



PUTUSAN
Nomor 119/Pdt.G/2019/PN Jmr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jember yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Tarmi, **tempat/tanggal lahir** Sragen/22 Desember 1976, Umur 43 Tahun, **beralamat** di Jl. Nusantara GE 10 Lingk. Condro RT. 004 RW. 012 Kelurahan Kaliwates Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hefi Yudiyanto, S.H., Dewa toro S Poetra S.H. M.Kn, Lutfian Ubaidillah S.H., M.H., berkedudukan di kantor **HEFI YUDIYANTO & PARTNERS** Advocate and Legal Consultant jalan Cempedak Gg. 1a No. 32 Jember, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Oktober 2019, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Yudith Anggara**, umur 35 Tahun, bertempat tinggal di Jl. Kahuripan No. 19, Kabupaten Jember, sebagai **Tergugat**;
2. **Dessy Rositasari**, bertempat tinggal di Jl. Kahuripan No. 19, Kabupaten Jember, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 28 November 2019 dalam Register Nomor 119/Pdt.G/2019/PN Jmr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berawal dari keinginan Penggugat untuk memiliki sebuah rumah tinggal sendiri yang nantinya akan ditempati oleh Penggugat beserta keluarganya, Penggugat bersama Suaminya keliling dari satu tempat ke tempat lainnya dan pada akhirnya berhenti di sebuah rumah kosong dimana di pagar rumah tersebut bertuliskan **"Rumah Dijual dan ada nomor telepon pemiliknya"** kemudian menghubungi nomer telepon yang tertera

Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2019/PN Jmr



pada info tersebut dan akhirnya antara Penggugat, Suami dan Tergugat bertemu di rumah tersebut yang terletak di Perumahan Bumi Kaliwates Blok GE 10 Jember.

2. Bahwa atas keterbatasan keuangan milik Penggugat untuk membeli rumah tersebut secara tunai, oleh Tergugat disarankan untuk melanjutkan sisa kredit Kepemilikan rumah Tergugat di PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk cabang Jember dengan harga Rp. 50,000,000.00 (lima puluh juta rupiah), angsuran Rp. 902,500.00 (sembilan ratus dua ribu lima ratus rupiah) selama 15 (lima belas) tahun dan hal inipun oleh Tergugat diberi kelonggaran terhadap pembayaran sebesar Rp. 50,000,000.00 (lima puluh juta rupiah) bisa dicicil.
3. Bahwa ketidaktahuan pengetahuan Penggugat pada proses jual beli rumah tersebut, transaksi pembayaran jual beli rumah hanya dilakukan secara dibawah tangan dengan bukti pembayaran berupa kwitansi pasar yang hanya disaksikan oleh Penggugat, Suami dan Tergugat dan tanpa disaksikan oleh pejabat yang berwenang, adapun bukti kwitansi pembayaran untuk pembelian rumah tersebut adalah sebagai berikut :
 - 3.1. Tanggal 23 April 2011 bayar Rp. 10,000,000.00 (sepuluh juta rupiah)
 - 3.2. Tanggal 05 Maret 2012 bayar Rp. 5,000,000.00 (lima juta rupiah)
 - 3.3. Tanggal 26 April 2012 bayar Rp. 10,000,000.00 (sepuluh juta rupiah)
 - 3.4. Tanggal 21 November 2014 bayar Rp. 10,000,000.00 (sepuluh juta rupiah)
 - 3.5. Tanggal 18 April 2015 bayar Rp. 10,000,000.00 (sepuluh juta rupiah)
 - 3.6. Tanggal 31 Mei 2018 bayar Rp. 5,000,000.00 (lima juta rupiah)Sehingga total pembayaran cicilan pembelian rumah kepada Tergugat sebesar Rp. 50,000,000.00 (lima puluh juta rupiah)
4. Bahwa pada Bulan Desember 2011, Penggugat beserta keluarga oleh Tergugat diperbolehkan **MENEMPATI RUMAH TERSEBUT HINGGA SEKARANG** sekaligus pembayaran Angsuran setiap bulan Tergugat di PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Jember menjadi tanggung jawab Penggugat dan pada tanggal 20 Desember 2011 Penggugat telah melakukan pembayaran angsuran pertama ke rekening 0021-01-076494-50-0 atas nama YUDITH ANGGARA yang dalam hal ini adalah TERGUGAT, sebesar Rp. 902,500.00 (sembilan ratus dua ribu lima ratus rupiah).
5. Bahwa terhitung sejak tahun 2014 terjadi kenaikan angsuran menjadi Rp. 1,100,000.00 (satu juta seratus ribu rupiah) sampai dengan sekarang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa pada tanggal 31 Mei 2018 Penggugat telah menyelesaikan pelunasan pembelian rumah sebesar Rp. 50,000,000.00 (lima puluh juta rupiah) sesuai pembayaran pada Posita No. 3, serta membayar atas kelebihan tanah sebesar Rp. 5,000,000.00 (lima juta rupiah), sebagai bukti pelunasan atas kesepakatan harga pembelian rumah tersebut, Tergugat telah membuat pengakuan berupa Surat Pernyataan Lunas yang menyatakan:

