



P U T U S A N

Nomor 115 /PDT/2022/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

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

Tempat/Tanggal Lahir: Pariaman/11-03-1977, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, NIK KTP: 3173071103770003, Alamat: Sesuai KTP, Jl. Kemanggisan Ilir I, No. 40 C. RT/RW. 004/007, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Pal Merah, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta; dalam hal ini diwakili oleh kuasanya H.K.GUNTHARIKO,SH.MH., Advokat dari kantor Advokat Garuda Emas Indonesia yang beralamat di Komp. Duta Asri Jatiuwung 3, Blok GB.11, No.1, Kel. Bugel, Kec. Karawaci, Kota Tangerang berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 3 Februari 2022 untuk selanjutnya disebut Pembanding semula Penggugat;

L A W A N

PT. BANGUN BERKAH ABADI yang beralamat kantor di Jalan Letda Natsir,

RT/RW.003/04, Desa Nagrak, Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat., developer Perumahan Rumah Sakinah Kelorina 1 yang terletak di Jl. Pahlawan, Kp.Tengah, RT/RW.001/005, Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat. Dengan Direktur Ny. Retno Lestari dalam hal ini memberikan kuasa kepada Irwansyah, S.H.,M.H. dan Ahmad Royani, S.H. keduanya advokat dan konsultan Hukum pada Kantor Hukum Ahmad Royani,

Halaman 1 dari 36 Putusan Nomor 115/PDT/2022/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Irwansyah Dan Rekan beralamat di Jalan Raya Desa LulutNo. 49
Klapanunggal Kabupaten Bogor berdasarkan surat kuasa khusus
tanggal, 31 Januari 2022 untuk selanjutnya disebut sebagai
Terbanding semula Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 25
Februari 2022 Nomor. 115/PDT/2022/PT.BDG tentang Penunjukan Majelis
Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara Nomor 115/Pdt/2022/PT.Bdg jo Nomor
167/Pdt.G/2021/PN Cbi. tanggal 12 Januari 2022 dan surat-surat lain yang
berkenaan dengan perkara ini sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

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

- 1) Bahwa Penggugat adalah pembeli sebidang tanah (kavling) dari Tergugat,
selaku Developer Perumahan Sakinah Kelorina 1 seluas 210 M2 yang
terletak di Blok H No.13 Rumah Sakinah Kelorina 1 yang mana Perumahan
tersebut terletak di Jl. Pahlawan, Kp. Tengah, RT/RW.001/005, Desa
Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor.
- 2) Bahwa Penggugat selaku Pembeli oleh Direktur PT. Bangun Berkah Abadi
yakni Ny. Retno Listari telah dinyatakan melunasi pembayaran dalam
proses jual beli tanah (kavling) termaksud sekaligus tanah (kavling)
termaksud telah menjadi Hak Milik Penggugat.
- 3) Bahwa sampai saat ini Penggugat belum memperoleh hak-haknya
selaku Pihak yang telah melakukan proses jual-beli dengan Tergugat,
diantaranya yang terpenting adalah:
 - a) Belum adanya akta jual beli;

Halaman 2 dari 36 Putusan Nomor 115/PDT/2022/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Belum adanya sertifikat hak milik atas nama penggugat;
- 4) Bahwa terhadap fakta hukum yang ada atau atas keterlambatan tindakan tindakan semestinya yang dilakukan segera oleh Tergugat telah menimbulkan kerugian baik material (Belum adanya AKTA JUAL BELI, Belum adanya SERTIPIKAT HAK MILIK atas nama Penggugat, Tanah (Kavling) termaksud dalam perkara belum dapat dimiliki/dikuasai/menerima hasilnya oleh Penggugat) maupun immaterial sejumlah Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) terhadap Tergugat, serta tidak adanya kepastian hukum atas kepentingan kepentingan hukum Tergugat di atas.
- 5) Bahwa apa yang telah dialami oleh Penggugat menurut hematnya adalah suatu kejadian dari PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh Tergugat.
- 6) Bahwa Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, adalah:
- “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”.
- 7) Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah 2 (dua) kali mengirimkan Somasi/Teguran kepada Tergugat agar Tergugat melaksanakan permintaan Penggugat sesuai hak dan kepentingan hukum Penggugat.
- 8) Bahwa agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan harta milik Penggugat (sebidang tanah yang dimaksud dalam surat gugatan ini) kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah sebagaimana termaksud dalam SERTIPIKAT HAK MILIK No. 3104, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cileungsi, Desa Cileungsi yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Bogor, terletak di Blok H No. 13 Perumahan Sakinah Kelorina 1 yang saat ini masih

Halaman 3 dari 36 Putusan Nomor 115/PDT/2022/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Utara : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 12

Selatan : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 14

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

Timur : Jalan

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

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

Primer

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dilakukan/diletakkan oleh Pengadilan Negri Bandung atas "Sebidang tanah" sebagaimana termaksud dalam SERTIPIKAT HAK MILIK No. 3104, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cileungsi, Desa Cileungsi yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Bogor, yang terletak di Blok H No. 13 Perumahan Sakinah Kelorina 1 yang saat ini masih atas nama Ny. Retno Listari, seluas 210 (dua ratus sepuluh) M2, yang mana Perumahan tersebut terletak di Jl. Pahlawan, Kp.Tengah, RT/RW.001/005, Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas:

Utara : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 12
Selatan : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 14
Barat : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 4,
Blok H Nomor 5 dan Blok H Nomor 6
Timur : Jalan
- 3) Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum bukti-bukti surat dan atau bukti lainnya yang berada pada diri Penggugat;
- 4) Menyatakan sah demi hukum atas sebidang tanah sebagaimana tertulis dalam SERTIPIKAT HAK MILIK No. 3104, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cileungsi, Desa Cileungsi yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Bogor, yang terletak di Blok H No. 13 Perumahan Sakinah Kelorina 1 yang saat ini masih atas nama Ny. Retno Listari, seluas 210 (dua ratus sepuluh) M2, yang mana Perumahan tersebut terletak di Jl. Pahlawan, Kp. Tengah, RT/RW.001/005, Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor., dengan batas-batas:

Utara : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 12
Selatan : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 14
Barat : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 4,
Blok H Nomor 5 dan Blok H Nomor 6

Halaman 5 dari 36 Putusan Nomor 115/PDT/2022/PT.BDG.

