugat Dan Turut Tergugat poin 4*) Haris Munandar (kuitansi terlampir) dan proses persyaratan awal berupa pembukaan rekening Bank BTN atas nama Windi Ardilla dilakukan pada 27 Februari 2019;
- Bahwa dikarenakan pekerjaan Windi Ardilla yang saat itu bekerja di Bengkulu dianggap tidak layak untuk diteruskan sebagai syarat untuk pengajuan permohonan pengambilan kredit rumah maka disarankan oleh Penggugat dan Haris Munandar untuk dialihkan ke Nama Turut Tergugat namun untuk pengajuan Kredit atas nama Turut Tergugat namun terhalang faktor umur maka oleh sebab itu Pengajuan Kredit Rumah tersebut kembali gagal;
- Bahwa pada Bulan April 2019 karena rumahnya di Kota Bengkulu terjadi musibah banjir dan memang niat Windi Ardilla untuk pulang ke Kabupaten Kepahiang, maka Tergugat, Turut Tergugat, dan keluarganya meminta izin kepada Haris Munandar yang telah disampaikan kepada Penggugat untuk menempati Rumah Blok A Nomor 6 yang pada saat itu sedang diupayakan pengajuan Kredit KPR tersebut;
- Bahwa terhadap hal tersebut Penggugat dan Haris Munandar kembali meminta untuk pengajuan memakai nama Windi Ardilla dengan dibantu Haris Munandar untuk membuat Surat Keterangan Kerja di Radar Kepahiang pada sekira bulan September 2019, untuk pengurusan tersebut Windi Ardilla kembali mengeluarkan biaya sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) namun pengajuan kredit rumah tersebut kembali gagal;

Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah itu sekira bulan Maret 2020, Tergugat kembali mencoba memasukkan Pengajuan Kredit KPR Rumah pada Bank BTN dengan melengkapi seluruh syarat dan sudah sampai pada tahap wawancara di Bank BTN, namun kembali gagal dengan alasan yang sampai saat ini Tergugat, Turut Tergugat dan keluarganya tidak ketahui;
- Bahwa selain itu Penggugat meminta bantuan (meminjam) uang kepada Turut Tergugat sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) dikarenakan keperluan mendesak dan karena Turut Tergugat tidak memiliki ATM untuk mentransfer maka disarankan oleh Penggugat Transfer melalui Haris Munandar, dengan rincian pengiriman sebagai berikut: Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 31 Maret 2020 dan Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tertanggal 21 April 2020;
- Bahwa dikarenakan Permohonan KPR subsidi yang diajukan Tergugat, Turut Tergugat dan Windi Ardilla tidak kunjung dapat disetujui oleh Pihak Bank BTN, maka sekira awal bulan Agustus 2020 Penggugat dan Haris Munandar mendatangi kembali Tergugat, Turut Tergugat dan Windi Ardilla dengan menawarkan pembelian rumah tersebut melalui mekanisme *Cash Tempo* maka Tergugat, Turut Tergugat serta Windi Ardilla menyetujuinya, Perjanjian dan kesepakatan tersebut dilaksanakan di rumah Haris Munandar yang pada saat itu tinggal di Rumah Blok A Nomor 7 dengan harga Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) yang mana akan dibayar sebanyak 2 (dua) kali. Pembayaran pertama dilakukan melalui Transfer ke rekening pribadi Penggugat pada tanggal 18 Agustus 2020 sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
- Pelunasan pembayaran *cash tempo* tersebut dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat dan Windi Ardilla diberikan langsung ke Haris Munandar sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 21 Agustus 2020, namun sampai dengan saat ini Dokumen Resmi kepemilikan Rumah Blok A Nomor 6 belum diterima Tergugat, Turut Tergugat dan Windi Ardilla;
- Bahwa sekira bulan Oktober 2020 Haris Munandar menghubungi Turut Tergugat dikarenakan Penggugat tidak mau menerima pelunasan Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) melainkan meminta pelunasan di harga Rp95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah), berdasarkan hal tersebut Tergugat, Turut Tergugat serta Windi Ardilla merasa sangat tertipu dan sangat dirugikan, oleh karena itu Tergugat,

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph

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)



Turut Tergugat, serta Windi Ardilla tetap menempati rumah tersebut karena sudah memenuhi Prestasi terhadap perjanjian Pembelian Rumah secara *cash tempo* tersebut;

Berdasarkan fakta-fakta berdasarkan hukum dan oleh karena Penggugat telah berbohong serta memutar balikan fakta maka sudah beralasan hukum jika Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

9. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada poin 11, 12 menunjukkan keresahan Penggugat karena rumah yang telah dilakukan *cash tempo* tersebut belum Penggugat laporkan ke Pihak Bank BTN karena dalam Gugatan poin 2 menyebutkan asal dana pembangunan perumahan tersebut dan rumah yang ditempati Tergugat, Turut Tergugat, serta Windi Ardilla masuk ke dalam perumahan percontohan dalam pengajuan Pinjaman tersebut; namun dalam hal ini selama proses Pengajuan Kredit rumah KPR sampai dengan terjadinya perjanjian *cash tempo* tersebut Penggugat tidak pernah memberitahu Prosedur yang jelas, oleh karena itu banyak fakta bohong dan mengada-ngada yang didalilkan Penggugat agar tidak dipermasalahkan oleh pihak Bank BTN yang memberikan dana pinjaman dalam pembangunan rumah tersebut, dan berdasarkan hal tersebut maka sudah beralasan hukum jika Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;
10. Bahwa karena dalam hal ini Tergugat dan Turut Tergugat mengalami kerugian karena telah melunasi pembayaran Perjanjian *Cash Tempo* sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) namun belum menerima dokumen kepemilikan yang sah, maka patut dikatakan Penggugat lah yang telah melakukan Wanprestasi/Cidera janji Kepada Tergugat dan Turut Tergugat oleh karena itu berdasarkan hal tersebut maka sudah beralasan hukum jika dalil Gugatan Penggugat dalam petitumnya sebanyak 20 (dua puluh) poin tersebut harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;
11. Bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat bukanlah pihak yang melakukan Wanprestasi/ cidera janji yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian, maka patutlah Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam persidangan ini;

