



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PUTUSAN**  
**Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt**

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bukittinggi yang mengadiliperkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara; **KHARISMA PUTRA**, tempat/tanggal lahir Bukittinggi/23 September 1986, agama Islam, pekerjaan Karyawan Honorer, alamat Sanjai Dalam, RT/RW 001/001, Kelurahan Manggis Ganting, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, Sumatera Barat, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Dalam hal ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memberikan Kuasa kepada Riyan Permana Putra, S.H., M.H., dan Gusti Prima Maulana, S.H., Kesemuanya adalah Advokat/Pengacara yang beralamat Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum Riyan Permana Putra, S.H., M.H. & Rekan yang beralamat di Jalan Veteran Nomor 165 A Kota Bukittinggi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 707/SK/KP-RPP-B/XI//2023, tanggal 3 November 2023, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 4 Desember 2023 dibawah Register Nomor : 245/Pdt.SK/2023/PN Bkt selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

### Lawan :

**1. FERU WINDY NATRA**, Umur 35 Tahun, pekerjaan Pedagang, agama Islam, alamat Jalan Panorama Baru RT 002 RW 001, Kelurahan Puhun Pintu Kabun, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I Konvensi;

**2. ABDUL JAMIL**, Umur 41 Tahun, pekerjaan Karyawan BUMN, agama Islam, alamat Jalan Puhun Pintu Kabun RT 002 RW 003, Kelurahan Puhun Pintu Kabun, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Dalam hal ini Tergugat II memberikan Kuasa kepada 1. Dafikal Husni, S.H, 2. Muhammad Efendi, S.H., dan 3. Aditiawarman, S.H Kesemuanya adalah Advokat/ Penasehat Hukum pada Kantor Advokat/Pengacara Dafikal Husni, S.H & Partners (DH&P Law Office) beralamat di Koto Kociak, Kenagarian Taeh Baruah, Kecamatan Payakumbuh, Kabupaten Lima Puluh Kota Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
*Halaman 1 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 101/023/dhp-skXI/2023, tanggal 24 November 2023, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 29 November 2023 dibawah Register Nomor 239/Pdt.SK/2023/PN Bkt selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

## **Pengadilan Negeri tersebut;**

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 16 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 20 November 2023 dalam Register Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat bukanlah pihak dalam Perjanjian yang diadakan oleh Tergugat 1 dan Tergugat II sesuai dengan Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama No. 630/L/VII/2022 tertanggal 04 Juli 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Irwandi S.H , MKn.
2. Bahwa Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah Perjanjian Kesepakatan Bersama terkait Pembelian Tanah dan Pembangunan Perumahan yang berlokasi di Jorong Tiga Kampung Nagari Gadut, Kecamatan Tilatang kamang, Kabupaten Agam dengan luas 117 M<sup>2</sup> dengan bangunan rumah type 45/117 Kavling No. 15 seharga Rp. 315.000.000,- (Tiga Ratus Lima Belas Juta Rupiah), dan sudah termasuk Kelebihan Tanah.
3. Bahwa adapun yang menjadi batas-batas Tanah dalam Perjanjian yang diadakan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah Sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Hak Adat
  - Sebelah Selatas Berbatas dengan Jalan
  - Sebelah Timur berbatas dengan rumah Tiara
  - Sebelah Barat dengan Tanah Ibu Mesrawati
4. Bahwa pada Tanggal 30 Juli 2023 Penggugat dan Tergugat 1 mendapat Surat Somasi dari Kuasa hukum Tergugat II yang pada intinya Somasi tersebut menjelaskan adanya Permasalahan mengenai Perjanjian yang

Halaman 2 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut padahal Penggugat bukanlah salah satu Pihak dalam Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut.

5. Bahwa Perbuatan Tergugat II yang mengirim Surat Somasi dari Kuasa hukum Tergugat II yang pada intinya Somasi tersebut menjelaskan adanya Permasalahan mengenai Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut kepada Penggugat padahal Penggugat bukanlah salah satu Pihak dalam Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
6. Bahwa Penggugat Mendapat Informasi tentang Penggugat dilaporkan Ke Pihak Kepolisian Resor Bukittinggi Oleh Tergugat II atas dugaan Tindak Pidana Penipuan dan atau Penggelapan terkait Permasalahan Perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II.
7. Bahwa Perbuatan Tergugat II yang melaporkan Penggugat ke Pihak Kepolisian Resor Bukittinggi atas dugaan Tindak Pidana Penipuan dan atau Penggelapan terkait Permasalahan Perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II dapat dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
8. Bahwa selanjutnya pada tanggal 30 September 2023 Penggugat menerima Surat Permintaan Keterangan No. B/490/IX/2023/Reskrim dari Kantor Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Barat Resor Kota Bukittinggi terkait adanya Dugaan Tindak Pidana Penipuan dan atau Penggelapan atas nama Pelapor Tergugat II.
9. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengikutsertakan Penggugat kedalam Permasalahan Perjanjian yang diadakan oleh Tergugat I dan Tergugat II padahal jelas secara hukum Penggugat bukan salah satu pihak dalam Perjanjian tersebut.
10. Bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah mengikutsertakan Penggugat kedalam Permasalahan Perjanjian yang diadakan oleh Tergugat I dan Tergugat II padahal jelas secara hukum Penggugat bukan salah satu pihak dalam Perjanjian tersebut dapat dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
11. Bahwa perbuatan para Tergugat yang telah mengikut sertakan pengugat dalam Permasalahan Perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II padahal Penggugat bukan salah satu pihak dalam Perjanjian telah mengakibatkan kerugian pengugat materil sebesar RP 40,000.000 dengan rincian Rp 20.000.000 jasa Advokat/Kuasa Hukum dan 20 juta biaya transportasi

Halaman 3 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang bolak-balik dalam mengurus permasalahan Perjanjian tersebut;

12. Bahwa selain itu penggugat juga mengalami kerugian immateril berupa rasa tidak nyaman dan tercemarnya nama baik Penggugat jika di nilai dengan uang senilai Rp500.000.000,-( Lima ratus juta Rupiah);
13. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang menolak untuk melaksanakan jual beli rumah karena Penggugat tidak mau memberikan uang lebih sebesar Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Para Tergugat dapat di kategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa untuk menjamin Gugatan Penggugat tidak sia sia maka Penggugat mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi, Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara *A-quo* untuk menetapkan sita jaminan terhadap benda bergerak maupun benda tidak bergerak milik Para Tergugat yang akan ditentukan dikemudian hari
15. Bahwa untuk menyelesaikan permasalahan ini Penggugat sudah berupaya menyelesaikan secara kekeluargaan tapi tidak mendapatkan kata sepakat.

Maka Oleh Sebab Itu

Berdasarkan uraian-uraian yang telah para Penggugat sebutkan diatas, maka bersama ini para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bukittinggi Cq. yang terhormat majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan kiranya memanggil kami para pihak yang berperkara guna memeriksa perkara ini dan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**P R I M A I R:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah para Penggugat yang berkualitas baik dan sah menurut hukum;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat II yang mengirim Surat Somasi dari Kuasa hukum Tergugat II yang pada intinya Somasi tersebut menjelaskan adanya Permasalahan mengenai Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut kepada Penggugat padahal Penggugat bukanlah salah satu Pihak dalam Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat II yang melaporkan Penggugat ke Pihak Kepolisian Resor Bukittinggi atas dugaan Tindak Pidana Penipuan dan atau

Halaman 4 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggelapan terkait Permasalahan Perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

5. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah mengikutsertakan Penggugat kedalam Permasalahan Perjanjian yang diadakan oleh Tergugat I dan Tergugat II padahal jelas secara hukum Penggugat bukan salah satu pihak dalam Perjanjian tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Para Tergugat mengganti kerugian materil sebesar RP 40,000.000 dengan rincian Rp 20.000.000 jasa Advokat/Kuasa Hukum dan 20 juta biaya transportasi Penggugat yang bolak-balik dalam mengurus permasalahan perjanjian Antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut kepada Penggugat.
7. Menghukum Para Tergugat mengganti kerugian immateril berupa rasa tidak nyaman dan tercemarnya nama baik Penggugat jika di nilai dengan uang senilai Rp500.000.000, ( Lima ratus juta Rupiah) Kepada Penggugat.
8. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;

## S U B S I D A I R:

Bahwa sekiranya yang terhormat majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hadir kuasanya dan Tergugat I Konvensi hadir sendiri, Tergugat II Konvensi /Penggugat Rekonvensi hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi jo Perma Nomor 3 tahun 2022 tentang Mediasi secara elektronik di Pengadilan dengan menunjuk Lukman Nulhakim,S.H.,M.H. Panitera pada Pengadilan Negeri Bukittinggi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka Majelis Hakim menyampaikan kepada Para Pihak diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, dan atas persetujuan Para Pihak menyatakan setuju melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang isinya tetap dipertahankan;

Halaman 5 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

### 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 terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat I Konvensi memberikan Jawaban tanggal 29 Januari 2024 sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA (VEERWEER TEN PRINCIPALE);**

1. Bahwa Tergugat I menolak dan membantah seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas baik tertulis maupun lisan didepan persidangan oleh Tergugat I;
2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah kenal dan berteman sangat lama bahkan Penggugat adalah teman masa kecil Tergugat I, dan Tergugat I dengan Penggugat juga telah menggarap proyek serupa (pembangunan rumah) semenjak tahun 2015, dimana saat itu Penggugat selaku developer sedangkan Tergugat I sebagai pemborong dan telah menyelesaikan ± 18 (lebih kurang delapan belas) unit rumah tanpa masalah;
3. Bahwa pada tahun 2019 Tergugat I bersama-sama dengan Pengugat secara bersama-sama sepakat untuk membangun rumah yang dinamakan dengan Perumahan Nuansa Raja yang dalam perencanaannya akan di bangun ± 36 (lebih kurang tiga puluh enam) unit rumah termasuk Objek Perkara;
4. Bahwa dalam pembangunan rumah sebagaimana tersebut adakalanya Penggugat saja yang berkontrak dengan nasabah diantaranya dengan nasabah atas nama AI, atas nama Inyik Putih, atas nama Emdanatasnama Yanti, dan juga ada yang hanya berkontrak dengan Tergugat I saja termasuk diantaranya dengan Tergugat II melalui Surat Pernyataan Perjanjian Bersama Nomor 630/L/VII/2022 tanggal 04 Juli 2022 yang di buat di hadapan Notaris Irwandi S.H, M.Kn, namun setiap tindakan hokum baik penandatanganan kontrak dengan nasabah maupun penerimaan uang serta hutang untuk pembangunan rumah selalu di ketahui serta atas seizing Penggugat, serta dalam penyelesaian dan pertanggungjawaban proyek rumah selalu dilakukan secara bersama-sama antara Penggugat dengan Tergugat I;
5. Bahwa pada saat pembayaran pertama yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada tahun 2019 di kantor perumahan sawah dangka jorong 3 kampuang juga atas sepengetahuan serta dihadapan Penggugat, dan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat II juga atas sepengetahuan dari Penggugat;
6. Bahwa Penggugat sangatlah tidak pantas menggugat Tergugat I karena perjanjian tersebut sudah sepengetahuan Penggugat dan Penggugat turut serta dalam Proyek tersebut;

Halaman 6 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa melalui gugatan ini, Penggugat hanya ingin melepaskan diri dari tanggungjawab serta menumpahkan permasalahan tersebut kepada Tergugat I saja;  
Bahwa berdasarkan alasan-alasan, uraian-uraian dan keterangan diatas Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak seluruh gugatan ParaPenggugat atau setidaknya dinyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya.  
**(Exaequo et bono)**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan Jawaban tanggal 22 Januari 2024 sebagai berikut:

## I. Dalam Konvensi

### 1. Dalam Eksepsi

- 1.1. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas/ **Obscuur Libel**;
  - 1.1.1. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Penggugat, karena ditariknya Penggugat sebagai salah satu penerima somasi oleh Tergugat II, sebagaimana didalilkan Penggugat pada Posita angka 5 (*lima*) sangat kabur dan tidak jelas karena tidak berdasar dan tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo*;
  - 1.1.2. Bahwa Pengugat dalam gugatannya tidak menjelaskan bentuk Perbuatan Melawan Hukum yang seperti apa yang dilakukan oleh Tergugat II, yang mana dalam hal ini Tergugat II melakukan tindakan dalam rangka untuk memperoleh kepastian hukum, mengingat Tergugat II dalam hal tersebut berkedudukan sebagai korban yang dirugikan oleh Tergugat I dan Penggugat secara fakta;
  - 1.1.3. Bahwa dalil Penggugat sangat keliru dan tidak berdasar sebagaimana pada Posita angka 7 (*tujuh*) gugatan Penggugat yang pada pokoknya mengkategorikan Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan-tindakan hukum yang ditempuh

Halaman 7 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

#### 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

Tergugat II, yang mana Tergugat II dalam hal tersebut berkedudukan selaku korban yang dirugikan yang memiliki hak untuk melaporkan dugaan Penipuan dan Penggelapan kepada Kepolisian Resor Kota Bukittinggi;

**1.1.4.** Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya saling bertentangan dan tidak jelas, yang mana pada Posita angka 4 (*Empat*) pada pokoknya dapat diartikan, Penggugat menyangkal keterlibatan dan hubungan Penggugat dalam jual beli Perumahan antara Tergugat I dan Tergugat II, namun pada Posita angka 13 (*Tiga Belas*) Penggugat justru menunjukkan adanya hubungan dan keterlibatan dengan Tergugat I dan Tergugat II dalam Jual Beli tersebut;

**1.1.5.** Bahwa gugatan Penggugat dalam dalil gugatannya pada Posita angka 13 (*Tiga Belas*) tidak menjelaskan bagaimana bentuk penolakan yang dilakukan Tergugat II untuk melaksanakan Jual beli, dan uang lebih dalam hal apa yang dimaksud oleh Penggugat;

**1.1.6.** Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak jelas dan tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) atas kerugian yang didalilkan Penggugat, sebagaimana dimaksud pada Posita angka 11 (*Sebelas*) dan Posita angka 12 (*Dua Belas*), yang mana pada Posita angka 11 (*Sebelas*) pada pokoknya mendalilkan kerugian Penggugat, dimana hal tersebut adalah tanggung jawab penuh Penggugat dan tidak dapat dibebankan pada Tergugat II, mengingat Putusan Mahkamah Agung No. 3557 K/Pdt/2015 tertanggal 29 Maret 2016. Dalam diktum putusannya, menyatakan biaya advokat adalah tanggung jawab dan kewajiban yang sudah disepakati Penggugat sendiri, sehingga tidak tepat bila dibebankan kepada Para tergugat. Dan selanjutnya Posita angka 12 (*Dua Belas*) yang pada pokoknya mendalilkan kerugian Penggugat akibat tercemarnya nama baik Penggugat tidak dapat dibuktikan dan tidak dapat dimintakan pertanggung jawabannya pada Tergugat II;

