



PUTUSAN
Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Drs. Totong Rustandi, bertempat tinggal di Jl. Bincarung No 11 Rt 001
Rw 006 Kelurahan Karangpawitan Kecamatan
Karawang Barat Kabupaten Karawang, Jawa Barat.
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dwi Armeilia
Inthisar Hamid, S.H.,M.H. , Astri Safitri Nurdin,
S.H.,M.H. Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor
Hukum Dwi Armeilia Inthisar Hamid, S.H.,M.H. &
Rekan , beralamat di Jl. Syeh Quro Rt.007/003 Talaga
Mulya Kec. Talaga Sari Kabupaten Karawang ,
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Juni
2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan

Erni Setiawati, bertempat tinggal di Cisarua Islamic Residence No. A6
Desa Jambudipa Kecamatan Cisarua Kabupaten
Bandung Barat, Jawa Barat. Dalam hal ini memberikan
kuasa kepada Freddy B Sirait, S.H.,M.H., Elnardo
Turnip, S.H. Advokat pada Kantor Hukum Freddy B
Sirait, S.H.,M.H. & Associates , beralamat Kantor di
Terusan Jalan Jakarta Nomor 175.A Kota Bandung,
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Oktober
2023 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14
September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Bale Bandung pada tanggal 14 September 2023 dalam Register Nomor
245/Pdt.G/2023/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun Gugatan Ingkar Janji (Wanprestasi) ini diajukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik rumah dan tanah yang terletak di Cisarua Islamic Residence Kavling No. A6 Desa Jambudipa Kec. Cisarua Kab. Bandung Barat, yang dibeli secara cash dari Develover Cisarua Islamic Residence dengan type 70/64 dengan luas bangunan 70 m² dan luas tanah 64 m² dengan lebar muka 6 meter dan Panjang 10 meter berdasarkan perjanjian (akad istishna).
2. Bahwa perjanjian jual beli rumah dan tanah antara Penggugat dengan Develover Cisarua Islamic Residence melekat pada surat tanah berupa akta jual beli No. 134/2004 Kecamatan Parongpong dan PPJB No. 010/CIR/INT/30/III/2020.
3. Bahwa pada tanggal 30 Maret 2020 Penggugat telah melakukan pembayaran untuk pembelian rumah tersebut secara cash kepada pihak Develover Cisarua Islamic Residence berdasarkan surat keterangan Lunas No.02/CIR/LNS/30/III/2020.
4. Bahwa pada hari Senin, 10 Oktober 2022 Penggugat melakukan perjanjian dibawah tangan dengan Tergugat, dimana Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan Jual beli rumah yang terletak di Cisarua Islamic Residence Kavling No. A6 Desa Jambudipa Kec. Cisarua Kab. Bandung Barat dengan harga Rp. 425.000.000 (Empat Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah).
5. Bahwa Pengugat telah menerima uang muka dari Tergugat untuk pembelian rumah yang terletak di Cisarua Islamic Residence Kavling No. A6 Desa Jambudipa Kec. Cisarua Kab. Bandung Barat sebesar Rp. 25.000.000 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) berdasarkan kwitansi pada tanggal 10 Oktober 2022.
6. Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat pelunasan dilakukan setelah Tergugat selesai melakukan proses KPR Rumah Ke Bank.
7. Bahwa pada 10 Oktober 2022 Tergugat meminjam kunci rumah kepada Pengugat dengan alasan, agar pada saat pihak Bank datang untuk Proses Survey KPR Pengugat tidak perlu jauh-jauh ke Bandung karena Pengugat berdomisili di Karawang.
8. Bahwa Pengugat sudah menunggu 8 bulan sejak Tergugat meminjam kunci untuk proses KPR tetapi hingga sekarang tidak ada Pelunasan dari Tergugat.

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb



9. Bahwa pada akhir bulan Oktober 2022 anak Penggugat yang bernama Gemma berkunjung ke rumah Penggugat untuk melihat keadaan rumah, namun anak Penggugat terkejut karena rumah tersebut ada yang menempati dan bahkan rumah tersebut sudah direnovasi, sehingga pada saat itu anak Penggugat langsung menghubungi Penggugat dan melaporkan bahwa rumah Penggugat ada yang menempati dan sudah direnovasi, setelah ditelusuri barulah diketahui bahwa yang menempati dan merenovasi rumah tersebut adalah Tergugat.