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

Timur : Jalan

adalah milik Penggugat;

- 5) Menyatakan dan menghukum Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad);
- 6) Menyatakan cacat, tidak sah, dan batal demi hukum bukti-bukti surat dan atau bukti lainnya yang dimiliki oleh Tergugat;
- 7) Menghukum Tergugat untuk mengosongkan sebidang tanah yang dimaksud dalam perkara ini dari hak-hak Tergugat maupun Pihak Ke-3 (ketiga) dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
- 8) Menghukum Tergugat untuk segera dan atau selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja dari adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewisjde) untuk memulai:
 - a) melakukan tindakan pembuatan AKTA JUAL BELI antara Penggugat dengan Tergugat;
 - b) melakukan proses balik nama pada SERTIPIKAT HAK MILIK No. 3104, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cileungsi, Desa Cileungsi atas tanah (kavling) di Blok H No.13 Rumah Sakinah Kelorina 1 yang saat ini masih atas nama Ny. Retno Listari dibalik nama menjadi nama Penggugat;
- 9) Menghukum Tergugat untuk membayar secara sekaligus dan tunai serta seketika kepada Penggugat sebagai pemilik tanah setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde), ganti kerugian:
 - a. Immateriil, Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
 - b. Dan apabila lalai dikenakan uang paksa sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan;
- 10) Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

Halaman 6 dari 36 Putusan Nomor 115/PDT/2022/PT.BDG.

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

- 11) Menyatakan putusan dalam perkara status aquo dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (uit voerbar bij voorraad);
- 12) Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

Subsider

Mohon keadilan yang seadil-adilnya.

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

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas (obscuur Libel)

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

Halaman 7 dari 36 Putusan Nomor 115/PDT/2022/PT.BDG.

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

Pernah memenuhi kewajibannya, sudah jelas dan sangat terang benderang

Penggugat sudah melakukan wan Prestasi atau ingkar janji;

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

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat memohon segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi dianggap telah dimasukkan dalam pokok Perkara.
2. Bahwa Benar Penggugat, Pembeli 3 unit Rumah masing-masing type 36/70 M2,
3. yang letaknya dalam satu hamparan dan dalam satu Sertifikat dengan total seluruh Luasnya seluas 210M2, di Perumahan RUMAH SAKINAH KELORINA yang Tergugat Kelola, Adapun pembayaran untuk pembelian 3 unit rumah tersebut dilakukan secara mencicil.
4. Bahwa Benar Penggugat membayar Cicilan Pertama pada tanggal 2 Mei 2016 sebesar Rp.10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah). Dan Terakhir membayar cicilan pada tanggal 10 Agustus 2018 sebesar Rp. 5.000.000 (Lima Juta Rupiah) jad total dana Penggugat yang sudah masuk yaitu sebesar Rp.317.500.000 (Tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah).
5. Bahwa untuk memberikan kemudahan kepada Konsumen termasuk Penggugat, Tergugat memberikan Promosi dan kelonggaran pembayaran cicilan dengan cara pembayaran harga Tanah terlebih dahulu, sementara untuk biaya Pembangunan Rumahnya dapat disesuaikan dengan anggaran

Halaman 8 dari 36 Putusan Nomor 115/PDT/2022/PT.BDG.

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

yang dimiliki Konsumen dan bahan-bahan Materialnya tergantung dengan kemampuan dari Konsumen, karna Perumahan yang Tergugat Kelola dengan sistem SYARIAH, tanpa memakai KPR dari pihak Perbankan. Jadi bukan jual-beli Kavling.

6. Bahwa benar seluruh unit rumah yang Tergugat Kelola tidak satupun Tergugat menjual hanya tanahnya saja (KAVLING), baik karna alasan Regulasi yaitu Pasal 146 Undang-undang Nomor. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman “ *Badan Hukum yang membangun LISIBA di LARANG menjual Kavling tanah matang tanpa Rumah*” maupun karna alasan lain diantaranya dikhawatirkan jika dijual kavling maka sangat mungkin Konsumen Merubah Peruntukkan fungsi Rumah tinggal menjadi Fungsi lain suatu *contoh* menjadi, fungsi Gudang, fungsi Industri yang mengandung Polutan, atau belajar dari pengalaman beberapa Perumahan yang Merubah fungsi bangunan yang semestinya Rumah tinggal menjadi fungsi bangunan lain, Bah, jika ini terjadi, selain akan ada keributan/Protes warga penghuni Perumahan, kami selaku pengembang juga dipastikan mendapat SANKSI.
7. Bahwa Gugatan Penggugat yang menginginkan hanya pembelian tanah saja atau Kavling sudah selayaknya ditolak, karna Bertentangan dengan pasal 146 Undang-undang Nomor. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Dengan demikian Jual beli 3 unit rumah antara Pengugat dan Tergugat di batalkan.
8. Bahwa pada tanggal 15 Juni 2020 dan 19 September 2020 Tergugat mengundang Penggugat guna menyelesaikan kewajiban dari Penggugat untuk melakukan pembayaran pembangunan rumah dan melakukan Penandatanganan Akta Jual beli.
9. Bahwa Penggugat sudah menyerahkan Gambar Rencana Banguna Rumah dan Renacana Anggaran Biaya (RAB), Pembangunan Rumah milik

Halaman 9 dari 36 Putusan Nomor 115/PDT/2022/PT.BDG.

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)



penggugat, namun hingga jawaban Gugatan ini kami sampaikan Penggugat tidak kunjung memenuhi janjinya untuk melanjutkan pembangunan Rumah, belum juga ada dana yang disetorkan kepada Tergugat.

10. Bahwa Berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan Penggugat yang termuat dalam surat Gugatan, Penggugat tidak menerangkan dan merinci baik perbuatan apa yang dilakukan tergugat sehingga penggugat mengalami kerugian, bahkan dari penjelasan penggugat terkesan justru Penggugatlah yang melakukan Wan Prestasi atau cedera janji. Karna Gugatan Penggugat sama sekali tidak memenuhi Unsur-unsur seperti yang tertuang dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Karna itu, Surat Gugatan Penggugata tidak memenuhi Unsur-unsur yaitu:

Unsur adanya Perbuatan Melawan Hukum

Unsur adanya kesalahan

Unsur Adanya Hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan

Unsur adanya Kerugian.

11. Bahwa Berdasarkan Alasan-alasan sebagaimana telah dijelaskan dan diuraikan tersebut diatas, maka patut kiranya dalil-dalil gugatan penggugat jo Petitum Penggugat Haruslah ditolak karena tidak dapat medalilkan apa yang termuat dalam pasal 1365 KUHPerdara dan yang terpenting gugatan Penggugat yang hanya ingin membeli tanah Kavling saja jelas melanggar Hukum utama nya Pasal 146 Undang-undang Nomor. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;

DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa Alasan-alasan yang telah dipergunakan dalam Gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi dianggap digunakan Kembali dalam Gugatan Rekonpensi;