1.2. Eksepsi Cacat Subjek pada gugatan/ ***Error in Persona***;

**1.2.1.** Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak berdasar dan keliru menarik Tergugat II dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya;

*Halaman 8 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.2.2. Bahwa alasan Penggugat menarik Tergugat II dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksud Penggugat sangat tidak jelas dan mengada-ada, sehingga Gugatan Penggugat patut dianggap telah Cacat menentukan subjek pada gugatannya;

1.3. Eksepsi Gugatan masih Prematur/ *Exceptio dilatoria*;

a. Bahwa dalil Gugatan Penggugat dalam posita angka 12 yang pada pokoknya "Penggugat mengalami kerugian immaterial berupa rasa tidak nyaman (yang dapat diartikan sebagai perasaan tidak menyenangkan) dan tercemarnya nama baik Penggugat" dengan petitum angka 7 (*Tujuh*), sangatlah tidak berdasar dan Prematur, karena hingga saat ini belum ada satu Putusan Pengadilan manapun yang menyatakan Tergugat II telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah karena melakukan tindak pidana Perbuatan Tidak Menyenangkan ataupun telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Perbuatan Pencemaran Nama Baik terhadap Penggugat;

b. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 5 (*lima*) dan angka 7 (*tujuh*) yang pada pokoknya mengkategorikan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak berdasar dan Prematur, karena hingga saat ini belum ada satu Putusan Pengadilan manapun yang menyatakan perbuatan Tergugat II telah terbukti bersalah melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku;

1.4. Eksepsi keberatan adanya penipuan/ *Exceptio Doli mari*;

1.4.1. Bahwa gugatan penggugat belum dapat diperkarakan secara keperdataan, karena lahirnya Perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II mengandung unsur penipuan (*bedrog*) yang didasari oleh Itikad Buruk/ Tidak Baik, yang hanya dapat dan patut dibuktikan melalui penyelesaian hukum pidana yang pembuktiannya bertujuan untuk mencari kebenaran materiil, yaitu kebenaran yang sesungguhnya;

1.4.2. Bahwa Itikad Buruk/ Tidak Baik yang dilakukan Tergugat I dalam Perjanjian tidak terlepas dari andil yang cukup besar dari Penggugat, yang merupakan rekan usaha dari Tergugat I dalam usaha Perumahan Nuansa Raja, yang sepatutnya ikut bertanggung-jawab atas kerugian yang diderita Tergugat II,

Halaman 9 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

#### 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

sehingga dalam pembuktiannya sudah sepatutnya mencari kebenaran materiil agar tercapainya kepastian hukum dan mengenyampingkan Akta Perjanjian;

**1.4.3.** Bahwa karena didasari oleh Itikad Buruk/ Tidak Baik yang memiliki unsur penipuan (*bedrog*) dalam Perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II, dalam hal ini telah patut dianggap perjanjian telah Cacat kehendak karena Penggugat dengan Tergugat I telah menyalahgunakan keadaan Tergugat II yang dalam kondisi Tertipu (*misbruik van omstandigheden/ undue influence*) dalam pembentukan kesepakatan, yang mana dalam perjanjian dituangkan dengan memanfaatkan kesesatan atau kekhilafan (*dwaling*) dari Tergugat II;

1.5. Eksepsi Perkara sedang dalam proses hukum/ ***Exceptio Litis Pendentis***;

**1.5.1.** Bahwa Tergugat II benar telah melaporkan kepada Kepolisian Resor Bukittinggi terkait adanya dugaan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan dalam kedudukannya selaku Korban yang disertakan dengan alat bukti yang cukup, sebagaimana Surat Tanda Terima Laporan Pengaduan yang dikeluarkan pada tanggal 21 Agustus 2023 oleh Kepolisian Resor Kota Bukittinggi;

**1.5.2.** Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Perkara Hasil Penyelidikan Nomor: SPPHP/408/X/2023/ Reskrim menerangkan pada pokoknya perkara yang dilaporkan Tergugat II sedang berjalan sesuai ketentuan yang berlaku;

**1.5.3.** Bahwa hingga saat ini tidak ada Surat Penghentian Penyelidikan/ Penyidikan yang dikeluarkan oleh Kepolisian Resor Kota Bukittinggi, sehingga gugatan Penggugat sudah sepatutnya tidak dapat diterima;

1.6. Eksepsi Gugatan Bertentangan Dengan Hukum;

**1.6.1.** Bahwa Gugatan Penggugat yang mendalilkan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena mengirimkan somasi pada Penggugat jelas merupakan Gugatan yang bertentangan dengan hukum, yang mana patut Tergugat jelaskan bahwa somasi adalah tindakan resmi berupa teguran atau peringatan kepada seseorang sebelum

Halaman 10 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

#### 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

melakukan tindakan upaya hukum yang memiliki sifat mengingatkan;

**1.6.2.** Bahwa Tergugat II tidak pernah menemukan peraturan perundang-undangan maupun Yurisprudensi yang pokoknya menyatakan langkah hukum dengan memberikan Somasi adalah Perbuatan Melawan Hukum, justru Tergugat II memandang somasi adalah tindakan yang patut dilakukan dalam langkah awal dalam upaya penyelesaian suatu perkara dengan tujuan Itikad Baik demi memperoleh kepastian hukum dalam mengambil tindakan;

**1.6.3.** Bahwa Gugatan Penggugat yang mendalilkan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum jelas bertentangan dengan hukum, yang merupakan hak dari Tergugat II dan upaya hukum yang dibenarkan dan dilindungi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 Undang-undang No. 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia;

**1.6.4.** Bahwa Gugatan Penggugat yang mendalilkan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum jelas bertentangan dengan hukum, yang pada kenyataan/ Faktanya Tergugat II adalah korban yang seharusnya mendapat perlindungan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 10 ayat 1 Undang-undang No. 13 Tahun 2006 Tentang Perlindungan Saksi dan Korban;

1.7. Eksepsi Itikad Tidak Baik Penggugat;

**1.7.1.** Bahwa Tergugat II yang berkedudukan sebagai salah satu Tergugat dalam Gugatan Konvensi dalam Perkara : No. 46/ Pdt.G/2023/PN BKT telah mengikuti Proses Mediasi yang diwajibkan sebelum pokok perkara diperiksa dalam proses persidangan, sebagaimana diatur pada Pasal 6 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.1 Tahun 2016 yang berbunyi: "*Para Pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum*";

**1.7.2.** Bahwa dalam mengikuti Proses Mediasi yang diwajibkan tersebut, Penggugat selaku Prinsipal tidak pernah menghadiri Proses Mediasi dengan alasan yang tidak jelas dan alasan sah sebagaimana diatur pada Pasal 6 ayat 3 dan 4 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.1 Tahun 2016;

*Halaman 11 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt*

#### 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

**1.7.3.** Bahwa mengingat dalam mengikuti Proses Mediasi yang diwajibkan tersebut, Penggugat hanya dihadiri Kuasanya saja dengan menunjukan Kuasa Mediasi/Istimewa yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang mana seharusnya Kuasa Hukum Penggugat menunjukan Kuasa Mediasi yang didasari alasan yang sah apabila Penggugat (Prinsipal) berhalangan hadir, sebagaimana diatur pada Pasal 18 ayat 3 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.1 Tahun 2016 yang berbunyi: *“dalam hal Para Pihak berhalangan hadir berdasarkan alasan sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (4), kuasa hukum dapat mewakili Para Pihak untuk melakukan Mediasi dengan menunjukkan surat kuasa khusus yang memuat kewenangan kuasa hukum untuk mengambil keputusan*

**1.7.4.** Bahwa sudah sepatutnya Penggugat dianggap tidak pernah hadir dalam mengikuti Proses Mediasi, yang mana hal tersebut dapat dikategorikan merupakan Penggugat yang tidak beritikad baik sebagaimana diatur pada Pasal 7 ayat 2 huruf a Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.1 Tahun 2016 yang berbunyi: *“tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan Mediasi tanpa alasan sah”;*

**1.7.5.** Bahwa Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang Tidak beritikad baik dalam proses Mediasi;

**1.7.6.** Bahwa sebagaimana diatur oleh Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.1 Tahun 2016 sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebagaimana diatur pada Pasal 22 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.1 Tahun 2016 yang berbunyi: *“Apabila penggugat dinyatakan tidak beritikad baik dalam proses Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara”;*

## 2. Dalam Pokok Perkara

2.1. Bahwa kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*, tentang uraian yang akan Tergugat II sampaikan pada bagian Dalam Pokok Perkara ini mohon

*Halaman 12 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt*

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan uraian pada bagian Dalam Eksepsi sebelumnya;

- 2.2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Peggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II di dalam Eksepsi dan Jawaban Tergugat II ini;
- 2.3. Bahwa benar adanya Perjanjian Kesepakatan Bersama yang dilegalisasi oleh Notaris di Kabupaten Agam Irwandi, SH.M.Kn Nomor: 630/L/VII/2022, tertanggal 04 Juli 2022 antara Tergugat I dan Tergugat II atas Jual Beli sebidang tanah seluas 117 m2 beserta Bangunan type 45/117 yang terletak di Perumahan Nuansa Raja, Jl. Sawah Dangka Jorong Tigo Kampuang Nagari Gadut, Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam. yang Perumahan tersebut merupakan usaha milik Peggugat dan Tergugat I selaku Developer/ Pengembang Perumahan yang diketahui bernama Nuansa Raja Property;
- 2.4. Bahwa benar Tergugat II sebelumnya telah mengirimkan somasi kepada Tergugat I dan juga kepada Peggugat sebagai suatu tindakan resmi yang diambil oleh Tergugat II untuk memberi Peringatan, Pemberitahuan, dan Teguran kepada Tergugat I dan Peggugat agar permasalahan dapat diselesaikan secara damai, tanpa melibatkan Jalur Hukum dengan didasari Itikad Baik, sehingga sangat keliru jika somasi dari Tergugat II dikategorikan oleh Peggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
- 2.5. Bahwa dalam tindakan hukum yang dilakukan Tergugat II dengan ikut menarik Peggugat dalam somasi Nomor: 102 /002 /dhp.Sm /VII /2023 pada tanggal 19 Juli 2023 dan somasi Nomor: 102 /003 /dhp.Sm /VII /2023 pada tanggal 30 Juli 2023 bukanlah tanpa alasan. Tindakan Tergugat II tersebut didasari oleh fakta, penjelasan, keterangan-keterangan dan bukti-bukti yang diperoleh Tergugat II jauh sebelum Tergugat II menyerahkan somasi tersebut, yang pada pokoknya Perumahan Nuansa Raja yang beralamat di Jl. Sawah Dangka Jorong Tigo Kampuang Nagari Gadut, Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam tersebut merupakan usaha perumahan yang dimodali dan dikelola oleh Tergugat I dan Peggugat, bahkan pengelolaan terhadap perumahan tersebut pada saat dikirimkan somasi oleh Tergugat II dikuasai penuh oleh Peggugat;
- 2.6. Bahwa berdasarkan kenyataan/ fakta didalam permasalahan yang menimbulkan kerugian pada diri Tergugat II, maka sudah sepatutnya

*Halaman 13 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II menarik Penggugat sebagai pihak yang juga harus mengetahui duduk persoalan yang menimbulkan kerugian pada diri Tergugat II selaku konsumen, bahkan jika terbukti sebagai pihak yang terlibat, maka Penggugat sudah seharusnya ikut bertanggung jawab dihadapan hukum, sehingga dalil gugatan Penggugat pada Posita angka 4 (*Empat*) dapat Tergugat II nilai sebagai upaya Penggugat untuk lari dari tanggung jawab dengan berdalih bukan salah satu pihak hanya karena tidak ada dalam Perjanjian;

2.7. Bahwa tidak masuknya Penggugat dalam Perjanjian karena kesesatan atau kekhilafan (*dwaling*) dari Tergugat II dalam membuat Perjanjian Kesepakatan Bersama yang dilegalisasi oleh Notaris Irwandi, SH.M.Kn Nomor: 630/L/VII/2022 di Kabupaten Agam, tertanggal 04 Juli 2022 antara Tergugat I dan Tergugat II, yang mana sebelumnya tidak pernah diberitahu atas kedudukan Penggugat dalam usaha Perumahan Nuansa Raja bukanlah kesalahan dari Tergugat II, akan tetapi suatu Kewajiban Tergugat I dan Penggugat selaku Penjual, sehingga sangat wajar Tergugat II merasa tertipu, maka tidak menjadi suatu kemutlakan hilangnya tanggung jawab Penggugat dihadapan hukum hanya karena Penggugat bukanlah salah satu pihak dalam perjanjian;

2.8. Bahwa jika dilihat dari tujuan dan sifatnya sebagaimana yang telah jelaskan Tergugat II sebelumnya, maka tindakan Tergugat II untuk memperoleh haknya dan memberi peringatan yang didasari Itikad Baik tidaklah patut somasi yang telah dikirimkan Tergugat II dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

2.9. Bahwa perlu Tergugat II jelaskan, mendapatkan perlindungan hukum adalah hak dari Tergugat II yang dilindungi oleh Peraturan Perundang-undangan sebagaimana termaktub dalam:

- a. Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 "*Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum*".
- b. Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia "*setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan perlakuan hukum yang adil serta mendapat kepastian hukum dan perlakuan yang sama di depan hukum*".