10. Bahwa atas perbuatan Tergugat, Penggugat sudah mencoba untuk menegur dan mengajak Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat dengan cara Penggugat mengirimkan surat somasi pertama pada tanggal 12 April 2023, namun Tergugat tetap tidak mau melakukan pelunasan.

11. Bahwa karena surat somasi pertama Penggugat tidak diindahkan oleh Tergugat, maka Penggugat mencoba untuk membuat laporan di Polsek Cimahi namun menurut pihak Polsek Cimahi hubungan antara Penggugat dan Tergugat adalah Perdata karena adanya kwitansi jual beli, maka laporan Penggugat tidak diterima, namun pihak Polsek Cimahi mencoba untuk memediasi langsung antara Penggugat dan Tergugat, namun Tergugat tetap tidak mau membayar pelunasan rumah tersebut dan juga tidak mau mengosongkan rumah tersebut.

12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka telah terpenuhi unsur dalam pasal 1238 KUHPdata, dimana Tergugat telah lalai memenuhi prestasinya untuk melunasi pembayaran rumah yang terletak di Cisarua Islamic Residence Kavling No. A6 Desa Jambudipa Kec. Cisarua Kab. Bandung Barat dan telah merenovasi rumah milik Penggugat tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat, sehingga sudah sepatutnya Tergugat dinyatakan ingkar janji (wanprestasi).

13. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat mengalami kerugian materil dan immaterial sebesar Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah.)

14. Bahwa agar Gugatan Penggugat tidak sia-sia, Penggugat memohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan untuk memerintahkan Tergugat mengosongkan rumah milik Tergugat sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang telah diuraikan diatas, maka tidaklah berlebihan dan cukup alasan hukum kiranya PENGUGAT mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung C.q majelis Hakim yang menerima, memeriksa, mengadili, dan memutus perkara perdata gugatan Ingkar Janji (Wanprestasi) a quo sependapat dengan PENGUGAT yang kemudian berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima Gugatan Pengugat.
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menyatakan bahwa perjanjian jual beli rumah yang dibuat dan ditandatangani Bersama oleh pihak Penggugat dan Tergugat tertanggal 10 oktober 2022 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat kedua belah pihak.
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah terbukti melakukan ingkar janji (wanprestasi).
5. Menyatakan bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) maka, perjanjian jual beli rumah yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dinyatakan batal dan menyatakan uang muka yang telah diberikan Tergugat hangus.
6. Menghukum Tergugat untuk Mengosongkan dan keluar dari tanah beserta bangunan yang terletak di Cisarua Islamic Residence Kavling No. A6 Desa Jambudipa Kec. Cisarua Kab. Bandung Barat
7. Menghukum Tergugat membayar kerugian sebesar Rp. 50.000.000 (Lima Puluhan juta rupiah) kepada Penggugat.
8. Membebaskan biaya yang timbul akibat perkara ini menurut hukum Atau Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung berpendapat lain, Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya.

Demikian Gugatan ingkar janji (wanprestasi) ini diajukan, atas perhatian serta bantuannya, Penggugat mengucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya sebagaimana tersebut diatas dan Tergugat hadir kuasa hukumnya **FREDDY B. SIRAIT, S.H., M.H.**, sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Idi Il Amin, S.H..M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

EKSEPSI MENGENAI SURAT KUASA KHUSUS

CACAT FORMIL/ TIDAK SAH

Bahwa pada surat kuasa khusus Penggugat tertanggal 23 Juni 2023 yang di tandatangani oleh principal dan kuasa penggugat di atas materai Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah) TIDAK menyebutkan SECARA JELAS kedudukan dari ERNI SETIAWATI sebagai Tergugat / sebagai pihak Tergugat, yang mana bila dikutip dari surat kuasa khusus Penggugat adalah *".....untuk dan atas nama Pemberi Kuasa mewakili mendampingi mempertahankan hak-hak dan kepentingan hukum selaku PENGGUGAT dalam mengajukan Gugatan Ingkar Janji (Wanprestasi) ke Pengadilan Negeri Bale Bandung di Kabupaten bandung melawan;*

ERNI SETIAWATI, jenis kelamin perempuan, beralamat di di Cisarua Islamic Residence No.A6 Desa Jambudipa Kec. Cisarua Kabupaten Bandung Barat."