2. Bahwa PT. Bangun Berkah Abadi selaku Tergugat Kompensi dalam kedudukan sekarang sebagai Penggugat Rekonpensi akan mengajukan Gugat Balik terhadap Penggugat Kompensi dalam kedudukan sekarang sebagai Tergugat Rekonpensi;
3. Bahwa pada sekitar bulan Mei 2016 antara Penggugat kompensi dan Tergugat Rekonpensi melakukan transaksi Jual beli rumah di Perumahan rumah Sakinah Kelorina Blok H No. 13 milik Penggugat Rekonpensi.
4. Bahwa Penggugat Kompensi membeli 3 unit rumah type 36/70 seharga 319.000.000 (tiga ratus Sembilan belas juta) setiap unit nya, dengan total harga Rp. 957.000.000 (Sembilan ratus lima puluh tujuh juta rupiah) dengan total luas tanah seluas 210 M2.
5. Bahwa Transaksi jual beli antara Penggugat kompensi dan Penggugat Rekonpensi disepakati dengan cara Mencicil. Adapun masa kredit selama 10 tahun, dengan uang muka atau DP sebesar Rp 165.000.000 (seratus enam puluh lima juta rupiah). Kemudahanpun diberikan yaitu pembayaran uang muka juga dengan cara dicicil
6. Bahwa pada Tanggal 10 Agustus 2018 ada terakhir kali nya Tergugat Rekonpensi melaksanakan kewajibannya yaitu membayar cicilan pembangunan Rumah milik Tergugata Rekonpensi.
7. Bahwa setelah Penggugat Kompensi menyerahkan Gambar Rencana bangunan dan Rencana Anggaran Biaya (RAB) maka dilakukan pertemuan dan hasil Musyawarah, dari hasil pertemuan dan Musyawarah tersebut disimpulkan kesepakatan antara Penggugat Kompensi dan Penggugat Rekonpensi disepakati Nilai Luas Bangunan seluas 113,44m2 dengan harga Permeter yaitu sebesar Rp. 3.100.000 (Tiga Juta Seratus Ribu Rupiah) per meter. Sama sekali tiak dipenuhi oleh Tergugat Rekonpensi.
8. Bahwa akibat dari Belum dibangunnya Rumah milik Penggugat Kompensi Menimbulkan Kerugian secara Imateril kepada Penggugat Rekonpensi,



karna Kawasan tersebut terkesan tidak terawat dan menimbulkan kesan seolah-olah Perumahan yang dikelola oleh Penggugat Rekonpensi tidak diminati oleh konsumen, mengingat masih ada tanah kosong yang belum dibangun, hal inilah yang menimbulkan kerugian secara Imateril terhadap Penggugat Rekonpensi, maka wajar jika Penggugat Rekonpensi meminta ganti Kerugian.

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

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

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

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

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

I. DALAM POKOK PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

II. DALAM REKONPENSII

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

Halaman 13 dari 36 Putusan Nomor 115/PDT/2022/PT.BDG.

Disclaimer

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



8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi.

ATAU,

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

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

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

Mengutip dan memperhatikan uraian tentang keadaan duduk perkaranya sebagaimana tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 167/Pdt.G/2021/ PN Cbi. tanggal 12 Januari 2022 yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

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

DALAM REKONPENSI

Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi (Tergugat dalam Konpensi) tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat dalam Konpensi (Tergugat dalam Rekonpensi) dan Tergugat dalam Konpensi (Penggugat dalam Rekonpensi) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang keseluruhannya sebesar Rp.1.455.000,- (satu juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah) secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berimbang, yaitu kepada Penggugat dalam Kompensi (Tergugat dalam Rekonpensi) sebesar Rp.727.500,- (tujuh ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), dan kepada Penggugat dalam Rekonpensi (Tergugat dalam Kompensi) sebesar Rp.727.500,- (tujuh ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Membaca Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor 167/Pdt.G/2021/PN.Cbi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong yang menyatakan bahwa pada tanggal 24 Januari 2022 Pembanding, semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan tersebut di atas dan Pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong secara seksama dan patut kepada Para Terbanding semula Tergugat pada tanggal 26 Januari 2022 ;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tertanggal, 7 Februari 2021 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 7 Februari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1) Bahwa di dalam pertimbangannya, Majelis Hakim yang mulia yang telah memeriksa dan mengadili perkara Pembanding di Pengadilan Negeri Cibinong, pada halaman 40 sampai dengan halaman 41 menyatakan:

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

- *Bahwa gugatan Penggugat diajukan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum, hal mana secara tegas dinyatakan oleh Penggugat dalam petitum gugatannya pada angka 5 (lima);*
- *Bahwa dalam posita gugatan Penggugat telah diuraikan visi Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yaitu dalil-dalil posita gugatan Penggugat pada angka 1 (satu) sampai dengan angka 7 (tujuh);*
- *Bahwa terkait dengan dalil-dalil Penggugat tersebut mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, setelah ditelaah, dapat diketahui pada pokoknya visi Penggugat mengenai perbuatan*

Halaman 15 dari 36 Putusan Nomor 115/PDT/2022/PT.BDG.



melawan hukum yang dilakukan Tergugat secara jelas menunjuk kepada perbuatan Tergugat dalam hubungan hukum jual beli atas benda tak bergerak antara Penggugat dan Tergugat;

- *Bahwa atas dalil-dalil posita Penggugat yang memanifestasikan visi Penggugat atas perbuatan melawan hukum Tergugat, yang setelah ditelaah secara seksama adalah menunjuk kepada Perbuatan Tergugat atas objek benda tak bergerak yang menurut Majelis Hakim berpendapat demi mewujudkan putusan yang bermanfaat, berkepastian dan berkeadilan dalam penegakan hukum melalui putusan pengadilan, yang untuk mencapainya putusan harus dijatuhkan dengan pertimbangan yang komprehensif tidak hanya terkait dengan satu momen perbuatan melainkan terkait juga dengan keseluruhan rangkaian peristiwa dan perbuatan, diajukannya gugatan Penggugat sebagai gugatan perbuatan melawan hukum dengan posita yang secara jelas menunjuk kepada perbuatan Tergugat dalam hubungan hukum jual beli benda tak bergerak antara Penggugat dan Tergugat, hubungan hukum mana termasuk dalam bidang hukum perjanjian, menjadikan kabur esensi gugatan penggugat.*

Maka menurut Pembanding, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memberikan putusan pada perkara tidak cermat dan tidak akurat dalam memberikan pertimbangan hukumnya. Berikut pendapat sekaligus bantahan Pembanding:

- a. Bahwa dalam seluruh proses persidangan dalam perkara nomor: 167/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah jelas dan konkret semua dasar-dasar gugatan (posita) dan petitum pada gugatan Pembanding dan atau bantahan-bantahan terhadap rekonvensi Terbanding bahwa peristiwa hukum yang terjadi pada diri Pembanding merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Terbanding.
- b. Sehingga tak benar bahwa esensi gugatan Pembanding menjadi kabur, dan masuk dalam bidang hukum perjanjian. Dalam hal ini, Majelis Hakim yang memeriksa dan memberikan putusan menurut Pembanding tidak mewujudkan putusan yang bermanfaat, berkepastian dan berkeadilan dalam penegakan hukum melalui putusan pengadilan, dikarenakan dalam mencapai putusan tidak dijatuhkan dengan pertimbangan yang komprehensif. Menjadi pertanyaan mendasar, apakah dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Cibinong baik Pembanding maupun Terbanding



telah menunjukkan adanya sebuah Surat Perjanjian yang dibuat dan ditanda-tangani oleh Pembanding dan Terbanding ? pastinya tidak ada sama sekali. Jadi dimana letak dasar pemikiran hukum yang dapat menunjukkan adanya bukti bukti yang bisa menguatkan pertimbangan Majelis Hakim.