Sehingga, sudah sangat keliru Penggugat mengkategorikan setiap tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II selaku Korban untuk

Halaman 14 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

mendapatkan perlindungan hukum dan memperoleh haknya dengan Itikad Baik merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

2.10. Bahwa perlu Tergugat II ingatkan, pada dasarnya kedudukan dari Tergugat II adalah selaku Korban atau Konsumen yang mengalami kerugian akibat terjadinya Perikatan Jual beli tersebut, yang mana didalam Perikatan Jual beli tersebut diduga mengandung unsur Penipuan dan Penggelapan, dimana baru diketahui Tergugat II setelah lahirnya Perikatan Jual beli. Dan setelah terjadinya Persoalan terhadap jual beli tersebut, barulah Tergugat II mengetahui bahwa usaha perumahan tersebut dikelola dan dimodali bukan oleh Tergugat I saja. Dan Tergugat II juga baru mengetahui usaha perumahan tersebut tidak memiliki Badan Hukum serta Objek yang diperjual belikan dengan Tergugat II saat ini telah dimiliki oleh Pihak Lain tanpa izin dari Tergugat II dan Tergugat II tidak menerima kembali Uang yang telah dibayarkan olehnya, sehingga sudah sepatutnya Tergugat II melaporkan Peristiwa Hukum tersebut kepada Pihak yang berwenang guna memperoleh perlindungan hukum yang adil dan mendapatkan kepastian hukum sebagaimana telah dijamin oleh Negara Republik Indonesia yang termaktub dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2006 Perlindungan Saksi dan Korban, sehingga kedudukan dari Tergugat II selaku Korban tidak sepatutnya digugat oleh Penggugat karena telah memberikan keterangan kepada Pihak yang Berwenang, sebagaimana telah dilindungi oleh oleh Peraturan Perundang-undangan yang termaktub dalam:

- Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 13 Tahun 2006 tentang Perlindungan Saksi Dan Korban yang berbunyi: *"Saksi, Korban, dan pelapor tidak dapat dituntut secara hukum baik pidana maupun perdata atas laporan, kesaksian yang akan, sedang, atau telah diberikannya"*.

2.11. Bahwa keterlibatan Penggugat baik berkedudukan sebagai Saksi ataupun kemudian ditetapkan menjadi Tersangka atas peristiwa hukum yang diduga merupakan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan atas laporan dan keterangan Tergugat II, adalah Kewenangan Penuh dari Pihak Kepolisian yang memegang Fungsi, Tugas dan Kewenangan, sehingga keliru jika Penggugat mengkategorikan Perbuatan Melawan Hukum atas diikutsertakannya

Halaman 15 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam permasalahan sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatan pada Posita angka 10 (*Sepuluh*) atas dimintainya keterangan Penggugat Pada tanggal 30 september 2023 berdasarkan Surat Permintaan Keterangan No. B/ 490/ IX/ 2023/ Reskrim dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Barat Resor Kota Bukittinggi yang diterima Penggugat;

- 2.12. Bahwa terhadap posita angka 11 (*Sebelas*) dan Petitum angka 6 (*Enam*) Gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan dan meminta ganti kerugian tidak dapat diterima karena tidak tepat dan tidak sepatutnya, mengingat Putusan Mahkamah Agung No. 3557 K/Pdt/2015 tertanggal 29 Maret 2016. Dalam diktum putusannya, menyatakan biaya advokat adalah tanggung jawab dan kewajiban yang sudah disepakati penggugat sendiri, sehingga tidak tepat bila dibebankan kepada Para Tergugat;
- 2.13. Bahwa terhadap posita angka 12 (*Dua Belas*) yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan perbuatan yang menimbulkan rasa tidak nyaman yang dapat diartikan sebagai tidak pidana perbuatan tidak menyenangkan dan pencemaran nama baik tidak dapat diterima, karena Tergugat II merasa tidak pernah melakukan hal tersebut;
- 2.14. Bahwa terhadap posita angka 12 (*Dua Belas*) dan Petitum angka 7 (*Tujuh*) Gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan dan meminta ganti kerugian immateril atas rasa tidak nyaman yang dapat diartikan sebagai tidak pidana perbuatan tidak menyenangkan dan pencemaran nama baik tidak dapat diterima, karena Tergugat II tidak pernah dan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah telah melakukan tindak pidana Perbuatan tidak menyenangkan ataupun tidak pernah dan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah telah melakukan tindak pidana Perbuatan Pencemaran Nama Baik terhadap Penggugat sebagaimana yang didalilkan dalam gugatannya;

## DALAM REKONVENSII

### II. Dalam Rekonvensi

1. Bahwa kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* adalah merupakan hak dari Tergugat II untuk mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) terhadap Penggugat, yang mana di dalam perkara konvensi tersebut sebelumnya, kedudukan semula dari Tergugat II untuk selanjutnya

Halaman 16 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, dan dalam kedudukan semula dari Penggugat untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;

2. Bahwa apa-apa yang telah diuraikan dalam pokok perkara pada bagian dalam konvensi tersebut sebelumnya, mohon dipandang sebagai sesuatu yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa duduk perkara dalam gugatan balik (Rekonvensi) terhadap Tergugat Rekonvensi adalah adanya kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi, baik berupa kerugian Materil maupun immateril yang sudah sepatutnya timbul akibat diajukannya Gugatan Konvensi dari Tergugat Rekonvensi yang didasari itikad Tidak baik;
4. Bahwa sudah sangat jelas Gugatan konvensi yang diajukan Tergugat Rekonvensi sangat Bertentangan dengan hukum yang berlaku dan didasari oleh Itikad Tidak Baik yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, sebagaimana telah dijelaskan oleh Penggugat Rekonvensi sebelumnya, maka sudah sepatutnya perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menggugat Penggugat Rekonvensi dalam konvensinya merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
5. Bahwa pada umumnya setiap Gugatan yang diajukan itu dibenarkan oleh hukum, namun Penggugat Rekonvensi berpandangan gugatan hendaknya juga harus dasari pada asas kelayakan dan asas kepatutan dalam mengajukan sebuah Gugatan, sehingga Gugatan Rekonvensi ini juga bertujuan untuk memberikan pandangan bahwa setiap Gugatan yang diajukan hendaknya dipertimbangkan terlebih dahulu atas kelayakan dan kepatutan diajukannya Gugatan, apalagi pengajuan Gugatan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain;
6. Bahwa Penggugat Rekonvensi berpendapat, Gugatan Konvensi yang diajukan Tergugat Rekonvensi adalah tindakan main-main dan tidak menghormati hukum yang berlaku. Penggugat Rekonvensi berpandangan Gugatan Konvensi tersebut tidak menunjukkan Itikad Baik terhadap Proses Hukum yang sedang berjalan, sehingga sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi diberikan hukuman berupa pembebanan Ganti Kerugian atas diajukannya Gugatan Konvensi tersebut;
7. Bahwa Itikad Tidak Baik terhadap Proses Hukum yang dimaksud Penggugat Rekonvensi bukanlah tanpa alasan, Pandangan Itikad

*Halaman 17 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tidak Baik terhadap Proses Hukum didasari adanya dugaan dari Penggugat Rekovensi yang mana Gugatan Konvensi dari Tergugat Rekovensi sangat patut diduga berpotensi membuat kabur dan juga sangat berpotensi mengulur waktu atas proses hukum Pidana yang sedang berjalan di Kepolisian Negara Republik Indonesia resort Kota Bukittinggi;

8. Bahwa Itikad Tidak Baik terhadap Proses Hukum yang dimaksud Penggugat Rekonvensi bukanlah tanpa alasan dan dasar hukum, hal ini sejalan dengan hukum yang berlaku sebagaimana telah dilindungi oleh Peraturan Perundang-undangan yang termaktub dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 13 Tahun 2006 tentang Perlindungan Saksi Dan Korban yang berbunyi: *"Saksi, Korban, dan pelapor tidak dapat dituntut secara hukum baik pidana maupun perdata atas laporan, kesaksian yang akan, sedang, atau telah diberikannya"*;
9. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi mengajukan Gugatan dalam konvensinya yang didasari oleh Itikad Tidak Baik, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi bertanggung-jawab atas kerugian yang timbul bagi Penggugat Rekonvensi, dengan membebankan seluruh kompensasi atas kerugian tersebut kepada Tergugat Rekonvensi;
10. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata yang pada pokoknya berbunyi *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi mengganti kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi;
11. Bahwa Penggugat Rekonvensi saat ini bekerja untuk Negara sebagai Karyawan BUMN yang harus taat dan patuh pada Peraturan serta Keputusan Pimpinan, dimana saat ini Penggugat Rekonvensi telah pindah tugas ke Sukabumi berdasarkan SK Nomor: SK.2220/ HCM/CM/1023 tertanggal 27 Oktober 2023, sehingga dalam menjalankan proses hukum terhadap perkara No. 46/ Pdt.G/2023/PN BKT Penggugat Rekonvensi tentunya mengeluarkan biaya yang sangat besar dan sudah sepatutnya terhitung menjadi kerugian Materil bagi Penggugat Rekonvensi;
12. Bahwa Penggugat Rekonvensi merasa berkewajiban menunjukkan Itikad Baik dan menghargai Proses Hukum hingga tercapainya

Halaman 18 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadilan dan kepastian hukum Selaku Tergugat II dalam Gugatan Konvensi, maka dalam menjalankan Proses Hukum tersebut Penggugat Rekonvensi mengeluarkan biaya yang sangat besar sebagaimana Penggugat Rekonvensi jelaskan diatas, maka sudah sepatutnya hal tersebut terhitung menjadi kerugian Materil bagi Penggugat Rekonvensi yang nilainya sejumlah Rp. 50.000.000,- (*Lima Puluh Juta Rupiah*) dengan rincian sebagai berikut;

No	Bentuk Kerugian	Alasan	Nilai
1	Biaya Transportasi dan Akomodasi	Tergugat II dan kuasanya berada diluar wilayah hukum Pengadilan Negeri Bukittinggi	Rp. 25.000.000,-
2	Biaya Administrasi dan tambahan biaya Advis	Tergugat II mengeluarkan biaya yang tidak seharusnya dikeluarkan Tergugat II	Rp. 25.000.000,-
<b>Total</b>			<b>Rp. 50.000.000,-</b>

13. Bahwa Mengingat Penggugat Rekonvensi adalah subjek hukum yang harus dilindungi harkat dan martabatnya serta terjaminnya hak Penggugat Rekonvensi dihadapan hukum, serta akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi sudah jelas menimbulkan rasa ragu dan luntarnya kepercayaan Penggugat Rekonvensi dalam melakukan dan mengambil tindakan upaya hukum guna memperoleh hak dan perlindungan hukum, maka sudah sepatutnya Penggugat Rekonvensi meminta kerugian Immateril yang dirasa wajar, pantas dan adil bagi Penggugat Rekonvensi, yang nilainya 3 (*Tiga*) kali lipat dari Jumlah Kerugian Materil yaitu sejumlah Rp. 150.000.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Rupiah*);
14. Bahwa muncul kekhawatiran Penggugat Rekonvensi dan untuk menjamin Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi, cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan menetapkan sita Jaminan terhadap benda Bergerak maupun tidak Bergerak milik Tergugat Rekonvensi yang akan ditentukan dikemudian hari (*conservatoir Beslag*);

Halaman 19 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi patuh dan menghindari penambahan kerugian Penggugat Rekonvensi maka dianggap perlu dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi sejumlah uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp 1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*) per hari yang diberlakukan apabila Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan hukuman sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);;
16. Bahwa timbulnya Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi dipandang sebagai suatu akibat Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) yang dilakukan Tergugat Rekonvensi;
17. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) yang dilakukan Tergugat Rekonvensi sudah merugikan Penggugat Rekonvensi baik secara Materil maupun Immateril;
18. Bahwa berdasarkan hak yang diberikan kepada Tergugat untuk melawan Gugatan Konvensi, maka Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi, cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* sudah sepatutnya dapat dikabulkan;
19. Bahwa Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi merupakan Gugatan yang memiliki unsur *Kausalitas* atau sebab-akibat, yang mana Gugatan Rekonvensi merupakan dampak atas Pengajuan Gugatan Konvensi oleh Tergugat Rekonvensi sebelumnya, yang mana tindakan tersebut sudah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi merupakan konsekuensi hukum yang sudah sepatutnya dapat dipertimbangkan, diperiksa dan diputus oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* walaupun Gugatan Konvensi dari Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
20. Bahwa mengingat dalam mengikuti Proses Mediasi yang diwajibkan sebelum pokok perkara diperiksa dalam proses persidangan sebagaimana Eksepsi Penggugat Rekonvensi pada Point 1.7. (*Satu Titik Tujuh*) diatas, sudah sepatutnya Pengeluaran biaya selama Proses Mediasi/ ganti rugi dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi sebagaimana diatur oleh Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.1 Tahun 2016 terutama Biaya Transportasi dan Akomodasi Penggugat Rekonvensi selama Proses Mediasi yang nilainya sebesar Rp. 5.000.000,- (*Lima Juta Rupiah*);

Halaman 20 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

### 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

21. Bahwa Penggugat Rekonvensi yang juga mempertimbangkan Proses Mediasi yang diwajibkan sebelum pokok perkara diperiksa dalam Gugatan Rekonvensi *a quo*, dikarenakan telah timbulnya kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi dan sebagai pandangan pada Proses Mediasi yang diwajibkan sebelum pokok perkara diperiksa sebagai bahagian dari Hukum Acara, yang mana sudah seharusnya Penggugat Konvensi menghargai dan patuh pada Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, hal ini sejalan dengan sifatnya Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) sebagaimana dimaksud Lampiran Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor: 57/KMA/SK/1V/2016 yang bersifat sebagai Hukum Acara;

## PRIMER

### I. Dalam Konvensi

#### 1. Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*);

#### 2. Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

### II. Dalam Rekonvensi

- Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian materil yang diderita Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp. 50.000.000,- (*Lima Puluh Juta Rupiah*) dan membayar ganti kerugian immateril sejumlah Rp. 150.000.000,- (*Seratus Lima Puluh Juta Rupiah*);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang Paksa (*Dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*) untuk setiap harinya sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi Tidak beritikad Baik dalam Proses Mediasi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian biaya Transportasi dan akomodasi dalam Proses mediasi

Halaman 21 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp. 5.000.000,- (*Lima Juta Rupiah*) kepada Penggugat Rekonvensi;

- Meletakkan sita jaminan ( **Conservatoir Beslag**) milik Tergugat Rekonvensi terhadap benda Bergerak maupun tidak Bergerak milik Tergugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

## **SUBSIDER**

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya

**Ex Ae quo et Bono;**

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan replik dalam perkara ini dan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pula mengajukan duplik dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Kesepakatan Bersama antara Feru Windy Natra sebagai Pihak Pertama dengan Abdul Jamil sebagai Pihak Kedua, bukti tersebut fotokopi dari fotokopi (aslinya tidak dapat diperlihatkan dipersidangan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, diberi meterai secukupnya dan diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Somasi / Surat Peringatan Terakhir Nomor 102/003/dhpSm/VII/2023, tanggal 30 Juli 2023, bukti tersebut fotokopi dari fotokopi (aslinya tidak dapat diperlihatkan dipersidangan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) diberi meterai secukupnya dan diberi tanda P-2;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan Saksi walaupun sudah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 11 tanggal 22 Oktober 2018, bukti tersebut fotokopi dari fotokopi, (aslinya tidak dapat diperlihatkan dipersidangan oleh Tergugat I Konvensi), diberi meterai secukupnya dan diberi tanda T 1-1;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I Konvensi telah mengajukan Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Hamdan HS**