Dari petikan bentuk surat kuasa khusus Penggugat di atas jelas sekali Penggugat TIDAK menerangkan ERNI SETIAWATI itu untuk kedudukannya sebagai pihak Tergugat. **maka Surat Kuasa tersebut tidak memenuhi syarat formil yang diatur di dalam Pasal 123 ayat (1) HIR yang dalam perkembangannya terdapat penyempurnaan terkait pembedaan antara surat kuasa khusus dengan surat kuasa umum oleh Mahkamah Agung. Melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA), yaitu diantaranya:**

- (i) SEMA Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959;
- (ii) SEMA Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962;
- (iii) SEMA Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971;
- (iv) SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994.

Berdasarkan ke-4 SEMA tersebut diatas, maka secara garis besar syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus adalah :

Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb



1. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
2. Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
3. **Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);**
4. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. Paling tidak, menyebutkan jenis masalah perkaranya.

Adapun syarat-syarat di atas **bersifat kumulatif**, sehingga bila salah satu syarat tidak dipenuhi mengakibatkan kuasa tidak sah. Dengan demikian maka surat kuasa khusus cacat formil.

Bahwa, berdasarkan kepada uraian dan dasar hukum tersebut diatas, serta *dengan tidak pernah dilakukan dan/atau diajukan kembali revisi atau pembaharuan atas surat kuasa Penggugat*, maka sesuai dengan uraian yang disertai dasar hukum serta temuan yang faktual dipersidangan maka surat kuasa khusus tertanggal 23 Juni 2023, terbukti telah cacat formil, serta surat kuasa adalah dasar formil dari surat gugatan dan surat kuasa adalah suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan gugatan, **maka beralasan kiranya untuk menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara tidak dapat diterima (Niet Onvant kelijke verklaard).**

EKSEPSI MENGENAI CACAT FORMIL/ TIDAK SAH KARENA GUGATAN TIDAK DIBUBUHI/DITEMPELKAN MATERAI

Bahwa sebagaimana surat gugatan Penggugat tertanggal 14 September 2023 yang diajukan oleh Penggugat memiliki CACAT FORMIL dikarenakan TIDAK ADANYA / TIDAK DIBUBUHINYA materai pada surat gugatan Penggugat. Hal ini sesuai dengan **Pasal 3 ayat (1) huruf a Undang Undang Nomor 10 Tahun 2020 atas perubahan pada Undang-undang Nomor: 13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai**, yang berbunyi sebagai berikut: *"Dokumen yang dibuat sebagai alat untuk menerangkan mengenai suatu kejadian yang bersifat perdata"*. Dengan demikian, jika dikaitkan dengan suatu surat gugatan, maka termasuklah sebagai dokumen sebagaimana dimaksud pada ketentuan itu.

Bahwa berdasarkan uraian, dasar hukum dan fakta hukum di atas maka JELAS surat gugatan Penggugat tertanggal 14 September 2023 telah mengandung CACAT FORMIL, maka **SEHINGGA** sangat beralasan apabila Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan mengabulkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksepsi Tergugat dengan **menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard/NO)**

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, seluruh dalil dan uraian yang telah tertulis dalam bagian Eksepsi tersebut diatas, adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam pokok perkara ini;

2. Bahwa Tergugat secara tegas MENOLAK sebagian dalil-dalil posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang tidak dibantah oleh Tergugat;

3. Bahwa Tergugat merasa keberatan mengenai dalil-dalil Posita gugatan Penggugat pada Point 7, dan Point 8 yang pada intinya menyatakan ".....Tergugat meminjam kunci rumah kepada penggugat....." Pernyataan ini adalah suatu penyesatan dan kekeliruan, yang mana sebenarnya adalah Penggugat sendirilah yang memiliki inisiatif memberikan kunci rumah (sebagaimana objek perkara a quo) kepada Tergugat setelah kesepakatan harga (baik harga keseluruhan dan nominal tanda jadi) dan kwitansi yang ditandatangani, bahkan Penggugat pun pada saat bersamaan Penggugat mengeluarkan pernyataan akan membelikan cat rumah dikarenakan tembok rumah banyak coretan bekas cucu Penggugat, SEDANGKAN untuk proses KPR sendiri memerlukan persyaratan administratif yang mana salah satunya adalah Sertipikat, yang mana sertipikat adalah salah satu persyaratan mutlak yang harus ada dalam pengajuan KPR karena menurut **Pasal 16 Ayat (1)**