- c. **Pengertian Perjanjian**, Sepanjang pengetahuan Pembanding dan menjadi pendapat sekaligus bantahan terhadap pertimbangan Majelis Hakim yang memandang bahwa permasalahan hukum yang terjadi antara Pembanding dan Terbanding “masuk dalam ranah hukum perjanjian”, maka berikut pemaparan pendekatan teori hukum Perjanjian yang diketahui oleh Pembanding.

Hukum Perjanjian sering pula disebutkan dengan istilah “kontrak”, meskipun “perjanjian” pada dasarnya mempunyai pengertian yang lebih luas dari “kontrak”, oleh karena “kontrak” lebih dikonotasikan sebagai suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) menyebutkan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” (Pasal 1313 KUHPer).

Dalam buku pedoman ini, pengertian perjanjian juga diartikan lebih spesifik yaitu sebagai suatu media perikatan yang sengaja dibuat secara tertulis sebagai alat bukti bagi para pihak yang berkepentingan atau dapat disamakan dengan istilah kontrak. Dari pengertian ini maka dapat dikemukakan bahwa:

- i. Perjanjian sengaja dibuat secara tertulis di antara para pihak untuk dapat saling memantau, apakah prestasi atau kewajiban telah dijalankan atau telah terjadi suatu wanprestasi atau ingkar janji.
- ii. Perjanjian sengaja dibuat sebagai suatu alat bukti bagi mereka yang berkepentingan, sehingga apabila ada pihak yang dirugikan maka ia telah memiliki alat bukti untuk mengajukan suatu tuntutan hak kepada pihak lainnya.
- iii. Secara umum, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana satu pihak berjanji kepada pihak lainnya atau para pihak tersebut saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dimana dalam perwujudnya perjanjian merupakan rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau



ditulis. Dari peristiwa inilah kemudian timbul hubungan di antara para pihak yang disebut dengan “perikatan” dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dan pihak yang lain berkewajiban memenuhinya.

Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian, Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

- i. Adanya kesepakatan para pihak;
- ii. Adanya kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian;
- iii. Adanya suatu hal tertentu atau obyek tertentu yang diperjanjikan;
- iv. Suatu sebab atau causa yang halal.

Syarat nomor 1 dan 2 adalah mengenai subyeknya sehingga disebut sebagai “syarat subyektif”, sedangkan syarat nomor 3 dan 4 disebut adalah menyangkut obyek dari perjanjian yang dibuat karenanya disebut “syarat obyektif”. Jika “syarat subyektif” tidak terpenuhi maka suatu perjanjian terancam untuk “dapat dibatalkan” (voidable, vernietigbaar), sedangkan jika “syarat obyektif” tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut “batal demi hukum” (null and void, nietig), artinya dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Uraian lebih lanjut mengenai keempat syarat sahnya perjanjian adalah sebagai berikut:

a. Adanya Kesepakatan Para Pihak

Kesepakatan adalah merupakan syarat mutlak dalam suatu perjanjian, oleh karena itu dalam hukum perjanjian dikenal suatu asas yang disebut “asas konsensualitas” yaitu asas yang mengandung arti bahwa pada dasarnya perjanjian itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, perjanjian itu sudah sah (mengikat) tanpa diperlukan adanya suatu formalitas.

Namun Undang-undang juga menetapkan pengecualian terhadap asas konsensualitas ini, misalnya (i) perjanjian perdamaian dinyatakan sah apabila dibuat secara tertulis, atau (ii) perjanjian penghibahan benda tetap harus dibuat dengan Akta Notaris. Dalam hal ini apabila persyaratan formil ini dilanggar maka perjanjian yang bersangkutan terancam batal.



Kemudian bagaimanakah kesepakatan para pihak terlihat dalam suatu perjanjian? Salah satu jawabannya adalah adanya pembubuhan tanda tangan dari masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian dimaksud. Tanda tangan berfungsi sebagai wujud kesepakatan dan persetujuan atas syarat dan kondisi serta isi dari perjanjian yang dibuat tersebut.

Kesepakatan merupakan persetujuan secara sukarela, bukan kekhilafan, tanpa paksaan dan tidak dilakukan dengan cara-cara penipuan di antara para pihak. KUH Perdata menegaskan bahwa suatu kesepakatan tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan (Pasal 1322 KUH Perdata), paksaan (Pasal 1323, 1324 dan 1325 KUH Perdata) dan penipuan (Pasal 1328 KUH Perdata).

b. Adanya Kecakapan Para Pihak Untuk Membuat Perjanjian.

Pada prinsipnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Menurut Pasal 1330 KUH Perdata, orang yang dinyatakan tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

- Orang yang belum dewasa;
- Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan; dan
- Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Perwujudan kecakapan dalam sebuah perjanjian dapat dilihat pada bagian komparasi yaitu bagian yang harus memuat secara jelas jati diri para pihak yang membuat perjanjian

c. Adanya suatu hal tertentu atau obyek tertentu yang diperjanjikan.

Hal atau objek tertentu dalam hal ini adalah bahwa pokok atau obyek dari suatu perjanjian harus jelas, setidaknya-ditentukan jenisnya, baik berupa barang atau jasa (Pasal 1333 dan 1334 KUH Perdata).

Batasan atau kriteria yang jelas terhadap obyek perjanjian sangat penting untuk mengukur bagaimana para pihak menjalankan prestasinya masing-masing yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Bila objek yang disepakati ternyata tidak jelas batasannya, maka seperti halnya para pihak melakukan transaksi membeli kucing dalam karung dan dapat mengakibatkan perjanjian menjadi “batal demi hukum”.



Dalam naskah perjanjian, suatu hal tertentu atau obyek tertentu yang diperjanjikan biasanya dituangkan dalam suatu pasal tersendiri yang khusus dibuat untuk itu. Tetapi apabila uraian terhadap obyek perjanjian tidak dapat dibuat secara ringkas maka penuangannya dapat juga dilakukan pada bagian lampiran dari suatu perjanjian.

d. Suatu sebab atau causa yang halal.

Pengertian “halal” dapat ditemukan dalam Pasal 1337 KUH Perdata yaitu tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Contoh perjanjian yang mengandung causa tidak halal adalah perjanjian untuk mengadakan perjudian, ataupun perjanjian untuk mensuplai wanita tuna susila ke tempat-tempat hiburan, atau perjanjian tentang perbudakan.