*Halaman 22 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik perumahan dan yang mempunyai modal;
- Bahwa pemilik perumahan tersebut yang lainnya yaitu Tergugat I Konvensi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I Konvensi;
- Bahwa Saksi kenal dan pernah bertemu dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi kenal Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sebagai konsumen di perumahan tersebut;
- Bahwa yang Saksi kenal Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikarenakan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi memiliki urusan dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa pekerjaan Saksi adalah sebagai bagian pemasaran di perumahan tersebut;
- Bahwa Tergugat I Konvensi adalah pengawas pembangunan di perumahan, pengurusan tukang, bahan bangunan dan juga berhubungan dengan konsumen;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah orang yang memberikan arahan dan perintah dalam memasarkan perumahan, selanjutnya Saksi melaporkannya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi ada di perumahan tersebut pada awal tahun 2019, sampai kapannya Saksi tidak ingat lagi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi sejak tahun 2003;
- Bahwa awal tahun 2019 kami dikumpulkan untuk proyek pertama di Lubuk Basung, tetapi di Lubuk Basung ada kendala sehingga dipindahkan ke lokasi yang dipermasalahkan saat ini;
- Bahwa di awal-awal kita dijanjikan jadi pemilik kalau bisa menanamkan modal, dan Saksi sendiri sebagai pemasaran (marketing) kadang-kadang juga membantu yang lainnya seperti pengawasan dan pengurusan kredit ke bank;
- Bahwa setahu Saksi, persyaratan tersebut hanya ditentukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sendiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa tanggapan Tergugat I Konvensi, terhadap persyaratan tersebut, yang Saksi ingat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memberi informasi kepada Saksi bahwa Tergugat I Konvensi

Halaman 23 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sudah bersedia menggadaikan rumah orangtuanya untuk modal perusahaan perumahan tersebut;

- Bahwa selama Saksi bekerja, jika ada yang mendatangi Saksi, maka Saksi langsung melapor ke Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa benar ada uang mukanya dalam jual beli perumahan tersebut;
- Bahwa selaku pemasaran (marketing) Saksi tidak pernah menerima uang muka dari pembeli;
- Bahwa setahu Saksi, pembeli ada yang melakukan pembayaran tunai ke kantor dan ada juga melalui transfer;
- Bahwa Saksi ada mendengar masalah utang proyek;
- Bahwa yang Saksi dengar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi menerima investor dengan sistem pembayaran setelah berjalan diberikan 1 (satu) unit rumah;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi kenal dengan Saksi, dan Saksi pernah melihat Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi datang ke proyek perumahan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi menempati rumah tersebut sekarang, karena Saksi tidak ada lagi datang ke perumahan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi atas nama siapa pengurusan Izin Mendirikan Bangunan pada perumahan tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, perumahan tersebut tidak ada dalam bentuk badan hukum;
- Bahwa perumahan tersebut pernah melakukan kredit bekerja sama dengan bank yaitu bank BRI, bank BNI Syariah dan Bank BPR, dimana Saksi yang mengerjakan pangajuan kerjasama yang di bank BNI atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa pembangunan rumah mulai dikerjakan setelah konsumen membayar uang muka sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), kemudian dibahas kepada konsumen tentang pembangunan rumah di perumahan tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, permasalahan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah karena Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi belum mendapat rumahnya walaupun sudah membayar uang muka, terhadap hal tersebut Saksi tahunya sewaktu Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi datang ke proyek, dan mengenai masalah tersebut Saksi tidak mengetahuinya;

Halaman 24 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa setahu Saksi, jual beli perumahan ini bukan dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi saja yang bermasalah, ada orang lainya lagi yang bermasalah tetapi cepat selesainya dan uang muka dikembalikan;
- Bahwa yang Saksi ketahui yang memiliki perumahan tersebut adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi, karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pernah menyampaikan kepada Saksi untuk menanamkan modal dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pernah mengatakan langsung kepada Saksi bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensilah yang punya proyek tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, terkait perumahan tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berperan sebagai membuat keputusan sedang Tergugat I Konvensi berperan sebagai pihak yang mengontrol pembangunan perumahan tersebut dan berurusan dengan konsumen;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah jual beli antara konsumen dengan perusahaan;
- Bahwa Saksi mulai bekerja di perumahan tersebut awal tahun 2019;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi kapan Saksi terakhir aktif di perusahaan perumahan tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal masalah internal perusahaan yang berkaitan dengan pembangunan perumahan;
- Bahwa pada tahun 2021 pemilik perusahaan adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa setahu Saksi pada tahun 2021 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik perusahaan karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang memberi Saksi gaji;
- Bahwa pada tahun 2022, Saksi tidak mengetahui siapa pemilik perusahaan, akan tetapi sampai terakhir Saksi bekerja di sana, sepengetahuan Saksi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensilah pemilik perusahaan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ada melihat perjanjian antara Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan pemilik perusahaan, yang Saksi pernah lihat adalah kwitansi pembayaran uang muka yang dibawa oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga 1 (satu) unit rumah yang dibeli oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tidak tahu, berapa nominal uang muka yang harus dibayarkan dan kepada siapa uang muka tersebut dibayarkan;

Halaman 25 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa yang ada di sana waktu saksi bekerja yaitu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan ada juga yang bernama Rio;
- Bahwa setahu Saksi, perusahaan itu tidak ada badan hukumnya dan Nuansa Raja tersebut hanya sekedar nama saja;
- Bahwa yang Saksi tahu adalah berkaitan dengan perjanjian perusahaan dengan bank BNI;
- Bahwa Saksi pertama tahu permasalahan ini dari Rio;
- Bahwa tidak pernah Saksi melihat perjanjian atau bukti formal berkaitan permasalahan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa tugas dari marketing adalah sebagai pemasaran dan mencari nasabah;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada MoU dari perusahaan tersebut, karena Saksi cuma sampai pengurusan di bank;
- Bahwa Saksi tidak tahu Nuansa Raja tersebut perusahaan yang bergerak dalam perumahan, yang Saksi tahu perumahan tersebut pertamanya di Lubuk Basung karena tidak ada kesepakatan akhirnya proyek kedua pindah ke Sawah Dangka di Bukittinggi;
- Bahwa kesepakatan perjanjian dengan pihak bank yang Saksi tahu hanya dengan bank BNI, waktu akad Pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tanda tangan yaitu sekitar tahun 2019;
- Bahwa di dalam akad disebutkan perjanjian untuk jual beli rumah yang dibangun oleh Nuansa Raja;
- Bahwa sewaktu proyek pertama di Lubuk Basung pembiayaannya didapat dari Bank BNI juga;
- Bahwa perjanjian kerjasama Saksi pernah melihatnya;
- Bahwa tanda tangan perjanjian tersebut dilakukan di depan Notaris;
- Bahwa yang hadir sewaktu tanda tangan di depan Notaris adalah Saksi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Rio;
- Bahwa yang mewakili perusahaan saat itu adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa yang mengajak Saksi bergabung pada perusahaan adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kebetulan Saksi baru pindah ke Bukittinggi di tahun 2019, dan Saksi tahu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi sudah gabung di perusahaan tersebut sehingga Saksi tertarik untuk ikut bergabung dalam perusahaan tersebut;

Halaman 26 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bahasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi waktu itu “untuk apa lagi balik ke Bandung, sama-sama kita urus proyek perumahan ini”, dan Saksi pertamanya dijanjikan sebagai pemilik, yang waktu awal ada 7 (tujuh) orang yaitu Saksi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi, Rio, Zal, Feri dan Pondah;
- Bahwa Tergugat I Konvensi yang maju karena waktu itu ada 3 (tiga) orang yang mundur yaitu Zal, Pondah dan Feri, dan datang 1 (satu) orang lagi yaitu Tomi, maka Tergugat I Konvensi akhirnya yang maju;
- Bahwa yang punya pikiran dari awal terkait perumahan ini adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa yang mempunyai modal dapat gaji sebulannya sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sedangkan karyawan dapat gaji sebulannya sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), selesai tidak selesai kata Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, 2 (dua) tahun dibayarkan gaji dimana Pernyataan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut disampaikan pada tahun 2019;
- Bahwa pernyataan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, pertengahan jalan keputusan berubah, kami dibayarkan gaji hanya setahun saja;
- Bahwa pemilik perusahaan perumahan tersebut 2 (dua) orang yaitu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi;
- Bahwa pendirian perusahaan perumahan tersebut tidak terdaftar;
- Bahwa setahu Saksi, tidak ada perubahan kesepakatan di perusahaan tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, ada dijelaskan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi kepada konsumen bahwa perusahaan tersebut tidak berbadan hukum;
- Bahwa terhadap jual beli perumahan yang Saksi urus pada saat itu ada diketahui oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi;
- Bahwa Saksi pernah melihat Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), tetapi atas nama siapa Saksi tidak mengetahuinya;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Rio Naldo Satriadi

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Halaman 27 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa setahu Saksi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai Pemilik di perusahaan tersebut karena ada modal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di sana;
- Bahwa ada pemilik lain di perusahaan tersebut sepengetahuan Saksi adalah Tergugat I Konvensi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa status Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi di perumahan Nuansa Raja adalah sebagai konsumen (pembeli);
- Bahwa setahu Saksi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi baru bayar uang muka;
- Bahwa pembayaran uang muka dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dilakukan secara tunai;
- Bahwa uang muka dibayarkan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi;
- Bahwa pekerjaan Saksi di perumahan Nuansa Raja adalah membantu pengurusan di bank;
- Bahwa tugas Tergugat I Konvensi di perumahan Nuansa Raja adalah sebagai penanggungjawab pembangunan sedangkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bertugas sebagai pengelola dan juga pengurusan sertifikat;
- Bahwa setahu Saksi, kendala yang ada di perumahan Nuansa Raja adalah dipemecahan sertifikat;
- Bahwa Saksi bekerja di perumahan Nuansa Raja tersebut sejak tahun 2018 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa pada saat itu Saksi ada dijanjikan mendapat komisi, tetapi sampai sekarang komisi Saksi belum dibayarkan;
- Bahwa rumah yang terjual oleh Saksi berjumlah 8 (delapan) unit, kalau masuk rumah yang dibeli Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi jadinya 9 (sembilan) unit rumah;
- Bahwa Saksi di perumahan Nuansa Raja adalah sebagai pemasaran;
- Bahwa tugas tambahan Saksi di perumahan Nuansa Raja adalah sebagai pengurusan ke bank;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sewaktu Saksi bekerja di perumahan Nuansa Raja, dan Saksi yang mengurus sewaktu Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mau membeli rumah di Nuansa Raja;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi dari siapa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dapat informasi mengenai perumahan Nuansa Raja;

Halaman 28 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa di perumahan Nuansa Raja tersebut ada dipasang spanduk;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi berapa uang muka yang sudah dibayarkan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi pernah dimintai keterangan di Kepolisian terkait masalah perumahan ini;
- Bahwa yang melapor ke Kepolisian adalah Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa setahu Saksi, kalau terjadi permasalahan di perumahan konsumen komplainnya kepada pemilik perumahan yaitu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah perjanjian jual beli rumah ditandatangani oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi nomor berapa kavling untuk Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa setahu Saksi, bentuk akadnya dari perumahan Nuansa Raja tersebut kalau beli tunai langsung urusan ke Notaris;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi siapa biasanya Notaris yang membuat akad di perumahan Nuansa Raja tersebut;
- Bahwa benar Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi pernah mengajukan somasi ke perumahan Nuansa Raja;
- Bahwa setahu Saksi, intinya dari somasi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah penipuan karena rumah yang dibeli oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi belum selesai juga;
- Bahwa Penanggungjawab di perumahan Nuansa Raja tersebut adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi;
- Bahwa setahu Saksi pernah diselesaikan secara kekeluargaan masalah ini dan ada niat baik dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi;
- Bahwa kalau masalah sekarang yang menggugat adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa sekarang yang digugat oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa setahu Saksi, tidak ada masalah lain dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi di perumahan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang mengelola perumahan tersebut sekarang ini;
- Bahwa Saksi sampai kenal dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena sama sekolah di SMA;

Halaman 29 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah perumahan Nuansa Raja pernah punya utang ke pada orang lain, yang Saksi tahu perumahan Nuansa Raja punya utang ke bank;
- Bahwa Saksi pernah mendengar utang dari Nuansa Raja yang diganti dengan rumah;
- Bahwa pemilik dari perumahan Nuansa Raja tersebut adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa dasar Saksi mengatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pemilik perumahan Nuansa Raja tersebut karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang membawa Saksi bekerja di perumahan tersebut;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan pada saat itu bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi yang memodali perusahaan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti berapa modal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang masuk ke perumahan Nuansa Raja tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, pencairan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di bank adalah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), sedangkan pencairan dari Tergugat I Konvensi adalah sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengetahui bahwa Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi ada kesepakatan di tahun 2022, dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengetahui kesepakatan di tahun 2019;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengetahui di tahun 2019 ada kesepakatan karena Saksi melaporkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah klien Saksi di perumahan Nuansa Raja pada tahun 2019;
- Bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi membeli rumah yang alamatnya di Sawah Dangkal;
- Bahwa Saksi tidak lagi bekerja di Nuansa Raja akhir tahun 2019;
- Bahwa rumah yang dibeli Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi setahu Saksi belum selesai dan masih bayar uang muka;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada perjanjian terkait pembayaran uang muka;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana mekanisme selanjutnya terkait perumahan tersebut;