UUPA menyatakan bahwa "*yang menjadi hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan*" SEHINGGA wajar bahwasanya hingga saat ini proses KPR belum juga selesai, dikarenakan rumah yang menjadi objek perkara a quo belum bersertipikat;

4. Bahwa Tergugat menolak dalil Posita gugatan Penggugat pada Point 10, 11 dan Point 12 yang pada intinya menyatakan ".....Tergugat tidak mau melakukan pelunasan atas rumah objek perkara a quo..... dan Tergugat dinyatakan ingkar janji (Wanprestasi)" HAL INI MERUPAKAN SUATU KEKELIRUAN, dimana sesuai dengan kesepakatan yang dibuat pada kwitansi tertanggal 10 Oktober 2022 (sebagaimana telah dijelaskan oleh Penggugat sendiri pada dalil Posita gugatan Point 5) yang ditandatangani oleh Penggugat, dan disaksikan oleh saksi dari Pihak Penggugat (anak kandung Penggugat bernama Ganta) dan saksi dari Tergugat (suami

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb



Tergugat bersama ketiga anak Tergugat), yang mana pada isi kwitansi tersebut diselipkan kalimat “...**sisa pelunasan setelah beres proses KPR**” SEHINGGA hal ini mengartikan adalah *pelunasan terjadi ketika proses KPR sudah selesai* (yakni dengan segala surat-surat yang menjadi administrasi kelengkapan persyaratan KPR (salah satunya Sertipikat rumah) telah terpenuhi, akan tetapi hingga sampai sekarang sertipikat rumah tersebut belum juga ada/tidak bisa dibereskan oleh Penggugat sendiri;

5. Bahwa rumah perkara a quo hingga sampai saat ini BELUM BERSERTIPIKAT yang mana pengurusannya belum juga diurus oleh Penggugat, sehingga menghambat proses KPR yang diajukan oleh Tergugat (karena hal menyangkut sertipikat rumah tersebut adalah merupakan kewajiban pribadi Penggugat untuk mengurusnya yang mana hal tersebut sesuai dengan apa yang telah disampaikan dan dijelaskan oleh Penggugat sendiri pada Point gugatannya yakni pada Point 1, 2, dan Point 3), SEHINGGA berdasarkan hal tersebut TIDAK TEPATLAH pernyataan Penggugat yang menyatakan bahwasanya Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) dan tidak mau melakukan pelunasan, malah Penggugat lah yang telah ingkar janji (Wanprestasi) terkait isi daripada kwitansi tertanggal 10 Oktober 2022 tersebut;

Bahwa laporan Polisi yang dilayangkan oleh pihak Penggugat terhadap Tergugat, DITOLAK oleh pihak Polres Cimahi (bukan Polsek Cimahi seperti yang diungkapkan Penggugat pada Point 11) hal ini dikarenakan pihak kepolisian melihat hubungan antara Penggugat dan Tergugat adalah Perdata dikarenakan adanya kwitansi tersebut terlebih adanya kalimat “...**sisa pelunasan setelah beres proses KPR**”;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo MENOLAK dalil-dalil Posita gugatan Penggugat pada Point 7, 8, 10, 11 dan Point 12;