Dalam naskah Perjanjian, sebab atau causa yang halal pada umumnya dituangkan secara garis besar pada pasal mengenai maksud dan tujuan, dan secara terperinci dalam pasal-pasal mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Akibat Hukum Suatu Perjanjian, Pada dasarnya suatu perjanjian memuat hubungan hukum dari para pihak dalam bentuk hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban inilah yang merupakan salah satu wujud dari akibat hukum suatu perjanjian. Oleh karena hak salah satu pihak merupakan kewajiban pihak lainnya dan demikian pula sebaliknya, maka akibat hukum suatu perjanjian tidak lain adalah pelaksanaan dari perjanjian itu sendiri.

Dari semua uraian tentang hukum perjanjian di atas dan dihubungkan dengan adakah bukti surat perjanjian yang telah diperiksa dalam perkara perdata antara Pembanding dan Terbanding, dapat disimpulkan menurut hemat Pembanding yakni suatu yang masuk ranah hukum perjanjian sudah sepatutnya dalam bentuk tertulis dan memuat semua syarat-syarat hukum perjanjian.

- 2) Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Cibinong pada perkara nomor: 167/Pdt.G/2021/PN Cbi kembali tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum, hal ini bisa dibuktikan dengan pertimbangan mereka pada halaman 41, paragraph pertama yang berbunyi:

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat adalah kabur (obscuur libel), dan dengan



demikian Majelis Hakim akan mengabulkan eksepsi Tergugat yang pada pokoknya mengenai gugatan Penggugat adalah kabur (obscuur libel).

Maka menurut Pembanding, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memberikan putusan pada perkara menerapkan pertimbangan hukumnya tidak selaras dengan Pasal 164 HIR, yang mana seharusnya Hakim itu harus dapat mengolah dan memproses data-data yang diperoleh selama proses persidangan, baik dari bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan. Karena jika seluruh rangkaian yang dimaksud oleh Pasal 164 HIR dilaksanakan dengan baik maka sudah sangat jelas gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Pembanding, tanpa ada “celah” gugatan tersebut dapat dinilai kabur (obscuur libel).

Menurut Pembanding Majelis Hakim pada perkara a quo tidak bisa membedakan mana perbuatan yang masuk dalam Wanprestasi/ingkar janji dan mana yang terkategori PMH (Perbuatan Melawan Hukum). Berikut pengetahuan lainnya dari Pembanding tentang perbuatan melawan hukum yang kiranya dapat berguna untuk membantah “visi” Majelis Hakim pada perkara a quo yang telah banyak memberikan pertimbangan yang keliru. Perbedaan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, Perbedaan paling mendasar antara Wanprestasi dan PMH adalah dasar pengaturannya, Pengaturan Wanprestasi secara khusus diatur dalam ketentuan Pasal 1343 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang didasarkan pada adanya cedera janji dalam suatu perjanjian sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab. Seseorang dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi, apabila orang tersebut (debitor) tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ia melanggar perjanjian.

Sedangkan pengaturan PMH secara khusus diatur dalam ketentuan 1365 KUHPer yaitu “Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Berdasarkan pengertian tersebut dan yurisprudensi di Indonesia, PMH adalah perbuatan yang memenuhi kriteria:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- Melanggar hak subjektif orang lain, atau
- Melanggar kaidah tata susila, atau



- d) Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ;

M.A. Moegni Djojodirdjo dalam bukunya yang berjudul "**Perbuatan Melawan Hukum**", berpendapat bahwa Wanprestasi dan PMH memiliki perbedaan dalam pembebanan pembuktian, perhitungan kerugian, dan bentuk ganti ruginya. Dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat harus membuktikan semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum selain harus mampu membuktikan adanya kesalahan yang diperbuat debitur. Sedangkan dalam gugatan wanprestasi, penggugat cukup menunjukkan adanya wanprestasi atau adanya perjanjian yang dilanggar, hal ini sangat penting untuk mempertimbangkan apakah seseorang akan mengajukan tuntutan ganti rugi karena wanprestasi atau karena perbuatan melawan hukum. Perbedaan selanjutnya antara Wanprestasi dengan PMH dapat dilihat dari sumber hukumnya, kapan timbulnya hak untuk menuntut dan tuntutan ganti rugi.

Bahwa telah jelas dikemukakan oleh Pembanding pada berkas "Replik Penggugat Dan Jawaban Dalam Rekonvensi" halaman 3 dan 4 sebagai dalil bantahan Pembanding terhadap eksepsi Terbanding, bahwa Surat tertanggal 15 Juni 2020 yang dilayangkan oleh Tergugat Konvensi (Terbanding saat ini) kepada Penggugat Konvensi (Pembanding saat ini) tidaklah berbunyi, "untuk melakukan Akad Jual beli dan bangunan".

Kemudian dalam surat tertanggal 15 Juni 2020 dari Terbanding, pada angka 2 (dua) tertulis: "Bahwa, bapak mempunyai kewajiban membangun rumah kepada PT. Bangun Berkah Abadi, berdasarkan perikatan hukum Tentang Perjanjian Kredit Rumah". Terkait kalimat "perikatan hukum tentang Perjanjian Kredit Rumah" selama pemeriksaan persidangan yang mulia tidak pernah dapat dibuktikan oleh Terbanding. Karena pada faktanya tak pernah ada surat yang isinya perikatan hukum tentang perjanjian kredit rumah antara Pembanding dan Terbanding.

Jadi sudah sepatutnya pertimbangan Majelis Hakim pada perkara a quo ditolak dan tidak diterima oleh Majelis Hakim di Pengadilan Tinggi Bandung.

- 3) Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Cibinong pada perkara nomor: 167/Pdt.G/2021/PN Cbi, lagi-lagi dapat dinilai oleh Pembanding sangat tidak



cermat, hal ini bisa dibuktikan dengan pertimbangan mereka pada halaman 41 sampai dengan 42, berbunyi:

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana lengkapnya duduk perkara;

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

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

Bahwa terkait dengan pendapat sekaligus bantahan Pembanding terhadap cara pandang dan pertimbangan hukum yang diambil oleh Majelis Hakim dalam Eksepsi sudah dijelaskan panjang lebar dari halaman 4 sampai dengan halaman 9, oleh karena itu pendapat dan sekaligus bantahan termaksud digunakan kembali untuk membantah pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam pokok perkara. Yang pada intinya sebagai berikut:

- a. Gugatan yang telah diajukan oleh Pembanding, sudah tepat yakni gugatan perbuatan melawan hukum;
- b. Pertimbangan Majelis Hakim bahwa gugatan perbuatan melawan hukum dari Pembanding “kabur” adalah sebuah pertimbangan hukum yang tak mempunyai landasan hukum sama sekali;
- c. Tidak diketemukan dalam proses pemeriksaan perkara sebuah Surat Perjanjian yang dibuat dan ditanda-tangani oleh Pembanding dan Terbanding. Sehingga peristiwa hukum yang terjadi antara Pembanding dan Terbanding tidak bisa dikatakan masuk dalam ranah hukum perjanjian.