Halaman 30 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa setahu Saksi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi gagal di BRI Syariah dalam melakukan pembelian perumahan tersebut, sehingga Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi urus sendiri di Bank BRI kemudian terkendala lagi di pemecahan sertifikat;
  - Bahwa kendala Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi di pemecahan sertifikat tersebut pada Badan Pertanahan Nasional (BPN);
  - Bahwa yang mengurus sertifikat perumahan tersebut adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
  - Bahwa pemasaran rumah di perusahaan tersebut sudah diketahui tempat, harga dan luas tanahnya;
  - Bahwa Saksi tidak ingat lagi berapa harga dari 1 (satu) unit rumahnya;
  - Bahwa uang muka dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah dibayarkan kepada Tergugat I Konvensi;
  - Bahwa Saksi tidak tahu berapa uang muka yang sudah dibayarkan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
  - Bahwa Saksi tidak tahu apakah jual beli tetap dilanjutkan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi setelah pengurusan di Bank BRI gagal;
  - Bahwa Saksi tidak tahu semua konsumen yang ingin membuat akad, tugas Saksi hanya mencari konsumen, menerangkan masalah harga dan menawarkan kepada pihak bank, setelah berhasil disepakati itu maka sudah urusan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi;
  - Bahwa yang pernah Saksi lihat adalah Akta Perjanjian proyek di Lubuk Basung yaitu antara Bank BNI dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan Saksi melihatnya di depan Notaris, karena dulunya Nuansa Raja mau didirikan di Lubuk Basung, tetapi karena ada kendala tidak jadi berdiri;
  - Bahwa Saksi menemani Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ke Notaris hanya 1 (satu) kali;
  - Bahwa yang punya kuasa untuk melakukan pemecahan sertifikat adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
  - Bahwa yang Saksi tahu, selain Saksi yang dapat somasi adalah Mala;
  - Bahwa Mala adalah orang yang menggantikan Saksi, tetapi Saksi tidak pernah bertemu dengan Mala;
  - Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;
- Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 31 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Pengaduan tanggal 21 Agustus 2023, yang dikeluarkan oleh Kepala Kepolisian Resor Kota Bukittinggi, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, diberi meterai secukupnya dan diberi tanda T II-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan tanggal 20 Januari 2024, yang dikeluarkan oleh Kepala Kepolisian Resor Kota Bukittinggi, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, diberi meterai secukupnya dan diberi tanda T II-2;
3. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor: STTLP/20/II/2024/SPKT/POLRESTA BUKITTINGGI/POLDA SUMATERA BARAT tanggal 22 Februari 2024, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, diberi meterai secukupnya dan diberi tanda T II-3;
4. Fotokopi Jawaban atas Somasi No.102/003/dhp.Sm/VII/2023 dari Penggugat tanggal 3 Agustus 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, diberi meterai secukupnya dan diberi tanda T II-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor: 101/UM/SDM/SWL/0324 tanggal 26 Maret 2024 tentang Keterangan Instansi tempat bekerja Tergugat II atas Keputusan Direksi Nomor: SK.2220/HCM/CM/1023 tanggal 27 Oktober 2023 perihal Mutasi Karyawan an. Abdul Jamil, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, diberi meterai secukupnya dan diberi tanda T II-5;
6. Fotokopi bukti Pembayaran Tiket melalui Traveloka pada tanggal 17 Februari 2024 atas nama Abdul Jamil, telah dicocokkan dan sesuai dengan Prin out, diberi meterai secukupnya dan diberi tanda T II-6;
7. Fotokopi bukti pembayaran tiket melalui Traveloka tanggal 1 Januari 2024, atas nama Abdul Jamil telah dicocokkan dan sesuai dengan Print out, diberi meterai secukupnya dan diberi tanda T II-7;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Putra Gunawan

- Bahwa Saksi kenal Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan baik sejak tahun 2001;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi pernah membeli unit perumahan;
- Bahwa setahu Saksi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi membeli unit perumahan di daerah Gadut pada tahun 2019;

Halaman 32 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Saksi pernah datang ke perumahan tersebut dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, tetapi Saksi tidak ingat lagi kapan Saksi ke perumahan tersebut;
- Bahwa yang Saksi temui ketika datang ke perumahan tersebut adalah Windy (Tergugat I Konvensi) dan Ari (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);
- Bahwa Saksi datang ke perumahan tersebut lebih kurang sebanyak 4 (empat) kali;
- Bahwa Saksi datang ke sana adalah untuk melihat perumahannya;
- Bahwa Saksi tahu bahwa permasalahan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sedang diproses di Kepolisian;
- Bahwa Saksi diminta untuk jadi Saksi di Kepolisian;
- Bahwa setahu Saksi, sekarang Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdomisili di Sukabumi;
- Bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi membeli perumahan di Nuansa Raja Residence yang beralamat di Sawah Dangka Jorong III Kumpang Nagari Gadut Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam;
- Bahwa pembelian perumahan tersebut kalau cerita yang Saksi dengar dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi urusannya dengan Windy (Tergugat I Konvensi);
- Bahwa Saksi tahu dan pernah melihat objek perumahan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat jual beli;
- Bahwa setahu Saksi, Windy (Tergugat I Konvensi) sebagai developer di perumahan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah ada Akta Pendirian terhadap perumahan tersebut;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Windy (Tergugat I Konvensi) ada sekitar 3 (tiga) kali;
- Bahwa yang dibicarakan ketika pertama Saksi bertemu dengan Windy (Tergugat I Konvensi) adalah mengenai keadaan perumahan, pertemuan kedua membicarakan kondisi perumahan, pertemuan ketiga menanyakan masalah kelanjutan pembangunan rumahnya;
- Bahwa yang Saksi tanyakan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ketika bertemu adalah mengenai jaminan dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengatakan waktu itu bahwa dia tidak tahu menahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli tersebut antara siapa dengan siapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang dilaporkan ke pihak Kepolisian;

Halaman 33 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Surat Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mempersilahkan Tergugat I Konvensi untuk menjual rumahnya yang sudah siap ke orang lain;
- Bahwa yang Saksi tahu, Saksi diminta oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menjadi Saksi di Polisi masalah jual beli rumah, kalau masalah yang di Pengadilan ini Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa masalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sekarang ini;
- Bahwa Saksi disuruh datang ke persidangan ini untuk menerangkan mengenai jual beli rumah;
- Bahwa yang Saksi tahu yang membeli rumah tersebut adalah Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah perumahan itu berupa CV atau apa;
- Bahwa yang mengelola perumahan tersebut adalah Windy (Tergugat I Konvensi);
- Bahwa setahu Saksi, perjanjian jual beli antara Windy (Tergugat I Konvensi) dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa setahu Saksi, laporan Polisi mengenai Penipuan;
- Bahwa setahu Saksi, penipuan tersebut dilakukan oleh Windy (Tergugat I Konvensi) dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa setahu Saksi, penipuan yang dilakukan Windy (Tergugat I Konvensi) dan Penggugat adalah jual beli rumah;
- Bahwa rumah yang Saksi terangkan diawal tadi yaitu perumahan yang berada di daerah Gadut, dan yang disampaikan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Saksi juga ada yang bernama Ari (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) terlibat didalamnya;
- Bahwa setahu Saksi, perumahan tersebut sudah sama Ari (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) bukan sama Windy (Tergugat I Konvensi) lagi;
- Bahwa Saksi tahu perumahan tersebut sudah dimiliki Ari (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) bukan sama Windy (Tergugat I Konvensi) lagi dari cerita Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Saksi;
- Bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi bercerita kepada Saksi dalam tahun 2023, lebih kurang 1 (satu) minggu sebelum lapor Polisi;

Halaman 34 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi bercerita di rumah Saksi, waktu itu sore hari;
- Bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi bercerita kepada Saksi karena Saksi berteman dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Saksi juga pernah diajak Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi survei ke perumahan tersebut;
- Bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengambil perumahan tersebut dalam tahun 2009;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah perumahan tersebut diambil oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara kredit atau cash;
- Bahwa Saksi tidak tahu, kapan harusnya perumahan tersebut selesainya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Laporan Polisi yang dilakukan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Ari (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dalam rumah yang dijadikan kantor di daerah Gadut tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang memanggil Ari (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) ke rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah dalam permasalahan sekarang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terlibat;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Refki Arisandi

- Bahwa Saksi kenal Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sejak tahun 2014;
- Bahwa Saksi kenal Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena sama bekerja di kantor Pos Bukittinggi;
- Bahwa setahu Saksi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi ada membeli unit perumahan pada bulan Maret tahun 2009;
- Bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi membeli unit perumahan di Sawah Dangka Jorong Tigo Kampuang Nagari Gadut Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi apa nama perumahannya;
- Bahwa Saksi pernah datang ke perumahan tersebut bersama Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan istrinya;

Halaman 35 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi datang ke perumahan tersebut untuk melihat lokasi perumahan dan membayar uang mukanya kepada Windy (Tergugat I Konvensi);
- Bahwa Saksi membayar uang mukanya di kantor yang ada di perumahan tersebut;
- Bahwa Saksi membayar uang muka tersebut kepada Windy (Tergugat I Konvensi) pada bulan Maret 2019 sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa selain Windy (Tergugat I Konvensi) yang ada di kantor tersebut adalah Rio sebagai marketing, dan ada satu lagi perempuan tetapi Saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa setelah membayar uang muka Saksi pernah datang lagi ke perumahan tersebut melihat pembangunannya waktu itu masih pondasi yaitu pada bulan Juli tahun 2019;
- Bahwa setelah itu ada Saksi bersama istri Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi datang ke kantor menyerahkan uang lagi sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa yang telah menerima uang sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) tersebut adalah Rio dan Windy (Tergugat I Konvensi);
- Bahwa Saksi sering memantau ke perumahan tersebut;
- Bahwa waktu pertengahan perumahan dibangun Saksi pernah sekali bertemu dengan Ari (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) di sana;
- Bahwa Saksi tahu bahwa permasalahan ini sudah di Kepolisian;
- Bahwa Saksi dijadikan Saksi sewaktu di Kepolisian;
- Bahwa sekarang Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tinggal di Sukabumi;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi tahun berapa Saksi ketemu Ari (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) di perumahan tersebut;
- Bahwa setelah itu tidak ada lagi Saksi ketemu dengan Ari (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);
- Bahwa uang muka tersebut dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi diserahkan kepada Windy (Tergugat I Konvensi);
- Bahwa waktu penyerahan uang muka tersebut sudah ada pembangunan perumahan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli tersebut antara siapa dengan siapa;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Surat Perjanjian mengenai perumahan tersebut;

Halaman 36 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi, harga rumah tersebut seharga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi, uang yang telah diberikan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu uang muka sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), setelah itu disetor lagi sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa ruangan di kantor yang ada di kompleks perumahan tersebut yang Saksi lihat hanya 1 (satu) ruangan;
- Bahwa tidak ada Saksi melihat meja Direktur dan struktur kantor di perusahaan tersebut;
- Bahwa kata Ari (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) kepada Saksi waktu itu perumahan ini dia lagi yang akan memantaunya;
- Bahwa setahu Saksi, Laporan Polisi tersebut mengenai Penipuan;
- Bahwa setahu Saksi, yang ditipu adalah Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan yang menipu adalah Tergugat I Konvensi;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak ada menipu;
- Bahwa Saksi tidak tahu dalam perkara apa Saksi dihadirkan ke persidangan ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu antara siapa yang beperkara sekarang;
- Bahwa Saksi yang memberikan uang muka, kenapa tidak Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang memberikannya karena Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tinggalnya jauh, dan uang muka kedua Saksi bersama istri Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang memberikannya;
- Bahwa kedua uang muka tersebut Saksi berikan kepada Windy (Tergugat I Konvensi);
- Bahwa Saksi tidak tahu, bagaimana pembangunan rumahnya sekarang;
- Bahwa setahu Saksi, rumah tersebut sudah dibangun tetapi belum selesai pembangunannya;
- Bahwa Saksi terakhir ke lokasi perumahan tersebut dalam tahun 2023 kemaren;
- Bahwa Saksi tidak tahu, kenapa pembangunannya tidak selesai;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan percakapan antara Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut untuk mengizinkan jual saja rumahnya;

Halaman 37 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

#### 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 Tergugat I Konvensi telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 27 Mei 2024 dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 20 Mei 2024 sedangkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan kesimpulannya walaupun sudah diberikan kesempatan itu;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi bersamaan dengan jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Konvensi kabur dan tidak jelas / *Obscuur libel*;
2. Cacat Subjek pada gugatan / *Error in Persona*;
3. Gugatan masih Prematur / *Exceptio diatoria*;
4. Keberatan adanya penipuan / *Exceptio Dolimari*;
5. Perkara sedang daam proses hukum / *Exceptio Litis Pendentis*;
6. Gugatan bertentangan dengan hukum;
7. Itikad tidak baik Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II Konvensi selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan satu persatu eksepsi Tergugat II Konvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Ad.1. Gugatan Penggugat Konvensi kabur dan tidak jelas / *Obscuur libel*;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi dalam eksepsinya mendalilkan bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Penggugat karena ditariknya Penggugat sebagai salah satu penerima somasi oleh Tergugat II Konvensi, sebagaimana didalilkan Penggugat Konvensi pada Posita angka 5 (*lima*) sangat kabur dan tidak jelas karena tidak berdasar dan tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo*.

Halaman 38 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa Penggugat Konvensi dalam gugatannya tidak menjelaskan bentuk Perbuatan Melawan Hukum yang seperti apa yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi, yang mana dalam hal ini Tergugat II Konvensi melakukan tindakan dalam rangka untuk memperoleh kepastian hukum, mengingat Tergugat II Konvensi dalam hal tersebut berkedudukan sebagai korban yang dirugikan oleh Tergugat I Konvensi dan Penggugat Konvensi secara fakta.

Bahwa dalil Penggugat Konvensi sangat keliru dan tidak berdasar sebagaimana pada Posita angka 7 (*tujuh*) gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya mengkategorikan Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan-tindakan hukum yang ditempuh Tergugat II, yang mana Tergugat II Konvensi dalam hal tersebut berkedudukan selaku korban yang dirugikan yang memiliki hak untuk melaporkan dugaan Penipuan dan Penggelapan kepada Kepolisian Resor Kota Bukittinggi.