Berdasarkan alasan hukum diatas, Tergugat dan Turut Tergugat membantah kebenaran Gugatan Penggugat dan sudah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 15 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam pokok perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Vanklijke Verklard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar setiap biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau Jika Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 1 September 2022 dan atas Replik dari Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik pada tanggal 15 September 2022;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Pendirian PT Kiat Muda Berkarya, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Susunan Pengurus PT Kiat Muda Berkarya, diberi tanda P-1.1;
3. Fotokopi Surat Persetujuan Kredit (SP2K) atas nama PT Kiat Muda Berkarya tanggal 13 Desember 2018, diberi tanda P-2;
4. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Kredit (PK) Nomor 61 Tanggal 17 Desember 2018, diberi tanda P-2.1;
5. Fotokopi dari fotokopi Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kepahiang Nomor 380/IMB/DPMPSTSP/KPH/2019 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB), diberi tanda P-2.2;
6. *Printout* foto Rumah Blok A No.6 yang diduduki oleh Tergugat dan Turut Tergugat, diberi tanda P-3;
7. Fotokopi SOP Penjualan Perumahan Pesona Pematang Indah tanggal 1 Agustus 2018, diberi tanda P-4;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat Persetujuan Prinsip, diberi tanda P-4.1;
9. Fotokopi Surat izin dan Persetujuan Untuk Memasuki Pekarangan Tempat Tinggal atas nama Nopi Epiyanti tanpa adanya tanggal tahun surat, diberi tanda P-4-2;
10. *Printout* Formulir Berita Acara Serah Terima Rumah Umum Tapak, diberi tanda P-4.3;
11. *Printout* Sikasep Perumahan Subsidi atas nama Windi Ardilah pada sistem informasi KPR Perumahan Subsidi, diberi tanda P-5;
12. Fotokopi Berkas Pengajuan Kredit atas nama Tergugat, diberi tanda P-6;
13. Fotokopi Surat Pernyataan Pemesanan Rumah (SPR), diberi tanda P-7;

Halaman 16 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph

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

14. Fotokopi Site Plan Perumahan Pesona Pematang Indah, diberi tanda P-8;
15. Fotokopi Surat Pernyataan 1: Pernyataan Tentang Pemilik Tanah Menjual Tanahnya dengan Memakai Calo / Makelar Tanah, diberi tanda P-9;
16. Fotokopi Bagan Pemasaran Perumahan Pesona Pematang Indah, diberi tanda P-10;
17. Fotokopi Tugas Pokok dan Fungsi Pengurus Perumahan Pesona Pematang Indah, diberi tanda P-11;
18. *Printout* Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, diberi tanda P-11.1;
19. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Ketrampilan Kerja LPJK atas nama Shandry Tryvionata, diberi tanda P-11.2;
20. Fotokopi Somasi Pertama dari Law Office Erwin Sagitarius, SH, MH. Associates kepada Juwita (Tergugat)/ Barlian (Turut Tergugat), diberi tanda P-12;
21. Fotokopi Surat Pernyataan 2: Tentang Cara Pemasaran, diberi tanda P-13;
22. *Printout* Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Nomor 1126/KPTS/M/2018 tentang Batasan Jual Rumah Sejahtera Tapak Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi Tahun 2019, diberi tanda - 14;
23. *Printout* Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 535/KPTS/M/2019 tentang Batasan Harga Juak Rumah Sejahtera Tapak yang Diperoleh Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, diberi tanda P.15;
24. Fotokopi dari fotokopi Laporan Penilaian Properti (Rumah Tinggal) atas nama PT Klat Muda Berkarya No: 0011/2.0101-04/PI/07/PS.00264/I/XI/2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Sudiono Awaludin dan Rekan, diberi tanda P.16;
25. Fotokopi Surat Pernyataan 3: Tentang Harga Rumah tanggal 12 Oktober 2022, diberi tanda P-17;
26. Fotokopi Surat Pernyataan 4: Pernyataan Klarifikasi Tentang Tergugat Mau Membeli Rumah Seharga 80 Juta Rupiah Dalam Kondisi Prestasi Bangunan Rumah 80%, diberi tanda P-18;
27. Fotokopi Opname Hasil Pekerjaan Tukang tanggal 30 November 2018, diberi tanda P-18.1;
28. *Printout* Foto Bangunan Rumah Blok A No.6 prestasi bangunan baru mencapai 80%, diberi tanda P-18.2;

Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph

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

29. Fotokopi Surat Pernyataan 5: Tentang Penyerobotan Rumah Pesona Pematang Indah Blok A/6, diberi tanda P-19;
30. *Printout* Komunikasi Whatsapp antara Penggugat dengan Tukang Saudara Sabri mengenai Turut Tergugat yang telah menempati Rumah Pesona Pematang Indah Blok A/6 tanpa izin, diberi tanda P-19.1;
31. Fotokopi Opname Hasil Pekerjaan Tukang Tanggal 28 Desember 2018, diberi tanda P-19.2;
32. Fotokopi Surat Pernyataan 6: Tentang Penambahan Bangunan Rumah Blok A/6, diberi tanda P-20;
33. Fotokopi Denah Ruangan, diberi tanda P-21;
34. Fotokopi Gambar Bangunan Asal Rumah Blok A/6, diberi tanda P-21.1;
35. Fotokopi Gambar Bangunan Rumah Blok A/6 Yang Sudah Dipugar, diberi tanda P-21.2;
36. Fotokopi Pernyataan 21: Tentang Kronologis Rumah Blok A No.6, diberi tanda P-22;
37. Fotokopi Surat Pernyataan 8: Tentang Pembayaran Rumah Yang Dibeli Secara Kredit, diberi tanda P-23;
38. Fotokopi Surat Pernyataan 9: Tentang Riwayat Pengajuan Kredit Atas Nama Tergugat, diberi tanda P-24;
39. Fotokopi Surat Pernyataan 10: Klarifikasi Tentang Bukti T-4 Dan Bukti T-8, diberi tanda P-25;
40. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Kerja Nomor 053/RK/04/2019 atas nama Windi Ardila tanggal 18 April 2019 yang dikeluarkan Radar Kepahiang, diberi tanda P-25.1;
41. Fotokopi Surat Pernyataan 11: Klarifikasi Tentang Bukti T-6 dan T-7, diberi tanda P-26;
42. Fotokopi Kwitansi atas nama Nopi Epiyanti, diberi tanda P-26.1;
43. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemesan Rumah dan Sikasep dari Pengajuan Kredit Nopi Epiyanti, diberi tanda P-26.2;
44. Fotokopi Surat Pernyataan 12: Klarifikasi Tentang Bukti T-3, diberi tanda P-27;
45. Fotokopi Surat Pemberitahuan Proses Kredit No: 061/PB-Adi.N/VIII/2022 yang dikeluarkan oleh PT Kiat Muda Berkarya, diberi tanda P-27.1;
46. Fotokopi Surat Pernyataan 13: Klarifikasi Tentang Bukti T-9, diberi tanda P-28;
47. Fotokopi Surat Pernyataan 14: Tentang Tergugat Kembali Meminta Harga Cash 80 Juta Rupiah, diberi tanda P-29;

Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph

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

48. Fotokopi Surat Pemberitahuan Tunggalan KYG & Rekening Koran Perum. Pesona Pematang Indah yang dikeluarkan oleh Bank BTN Cabang Bengkulu, diberi tanda P-29.1.a;
49. Fotokopi Surat Pemberitahuan Tunggalan KPL & Rekening Koran Perum. Pesona Pematang Indah Indah yang dikeluarkan oleh Bank BTN Cabang Bengkulu, diberi tanda P-29.1.b;
50. Fotokopi Surat Pernyataan 15: Klarifikasi Tentang Jawaban Tergugat Poin 8 Alenia 7, diberi tanda P-30;
51. *Printout* dari WhatsApp, diberi tanda P-30.1;
 - Komunikasi Whtasapp Tukang Anton;
 - Komunikasi Whatsapp Istri Haris Munandar;
 - Komunikasi Penghuni Rumah Blok A/5;
52. Fotokopi Surat Pernyataan 16: Tentang Surat Pemberitahuan Kenaikan Harga Rumah Tahun 2021, diberi tanda P-31;
53. Fotokopi Surat Pernyataan 17: Tentang Fitnah Tergugat Yang Menyatakan Sudah Melunasi Pembayaran Rumah Blok A No.6 Kepada Penggugat, diberi tanda P-32;
54. Fotokopi Pernyataan 18: Klarifikasi Tentang Bukti T-10, diberi tanda P-33;
55. Fotokopi Pernyataan 19: Tentang Meminta Pengosongan Rumah, diberi tanda P-34;
56. *Printout* komunikasi Whatsapp Penggugat dengan Haris Munandar mengenai pengosongan rumah Nomor 6, diberi tanda P-34.1;
57. *Printout* komunikasi Whatsapp Penggugat dengan Windi Ardila, diberi tanda P.34.2;
58. *Printout* Pernyataan 20: Tentang Tergugat Menyatakan Tidak Mau Mengosongkan Rumah dan Tidak Mau Membayar Lagi, diberi tanda P-35;
59. *Printout* komunikasi Whatsapp Penggugat dengan Windi Ardila mengenai Saudara Harris yang tidak bisa dihubungkan, diberi tanda P-35.1;
60. Fotokopi Surat Panggilan Polda Bengkulu Nomor: B/996/VII/2022/DiT-Reskrimum, diberi tanda P-35.2;
61. Fotokopi Pernyataan 21%: Pernyataan Tentang Persengkongkolan Saksi Haris Mundandar dan Tergugat yang dikeluarkan oleh PT Kiat Muda Berkarya tertanggal 17 November 2022, diberi tanda P-36;
62. *Printout* komunikasi Whatsapp Penggugat dengan Farida Hendri, diberi tanda P-36.1;
63. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 00148, diberi tanda P-36.2;

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

64. *Printout* komunikasi Whatsapp Penggugat dengan Aris mengenai pembayaran, diberi tanda P-36.3;
65. *Printout* komunikasi Whatsapp Penggugat dengan Farida Hendri, diberi tanda P-36.4;
66. *Printout* komunikasi Whatsapp Penggugat dengan Anton Tukang, diberi tanda P-36.5;
67. *Printout* komunikasi Whatsapp Penggugat dengan Istri Aris, diberi tanda P-36.5a;
68. *Printout* komunikasi Whatsapp Penggugat dengan Intan Gatot, diberi tanda P-36.5b;
69. *Printout* komunikasi Whatsapp Penggugat dengan Sabri, diberi tanda P-36.6;
70. *Printout* Bukti Transfer kepada Haris Munandar, diberi tanda P-36.7;
71. *Printout* komunikasi Whatsapp Penggugat dengan Polda Randi Bangtah, diberi tanda P-36.8;
72. *Printout* komunikasi Whatsapp Penggugat dengan Kanit Polres Kepahiang Andhika Ramadhan mengenai Haris Munandar agar ditangkap, diberi tanda P-36.9;
73. *Printout* komunikasi Whatsapp Penggugat dengan Polda Randi Bangtah mengenai Haris Munandar yang menjadi DPO tetapi tidak ditangkap, diberi tanda P-36.10;
74. Foto Saksi Haris Munandar dengan seseorang yang tidak dikenal, diberi tanda P-36.11;
75. *Printout* Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Bbersubsidi, Besaran Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi dan Jangka Waktu Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Rumah Susun Umum Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan, diberi tanda P-36.12;
76. Fotokopi Pernyataan 22: Pernyataan Tentang Kesaksian HJ. Wahidin Pemilik Tanah Blok B Perumahan Pesona Pematang Indah, diberi tanda P-37;
77. *Printout* foto Situasi Perumahan Pesona Pematang Indah, diberi tanda P-37-1;

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2.1, P-2.2, P-3, P-4, P-4.1, P-4.3, P-5, P-11.1, P-11.2, P-14, P-15, P-16, P-18.2, P-19.1, P-21.1, P-21.2, P-25.1, P-26.2, P-27.1, P-30.1, P-34.1, P-34.2, P-35.1, P-36.1 sampai dengan P-36.12, dan P-37.1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan juga hasil *printout*, kemudian bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti tertulis berupa surat-surat, sebagai berikut:

1. Fotokopi Identitas Tergugat dengan Nomor identitas NIK: 1708044107750111 atas nama Juwita, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Brosur Perumahan Perumahan Pematang Indah, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Kwitansi *booking fee* (DP) yang dibayarkan Windi Ardila (Anak Penggugat) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tertanggal 19 September 2018 yang diterima oleh Saudara Aris Munandar, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Rekening Koran Transfer Haris Munandar ke Rekening Penggugat sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 31 Maret 2020, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Slip Tranfer Haris Munandar ke Rekening Penggugat sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 31 Maret 2020 yang ditulis ulang oleh Tergugat dan Turut Tergugat karena telah buram, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi *printout* Rekening Koran Transfer Haris Munandar ke Rekening Penggugat tertanggal 21 April 2020 sebesar Rp3.900.000,00 (tiga juta Sembilan ratus ribu rupiah), diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Slip Tranfer Haris Munandar ke Rekening Penggugat sebesar Rp3.900.000,00 (tiga juta Sembilan ratus ribu rupiah) tertanggal 21 April 2020 yang ditulis ulang oleh Tergugat dan Turut Tergugat karena telah buram, diberi tanda T-7;
8. *Printout* Rekening Transfer Windi Ardillah ke Rekening Penggugat tertanggal 21 April 2020 sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), diberi tanda T-8;
9. *Printout* Rekening Koran Transfer dari Rekening Windi Ardila ke Rekenaing Penggugat sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) tertanggal 18 Agustus 2020, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Windi Ardila kepada Haris Munandar untuk pelunasan rumah di Perumahan Kiat Pesona Pematang Indah Nomor 6 Blok 6 sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 21 Agustus 2020 dan ditandatangani oleh Haris Munandar, diberi tanda T-10;

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph

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)



11. Fotokopi Surat Pemberitahuan dari Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat tertanggal 7 Desember 2020, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Nomor: 101/SKJB/PLK/2018 antara Ruli Bin Sakut Irawan dan Yuranto Eka Putra tertanggal 25 April 2018 yang terdapat tandatangan Saudara Aris, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Surat Kesepakatan Jual Beli antara H. Wahidin dan Yuranto Eka Putra tertanggal 4 September 2018 yang terdapat tandatangan Saudara Aris, diberi tanda T-13;
14. Fotokopi Surat Kesepakatan Jual Beli antara Yamin Nani dan Yuranto Eka Putra tertanggal 04 September 2018 yang terdapat Nama Saudara Aris, diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Surat Kesepakatan Perjanjian antara Ahmad Heryani dan Maryati Wijaya (Penggugat) yang terdapat tandatangan Saudara Aris Munandar, diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Bukti Tanda Terima Laporan Informasi Nomor: 126/B/BP/IV/2022 tertanggal 25 April 2022 yang ditandatangani oleh Petugas Piket Polda Bengkulu Cq. Reskrim Polda Bengkulu Cq. Subdit Hardabangtah Polda Bengkulu, diberi tanda T-16;
17. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Dumas (SP2HD) Nomor: B/530/VIII/2022/DitReskrim Polda Bengkulu tertanggal 22 Agustus 2022, diberi tanda T-17;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-4, T-6, T-12 sampai dengan T-15 dan berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selain itu bukti T-8 berupa hasil *printout*, kemudian bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti tertulis berupa surat-surat, sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 1708042912890001 atas nama Barlian, diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Brosur Perumahan Perumahan Pesona Pematang Indah, diberi tanda TT-2;
3. Fotokopi Kwitansi *booking fee* (DP) yang dibayarkan Windi Ardila sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tertanggal 19 September 2018 yang diterima oleh Saudara Haris Munandar, diberi tanda TT-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi *printout* Rekening Koran Transfer Haris Munandar ke Rekening Penggugat sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 31 Maret 2020, diberi tanda TT-4;
5. Fotokopi Slip Tranfer Haris Munandar ke Rekening Penggugat sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 31 Maret 2020 yang ditulis ulang oleh Tergugat dan Turut Tergugat karena telah buram, diberi tanda TT-5;
6. Fotokopi *Prinout* Rekening Koran Transfer Haris Munandar ke Rekening Penggugat tertanggal 21 April 2020 sejumlah Rp3.900.000,00 (tiga juta Sembilan ratus ribu rupiah), diberi tanda TT-6;
7. Fotokopi Slip Tranfer Haris Munandar ke Rekening Penggugat sebesar Rp3.900.000,00 (tiga juta Sembilan ratus ribu rupiah) tertanggal 21 April 2020 yang ditulis ulang oleh Tergugat dan Turut Tergugat karena telah buram, diberi tanda TT-7;
8. *Printout* Rekening Transfer Windi Ardillah ke Rekening Penggugat tertanggal 21 April 2020 sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), diberi tanda TT-8;
9. *Printout* Rekening Koran Transfer dari Rekening Windi Ardila ke Rekenaing Penggugat sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) tertanggal 18 Agustus 2020, diberi tanda TT-9;
10. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Windi Ardila kepada Haris Munandar untuk pelunasan rumah di Perumahan Kiat Pesona Pematang Indah Nomor 6 Blok 6 sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 21 Agustus 2020 dan ditandatangani oleh Haris, diberi tanda TT-10;
11. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Nomor: 101/SKJB/PLK/2018 antara Ruli Bin Sakut Irawan dan Yuranto Eka Putra tertanggal 25 April 2018 yang terdapat tandatangan Saudara Aris, diberi tanda TT-11;
12. Fotokopi Surat Kesepakatan Jual Beli antara H. Wahidin dan Yuranto Eka Putra tertanggal 4 September 2018 yang terdapat tandatangan Saudara Aris, diberi tanda TT-12;
13. Fotokopi Surat Kesepakatan Jual Beli antara Yamin dan Yuranto Eka Putra tertanggal 4 September 2018 yang terdapat Nama Saudara Aris, diberi tanda TT-13;
14. Fotokopi Surat Kesepakatan Jual Beli antara Ahmah Heryani dan Maryati Wijaya tertanggal 29 Juli 2019 yang terdapat Nama Saudara Aris Munandar, diberi tanda TT-14;

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph

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)