Bahwa menurut **Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH., S.IP, MH.**, dalam bukunya yang berjudul **Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama, halaman 231** terkait dengan beberapa hal dalam pembuktian, adalah sebagai berikut:

“.....Bahwa yang harus membuktikan atau dibebani pembuktian adalah para pihak yakni pihak yang berkepentingan di dalam suatu perkara, terutama Penggugat yang mengajukan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat berkewajiban untuk membuktikan bantahannya. Penggugat tidak diwajibkan membuktikan kebenaran bantahan Tergugat, demikian pula



sebaliknya Tergugat tidak diwajibkan membuktikan kebenaran peristiwa yang diajukan oleh Penggugat. Kalau Penggugat tidak membuktikan peristiwa yang diajukannya, maka ia harus dikalahkan, sedangkan kalau Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran bantahannya, maka ia harus dikalahkan, atau tidak dimenangkan.”

Dengan tidak ada satupun bukti Surat Perjanjian antara Pambanding dan Terbanding yang telah diajukan untuk diperiksa dalam persidangan yang mulia. Maka pandangan hukum dari Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH., S.IP, MH., di atas telah tepat khususnya yang berbunyi, “.....kalau Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran bantahannya, maka ia harus dikalahkan, atau tidak dimenangkan”.

Sehingga seluruh posita dan petitum baik dalam eksepsi, pokok perkara maupun rekonsensi Terbanding yang mem-visikan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Pambanding dan Terbanding bukanlah suatu peristiwa perbuatan melawan hukum melainkan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, tidak dapat diterima dan sudah semestinya ditolak. Begitu pula dengan seluruh pertimbangan Majelis Hakim yang memiliki kemiripan pandang dengan Terbanding, sudah sepatutnya tidak perlu dipertimbangkan dan harus dapat ditolak oleh Majelis Hakim di Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan memutuskan perkara Banding yang diajukan oleh Pambanding.

- 4) Bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam rekonsensi, dijabarkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa esensi gugatan rekonsensi dari Penggugat dalam rekonsensi (Tergugat dalam kompensi) adalah gugatan wanprestasi terhadap Tergugat dalam rekonsensi (Penggugat dalam kompensi) terkait dengan hubungan hukum jual beli atas benda tak bergerak antara Penggugat dalam kompensi (Tergugat dalam kompensi), Tergugat dalam rekonsensi (Penggugat dalam kompensi);

Dalam pertimbangan Majelis Hakim di atas maka Pambanding melihat memang benar penilaian bahwa rekonsensi Terbanding esensinya adalah wanprestasi. Untuk itu Pambanding memberikan pendapat bahwa gugatan rekonsensi Terbanding tidak patut diterima dan sudah semestinya ditolak, dikarenakan berlawanan dengan segala posita, petitum, fakta hukum, bukti-



bukti, bantahan-bantahan hukum dan keterangan persaksian para saksi dari Pembanding yang telah dipaparkan dan atau diajukan selama persidangan yang mulia.

Sedangkan, terjadinya peristiwa Perbuatan Melawan Hukum (menurut hukum perdata) yang dialami oleh Pembanding akibat “ulah” Terbanding telah jelas, nyata dan mempunyai fakta-fakta hukum, bukti-bukti, dikuatkan dengan beberapa keterangan saksi-saksi yang telah diperiksa selama persidangan yang mulia.

Bahwa Pembanding dalam persidangan dengan agenda pembuktian telah juga menampilkan bukti P.22 dan P-23 yang mana bukti-bukti ini telah menguatkan dalil jawaban Pembanding Dalam Rekonvensi nomor 4 (empat) halaman 23 dalam berkas “Replik Penggugat dan Jawaban dalam Rekonvensi”. Dalam dalil Pembanding ini, dinyatakan:

“ Bahwa dalil nomor 8 (delapan) dari Penggugat Rekonvensi, tidaklah benar sama sekali, mengada-ada, dan berlebihan, Karena jelas-jelas yang dirugikan adalah Tergugat Rekonvensi selama ini. Perlu Majelis Hakim yang mulia mengetahui bahwa selain dari Tanah (Kavling) yang dibeli oleh Tergugat Rekonvensi masih terdapat tanah-tanah lainnya yang belum terbangun di wilayah Perumahan Rumah Sakinah Kelorina 1 yang mana Penggugat Rekonvensi menjadi Pengembangnya. Apakah terjadi permasalahan hukum juga atas tanah-tanah lain yang sampai saat ini belum terbangun ? menarik untuk dijelaskan dan dibuktikan dalam persidangan yang mulia ini”.

Dengan bukti ini terlihat bahwa adanya konsumen lain dari Perumahan RSK-1 yang dikembangkan oleh Terbanding, yang menggunakan upaya hukum melalui jalur pidana sebagai upaya meminta pertanggung jawaban Terbanding atas dugaan tindakan perbuatan melawan hukum (menurut hukum pidana) yang diduga dilakukan oleh Terbanding. Menurut **Munir Fuady** dalam bukunya **Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)**, terbitan PT. Citra Aditya Bakti (Bandung: 2005), halaman 22 yang menyatakan:

“Hanya saja yang membedakan antara perbuatan (melawan hukum) pidana dengan perbuatan melawan hukum (perdata) adalah bahwa sesuai dengan sifatnya sebagai hukum publik, maka dengan perbuatan pidana, ada kepentingan umum yang dilanggar (disamping mungkin



juga kepentingan individu), sedangkan dengan perbuatan melawan hukum (perdata) maka yang dilanggar hanya kepentingan pribadi saja.”

Berdasarkan informasi yang dihimpun oleh Pembanding, kasus yang telah dilaporkan oleh Konsumen perumahan RSK-1 yang dikembangkan oleh Terbading telah sampai kepada tingkat penyidikan. Saat ini, menurut Brigadir Norman dari Unit IV Reskrim Polres Bogor yang ditemui sempat ditemui langsung oleh Pembanding di kantor POLRES Bogor pada hari Kamis, 3 Februari 2022, Terbading telah ditangkap.