"Ibu Tarmi telah menyelesaikan/ melunasi seluruh kewajiban pembelian serta penggantian kelebihan tanah atas rumah dengan alamat Perumahan Bumi Kaliwates Blok GE 10 atas anam Yudith Anggara, dengan demikian Sertifikat rumah atas nama Yudith Anggara di alamat tersebut telah menjadi hak sepenuhnya Ibu Tarmi hingga proses legalitas selanjutnya dihadapan Notaris".

Dan hal ini telah disaksikan oleh Istri Tergugat yang bernama Dessy Rositasari sebagai saksi I (yang dalam hal ini adalah Turut Tergugat) dan anak dari Penggugat yang bernama Nur Hanif Istikomah sebagai saksi II.

7. Bahwa untuk menyelesaikan seluruh transaksi jual beli ini, Penggugat disuruh untuk segera melunasi sisa kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Jember oleh Tergugat dan berjanji akan mengantarkan Penggugat untuk mengambil Sertipikat Hak Milik (SHM) milik Tergugat yang di jaminkan di Bank tersebut serta langsung melakukan transaksi balik nama ke Notaris, tetapi setelah keuangan untuk melunasi tersedia sesuai dengan hitungan pelunasan secara system di Bank, Tergugat susah untuk ditemui dan bersikap kurang kooperatif terhadap Penggugat sampai dengan perkara a quo ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jember.
8. Bahwa atas terjadinya Wanprestasi Tergugat tersebut, Penggugat telah melakukan berbagai macam upaya-upaya perdamaian secara kekeluargaan, tetapi Tergugat tidak mengindahkannya.
9. Bahwa dalam jual beli rumah dengan oper kredit dibawah tangan ini tanpa sepengetahuan PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Jember selaku Kreditur, hal ini akan menjadi kendala bagi Penggugat dalam pengambilan Sertipikat Hak Milik (SHM) milik Tergugat di Bank serta proses balik nama di Badan Pentanahan Nasional (BPN) Jember.
10. Bahwa Penggugat berkeinginan melunasi sisa kredit atas nama Tergugat di PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Jember, yang saat ini rumah tersebut di tinggali oleh Penggugat mulai dari Desember 2011 sampai dengan sekarang, serta guna melindungi hak Penggugat selaku Pembeli

Halaman 3 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2019/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah tersebut yang beritikad baik, maka dengan gugatan ini Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jember melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus dalam perkara ini kiranya berkenan menyatakan **“sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Kaliwates Blok GE 10 Jember atas nama YUDITH ANGGARA, No. Rekening 0021-01-076494-50-0 adalah sah milik Penggugat dan memberikan izin untuk mengambil Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut di PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang jember serta memberikan izin untuk membalik namakan Sertipikat tersebut kepada nama Penggugat melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jember”**.

11. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi, maka patutlah dan adil untuk dihukum membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus dalam perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga
3. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Lunas yang dibuat oleh Tergugat pada tanggal 13 Mei 2018.
4. Menyatakan sah jual beli secara oper kredit dibawah tangan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Kaliwates Blok GE 10 Jember atas nama Yudith Anggara selaku Tergugat adalah milik Penggugat.
5. Memberi izin kepada Penggugat untuk mengambil Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Yudith Anggara selaku Tergugat di PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Jember apabila telah di lunasi secara system.
6. Memberi izin kepada Penggugat untuk membalik nama sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Yudith Anggara selaku Tergugat ke atas nama Penggugat (TARMI) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jember.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Halaman 4 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2019/PN Jmr