Bahwa Penggugat Konvensi dalam dalil gugatannya saling bertentangan dan tidak jelas, yang mana pada Posita angka 4 (*Empat*) pada pokoknya dapat diartikan, Penggugat Konvensi menyangkal keterlibatan dan hubungan Penggugat Konvensi dalam jual beli Perumahan antara Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi, namun pada Posita angka 13 (*Tiga Belas*) Penggugat Konvensi justru menunjukkan adanya hubungan dan keterlibatan dengan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dalam Jual Beli tersebut. Bahwa gugatan Penggugat Konvensi dalam dalil gugatannya pada Posita angka 13 (*Tiga Belas*) tidak menjelaskan bagaimana bentuk penolakan yang dilakukan Tergugat II Konvensi untuk melaksanakan Jual beli, dan uang lebih dalam hal apa yang dimaksud oleh Penggugat Konvensi;

Bahwa Penggugat Konvensi dalam gugatannya tidak jelas dan tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) atas kerugian yang didalilkan Penggugat Konvensi, sebagaimana dimaksud pada Posita angka 11 (*Sebelas*) dan Posita angka 12 (*Dua Belas*), yang mana pada Posita angka 11 (*Sebelas*) pada pokoknya mendalilkan kerugian Penggugat Konvensi, dimana hal tersebut adalah tanggung jawab penuh Penggugat Konvensi dan tidak dapat dibebankan pada Tergugat II Konvensi, mengingat Putusan Mahkamah Agung No. 3557 K/Pdt/2015 tertanggal 29 Maret 2016. Dalam diktum putusannya, menyatakan biaya advokat adalah tanggung jawab dan kewajiban yang sudah disepakati Penggugat Konvensi sendiri, sehingga tidak tepat bila dibebankan kepada Para Tergugat Konvensi. Dan selanjutnya Posita angka 12 (*Dua Belas*) yang pada pokoknya mendalilkan kerugian Penggugat Konvensi akibat tercemarnya nama

Halaman 39 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

baik Penggugat Konvensi tidak dapat dibuktikan dan tidak dapat dimintakan pertanggung jawabannya pada Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi gugatan penggugat Konvensi kabur atau *exemptio obscurae libel* adalah surat gugatan Penggugat Konvensi tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga formulasi surat gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan formulasi surat gugatan dalam perkara perdata;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan formulasi surat gugatan adalah perumusan (*formulation*) surat gugatan yang dianggap memenuhi syarat formil menurut ketentuan hukum dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Hukum Acara Perdata yang termuat dalam HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan Rbg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*) tidak menyebut syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam surat gugatan, namun Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya memberi syarat bagaimana surat gugatan itu disusun, yaitu:

1. Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan, asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materiil yang menjadi dasar tuntutan (Putusan Mahkamah Agung, tanggal 15-3-1970 Nomor 547 K/Sip/1972);
2. Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas (Putusan Mahkamah Agung, tanggal 21-11-1970 Nomor 492K/Sip/1970);
3. Pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap (Putusan Mahkamah Agung, tanggal 13-5-1975 Nomor 151 K/Sip/1975);
4. Khusus gugatan mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak tanah, batas-batas, dan ukuran tanah (Putusan Mahkamah Agung tanggal 9-7-1973 Nomor 81 K/Sip/1971);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan praktik acara pengadilan pengertian *Exceptio Obscurae Libel* meliputi:

1. Tidak jelas dasar hukum dalil gugatan/ Posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan;
2. Tidak jelasnya objek sengketa/ tidak disebut batas, luas tanah yang berbeda, tidak disebutkan letak, tidak sama batas dan luas dengan yang dikuasai tergugat;
3. Petitum Gugatan tidak jelas/ tidak rinci dan terdapat kontradiksi antara posita dengan petitum;

Halaman 40 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

4. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum/ campur aduk dasar gugatan;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi mendalikan dalam gugatannya mengenai perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dan Penggugat Konvensi bukanlah pihak didalam perjanjian tersebut dimana perjanjian tersebut adalah mengenai kesepakatan bersama terkait pembelian Tanah dan Pembangunan Perumahan yang berlakosi di Jorong Tiga Kampung Nagari Gadut Kecamatan Tiltang Kamang Kabupaten Agam dengan luas 117 M2 dengan bangunan rumah type 45/117 Kacling Nomor 15 seharga Rp315.000.000,00 (tiga ratus lima belas juta rupiah). Bahwa pada tanggal 30 Juli 2023 Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi mendapat Somasi dari Kuasa Hukum Tergugat II Konvensi tentang adanya permasalahan mengenai Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi sedangkan Penggugat Konvensi bukanlah salah satu pihak dalam perjanjian tersebut sehingga perbuatan Tergugat II Konvensi yang telah melakukan somasi kepada Penggugat Konvensi dan Perbuatan Tergugat II Konvensi yang melaporkan Penggugat Konvensi ke Pihak Kepolisian Resor Bukittinggi atas dugaan Tindak Pidana Penipuan dan atau Penggelapan terkait Permasalahan Perjanjian antara Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat Konvensi dalam gugatanannya telah menjelaskan bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi yang telah melakukan Somasi dan melaporkan Penggugat Konvensi kepada Pihak Kepolisian atas dugaan tindak pidana Penipuan dan atau Penggelapan terkait Permasalahan Perjanjian antara Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa terhadap eksepsi Tergugat II Konvensi mengenai gugatan Penggugat Konvensi tidak jelas karena tidak berdasar dan tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan aquo, dikarenakan tidak menjelaskan bentuk dari Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II Konvensi, dimana Penggugat Konvensi sangat keliru dan tidak berdasar yang mengkategorikan Perbuatan melawan hukum atas tindakan-tindakan hukum yang ditempuh oleh Tergugat II Konvensi selaku korban, Penggugat Konvensi menyangkal keterlibatan dan hubungan Penggugat Konvensi dalam jual beli Perumahan, dan Penggugat Konvensi tidak menjelaskan bentuk menolakan Tergugat II Konvensi dalam jual beli dan uang lebih yang

Halaman 41 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dimaksudkan oleh Penggugat Konvensi dalam dalil gugatannya serta Penggugat Konvensi tidak menjelaskan kedudukan hukum (*legal standing*) atas kerugian yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi, terhadap eksepsi tersebut sudah masuk dalam materi pokok perkara dan memerlukan pembuktian sehingga terhadap eksepsi mengenai gugatan Penggugat Konvensi kabur harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Ad. 2. Eksepsi Cacat Subjek pada gugatan /Error in Persona;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi dalam eksepsinya mendalilkan bahwa Penggugat Konvensi dalam gugatannya tidak berdasar dan keliru menarik Tergugat II Konvensi dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksud oleh Penggugat Konvensi dalam gugatannya. Bahwa alasan Penggugat Konvensi menarik Tergugat II Konvensi dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksud Penggugat Konvensi sangat tidak jelas dan mengada-ada, sehingga Gugatan Penggugat Konvensi patut dianggap telah cacat menentukan subjek pada gugatannya;

Menimbang, bahwa Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. dalam buku "Hukum Acara Perdata: dalam teori dan praktek" halaman 3, bahwa Penggugat adalah seorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim;

Menimbang, dalam perkara *aquo*, Majelis mempertimbangkan bahwa Penggugat Konvensi adalah orang yang merasa dirugikan (haknya dilanggar) oleh Para Tergugat Konvensi, sehingga Penggugat Konvensi menggugat Para Tergugat Konvensi. Apakah benar perbuatan Para Tergugat Konvensi telah merugikan Penggugat Konvensi atau tidak, harus dibuktikan oleh Penggugat Konvensi dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi mendalilkan dalam gugatan bahwa Tergugat II Konvensi telah melakukan Somasi dan melaporkan Penggugat Konvensi kepada Pihak Kepolisian atas dugaan tindak pidana Penipuan dan atau Pengelapan terkait Permasalahan Perjanjian antara Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Konvensi;

Bahwa sebagaimana yang telah termuat didalam Yurisprudensi MA. RI. No. 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971, Jo. No. 366K/Sip/1973, tanggal 10 Desember 1973, Jo. No. 516 K/Sip/1973, tanggal 25 September 1975, yang menyatakan bahwa "Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa yang akan

Halaman 42 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

digugat yang dianggapnya telah melanggar haknya atau merugikan kepentingannya”;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Penggugat Konvensi mengajukan gugatan terhadap Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi yang menurut dalil gugatannya secara nyata terlibat dalam perjanjian kesepakatan bersama terkait pembelian tanah dan bangunan perumahan, Tergugat II Konvensi yang telah melakukan Somasi serta melaporkan Penggugat Konvensi kepihak Kepolisian atas dugaan Tindak Pidana Penipuan dan atau Pengelapan terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat sudah masuk dalam materi pokok perkara dan perlu pembuktian dipersidangan sehingga terhadap eksepsi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Ad.3. Gugatan masih Prematur/Exceptio diatoria;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi dalam eksepsinya mendalilkan bahwa dalil Gugatan Penggugat Konvensi dalam posita angka 12 yang pada pokoknya “Penggugat Konvensi mengalami kerugian immaterial berupa rasa tidak nyaman (yang dapat diartikan sebagai perasaan tidak menyenangkan) dan tercemarnya nama baik Penggugat Konvensi” dengan petitum angka 7 (tujuh), sangatlah tidak berdasar dan Prematur, karena hingga saat ini belum ada satu Putusan Pengadilan manapun yang menyatakan Tergugat II Konvensi telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah karena melakukan tindak pidana Perbuatan Tidak Menyenangkan ataupun telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Perbuatan Pencemaran Nama Baik terhadap Penggugat Konvensi;

Bahwa dalil gugatan Penggugat Konvensi dalam posita angka 5 (lima) dan angka 7 (tujuh) yang pada pokoknya mengkategorikan Tergugat II Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak berdasar dan Prematur, karena hingga saat ini belum ada satu Putusan Pengadilan manapun yang menyatakan perbuatan Tergugat II Konvensi telah terbukti bersalah melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa disebut dengan gugatan prematur (*dilatoria exceptie*) adalah:

1. Gugatan penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan, karena masih prematur dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini;
2. Sifat atau keadaan prematur melekat pada batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian, belum sampai atau batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah

Halaman 43 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai dalil gugatan Penggugat Konvensi tidak berdasar dan Prematur dikarenakan hingga saat ini belum ada satu Putusan Pengadilan manapun yang menyatakan perbuatan Tergugat II Konvensi tidak terbukti bersalah melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut telah masuk pokok perkara dan memerlukan pembuktian sehingga terhadap eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Ad. 4. Keberatan adanya penipuan/ *Exceptio Doli mali*;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi dalam eksepsinya mendalilkan bahwa gugatan Penggugat Konvensi belum dapat diperkarakan secara keperdataan, karena lahirnya Perjanjian antara Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi mengandung unsur penipuan (*bedrog*) yang didasari oleh Itikad Buruk/Tidak Baik, yang hanya dapat dan patut dibuktikan melalui penyelesaian hukum pidana yang pembuktiannya bertujuan untuk mencari kebenaran materiil, yaitu kebenaran yang sesungguhnya;

Bahwa Itikad Buruk/Tidak Baik yang dilakukan Tergugat I Konvensi dalam Perjanjian tidak terlepas dari andil yang cukup besar dari Penggugat Konvensi, yang merupakan rekan usaha dari Tergugat I Konvensi dalam usaha Perumahan Nuansa Raja, yang sepatutnya ikut bertanggung-jawab atas kerugian yang diderita Tergugat II Konvensi, sehingga dalam pembuktiannya sudah sepatutnya mencari kebenaran materiil agar tercapainya kepastian hukum dan mengenyampingkan Akta Perjanjian;

Bahwa karena didasari oleh Itikad Buruk/Tidak Baik yang memiliki unsur penipuan (*bedrog*) dalam Perjanjian antara Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi, dalam hal ini telah patut dianggap perjanjian telah Cacat kehendak karena Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi telah menyalahgunakan keadaan Tergugat II Konvensi yang dalam kondisi Tertipu (*misbruik van omstandigheden/ undue influence*) dalam pembentukan kesepakatan, yang mana dalam perjanjian dituangkan dengan memanfaatkan kesesatan atau kekhilafan (*dwaling*) dari Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa *Exceptio Doli mali* yaitu keberatan yang mengenai penipuan yang dilakukan dalam perjanjian. Jadi merupakan eksepsi yang menyatakan Penggugat telah menggunakan tipu daya dalam pembuatan perjanjian. Dengan demikian eksepsi tersebut berkaitan dengan ketentuan Pasal 1328 KUHPerdara yang mengatakan penipuan merupakan salah satu alasan untuk membatalkan persetujuan, akan tetapi agar hal itu dapat dijadikan alasan,

Halaman 44 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tipu muslihat yang dilakukan harus sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata pihak tergugat tidak akan membuat perjanjian itu tanpa dilakukannya tipu muslihat oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi keberatan tentang adanya penipuan karena lahirnya Perjanjian antara Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi mengandung unsur penipuan (*bedrog*) yang didasari oleh itikad buruk / tidak baik terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut telah masuk pokok perkara sehingga terhadap eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Ad. 5. Perkara sedang dalam proses hukum / *Exceptio Litis Pendentis*;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi mendaftarkan dalam eksepsinya bahwa Tergugat II Konvensi benar telah melaporkan kepada Kepolisian Resor Bukittinggi terkait adanya dugaan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan dalam kedudukannya selaku Korban yang disertakan dengan alat bukti yang cukup, sebagaimana Surat Tanda Terima Laporan Pengaduan yang dikeluarkan pada tanggal 21 Agustus 2023 oleh Kepolisian Resor Kota Bukittinggi;

Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Perkara Hasil Penyelidikan Nomor: SPPHP/408/X/2023/ Reskrim menerangkan pada pokoknya perkara yang dilaporkan Tergugat II Konvensi sedang berjalan sesuai ketentuan yang berlaku;

Bahwa hingga saat ini tidak ada Surat Penghentian Penyelidikan/ Penyidikan yang dikeluarkan oleh Kepolisian Resor Kota Bukittinggi, sehingga gugatan Penggugat Konvensi sudah sepatutnya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa *exceptio litis pendentis* merupakan sengketa yang digugat Penggugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan. Disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (*aanhangig*) yang masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaan di pengadilan (*under judicial consideration*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II Konvensi yang menyatakan telah melaporkan Penggugat Konvensi ke Kepolisian Resor Bukittinggi terkait adanya dugaan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan sebagaimana Surat Tanda Terima Laporan Pengaduan yang dikeluarkan pada tanggal 21 Agustus 2023 oleh Kepolisian Resor Kota Bukittinggi terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat sudah masuk dalam materi pokok perkara sehingga terhadap eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Ad.6. Gugatan bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi dalam eksepsinya mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat yang mendalilkan Tergugat II Konvensi telah

Halaman 45 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena mengirimkan somasi pada Penggugat jelas merupakan gugatan yang bertentangan dengan hukum, yang mana patut Tergugat Konvensi jelaskan bahwa somasi adalah tindakan resmi berupa teguran atau peringatan kepada seseorang sebelum melakukan tindakan upaya hukum yang memiliki sifat mengingatkan;

Bahwa Tergugat II Konvensi tidak pernah menemukan peraturan perundang-undangan maupun Yurisprudensi yang pokoknya menyatakan langkah hukum dengan memberikan Somasi adalah Perbuatan Melawan Hukum, justru Tergugat II Konvensi memandang somasi adalah tindakan yang patut dilakukan dalam langkah awal dalam upaya penyelesaian suatu perkara dengan tujuan Itikad Baik demi memperoleh kepastian hukum dalam mengambil tindakan;