- 5) Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Cibinong pada perkara nomor: 167/Pdt.G/2021/PN Cbi, memberikan pertimbangan dalam konpensi dan rekompensi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard), dan gugatan dalam rekompensi juga dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard) juga tidak dapat diterima, maka dengan berpedoman Pasal 181 ayat (1) HIR adalah adil dan patut apabila segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan dengan dibagi secara berimbang kepada masing-masing pihak yaitu Penggugat dalam Konpensi (Tergugat dalam Rekompensi), dan Penggugat dalam Rekompensi (Tergugat dalam konpensi), yang besarnya akan dinyatakan dalam amar putusan;

Terkait pertimbangan Majelis Hakim ini, maka Pembanding berpendapat kembali bahwa pertimbangan semacam ini tidak patut diterima dan sudah semestinya ditolak. Karena pertimbangan hukum Majelis Hakim pada perkara a quo tidak mempunyai dasar hukum dan tidak membawa manfaat keadilan bagi Pembanding khususnya seluruh pertimbangan yang berlawanan dengan segala posita, petitum, fakta hukum, bukti-bukti, bantahan-bantahan hukum dan keterangan persaksian para saksi dari Pembanding yang telah dipaparkan dan atau diajukan selama persidangan yang mulia.

Maka berdasarkan uraian di atas, Pembanding yang semula merupakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan ini mohon agar Pengadilan Tinggi Bandung di dalam memeriksa pada tingkat banding ini berkenan memutuskan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIMAIR:

1. Menerima permohonan banding Pemanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong, nomor:167/Pdt.G/2021/PN.Cbi;
3. Mengadili sendiri, yang amar putusannya adalah:

Dalam Konvensi.

1. Mengabulkan gugatan Pemanding seluruhnya;
2. Menolak semua dalil-dalil posita dan petitum yang dikemukakan oleh Terbanding dalam Eksepsi dan dalam Pokok Perkara.
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dilakukan / diletakkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong atas "Sebidang tanah" sebagaimana termaksud dalam SERTIPIKAT HAK MILIK No. 3104, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cileungsi, Desa Cileungsi yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Bogor, yang terletak di Blok H No. 13 Perumahan Sakinah Kelorina 1 yang saat ini masih atas nama Ny. Retno Listari, seluas 210 (dua ratus sepuluh) M2, yang mana Perumahan tersebut terletak di Jl. Pahlawan, Kp.Tengah, RT/RW. 002/006, Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas:
Utara : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 12
Selatan : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 14
Barat : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 4, Blok H Nomor 5 dan Blok H Nomor 6
Timur : Jalan
4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum bukti-bukti surat dan atau bukti lainnya yang berada pada diri Pemanding;
5. Menyatakan sah demi hukum atas sebidang tanah sebagaimana tertulis dalam SERTIPIKAT HAK MILIK No. 3104, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cileungsi, Desa Cileungsi yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Bogor, yang terletak di Blok H No. 13 Perumahan

Halaman 27 dari 36 Putusan Nomor 115/PDT/2022/PT.BDG.



Sakinah Kelorina 1 yang saat ini masih atas nama Ny. Retno Listari, seluas 210 (dua ratus sepuluh) M2, yang mana Perumahan tersebut terletak di Jl. Pahlawan, Kp. Tengah, RT/RW. 002/006, Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor., dengan batas-batas:

Utara : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 12;
Selatan : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 14;
Barat : Tanah dan Bangunan Rumah Blok H Nomor 4, Blok H Nomor 5 dan Blok H Nomor 6;
Timur : Jalan

adalah milik Pembanding;

6. Menyatakan dan menghukum Terbanding terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad);
7. Menyatakan cacat, tidak sah, dan batal demi hukum bukti-bukti surat dan atau bukti lainnya yang dimiliki oleh Terbanding;
8. Menghukum Terbanding untuk mengosongkan sebidang tanah yang dimaksud dalam perkara ini dari hak-hak Terbanding maupun Pihak Ke-3 (ketiga) dan menyerahkan kepada Pembanding dalam keadaan kosong;
9. Menghukum Terbanding untuk segera dan atau selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja dari adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewisjde) untuk memulai:
 - a) melakukan tindakan pembuatan AKTA JUAL BELI antara Pembanding dengan Terbanding;
 - b) melakukan proses balik nama pada SERTIPIKAT HAK MILIK No. 3104, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cileungsi, Desa Cileungsi atas tanah (kavling) di Blok H No.13 Rumah Sakinah Kelorina 1 yang saat ini masih atas nama Ny. Retno Listari dibalik nama menjadi nama Pembanding;
10. Menghukum Terbanding untuk membayar secara sekaligus dan tunai serta seketika kepada Pembanding sebagai pemilik tanah setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde), ganti kerugian:



- a. Immateriil, Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- b. Dan apabila lalai dikenakan uang paksa sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan;
11. Menghukum Pembanding untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
12. Menyatakan putusan dalam perkara status aquo dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (uit voerbar bij voorraad);
13. Memerintahkan kepada Terbanding untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

Dalam Rekonvensi.

1. Menolak gugatan Terbanding seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga semua alat bukti yang diajukan Terbanding;
3. Menyatakan bahwa Pembanding tidak melakukan Wanprestasi;
4. Menyatakan menolak pembatalan Jual-beli Tanah (Kavling) antara Pembanding dan Terbanding karena tidak bertentangan dengan Undang-undang;
5. Menyatakan menolak menghukum Pembanding untuk membayar ganti rugi kepada Terbanding;
6. Menyatakan menolak menghukum Pembanding untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000. (satu juta rupiah) setiap hari jika Pembanding lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuat Hukum tetap;
7. Membebaskan biaya timbul dalam perkara ini kepada Terbanding;
8. Menyatakan putusan ini tidak dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) disebabkan adanya upaya hukum lain banding, kasasi.

SUBSIDAIR:

Memberikan putusan yang seadil-adilnya.



dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara patut dan sah kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal, 10 Februari 2022;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat Tergugat tertanggal, 18 Februari 2022 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal, 18 Februari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa atas Putusan yang didasarkan pada pertimbangan diatas Terbanding/Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi perlu menyampaikan Hal-hal sebagai Berikut ;

- 1. Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Cibinong Sudah sangat tepat menolak Gugatan Penggugat Konpensasi karna tidak telita dan keliru menentukan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Wan Prestasi.*
- 2. Bahwa sangat jelas gugatan Penggugat Konpensasi merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi sehingga gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel) sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.2452 K/Pdt/2009 jo. Putusan Mahkamah Agung No.1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tertib beracara maka gugatan menjadi kabur dan oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).*
- 3. Bahwa oleh karna Perkara Aquo merupakan ranah Hukum Perjanjian Jual Beli barang tidak bergerak sudah sangat Pantas jika Judex Factie Mengabulkan Gugatan Rekonpensasi dari Tergugat Konpensasi, Mengengingat Bukti T-3-, T-4-, T-5-, T-6-, T-7-, yang disampaikan Tergugat Konpensasi/ Penggugat Rekonpensasi, sama sekali Tidak dapat disangkal oleh Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi, maka sangat tidak ada lagi keraguan-keraguan Judex Factie Pengadilan Tinggi Bandung Untuk mengabulkan Gugatan Rekonpensasi yang diajukan Penggugat Rekonpensasi/ Tergugat konpensasi.karna dari Bukti-Bukti Tesebut yang melakukan Wan Prestasi adalah Pembanding/ Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi. Karna ingkar dalam meneruskan pembayaran Pembangunan Rumah.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan Bukti - P.2-. yang dijadikan dasar Gugatan dihubungkan dengan Bukti - P.26-. Bukti yang dimiliki YUSFI ZAINAL ABIDIN, yang juga memberikan kesaksian dimuka Persidangan. (saksi yang dihadiri Penggugat konpensi) menunjukan, tidak ada Penjualan Kavling, terbukti Saksi YUSFI ZAINAL ABIDIN, tetap Menyetorkan dana Pembangunan Rumah tinggal milik nya kepada Tergugat Konpensi, meskipun Pelaksanaan Pembangunan dilaksanakan Oleh Saudara YUSFI ZAINAL ABIDIN, Mengingat beliau juga seorang Kontraktor