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 pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak, Penggugat hadir Kuasanya tersebut, Tergugat hadir sendiri dipersidangan, Turut Tergugat hadir kuasanya Tergugat berdasarkan surat kuasa insidentil tertanggal 21 Januari 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Wahyu Widuri, S.H..MHum, Hakim pada Pengadilan Negeri Jember, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Desember 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

I. Dalam Konvensi :

1. Bahwa dengan tegas Tergugat menolak seluruh dalil dan argumentasi gugatan Penggugat yang diajukan melalui Kuasa Hukumnya tertanggal 18 November 2019.
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil dan argumentasi gugatan Penggugat pada poin no. 2, yaitu ".....Tergugat disarankan untuk melanjutkan sisa Kredit Pemilikan Rumah Tergugat di PT. Bank Rakyat Indonesia cabang Jember dengan harga Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).... dst". Dalil dan argumentasi tersebut tidak benar. Yang benar adalah, antara Tergugat dan Suami Penggugat (alm. Bpk Taufik) telah melakukan kesepakatan Jual Beli Rumah tersebut dalam tempo 6 (enam) bulan untuk melakukan pelunasan, baik uang muka sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) maupun pelunasan KPR di Bank BRI cabang Jember.
3. Bahwa atas kesepakatan tersebut alm. Bpk Taufik (suami Penggugat) baru membayar sebagai Tanda Jadi sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk bisa menempati rumah tersebut, maka dengan demikian Tergugat sangat dirugikan oleh Penggugat.
4. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil dan argumentasi yang diajukan oleh Penggugat pada poin no. 3, karena suami Penggugat (alm. Bpk Taufik) menyetujui kesepakatan bahwa pembayaran pertama Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sedangkan untuk pelunasan uang

Halaman 5 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2019/PN Jmr

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)



muka sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan pelunasan KPR disepakati dalam waktu selama 6 (enam) bulan. Namun janji dari alm. Bpk Taufik (suami Penggugat) tidak terealisasi, sehingga Tergugat merasa dirugikan.

5. Bahwa atas kebaikan dari Tergugat dan Turut Tergugat, setelah suami Penggugat membayar Tanda Jadi sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tersebut, suami Penggugat dan Penggugat diijinkan untuk menempati rumah tersebut.
6. Bahwa setelah alm. Bpk Taufik (suami Penggugat) menempati rumah tersebut, tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin dari Tergugat dan Turut Tergugat telah menambah bangunan rumah tersebut. Dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh alm. Bpk Taufik (suami Penggugat) sangat merugikan Tergugat, karena suami Penggugat dan Penggugat belum memenuhi kewajibannya dalam pelunasan sudah berani melakukan perubahan dan pengembangan bangunan.
7. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil dan argumentasi Penggugat pada poin no. 6, yang pada pokoknya adalah “..... tanggal 31 Mei 2018 Penggugat telah menyelesaikan Pelunasan pembelian rumah sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)....dst”. Dalil dan argumentasi tersebut tidak benar. Karena Tergugat sudah memberikan kelonggaran waktu pelunasan hingga bulan Agustus 2017, ternyata Penggugat tidak memenuhi kewajibannya, maka Tergugat telah dirugikan oleh Penggugat.
8. Bahwa tidak benar dalil dan argumentasi yang disampaikan oleh Penggugat pada poin no. 7 tersebut, bahwa Penggugat sama sekali tidak menemui Tergugat pada saat batas akhir pelunasan diberikan pada bulan Agustus 2017. Tergugat menolak untuk melanjutkan transaksi dan menolak menghadap ke Notaris karena lewatnya batas waktu pelunasan yang telah diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat, tetapi Penggugat terus memaksa untuk tetap melunasi sisa KPR di bank BRI. Dalam hal ini Tergugat merasa sangat dirugikan oleh pemaksaan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut.
9. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil dan argumentasi Penggugat dalam gugatan Penggugat pada poin no. 8, karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat tidak termasuk ke dalam kualifikasi wanprestasi.
10. Bahwa istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu wanprestatia yang artinya “tidak dipenuhinya kewajiban yang telah



ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan baik perikatan yang lahir dari suatu perjanjian atau dari perikatan yang timbul karena undang-undang, maka dengan demikian Penggugatlah yang telah melakukan wan prestasi.

11. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil dan argumentasi Penggugat yang menyatakan bahwa, “.....Jual Beli rumah dengan cara oper kredit.....dst”. Sebenarnya tidak ada oper kredit di bawah tangan dan tidak ada kendala dalam proses pengambilan SHGB di PT. Bank BRI cabang Jember dan serta proses balik nama di BPN jika alm. Suami Penggugat dan Penggugat menyelesaikan kewajiban sesuai janji. Hal ini menjadi kendala karena perbuatan alm. Suami Penggugat dan Penggugat yang terus ingkar janji terkait tempo pelunasan KPR dan menjadikan penyelesaian pelunasan berlarut-larut melebihi tempo yang telah disepakati.
12. Bahwa, Tergugat dengan tegas menolak dalil dan argumentasi Penggugat pada poin no 10, yang pada pokoknya “..... Memberikan ijin untuk mengambil SHGB tersebut di PT. BRI cabang Jember....dst”. Dalil tersebut tidak benar, karena tidak ada alasan menurut hukum bagi Penggugat untuk memohon kepada Pengadilan Negeri Jember memberikan ijin untuk menyatakan Penggugat sebagai Pemiliknya dan memberikan ijin pada PT. BRI cabang Jember untuk menyerahkan SHGB kepada Penggugat, serta memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses Balik Nama melalui kantor BPN Jember.
13. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui Kuasanya tidak memenuhi kualifikasi gugatan yang sempurna, karena tidak memasukkan PT. BRI cabang Jember dan kantor BPN kabupaten Jember sebagai pihak dalam perkara ini.
14. Bahwa, karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak sempurna dan kekurangan pihak, maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima atau gugatan tersebut harus ditolak.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

-----Mengadili-----

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

II. Dalam Rekonvensi :

1. Bahwa, seluruh dalil-dalil yang telah disampaikan dalam Konvensi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan terulang kembali dalam Rekonvensi ini.
2. Bahwa, Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Balik terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi.
3. Bahwa, atas perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tidak melaksanakan pelunasan pembayaran rumah yang telah disepakati harus lunas dalam waktu 6 (enam) bulan, maka telah jelas dan nyata Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan **wanprestasi**.
4. Bahwa, atas digugatnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan imateriil, usahanya menjadi terganggu dan di samping itu nama baik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar dan mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran.
5. Bahwa, dengan tidak terselesaikannya pembayaran sesuai perjanjian tersebut, Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian.
6. Bahwa, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah dirugikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan melakukan pengembangan pembangunan rumah tersebut tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.
7. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah berusaha untuk menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan namun hasilnya **Nihil**.
8. Bahwa, jika diperinci kerugian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut adalah sebagai berikut :
 - Kerugian Materiil :
 - a. Dengan tidak terselesaikannya pelunasan tepat waktu oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus menanggung beban sewa rumah dengan jumlah total Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah).

Halaman 8 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2019/PN Jmr



- b. Dengan tidak diperolehnya keuntungan sewa rumah yang ditempati oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selama menempati rumah tersebut hingga saat ini dengan jumlah total senilai Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).
- c. Dengan tersitanya waktu untuk mengurus perkara ini, keuntungan yang diharapkan adalah Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
- Kerugian Imateriil :
- a. Berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang, jumlahnya adalah Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Sehingga total ganti rugi yang harus dibayar oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

Kerugian materiil	Rp 190.000.000,-
Kerugian Imateriil	<u>Rp 500.000.000,-</u>
Jumlah	Rp 690.000.000,-

9. Bahwa, oleh karena khawatir setelah perkara ini putus namun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan tersebut, oleh karena itu patut dan layak menurut hukum apabila dibebani uang paksa sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melaksanakan putusan pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna.

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

-----Mengadili-----

Dalam Konvensi :

I. Dalam pokok perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruhnya biaya yang timbul dalam perkara ini.

A. Dalam Rekonvensi :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah wan prestasi.
3. Menyatakan kesepakatan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah batal sesuai dengan pasal 1240 KUHP perdata.
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil dan imateriil yang total seluruhnya adalah Rp 690.000.000,- (enam ratus sembilan puluh juta) seketika dan sekaligus.
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap hari secara tunai jika Tergugat Rekonvensi tidak bersedia atau lalai dalam menjalankan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di perumahan Bumi Kaliwates blok GE-10A Jember, atas nama Yudith Anggara kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan baik, bilamana proses dengan bantuan aparat kepolisian.
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengajukan upaya Hukum Banding atau Kasasi.