Bahwa Gugatan Penggugat Konvensi yang mendalilkan Tergugat II Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum jelas bertentangan dengan hukum, yang merupakan hak dari Tergugat II Konvensi dan upaya hukum yang dibenarkan dan dilindungi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia;

Bahwa Gugatan Penggugat Konvensi yang mendalilkan Tergugat II Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum jelas bertentangan dengan hukum, yang pada kenyataan/ Faktanya Tergugat II Konvensi adalah korban yang seharusnya mendapat perlindungan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 10 ayat 1 Undang-undang No. 13 Tahun 2006 Tentang Perlindungan Saksi dan Korban;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai Somasi yang dilakukan Tergugat II Konvensi terhadap Penggugat Konvensi apakah merupakan Perbuatan melawan hukum terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat telah masuk kedalam pokok perkara maka dengan demikian terhadap eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

**Ad. 7. Eksepsi Itikad Tidak Baik Penggugat;**

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi dalam eksepsinya mendalilkan bahwa Tergugat II Konvensi yang berkedudukan sebagai salah satu Tergugat Konvensi dalam Gugatan Konvensi dalam Perkara: No 46/ Pdt.G/2023/PN BKT telah mengikuti Proses Mediasi yang diwajibkan sebelum pokok perkara diperiksa dalam proses persidangan, sebagaimana diatur pada Pasal 6 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.1 Tahun 2016 yang berbunyi " *Para Pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum*";

Bahwa dalam mengikuti Proses Mediasi yang diwajibkan tersebut, Penggugat selaku Prinsipal tidak pernah menghadiri Proses Mediasi dengan

Halaman 46 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

alasan yang tidak jelas dan alasan sah sebagaimana diatur pada Pasal 6 ayat 3 dan 4 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.1 Tahun 2016;

Bahwa mengingat dalam mengikuti Proses Mediasi yang diwajibkan tersebut, Penggugat Konvensi hanya dihadiri Kuasanya saja dengan menunjukan Kuasa Mediasi/Istimewa yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang mana seharusnya Kuasa Hukum Penggugat Konvensi menunjukan Kuasa Mediasi yang didasari alasan yang sah apabila Penggugat Konvensi (Prinsipal) berhalangan hadir, sebagaimana diatur pada Pasal 18 ayat 3 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.1 Tahun 2016 yang berbunyi: *"dalam hal Para Pihak berhalangan hadir berdasarkan alasan sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (4), kuasa hukum dapat mewakili Para Pihak untuk melakukan Mediasi dengan menunjukkan surat kuasa khusus yang memuat kewenangan kuasa hukum untuk mengambil keputusan"*

Bahwa sudah sepatutnya Penggugat Konvensi dianggap tidak pernah hadir dalam mengikuti Proses Mediasi, yang mana hal tersebut dapat dikategorikan merupakan Penggugat Konvensi yang tidak beritikad baik sebagaimana diatur pada Pasal 7 ayat 2 huruf a Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.1 Tahun 2016 yang berbunyi: *"tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan Mediasi tanpa alasan sah"*;

Bahwa Tergugat II Konvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk menyatakan Penggugat Konvensi adalah Penggugat yang Tidak beritikad baik dalam proses Mediasi;

Bahwa sebagaimana diatur oleh Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.1 Tahun 2016 sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebagaimana diatur pada Pasal 22 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.1 Tahun 2016 yang berbunyi: *"Apabila penggugat dinyatakan tidak beritikad baik dalam proses Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara;"*

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara tentang hasil Mediasi pada tanggal 4 Januari 2024 melaporkan bahwa upaya perdamaian dalam proses Mediasi tidak berhasil dilaksanakan karena Para Pihak sepakat untuk melanjutkan persidangan ini;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi ini tidak beralasan hukum maka haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat II Konvensi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima, maka dengan demikian selanjutnya, Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara;

*Halaman 47 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Pokok Perkara:

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

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi membantah gugatan tersebut dengan mengajukan jawabannya;

Menimbang, bahwa karena gugatan dibantah, maka berdasarkan asas proporsional yang diatur dalam Pasal 1865 KUHPerdara (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) dan Pasal 232 RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*), maka Penggugat dan Para Tergugat dibebani kewajiban-kewajiban untuk membuktikan gugatannya dan jawaban-jawabannya;

Menimbang, bahwa kunci ditolak atau dikabulkannya gugatan harus berdasarkan pembuktian yang bersumber dari fakta – fakta yang diajukan para pihak, dan pembuktian hanya dapat ditegakkan berdasarkan dukungan fakta – fakta, sehingga pembuktian tidak dapat ditegakkan tanpa adanya fakta – fakta yang mendukungnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana pedoman atau aturan umum yang digariskan dalam pasal 163 HIR, pasal 283 RBG atau pasal 1865 KUH Perdata yang secara teknis yusticial dapat diringkas menjadi:

- Siapa yang mendalil sesuatu hak, kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan hak yang didalilkannya;
- Siapa yang mengajukan dalil bantahan dalam rangka melumpuhkan hak yang didalilkan pihak lain, kepadanya dipikulkan beban pembuktian untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi mendalilkan dalam gugatannya mengenai perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dan Penggugat Konvensi bukanlah pihak didalam perjanjian tersebut dimana perjanjian tersebut adalah mengenai kesepakatan bersama terkait pembelian Tanah dan Pembangunan Perumahan yang berlakosi di Jorong Tiga Kampung Nagari Gadut Kecamatan Tiltang Kamang Kabupaten Agam dengan luas 117 M2 dengan bangunan rumah type 45/117 Kacling Nomor 15 seharga Rp315.000.000,00 (tiga ratus lima belas juta rupiah). Bahwa pada tanggal 30 Juli 2023 Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi mendapat Somasi dari Kuasa Hukum Tergugat II Konvensi tentang adanya permasalahan mengenai Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi sedangkan Penggugat bukanlah salah satu pihak dalam perjanjian tersebut sehingga perbuatan Tergugat II Konvensi yang telah melakukan somasi kepada Penggugat Konvensi dan Perbuatan Tergugat II Konvensi yang melaporkan Penggugat

Halaman 48 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Konvensi ke Pihak Kepolisian Resor Bukittinggi atas dugaan Tindak Pidana Penipuan dan atau Penggelapan terkait Permasalahan Perjanjian antara Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa Tergugat I Konvensi mendalilkan dalam jawabanya yang pada pokoknya bahwa pada tahun 2019 Tergugat I Konvensi bersama-sama dengan Penggugat Konvensi sepakat untuk membangun Perumahan Nuansa Raja yang dalam perencanaannya akan di bangun ± 36 (lebih kurang tiga puluh enam) unit rumah termasuk Objek Perkara. Bahwa dalam pembangunan rumah sebagaimana tersebut adakalanya Penggugat Konvensi saja yang berkontrak dengan nasabah diantaranya dengan nasabah atas nama AI, atas nama Inyiak Putihah, atas nama Emdan atas nama Yanti, dan juga ada yang hanya berkontrak dengan Tergugat I Konvensi saja termasuk diantaranya dengan Tergugat II Konvensi melalui Surat Pernyataan Perjanjian Bersama Nomor 630/L/VII/2022 tanggal 4 Juli 2022 yang di buat di hadapan Notaris Irwandi S.H, M.Kn, namun setiap tindakan hukum baik penandatanganan kontrak dengan nasabah maupun penerimaan uang serta utang untuk pembangunan rumah selalu di ketahui serta atas seizin Penggugat Konvensi, serta dalam penyelesaian dan pertanggungjawaban proyek rumah selalu dilakukan secara bersama-sama antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi. Bahwa pada saat pembayaran pertama yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi kepada Tergugat I Konvensi sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pada tahun 2019 di kantor perumahan Sawah Dangka Jorong Tigo Kampuang juga atas sepengetahuan serta dihadapan Penggugat Konvensi, dan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi juga atas sepengetahuan dari Penggugat Konvensi. Bahwa Penggugat Konvensi sangatlah tidak pantas menggugat Tergugat I Konvensi karena perjanjian tersebut sudah sepengetahuan Penggugat Konvensi dan Penggugat Konvensi turut serta dalam Proyek tersebut. Bahwa melalui gugatan ini, Penggugat Konvensi hanya ingin melepaskan diri dari tanggungjawab serta menumpahkan permasalahan tersebut kepada Tergugat I Konvensi saja;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi dalam jawabannya mendalilkan yang pada pokoknya bahwa Tergugat II Konvensi membenarkan adanya Perjanjian Kesepakatan Bersama yang dilegalisasi oleh Notaris di Kabupaten Agam Irwandi, SH.M.Kn Nomor: 630/L/VII/2022, tertanggal 04 Juli 2022 antara Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi atas Jual Beli sebidang tanah seluas 117 m2 beserta Bangunan type 45/117 yang terletak di Perumahan Nuansa Raja, Jalan Sawah Dangka Jorong Tigo Kampuang Nagari Gadut,

Halaman 49 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam. Bahwa Tergugat II Konvensi telah mengirimkan somasi kepada Tergugat I Konvensi dan juga kepada Penggugat Konvensi sebagai suatu tindakan resmi yang diambil oleh Tergugat II Konvensi untuk memberi Peringatan, Pemberitahuan, dan Teguran kepada Tergugat I Konvensi dan Penggugat Konvensi agar permasalahan dapat diselesaikan secara damai, tanpa melibatkan Jalur Hukum dengan didasari Itikad Baik sehingga sangat keliru jika somasi dari Tergugat II Konvensi dikategorikan oleh Penggugat Konvensi sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Perumahan tersebut merupakan usaha milik Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi selaku Developer/ Pengembang Perumahan yang diketahui bernama Nuansa Raja Property. Bahwa Tergugat II Konvensi menarik Penggugat Konvensi dalam somasi tersebut didasari Perumahan Nuansa Raja merupakan usaha perumahan yang dimodali dan dikelola oleh Tergugat I Konvensi dan Penggugat Konvensi, bahkan pengelolaan terhadap perumahan tersebut pada saat dikirimkan somasi oleh Tergugat II Konvensi dikuasai penuh oleh Penggugat Konvensi. Bahwa Tergugat Konvensi II adalah selaku Korban atau Konsumen yang mengalami kerugian akibat terjadinya Perikatan Jual beli tersebut, yang mana didalam Perikatan Jual beli tersebut diduga mengandung unsur Penipuan dan Penggelapan, dimana baru diketahui Tergugat II Konvensi setelah lahirnya Perikatan Jual beli. Dan setelah terjadinya Persoalan terhadap jual beli tersebut, barulah Tergugat II Konvensi mengetahui bahwa usaha perumahan tersebut dikelola dan dimodali bukan oleh Tergugat I Konvensi saja. Dan Tergugat II Konvensi juga baru mengetahui usaha perumahan tersebut tidak memiliki Badan Hukum serta Objek yang diperjual belikan dengan Tergugat II Konvensi saat ini telah dimiliki oleh Pihak Lain tanpa izin dari Tergugat II Konvensi dan Tergugat II Konvensi tidak menerima kembali uang yang telah dibayarkan olehnya, sehingga sudah sepatutnya Tergugat II Konvensi melaporkan Peristiwa Hukum tersebut kepada Pihak yang berwenang guna memperoleh perlindungan hukum yang adil dan mendapatkan kepastian hukum. Bahwa keterlibatan Penggugat Konvensi baik berkedudukan sebagai Saksi ataupun kemudian ditetapkan menjadi Tersangka atas peristiwa hukum yang diduga merupakan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan atas laporan dan keterangan Tergugat II Konvensi, adalah Kewenangan Penuh dari Pihak Kepolisian yang memegang Fungsi, Tugas dan Kewenangan, sehingga keliru jika Penggugat Konvensi mengategorikan Perbuatan Melawan Hukum;

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

*Halaman 50 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi telah melakukan perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 630/L/VII/2022, tanggal 04 Juli 2022 atas Jual Beli sebidang tanah seluas 117 m2 beserta Bangunan type 45/117 yang terletak di Perumahan Nuansa Raja, Jalan Sawah Dangka Jorong Tigo Kumpang Nagari Gadut, Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam;
- Bahwa Tergugat II Konvensi telah mengirimkan Somasi kepada Penggugat Konvensi mengenai masalah Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi;
- Bahwa Tergugat II Konvensi telah melaporkan Penggugat Konvensi kepihak Kepolisian atas dugaan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi telah disangkal oleh Para Tergugat Konvensi sebagaimana dalam jawab menjawab maka sebagaimana asas hukum "apabila suatu gugatan dibantah oleh Tergugat, Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat harus pula membuktikan dalil bantahannya/siapa mendalilkan harus membuktikan dalil gugatannya (Pasal 283 Rbg dan Pasal 1865 BW);

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan surat bertanda P-2;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat bertanda T.1-1 dan telah pula menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yaitu 1. Saksi Hamdan, HS dan 2. Saksi Rio Naldo Satriadi;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-7 dan telah pula menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yaitu 1. Saksi Putra Gunawan dan 2. Saksi Refki Arisandi;

Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan alat bukti baik berupa alat bukti surat dan keterangan para saksi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti tersebut yang relevan dengan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan antara Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi adalah apakah Perbuatan Tergugat II Konvensi yang telah melakukan Somasi dan melaporkan Penggugat Konvensi ke Pihak Kepolisian Resor Bukittinggi atas dugaan Tindak Pidana Penipuan dan atau

Halaman 51 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

#### 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

Penggelapan terkait Permasalahan Perjanjian antara Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum ?