15. Fotokopi Bukti Tanda Terima Laporan Informasi Nomor: 126/B/BP/IV/2022 tertanggal 25 April 2022 yang ditandatangani oleh Petugas Piket Polda Bengkulu Cq. Reskrim Polda Bengkulu Cq. Subdit Hardabangtah Polda Bengkulu, diberi tanda TT-15;
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Dumas (SP2HD) Nomor: B/530/VIII/2022/DitReskrim Polda Bengkulu tertanggal 22 Agustus 2022, diberi tanda TT-16;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT-9, TT-11 sampai dengan TT-14 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selain itu bukti TT-4 berupa hasil *printout*, kemudian bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, selain bukti surat tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan bukti saksi, yaitu:

1. Saksi **Toni Haryanto**, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi bekerja di perumahan pesona pematang indah sejak bulan Desember 2019;
 - Bahwa ada 4 (empat) orang yang menjadi kepala tukang di perumahan tersebut, yaitu Saksi, Bapak Sabri, Bapak Budi dan Bapak Nedi, yang mana Saksi menjadi kepala tukang sejak Januari 2022;
 - Bahwa ada 37 (tiga puluh tujuh) unit rumah di perumahan tersebut, dan Saksi membangun rumah dari nomor 18 (delapan belas) sampai nomor 37 (tiga puluh tujuh);
 - Bahwa yang menggaji Saksi adalah Penggugat sedangkan yang menggaji para tukang adalah kepala tukang dan selama Saksi bekerja di perumahan tersebut, tidak pernah ada permasalahan mengenai pembayaran gaji;
 - Bahwa rumah nomor 6 yang sekarang ditempati oleh Tergugat sudah dibangun sejak tahun 2019;
 - Bahwa Saksi mengenal Saksi Haris Munandar yang pernah tinggal di rumah nomor 7 yang mana saat itu Saksi masih ikut bekerja dengan Bapak Budi sebagai tukang;
 - Bahwa Saksi tidak tahu sudah berapa lama Saksi Haris Munandar tinggal di rumah nomor 7 tersebut, namun sejak Desember 2019 Saksi Haris Munandar tidak lagi tinggal di perumahan tersebut;
 - Bahwa ketika Saksi mulai bekerja, rumah nomor 6 sudah direnovasi, sehingga tidak seperti bangunan awal perumahan tersebut;

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat sekitar 1 (satu) bulan ini;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui pembelian lahan untuk perumahan pesona pematang indah;
 - Bahwa syarat melakukan akad di perumahan tersebut adalah bangunan tidak boleh ditambah atau direnovasi dari bangunan aslinya;
 - Bahwa apabila ingin membeli rumah di perumahan pesona pematang indah tidak perlu memesan lahan terlebih dulu, karena rumah telah selesai dibangun baru dibeli oleh konsumen;
 - Bahwa Saksi mengetahui yang menjadi marketing rumah nomor 6 adalah Saksi Haris Munandar;
 - Bahwa apabila marketing mampu menjual 1 (satu) unit rumah, maka akan mendapatkan bonus sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus rupiah);
 - Bahwa pada tahun 2020, harga 1 (satu) unit rumah adalah sebesar Rp Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan Saksi Haris Munandar tidak lagi bekerja di perumahan tersebut;
2. Saksi **Della Riani Oktaria**, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi bekerja sebagai *sales marketing* di perumahan pesona pematang indah sejak tahun 2019;
 - Bahwa tugas Saksi sebagai sales marketing yaitu hanya menawarkan rumah, selanjutnya akan diserahkan pada menejar perumahan;
 - Bahwa Saksi menawarkan rumah kepada konsumen, bukan berupa tanah kosong melainkan sudah ada bangunannya;
 - Bahwa Saksi berhasil menjual 10 (sepuluh) unit rumah yang semuanya secara kredit dan seingat Saksi yaitu nomor 2 dan nomor 3;
 - Bahwa Saksi bukanlah yang *sales marketing* yang berhasil menjualkan rumah nomor 6;
 - Bahwa pada saat Saksi bekerja sebagai *sales marketing*, rumah nomor 6 sudah dibangun dan juga sudah direnovasi;
 - Bahwa Saksi jarang bertemu dengan Saksi Haris Munandar;
 - Bahwa apabila hendak membeli rumah secaa tunai, tidak perlu melalui Bank BTN, namun langsung ke PT. Pesona Pematang Indah atau langsung kepada Penggugat;
 - Bahwa harga rumah pada tahun 2019 dengan tahun 2020 berbeda, yang mana pada tahun 2019 harga rumah yaitu Rp130.000.000,00 (seratus tiga

Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph

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)



puluh juta rupiah), sedangkan pada tahun 2020 Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);

3. Saksi **Deti Indah Sari**, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah seorang pembeli salah satu rumah di perumahan pesona pematang indah dan pada saat Saksi membeli rumah, rumah tersebut berupa tipe standar;
- Bahwa rumah yang Saksi beli adalah rumah nomor 37 secara kredit dan Saksi menempati rumah tersebut sejak bulan September 2022;
- Bahwa ketika Saksi menempati rumah tersebut, sudah banyak rumah yang direnovasi;
- Bahwa ketika Saksi hendak membeli rumah tersebut, Saksi ditawarkan untuk membeli rumah yang sudah dibangun dengan presentase hampir 100% (seratus persen);
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil sangkalannya, selain bukti surat tersebut di atas, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan bukti saksi, yaitu:

1. Saksi **H. Wahidin**, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat dan Turut Tergugat, begitu juga dengan Penggugat karena tanah milik Saksi dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa tanah Saksi berbatasan dengan perumahan milik Penggugat;
- Bahwa Saksi menjual tanah miliknya kepada Penggugat seharga Rp375.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dari nilai tersebut Penggugat baru membayar uang muka dengan cara memberikan 1 (satu) unit rumah pada Saksi di lokasi perumahan milik Penggugat, dan sisanya Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) belum dibayar oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini karena ada rumah yang diberikan Penggugat kepada Saksi sebagai tanda uang muka, dan rumah tersebut di depan rumah yang menjadi objek sengketa saat ini;
- Bahwa saat ini rumah tersebut ditempati oleh anak Saksi dan Saksi sering datang ke rumah Tergugat;
- Bahwa rumah yang saat ini menjadi objek sengketa dulunya bukan tanah milik Saksi, tetapi tanah milik Muhammad Sakut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah Saksi yang saat ini ditempat oleh anak Saksi dibangun bersamaan dengan rumah yang menjadi objek sengketa;
 - Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga rumah per unit di Perumahan Pesona Pematang Indah;
 - Bahwa setahu Saksi, Tergugat membeli rumah tersebut secara kredit langsung kepada Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui Surat Pernyataan Pemesanan Rumah (SPR) bukti P-7;
 - Bahwa Saksi kenal Saksi Haris Munandar pada saat ia masih bekerja di Perumahan, dan Saksi Haris Munandar juga yang menawarkan tanah Saksi untuk dijual pada Penggugat;
 - Bahwa Saksi membenarkan bukti surat T-13 yang menerangkan bahwasanya Saksi Haris Munandar bukanlah sekedar Kepala Tukang seperti yang diucapkan dan didalilkan oleh Penggugat, melainkan Saksi Haris Munandar merupakan orang penting (orang kepercayaan) Penggugat yang ikut andil dalam pembangunan dan pengembangan perumahan yang dikelola oleh Penggugat;
 - Bahwa rumah Tergugat saat ini sudah tidak sama dengan awalnya rumah Tergugat, karena rumah awal bentuknya sama dengan rumah-rumah yang dibangun oleh perumahan Pesona Pematang Indah;
2. Saksi **Haris Munandar**, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Tergugat sudah membayar lunas rumah yang menjadi objek sengketa saat ini;
 - Bahwa harga rumah tersebut berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat adalah sejumlah Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah);
 - Bahwa Penggugat saat itu setuju dengan kesepakatan karena Penggugat sedang membutuhkan uang, dan nilai yang disepakati senilai Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) tidak termasuk uang muka, lalu Saya beritahu pada Tergugat;
 - Bahwa uang muka sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) juga disetujui oleh Penggugat, dengan perjanjian jika *cash tempo* tersebut tidak tercapai, maka uang muka Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tersebut akan dikembalikan senilai Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran secara *cash tempo* hanya lewat pembicaraan Penggugat dan Tergugat saja dan adanya kuitansi bayar;
- Bahwa awalnya keinginan Tergugat mau membayar rumah tersebut secara kredit, akan tetapi dari pihak bank menolak, lalu Tergugat membayar dengan cara *cash tempo* 2 (dua) kali angsuran;
- Bahwa Saksi pernah bekerjasama dengan Penggugat, saat itu apa saja yang diperintahkan Penggugat Saksi laksanakan dan Saksi juga membantu memasarkan perumahan dan membantu Penggugat untuk menyelesaikan bangunan perumahan miliknya;
- Bahwa maksud dari bukti surat T-11, bukti surat tersebut menerangkan bahwa Penggugat mengirimkan surat pemberitahuan kepada Tergugat dan Turut Tergugat meskipun Tergugat dan Turut Tergugat sudah membayar lunas rumah tersebut melalui saudari Windi Ardila anak dari Tergugat;
- Bahwa Tergugat sudah membayar sebanyak Rp85.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), yang pertama Tergugat bayar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) sudah diserahkan pada Penggugat, dan yang kedua Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tidak diserahkan pada Penggugat, melainkan kepada Saksi pada tanggal 21 Agustus 2020, awalnya Tergugat sudah membayar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagai uang muka rumah;
- Bahwa Saksi menerima uang Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) adalah atas perintah Penggugat;
- Bahwa alasan Saksi uang Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tidak Saksi serahkan kepada Penggugat karena untuk membayar gaji tukang dan bonus Saksi yang telah menjualkan rumah diperumahan tersebut;
- Bahwa bonus Saksi dari setiap rumah yang terjual sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), dan Saksi telah menjualkan 10 (sepuluh) unit rumah, jadi Saksi mendapat bonus totalnya Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), karena belum diberikan oleh Penggugat lalu Saksi potong dari uang yang diberikan oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi mengambil bonus tersebut tanpa perintah Penggugat;
- Bahwa Saksi menyadari bahwa permasalahan akan timbul apabila uang sejumlah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tidak Saksi serahkan kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi sanggup untuk menyerahkan uang sejumlah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), namun Penggugat tidak mau

Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph

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

menerimanya, melainkan Penggugat menginginkan uang sejumlah Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);

- Bahwa Tergugat menyerahkan uang kepada Saksi, karena Tergugat percaya kepada Saksi;
- Bahwa pekerjaan saksi adalah sebagai sales marketing Perumahan Pesona Pematang Indah yang mana bukti T-2 berupa Brosur Perumahan Pesona Pematang Indah tersebut ada tercantum nomor *hand phone* Saksi;
- Bahwa pembelian rumah dapat dilakukan secara cash atau pun secara kredit;
- Bahwa saat ini rumah Tergugat tersebut belum diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas letak, luas dan batas objek tanah sengketa, Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 13 Oktober 2022 sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 dan hasil pemeriksaan setempat tersebut untuk selengkapnya tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 23 November 2022 dan Tergugat serta Turut Tergugat mengajukan pada tanggal 24 November 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

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

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Exceptie Lurium Listis Consortium*);

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph



Bahwa masih ada orang yang mesti ikut bertindak dan ditarik sebagai Tergugat, yaitu Haris Munandar yang menerima pembayaran mulai dari biaya *booking*, DP (*down payment*) dan ansuran terhadap Perumahan BTN Pesona Pematang Indah yang berlokasi di Desa Palangkian, Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang kemudian di transfer ke Rekening BCA Pribadi atas nama Penggugat dan Windi Ardila yang juga telah mentransfer sejumlah uang kepada rekening pribadi atas nama Penggugat terhadap Perumahan BTN Pesona Pematang Indah yang berlokasi di Desa Palangkian Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, dengan tidak ditariknya Haris Munandar dan Windi Ardila dalam gugatan, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, dengan demikian cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan kurang pihak, oleh karena itu mohon Majelis Hakim menolak gugatan atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

2. Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas, tidak lengkap (*Obscuur Libel*);