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 KONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat karena Tergugat tidak mau melaksanakan kesepakatan jual beli rumah antara Penggugat dan suaminya almarhum Taufik dengan Tergugat;



Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli rumah dibawah tangan yang beralamat di Perumahan Bumi Kaliwates Blok GE 10 atas nama Yudith Anggara antara Penggugat dan suaminya almarhum Taufik dengan Tergugat, dengan Penggugat dan suaminya almarhum Taufik membayar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat dan selanjutnya Penggugat dan suaminya melanjutkan pembayaran cicilan rumah tersebut kepada PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Jember setiap bulannya. Rp. 902,500.00 (sembilan ratus dua ribu lima ratus rupiah) dan sejak tahun 2014 terjadi kenaikan angsuran menjadi Rp. 1,100,000.00 (satu juta seratus ribu rupiah) sampai dengan sekarang;
- Bahwa atas pembayaran Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tersebut Penggugat dan suaminya telah melakukan angsuran kepada Tergugat;
- Bahwa atas kesepakatan tersebut Penggugat dan almarhum Taufik (suami Penggugat) membayar tanda jadi Rp. 10.000.000,-, dan sejak bulan Desember 2011 sampai dengan sekarang, Penggugat beserta keluarga menempati rumah tersebut;
- Bahwa pada tanggal 31 Mei 2018, Tergugat telah membuat pengakuan berupa Surat Pernyataan Lunas yang menyatakan:

"Ibu Tarmi telah menyelesaikan/melunasi seluruh kewajiban pembelian serta penggantian kelebihan tanah atas rumah dengan alamat Perumahan Bumi Kaliwates Blok GE 10 atas nama Yudith Anggara, dengan demikian Sertifikat rumah atas nama Yudith Anggara di alamat tersebut telah menjadi hak sepenuhnya Ibu Tarmi hingga proses legalitas selanjutnya dihadapan Notaris";

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Penggugat mendalilkan bahwa ia dan suaminya almarhum Taufik telah melakukan kesepakatan dibawah tangan untuk over kredit di Perumahan Bumi Kaliwates Blok GE 10 Jember milik Tergugat dengan ketentuan Penggugat membayar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat secara mengangsur, dan selanjutnya Penggugat dan suaminya melanjutkan pembayaran cicilan rumah tersebut kepada PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Jember setiap bulannya. Rp. 902,500.00 (sembilan ratus dua ribu lima ratus rupiah) selama 15 (lima belas) tahun dan sejak tahun 2014 terjadi kenaikan angsuran menjadi Rp. 1,100,000.00 (satu juta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seratus ribu rupiah) sampai dengan sekarang, dan Penggugat serta suaminya almarhum Taufik telah membayar uang muka Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) serta menempati rumah tersebut, dan telah melakukan angsuran dan terakhir pada tanggal 31 Mei 2018, Tergugat telah membuat surat pernyataan lunas, dan Tergugat berjanji untuk mengantar Penggugat untuk mengambil Sertipikat Hak Milik (SHM) milik Tergugat yang di jaminkan di Bank tersebut serta langsung melakukan transaksi balik nama ke Notaris, tetapi setelah keuangan untuk melunasi tersedia sesuai dengan hitungan pelunasan secara system di Bank, namun Tergugat susah untuk ditemui dan bersikap kurang kooperatif terhadap Penggugat sampai dengan perkara *a quo* ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jember;

Menimbang, bahwa Tergugat dengan dalil sangkalannya bahwa Tergugat dan Suami Penggugat (alm. Bpk Taufik) telah melakukan kesepakatan Jual Beli Rumah tersebut dalam tempo 6 (enam) bulan (bulan Agustus 2017) untuk melakukan pelunasan, baik uang muka sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) maupun pelunasan KPR di Bank BRI cabang Jember, atas kesepakatan tersebut alm. Bpk Taufik (suami Penggugat) baru membayar sebagai Tanda Jadi sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk bisa menempati rumah tersebut, Namun janji dari alm. Bpk Taufik (suami Penggugat) tidak terealisasi dan baru melunasinya, pada tanggal 31 Mei 2018 (lewatnya batas waktu) dan Penggugat yang telah melakukan wanprestasi sehingga Tergugat dirugikan dan Tergugat menolak untuk melanjutkan transaksi dan menolak menghadap ke Notaris;