Atas Pertimbangan-pertimbangan di atas sudah sangat Tepat Pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Cibinong harapan kami Agar Judex Factie Pengadilan Tinggi Bandung dapat Mengabulkan GUGATAN REKONPENSI dari Terbanding/ Tergugat Konpensi/Penggugat Rekompensi dan mengabulkan Kontra Memori Banding dari Terbanding yang Berbunyi Sebagai Berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

3. Memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Cibinong untuk sebagian
4. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Terbanding/Tergugat Konpensi /Penggugat Rekompensi untuk Seluruhnya
5. Menyatakan Gugatan Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekompensi TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvanklijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA :

3. Menolak Banding dari Pembanding semula Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekompensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Rekompensi/ Tergugat Rekompensi TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet onvanklijke verlaardk)
4. Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Perkara A quo;

DALAM REKONPENSI

Halaman 31 dari 36 Putusan Nomor 115/PDT/2022/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menerima dan mengabulkan Gugatan semula Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sekarang Terbanding untuk seluruhnya.
10. Menyatakan Sah dan Berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi sekarang Terbanding
11. Menyatakan Bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan wanprestasi;
12. Menyatakan batal seluruh Jual-beli antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi karna Bertentangan dengan Undang-undang
13. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi yakni Sebagai Berikut :
 - c. Kerugian Material, Karna Tergugat Rekonpensi telah Lalai maka sudah Sepatutnya dana sebesar Rp. 317.000.000 (Tiga Ratus Tujuh Belas Juta Rupiah) atau Semua Dana Milik Tergugat Rekonpensi yang telah disetorkan semua menjadi milik Penggugat Rekonpensi
 - d. Kerugian Imateril sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).
14. Menghukum Tergugat Rekonpensi/penggugat konpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000. (satu juta) setiap hari jika Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuat Hukum tetap
15. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk meninggalkan dan Mengosongkan lahan di Blok H.No.13 Perumahan Sakinah Klorina seluas 210.M2 dan menyatakan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tidak lagi memiliki hak sama sekali atas lahan tersebut
16. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat konpensi.

Halaman 32 dari 36 Putusan Nomor 115/PDT/2022/PT.BDG.

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)



17. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu
(uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada perlawanan, kasasi.

ATAU,

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

Dan kontra memori *banding* tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada
Pembanding semula Penggugat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan
Negeri Cibinong secara patut dan sah pada tanggal, 18 Februari 2022 ;

Membaca Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (*Inzage*)
yang dibuat oleh oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong
secara seksama dan patut yang menerangkan bahwa masing-masing pihak,
pada tanggal 7 Februari 2022 dan tanggal, 26 Januari 2022 telah diberi
kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Cibinong sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi
Bandung dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diberitahukan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang
Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan Di Jawa Dan
Madura bahwa permintaan untuk **pemeriksaan ulangan (Banding)** harus
diajukan dalam **tenggang waktu empat belas hari** terhitung mulai hari
berikutnya hari pengumuman putusan kepada yang berkepentingan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan
putusan dalam perkara ini pada **tanggal** 12 Januari 2022 Nomor
167/Pdt.G/2021/PN.Cbi dan atas putusan tersebut Pembanding semula
Penggugat telah mengajukan permohonan **banding** pada **tanggal 24 Januari**
2022 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana tersebut
dalam Akta Permohonan Banding Nomor 167/Pdt.G/2021/PN.Cbi tanggal 24
Januari 2022 sehingga permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka **permohonan banding** dari Pembanding semula Penggugat **secara formal dapat diterima**;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding, setelah memeriksa dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan, yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan peradilan tingkat pertama, surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang berhubungan dengan perkara ini, kesimpulan serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 12 Januari 2022 nomor 167/Pdt.G/2021/PN.Cbi maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar putusan tersebut berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, karena tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan lagi, karenanya pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim tingkat banding dalam memutus perkara a quo di tingkat banding;

Menimbang, bahwa keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya adalah bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya tidak benar dan tidak tepat, namun keberatan tersebut oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dipertimbangkan dengan baik dan benar, untuk itu keberatan Pembanding / semula Penggugat tidak dapat diterima dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat dalam kontra memori bandingnya menyatakan yang pada pokoknya menolak keberatan-keberatan yang dimuat dalam memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan menyatakan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong sudah telah hanya mohon agar putusan Pengadilan Negeri Cibinong nomor 167/Pdt.G/2021/PN.Cbi tanggal 12 Januari 2022 untuk dikuatkan, untuk itu kontra memori banding tersebut tidak perlu untuk dipertimbangkan ;

Halaman 34 dari 36 Putusan Nomor 115/PDT/2022/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, putusan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 12 Januari 2022, Nomor 167/Pdt.G / 2021 / PN.Cbi dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pemeriksaan tingkat banding, putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, hal mana berarti Pembanding, semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka sesuai pasal 181 ayat (1) HIR, Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 118 HIR dan Pasal 120 HIR, Undang-undang No.20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, *juncto* Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang nomor 49 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Atas Undang-undang nomor 2 Tahun 1986 tentang peradilan umum serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Cbi, tanggal 12 Januari 2022, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat Banding sejumlah Rp 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari Senin tanggal 4 April 2022 oleh kami Herry Sasongko S.H., M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Ketua Majelis dengan Heru Mulyono Ilwan, S.H., M.H. dan Bachtiar Sitompul,

Halaman 35 dari 36 Putusan Nomor 115/PDT/2022/PT.BDG.



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

S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal, 6 April 2022 oleh Ketua Majelis tersebut, dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta Bambang Sugianto, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Heru Mulyono Ilwan, S.H., M.H.

Herry Sasongko, S.H., M.H.

Bachtiar Sitompul, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Bambang Sugianto, SH, M.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Materai Rp. 10.000,00
2. Biaya Redaksi putusan Rp. 10.000,00
3. Biaya Pemberkasan Rp. 130.000,00 +
- Jumlah Rp. 150.000,00**
(Seratus lima puluh ribu rupiah)