Bahwa Gugatan Penggugat Cacat Formil karena kabur, tidak jelas, tidak lengkap (*Obscuur Libel*) adalah karena dalam Petitum Gugatan poin 1 dan poin 2 menunjukkan keragu-raguan Penggugat terhadap kebenaran berdasarkan fakta dalam Posita yang dalilkan dalam Gugatannya, selain itu apa yang diuraikan dalam dalil Gugatan Penggugat perihal awal pembangunan dan awal penempatan rumah oleh Tergugat dan Turut Tergugat adalah tidak jelas dan terang, karena tidak menyebutkan secara tegas dan terperinci waktu (tahun, bulan, tanggal) pembangunan, faktanya dalam gugatan Penggugat langsung menyebutkan setelah tiga bulan pembangunan rumah percontohan kemudian terjadilah penempatan rumah oleh Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga gugatan Penggugat tidak jelas yang mengakibatkan gugatan Penggugat sulit untuk dipahami dan dalam gugatan Penggugat *a quo* terkesan tidak memahami konteks substansial gugatan yang mana esensialnya gugatan tersebut haruslah di runutkan secara terperinci awal mula kejadian sampai terjadinya suatu perbuatan hukum yang dianggap Penggugat sudah dilanggar pihak Tergugat, Turut Tergugat tersebut, sehingga gugatan yang demikian adalah gugatan kabur dan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, Turut Tergugat tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1, setelah mencermati surat gugatan, Majelis Hakim berpendapat bahwa kewenangan untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya adalah ada pada Penggugat, dan prinsip tersebut selaras dengan pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor: 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971;

Menimbang, bahwa berdasarkan prinsip tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa adalah hak bagi Penggugat untuk mengajukan Gugatan kepada pihak lain yang memiliki hubungan hukum dan apabila hubungan hukum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak lain tersebut dapat diajukan tuntutan melalui gugatan tersendiri guna memperoleh haknya, berkaitan dengan hal tersebut, apabila dihubungkan dengan *pundamentum petendi* atau posita gugatan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa walaupun Penggugat tidak menarik pihak lain dalam hal ini Haris Munandar dan Windi Ardila tersebut tidak menjadikan gugatan Penggugat kabur karena kurang pihak oleh karenanya Eksepsi Tergugat pada angka 1 (satu) haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 2 (dua), Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah mencermati keseluruhan isi gugatan, Penggugat sudah cukup jelas menguraikan dasar diajukannya gugatan dan gugatan Penggugat telah memenuhi formulasi gugatan dengan lengkap seperti peristiwa hukum yang mendasari gugatan, hubungan hukum antara para pihak dan antara posita dengan petitum tidak terdapat pertentangan, sehingga harus dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

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

Menimbang, bahwa berdasarkan posita, proses jawab menjawab dan pembuktian, dapat disimpulkan pokok masalah dalam perkara ini adalah:

1. Apakah perjanjian pembelian satu unit Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, dengan harga sejumlah Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah), antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum?
2. Apakah benar Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi?

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam positanya Penggugat telah mendalilkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph

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)



perjanjian pembelian satu unit Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, dengan harga sejumlah Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat dalam jawabannya maupun dalam dupliknya ternyata menyangkal adanya perjanjian pembelian satu unit Rumah tersebut, karena menurut Tergugat dan Turut Tergugat perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat adalah Perjanjian pembelian satu unit Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang dengan harga sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat membantah dalil Penggugat tentang perjanjian tersebut, maka dengan demikian perlu dipertimbangkan terlebih dahulu adanya perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 283 R.Bg/ Pasal 1865 BW yang menegaskan bahwa setiap pihak yang mendalilkan suatu hak atau suatu keadaan atau suatu peristiwa yang mendukung hak tersebut, atau untuk menyangkal hak orang lain maka wajib membuktikan hak, keadaan atau peristiwa itu. Dengan demikian kedua belah pihak dalam perkara ini harus diberikan kesempatan yang sama untuk membuktikan dalil-dalil gugatan maupun dalil-dalil bantahannya dengan alat bukti masing-masing yang diajukan di muka persidangan dengan menggunakan alat-alat bukti yang dimaksud dalam pasal 284 Rbg/ Pasal 1866 Kitap Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-37-1 dan menghadirkan 3 (tiga) orang Saksi yakni Saksi Toni Haryanto, Saksi Della Riani Oktaria, dan Saksi Deti Indah Sari;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-17 dan Turut Tergugat mengajukan juga bukti surat bertanda TT-1 sampai dengan TT-16 serta Tergugat dan Turut Tergugat menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yakni Saksi H. Wahidin dan Saksi Haris Munandar;

Menimbang, terhadap alat bukti yang diajukan di persidangan oleh Para Pihak, serta terhadap dalil-dalil yang dikemukakan para pihak, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sepanjang berkaitan dengan unsur hukum atau yuridis dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji



untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis;

Menimbang, bahwa pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa: "*Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap orang lain atau lebih*". Dan berdasarkan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) menyebutkan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan ketentuan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa dalam hukum perjanjian berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme atau *consensus* yang artinya perjanjian ada sejak adanya kesepakatan antara dua orang atau lebih yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Penggugat dan dihubungkan dengan bukti P-6 berupa fotokopi berkas pengajuan kredit tanpa diberi tanggal, isinya adalah tentang permohonan pengajuan kredit yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat untuk memperoleh fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) subsidi kepada Bank Tabungan Negara dengan harga rumah yang akan dibeli sejumlah Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), menurut penilaian Majelis Hakim bukti ini hanya berupa formulir permohonan pengajuan pembiayaan KPR rumah subsidi dari Tergugat dan Turut Tergugat kepada Bank BTN akantetapi dari bukti tersebut membuktikan adanya hubungan Tergugat yang akan membeli rumah kepada Pengugat, namun harganya bukan sejumlah Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti P-7 berupa Surat Pernyataan Pemesanan Rumah di Perumahan Pesonan Pematang Indah, bukti P-17 berupa surat pernyataan harga rumah dari Pengugat yang isinya menyatakan harga rumah di Perumahan Pesona Pematang Indah sejumlah Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) menurut penilaian Majelis Hakim bukti-bukti surat tersebut merupakan pernyataan sepihak yang hanya mengikat bagi yang membuat pernyataan dan memerlukan pembuktian lebih lanjut untuk membuktikan kebenarannya, maka Majelis Hakim berpendapat bukti-bukti surat tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana telah Majelis Hakim



pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim juga memeriksa seluruh bukti surat maupun bukti Saksi yang diajukan oleh Penggugat sepanjang berkaitan dengan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, Turut Tergugat, akan tetapi dari bukti-bukti tersebut tidak ada yang dapat membuktikan bahwa telah terjadi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat tentang pembelian rumah dengan harga sejumlah Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat untuk membuktikan sangkalanya atas perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat tersebut adalah Perjanjian Pembelian satu unit Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang dengan harga sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), berdasarkan bukti surat T-11 berupa Surat Pemberitahuan dari Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat tertanggal 7 Desember 2020 yang isinya ada memperingatkan Tergugat untuk melunasi harga rumah yang akan dibeli Tergugat dari Penggugat dengan harga sejumlah Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) akan tetapi apabila Tergugat tidak melunasi sampai akhir bulan Desember 2020 maka akan dikenakan harga baru yaitu Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti surat T-11 tersebut dihubungkan dengan keterangan Saksi **Haris Munandar** yang pernah bekerja dengan Penggugat dalam keterangannya menerangkan bahwa awalnya keinginan Tergugat mau membayar Rumah Nomor 6 Blok A tersebut secara kredit, akan tetapi dari pihak Bank menolak, sehingga Tergugat ingin membayar dengan cara *cash tempo* 2 (dua) kali angsuran dan Saksi **Haris Munandar** pernah melihat Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat membuat kesepakatan harga rumah yang akan dibeli dengan harga Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti surat T-11 merupakan akta di bawah tangan, maka selama tidak disangkal, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sama seperti akta otentik, berdasarkan Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa : "*suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dengan demikian berlaku ketentuan pasal 1871 untuk tulisan itu*";

Menimbang, bahwa didepan persidangan Penggugat berdasarkan bukti P-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36 berupa pernyataan Pengugat tentang persengkongkolan Saksi **Haris Munandar** dan Tergugat, bahwa Pengugat menyatakan secara resmi ada memberitahukan Tergugat melalui bukti surat T-11 bahwa kesepakatan harga *cash tempo* Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) sudah batal demi hukum karena saat disepakati tidak langsung membayar, maka oleh karena Pengugat tidak menyangkal bukti surat T-11 tersebut, maka bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi **Haris Munandar** hanya seorang diri sehingga berdasarkan asas *unus testis nullus testis* yang di atur dalam Pasal 169 HIR/306 RBg dan Pasal 1905 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi "*Keterangan seorang saksi tanpa ada alat bukti lain di dalam hukum tidak dapat dipercaya*" yang artinya Saksi yang hanya seorang diri belum dapat dijadikan dasar pembuktian, melainkan hanya bernilai sebagai bukti permulaan, oleh sebab itu harus disempurnakan dengan alat bukti yang lain;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi **Haris Munandar** sebagai bukti permulaan dihubungkan dengan bukti surat T-1, menurut penilaian Majelis Hakim bukti-bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sehingga Majelis Hakim menarik persangkaan bahwa ada Perjanjian lisan tentang pembelian satu unit Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang dengan harga sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-9 dan TT-9 berupa *Printout* rekening Bank Centra Asia atas nama Windi Ardila (Anak Tergugat dan Turut Tergugat) untuk melaksanakan perjanjian tersebut, pada tanggal 18 Agustus 2020 Tergugat dan Turut Tergugat telah memberikan uang dengan cara mentransfer melalui rekening anak Tergugat ke rekening Pengugat sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan setelah dihubungkan dengan bukti surat P-28 berupa pernyataan Penggugat begitu juga dengan kesimpulan Penggugat, bahwa Penggugat mengakui telah menerima uang tersebut, akantetapi sampai dengan sekarang gugatan ini diajukan Penggugat belum menerima sisa pelunasannya sehingga Penggugat secara sepihak mengubah kesepakatan harga rumah menjadi sejumlah Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah), seharusnya yang Pengugat lakukan apabila Tergugat dan Turut Tergugat tidak mau memenuhi perjanjiannya berdasarkan ketentuan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bukan mengubah secara sepihak melainkan dapat menuntut pembatalan Perjanjian tersebut;

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, menurut penilaian Majelis Hakim perjanjian pembelian satu unit Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, dengan harga sejumlah Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat tidak memenuhi asas konsensualisme berdasarkan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka dengan demikian perjanjian pembelian satu unit Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, dengan harga sejumlah Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat tidak benar adanya;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian pembelian satu unit Rumah Nomor 6 Blok A Perumahan Pesona Pematang Indah di Kecamatan Kepahiang, Kabupaten Kepahiang, dengan harga sejumlah Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat tidak ada maka Majelis Hakim tidak dapat mempertimbangkan mengenai sah atau tidaknya, atau mempunyai kekuatan hukum atau tidaknya perjanjian tersebut, maka Petitum gugatan angka 4 yaitu menyatakan Tergugat bersama Turut Tergugat telah melakukan perbuatan Cedera Janji / Wanprestasi terhadap Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pada angka 4 yang merupakan tuntutan pokok dalam perkara ini ditolak, maka petitum berikutnya yaitu petitum pada angka 5 sampai dengan angka 20 yang merupakan petitum turunan gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian seluruh gugatan Penggugat ditolak, maka berpedoman pada Pasal 192 ayat (1) RBg, Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti berupa surat yang tidak dipertimbangkan dalam perkara ini dianggap dikesampingkan karena tidak bersifat *prima facie* dan/atau tidak relevan dengan perkara ini;

Mengingat, ketentuan Pasal 1313 dan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, RBg serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.295.000,00 (satu juta dua ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepahiang, pada hari Senin, tanggal 12 Desember 2022, oleh kami, Rizki Febrianti, S.H., sebagai Hakim Ketua, Lely Manullang, S.H., M.Kn., dan Anton Alexander, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Kamis, tanggal 15 Desember 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Dwindra Agung S.H., Panitera Pengganti dihadapan Penggugat, Kuasa Pengugat, dan Tergugat, Turut Tergugat beserta kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Lely Manullang, S.H., M.Kn.

Rizki Febrianti, S.H.

Anton Alexander, S.H.

Panitera Pengganti,

Dwindra Agung, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp30.000,00
2. Biaya ATK	Rp75.000,00
3. PNBP Panggilan	Rp20.000,00
4. Panggilan	Rp240.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp900.000,00
6. PNBP Pemeriksaan setempat	Rp10.000,00
7. Meterai	Rp10.000,00
8. Redaksi	Rp10.000,00 +
Jumlah :	Rp1.295.000,00

(satu juta dua ratus sembilan puluh lima ribu rupiah)

Halaman 37 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kph