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah “*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*”;

Menimbang, bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 (empat) syarat (seperti ditulis Rosa Agustina, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, terbitan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, terbitan tahun 2003 halaman 117), yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum menurut M. Yahya Harahap, SH Pasal 1365 KUHPerdata yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig (unlawful)* adalah:

- Bisa dalam bentuk pelanggaran pidana atau *factum delictum*, atau
- Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*)
- Atau dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Somasi adalah tindakan resmi yang diambil oleh individu atau perusahaan untuk memberikan pihak lain tentang dugaan pelanggaran terhadap hak-hak mereka, dalam somasi terdapat tuntutan dan permintaan agar masalah diselesaikan secara damai, tanpa melibatkan jalur hukum;

Bahwa pengertian somasi dapat merujuk pada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Sebagaimana dilansir situs Kemdikbud, dalam arti hukum somasi dapat diartikan sebagai teguran untuk membayar dan sebagainya;

Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Segi-segi Hukum Perjanjian halaman 62 memuat bahwa Somasi adalah peringatan agar debitur melaksanakan kewajibannya sesuai dengan teguran atas kelalaian yang telah disampaikan kreditur kepadanya;

Halaman 52 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi yaitu P-1 berupa Perjanjian Kesepakatan Bersama antara Feru Windy Natra sebagai Pihak Pertama dengan Abdul Jamil sebagai Pihak Kedua tentang jual beli tanah beserta bangunan yang terletak di perumahan Nuansa Raja Jalan Sawah Dangka Jorong Tigo Kampuang Nagati Gadut Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam dan bukti surat P-2 berupa Surat Somasi Nomor 102/003/dhpSm/VII/2023, tanggal 30 Juli 2023 dari Abdul Jamil yang kesemuanya merupakan fotokopi dari fotokopi dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi diberi tanda T.1-I berupa Salinan Akta Perjanjian Kerjasama tanggal 22 Oktober 2018 antara Zamzami selaku Pemimpin PT. Bank Negara Indonesia dengan Kharisma Putra untuk melakukan kerja sama penyediaan fasilitas kredit Pemilikan rumah (BNI Griya) pada perumahan Nuansa Raja yang juga merupakan fotokopi dari fotokopi yang tidak dapat diperlihatkan dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3609K/Pdt/1985 menyatakan bahwa surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti;

Bahwa Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 112K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 yang memiliki kaedah hukum yaitu fotokopi surat tanpa disertai surat/ dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan (Perdata);

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi didalam jawabannya telah membenarkan adanya Perjanjian Kesepakatan Bersama yang dilegalisasi oleh Notaris di Kabupaten Agam Irwandi, SH.M.Kn Nomor: 630/L/VII/2022, tertanggal 04 Juli 2022 antara Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi atas Jual Beli sebidang tanah seluas 117 m2 beserta Bangunan type 45/117 yang terletak di Perumahan Nuansa Raja, Jalan Sawah Dangka Jorong Tigo Kampuang Nagari Gadut, Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam. yang Perumahan tersebut merupakan usaha milik Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi selaku Developer/Pengembang Perumahan yang diketahui bernama Nuansa Raja Property. Bahwa benar Tergugat II Konvensi sebelumnya telah mengirimkan somasi kepada Tergugat I Konvensi dan juga kepada Penggugat Konvensi sebagai suatu tindakan resmi yang diambil oleh Tergugat II Konvensi untuk memberi Peringatan, Pemberitahuan, dan Teguran kepada Tergugat I Konvensi dan Penggugat Konvensi agar permasalahan dapat diselesaikan secara damai, tanpa melibatkan Jalur Hukum dengan didasari Itikad Baik;

Halaman 53 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi yang dihadirkan oleh Tergugat I Konvensi yaitu Saksi Hamdan HS menerangkan bahwa kesepakatan perjanjian dengan pihak bank yang saksi tahu hanya dengan Bank BNI, waktu akad pihak Penggugat Konvensi yang tanda tangan sekira tahun 2019. Bahwa Saksi Rio Naldo Satriadi menerangkan bahwa yang pernah Saksi lihat adalah Akta Perjanjian proyek di Lubuk Basung yaitu antara Bank BNI dengan Penggugat Konvensi dan Saksi melihatnya di depan Notaris karena dulunya Nuansa Raja mau didirikan di Lubuk Basung, tetapi karena ada kendala tidak jadi berdiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hkaim berpendapat bahwa bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi yang berupa fotokopi dari fotokopi yang telah dikuatkan dengan keterangan saksi dan yang telah dibenarkan oleh Tergugat II Konvensi sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Tergugat II Konvensi yaitu bukti surat TII-1 berupa Surat Tanda Terima Laporan Pengaduan tanggal 21 Agustus 2023, yang dikeluarkan oleh Kepala Kepolisian Resor Kota Bukittinggi, bukti surat TII-2 berupa Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan tanggal 20 Januari 2024, yang dikeluarkan oleh Kepala Kepolisian Resor Kota Bukittinggi, bukti surat T II-3 berupa Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor: STTLP/20/II/2024/SPKT/POLRESTA BUKITTINGG/POLDA SUMATERA BARAT tanggal 22 Februari 2024, bukti surat T II-4 berupa Jawaban atas Somasi No.102/003/dhp.Sm/VII/2023 dari Penggugat tanggal 3 Agustus 2024, bukti surat T II-5 berupa Surat Pernyataan Nomor: 101/UM/SDM/SWL/0324 tanggal 26 Maret 2024 tentang Keterangan Instansi tempat bekerja Tergugat II atas keputusan Direksi Nomor: SK.2220/HCM/CM/1023 tanggal 27 Oktober 2023 perihal Mutasi Karyawan an. Abdul Jamil, bukti surat T II-6 berupa bukti pembayaran tiket melalui Traveloka pada tanggal 17 Februari 2024 atas nama Abdul Jamil, bukti surat T II-7 berupa bukti pembayaran tiket melalui Traveloka tanggal 1 Januari 2024 atas nama Abdul Jamil;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Tergugat I Konvensi yaitu saksi Handan HS menerangkan pada pokoknya bahwa Penggugat Konvensi adalah pemilik perumahan dan yang mempunyai modal. Bahwa selain Penggugat Konvensi pemilik perumahan tersebut yaitu Tergugat I Konvensi dan juga sebagai pengawas pembangunan di perumahan, pengurusan tukang, bahan bangunan dan juga berhubungan dengan konsumen. Bahwa Tergugat II Konvensi sebagai konsumen di perumahan tersebut. Bahwa permasalahan antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi adalah karena Tergugat II Konvensi belum mendapat rumahnya walaupun sudah membayar uang muka dan

*Halaman 54 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Saksi tahunya sewaktu Tergugat II Konvensi datang ke proyek, dan Saksi sekarang mengenai masalah tersebut Saksi tidak mengetahuinya. Saksi Rio Naldo Satriadi menerangkan yang pada pokoknya bahwa Penggugat Konvensi sebagai pemilik perusahaan karena ada modal Penggugat Konvensi disana. Bahwa sepengetahuan Saksi pemilik lain perusahaan tersebut adalah Tergugat I Konvensi. Bahwa tugas Tergugat I Konvensi di perumahan Nuansa Raja adalah sebagai penanggungjawab pembangunan sedangkan Penggugat Konvensi bertugas sebagai pengelola dan juga pengurusan sertifikat. Bahwa Saksi bekerja di perusahaan Nuansa Raja tersebut sejak tahun 2018 sampai dengan tahun 2019 yang bertugas sebagai pemasaran dan sebagai pengurusan ke bank. Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II Konvensi sewaktu Saksi bekerja diperusahaan Nuansa Raja dan Saksi yang mengurus sewaktu Tergugat II Konvensi mau membeli rumah di Nuansa Raja. Bahwa benar Tergugat II Konvensi pernah mengajukan Somasi ke perusahaan Nuansa Raja yang inti Somasi Tergugat II Konvensi adalah penipuan karena rumah yang dibeli oleh Tergugat II Konvensi belum selesai. Bahwa Penanggungjawab perumahan Nuansa Raja tersebut Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi yang dihadirkan oleh Tergugat II Konvensi yaitu Saksi Putra Gunawan pada pokoknya menerangkan bahwa setahu Saksi, Tergugat II Konvensi ada membeli unit perumahan di daerah Gadut pada tahun 2019 yaitu di Perumahan Nuansa Raja Residence yang beralamat di Sawah Dangka Jorong Tigo Kampung Nagari Gadut Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam. Bahwa permasalahan Tergugat II Konvensi, Tergugat I Konvensi dan Penggugat Konvensi sedang di proses di Kepolisian. Saksi Refki Arisandi yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat II Konvensi ada membeli unit rumah pada bulan Maret tahun 2009 di Sawah Dangka Jorong Tigo Kampung Nagari Gadut Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam. Bahwa Saksi membayar uang muka kepada Tergugat I Konvensi pada bulan Maret sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan pada bulan Juli Saksi ada datang lagi untuk melihat pembangunan rumah tersebut pada tahanan pondas. Bahwa Saksi mengetahui ada laporan Polisi mengenai penipuan yaitu yang ditipu adalah Tergugat II Konvensi dan yang menipu adalah Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas bahwa Tergugat II Konvensi yang telah mengirimkan Somasi kepada Penggugat Konvensi untuk memberikan teguran terhadap permasalahan yang dihadapi antara Tergugat II Konvensi, Tergugat I Konvensi dan Penggugat Konvensi agar dapat diselesaikan secara damai sehingga upaya yang dilakukan oleh Tergugat II

*Halaman 55 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Konvensi tersebut yaitu berupa Somasi kepada Penggugat Konvensi terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat Somasi tersebut tidaklah merupakan perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada Penggugat Konvensi sehingga Somasi yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi kepada Penggugat Konvensi bukanlah suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat II Konvensi yang telah melaporkan Penggugat Konvensi ke pihak kepolisian dimana hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa setiap warga negara untuk mempertahankan hak dan mendapatkan perlindungan hukumnya maka warga negara tersebut dapat melakukan upaya hukum yang diperbolehkan dan yang telah di atur oleh undang-undang salah satunya adalah melibatkan pihak kepolisian dan terhadap Tergugat II Konvensi yang melaporkan Penggugat Konvensi ke pihak kepolisian terhadap hal tersebut tidaklah merupakan perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada Penggugat Konvensi sehingga perbuatan Tergugat II Konvensi bukanlah suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari penjelasan-penjelasan di atas, Majelis Hakim berpendapat, bahwa Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan gugatannya, maka dengan demikian, beralasan menurut hukum untuk menolak seluruh petitum gugatan Penggugat Konvensi;

## **DALAM REKONVENSIS**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi pada pokoknya adalah gugatan yang di ajukan oleh Tergugat Rekonvensi menimbulkan kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi baik berupa kerugian materil maupun imateril yang didasari dari itikad tidak baik. Bahwa Tergugat Rekonvensi yang menggugat Penggugat Rekonvensi sangat bertentangan dengan hukum yang berlaku dan didasari oleh Itikad tidak baik yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa gugatan konvensi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah tindakan main-main dan tidak menghormati hukum yang berlaku. Bahwa gugatan Konvensi tidak menunjukkan itikad baik terhadap proses hukum yang sedang berjalan disadari adanya dugaan berpotensi membuat kabur dan juga sangat berpotensi mengulur waktu atas proses hukum Pidana yang sedang berjalan di kepolisian Negara Republik Indonesia resort Kota Bukittinggi. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan dalam konvensinya yang didasari itikad tidak baik menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi dengan kerugian materil yang nilainya Rp50.000.000,00 (lima puluh

*Halaman 56 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

juta rupiah) dan kerugian Immateril sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam perkara Konvensi baik dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, dianggap telah turut dipertimbangkan juga dalam gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah gugatan konvensi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi dalam gugatan Rekonvensinya yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi yang telah melaporkan Tergugat Rekonvensi ke pihak kepolisian adalah merupakan perbuatan melawan hukum disebabkan tindakan tersebut merupakan wujud itikad tidak baik terhadap proses hukum yang sedang berjalan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat Rekonvensi yaitu bukti surat TII-1 berupa Surat Tanda Terima Laporan Pengaduan tanggal 21 Agustus 2023, yang dikeluarkan oleh Kepala Kepolisian Resor Kota Bukittinggi, bukti surat TII-2 berupa Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan tanggal 20 Januari 2024, yang dikeluarkan oleh Kepala Kepolisian Resor Kota Bukittinggi, bukti surat T II-3 berupa Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor: STTLP/20/II/2024/SPKT/POLRESTA BUKITTINGG/POLDA SUMATERA BARAT tanggal 22 Februari 2024 dan keterangan Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat Rekonvensi yaitu Saksi Putra Gunawan pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi tahu bahwa permasalahan Penggugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi dan Tergugat Rekonvensi sedang di proses di Kepolisian. Bahwa Saksi diminta untuk menjadi saksi di Kepolisian masalah jual beli rumah. Bahwa setahu Saksi laporan Polisi mengenai penipuan oleh Windy (Tergugat I Konvensi) dengan Tergugat Rekonvensi adalah jual beli rumah. Saksi Refki Arisandi pada pokoknya menerangkan bahwa permasalahan ini sudah di Kepolisian. Bahwa Saksi dijadikan saksi juga di Kepolisian. Bahwa laporan Polisi tersebut mengenai penipuan. Bahwa yang ditipu adalah Penggugat Rekonvensi dan yang menipu adalah Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas bahwa terhadap proses permasalahan antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi sudah dilaporkan ke pihak Kepolisian;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat maupun saksi oleh Penggugat Rekonvensi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan yang diajukan Tergugat Rekonvensi

*Halaman 57 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dalam perkara aquo yang mengakibatkan terlambatnya proses hukum yang sudah dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi pada proses hukum pidana, maka gugatan Penggugat Rekonvensi haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan pokok gugatan Rekonvensinya maka dengan demikian, beralasan menurut hukum untuk menolak seluruh petitum gugatan Penggugat Rekonvensi;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi ditolak, maka kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan, Pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal-pasal dalam *Rechtsreglement Voor de Buitengewesten* (R.Bg) dan peraturan perundang-undangan serta ketentuan-ketentuan lainnya yang bersangkutan;

## **M E N G A D I L I ;**

### **DALAM KONVENSI**

#### **Dalam Eksepsi;**

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima;

#### **Dalam Pokok Perkara;**

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

### **DALAM REKONVENSI**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp255.600,00 (dua ratus lima puluh lima ribu enam ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi, pada Kamis tanggal 11 Juli 2024, oleh Meri Yenti, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua Majelis, Rahmi Afdhila, S.H., dan Melky Salahudin, S.H., masing-masing Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 16 Juli 2024 diucapkan dalam sidang yang dibuka untuk umum, dengan dihadiri oleh

*Halaman 58 dari 59 Putusan Perdata Nomor 46/Pdt.G/2023/PN Bkt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Witridayanti sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rahmi Afdhila, S.H.

Meri Yenti, S.H.,M.H

Melky Salahudin, S.H.

Panitera Pengganti,

Witridayanti.

## Perincian biaya:

- Pendaftaran	Rp.	30.000,00
- proses ATK	Rp.	109.600,00
- Biaya Panggilan	Rp.	66.000,00
- PNBP Panggilan	Rp.	30.000,00
- Materai	Rp.	10.000,00
- Redaksi	Rp.	<u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp.	Rp 255.600,00 (dua ratus lima puluh lima ribu enam ratus rupiah);