Menimbang, bahwa berdasarkan adanya perbedaan dalil-dalil dari kedua belah pihak, maka Majelis akan mempertimbangkan dan menyelesaikan sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan baik dari keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti surat maupun dari kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat telah menyangkal dalil gugatan Penggugat tersebut, maka sesuai dengan ketentuan 163 HIR jo. Pasal 283 RBg jo. 1865 BW Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan prinsip peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, maka pengadilan beralasan untuk mempertimbangkan alasan-alasan dan kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat, tersebut di atas secara tuntas dengan mewajibkan

Halaman 12 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2019/PN Jmr

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

beban pembuktian kepada kedua belah pihak secara berimbang sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka ada beberapa pokok permasalahan yang harus dibuktikan oleh kedua belah pihak yaitu :

- Apakah Perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kesepakatan jual beli dengan Penggugat termasuk wanprestasi?

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-43 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Sutarji, 2. Ratna Susantim 3. Nur Hanif Istiqomah;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan bukti sangkalannya telah mengajukan bukti berupa T-1 sampai dengan bukti T-8 dan Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan masalah pokok dalam perkara ini Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kedudukan PT. BRI Cabang Jember dan BPN Jember yang disebut-sebut baik oleh Penggugat maupun oleh Tergugat, dimana Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 2. Angka 4, angka 7, angka 9, angka 10, serta dalam petitumnya angka 5 dan angka 6. Tergugat dalam jawabannya pada angka 12 sampai dengan angka 14;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-8 sampai dengan P-43, tentang bukti setoran ke Bank Rakyat Indonesia ke rekening 0021-01-076494-50-0 atas nama Yudhit Anggara, bukti T.TT-1 tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan, bukti T.TT-2, tentang Pengakuan Hutang antara Yudith Anggara dengan BRI, bukti T.TT-4 tentang surat keterangan yang dikeluarkan oleh BRI cabang Jember, bukti T.TT-5, tentang perubahan nomor rekening pinjaman KPR dari BRI cab. Jember, bukti T.TT-6 tentang print out rekening koran rekening 0021-01-076494-50-0 atas nama Yudhit Anggara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan dan jawaban serta bukti-bukti surat dari Penggugat dan Tergugat, sebagaimana tersebut diatas Tergugat telah melakukan perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) dari PT. BRI Cabang Jember dan semua pembayaran kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat ke rekening BRI atas nama Yudith Anggara, walaupun perjanjian antara Penggugat dan Tergugat di bawah tangan dengan kata lain tanpa sepengetahuan dari pihak PT. BRI Cabang Jember, namun dalam perkara ini segala sesuatunya berkaitan secara langsung/tidak langsung dengan PT. BRI Cabang Jember, selain itu dalam perkara ini bukti T.TT-1

Halaman 13 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2019/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi jaminan di BRI Cab Jember masih atas nama Yudith Anggara, sehingga memerlukan alas hak yang kuat dan pasti secara hukum agar Badan Pertahanan Nasional (BPN) Jember dapat merubahnya menjadi atas nama Penggugat. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat agar perkara dapat diselesaikan dengan tuntas dan tidak menimbulkan akibat hukum baru, maka perlu dalam gugatan ditujukan tidak hanya kepada Tergugat dan Turut Tergugat akan tetapi harus pula menggugat PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Jember dan Badan Pertahanan Nasional (BPN) Jember;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat adanya pihak-pihak yang harus di gugat, namun tidak di jadikan pihak oleh Penggugat maka gugatan penggugat **harus dinyatakan kurang pihak;**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak maka **gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka pokok perkara dalam perkara ini tidak perlu dipertimbangkan;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

Memperhatikan, Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/BW, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Halaman 14 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2019/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.042.000,- (satu juta empat puluh dua ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, pada hari Rabu, tanggal 8 April 2020 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jember Nomor 119/Pdt.G/2019/PN Jmr tanggal 28 November 2019, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 22 April 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Wiwik Sutjiati, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, serta Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rr. Diah Poernomojkti, S.H.

Ahmad Zulpikar, S.H.

Jamuji, S.H.

Panitera Pengganti,

Wiwik Sutjiati, S.H., S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp. 6000,00;
2. Redaksi	:	Rp. 10.000,00;
3. Proses	:	Rp. 50.000,00;
4. Biaya Pendaftaran Gugatan....	:	Rp. 30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp. 900.000,00;
6. Penggandaan	:	Rp. 16.500,00;
7. PNBP	:	Rp. 30.000,00;
Jumlah	:	Rp. 1.042.000,00;

(satu juta empat puluh dua ribu rupiah)