6. Bahwa setelah disepakati jual beli rumah (objek perkara a quo) dan setelah ditandatangani kwitansi tersebut oleh Penggugat, maka Tergugat menempati rumah tersebut (sudah seizin Penggugat) dan memperbaiki rumah tersebut agar layak dipakai, namun pada hari minggu tanggal 20 November 2022 Pukul 16.30 WIB Penggugat bersama dengan isteri dan 2 (dua) orang anaknya (salah satu anaknya bernama Genta) datang ke rumah (dalam objek perkara a quo) dengan nada marah-marah hingga anak-anak dari Tergugat menangis histeris (pada saat kejadian Tergugat dan suami sedang tidak berada di rumah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hal ini telah terjadi kembali dimana Penggugat datang kembali ke rumah tersebut bersama dengan isteri dan anaknya yang bernama Gema, dimana kedatangan Penggugat bersama dengan anaknya tersebut adalah untuk mempertanyakan pelunasan rumah perkara a quo dengan membawa surat somasi 1 (satu) selain itupun isteri dari Penggugat membuat keributan dengan menghina dan mengusir salah satu anak dari Tergugat yang membuat salah satu anak dari Tergugat menangis ketakutan;

7. Bahwa Penggugat melalui anaknya kembali datang pada malam hari dengan tujuan untuk mempertanyakan pelunasan rumah perkara a quo dengan memberikan surat somasi ke 2 (dua), selain itupun Penggugat melakukan upaya intimidasi dengan mempergunakan bantuan Organisasi Kemasyarakatan (Ormas GIBAS) dan oknum Koramil Cisarua untuk mempertanyakan pelunasan rumah, akan tetapi setelah dijelaskan oleh Tergugat, Ormas GIBAS dan dari oknum Koramil Cisarua memahami hal tersebut;
8. Bahwa berdasarkan uraian di atas TELAH PATUT Penggugat dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi) atas isi dari kwitansi yang ditandatangani oleh Penggugat sendiri di atas materai, yakni dengan secara sepihak meminta pelunasan rumah perkara a quo PADAHAL proses KPR belum beres, karena kwitansi tersebut telah sesuai dengan isi dari Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi, "seluruh persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku, sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";
9. Bahwa akibat dari perbuatan Penggugat beserta keluarga dengan datang langsung sembari marah-marah yang membuat anak-anak dari Tergugat menangis ketakutan, melakukan intimidasi dengan meminta bantuan ormas dan pihak militer, membuat laporan polisi, HAL INI TELAH membuat kerugian secara materi, waktu, dan immaterial (psikis);

DALAM REKONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi, dalam pokok perkara Konvensi adalah satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam Rekonvensi ini, sehingga untuk selanjutnya Tergugat dalam Konvensi disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi dan atau selanjutnya disebut sebagai Penggugat d.R/Tergugat d.K, serta Penggugat dalam Konvensi disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi dan atau selanjutnya disebut sebagai Tergugat d.R/Penggugat d.K;

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada tanggal 10 Oktober 2022 Penggugat d.R/Tergugat d.K dan Tergugat d.R/Penggugat d.K melakukan perjanjian Jual beli di bawah tangan rumah yang terletak di Cisarua Islamic Residence Kavling No.A6 Desa jambudipa Kec. Cisarua kab. Bandung Barat dengan nilai kesepakatan harga sebesar Rp.425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah), dan disaksikan oleh saksi dari Pihak Tergugat d.R/Penggugat d.K (anak kandung Tergugat d.R/Penggugat d.K bernama Ganta) dan saksi dari Penggugat d.R/Tergugat d.K (suami bersama ketiga anak Penggugat d.R/Tergugat d.K);

3. Bahwa adapun dalam surat perjanjian di bawah tangan jual beli rumah (sebagaimana objek yang telah dijelaskan pada point 2 di atas) antara Penggugat d.R/Tergugat d.K dan Tergugat d.R/Penggugat d.K dalam kwitansi (dengan nilai DP/tand jadi uang sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) perjanjian jual beli rumah tersebut diselipkan kalimat “...**sisa pelunasan setelah beres proses KPR**” SEHINGGA hal ini mengartikan adalah *pelunasan terjadi ketika proses KPR sudah selesai* (yakni dengan segala surat-surat yang menjadi administrasi kelengkapan persyaratan KPR (salah satunya Sertipikat rumah) telah terpenuhi, akan tetapi hingga sampai sekarang sertifikat rumah tersebut belum juga ada/tidak bisa dibereskan oleh Tergugat d.R/Penggugat d.K sendiri;

4. Bahwa setelah disepakati jual beli rumah (objek perkara a quo) dan setelah ditandatangani kwitansi tersebut oleh Penggugat d.R/Tergugat d.K dan Tergugat d.R/Penggugat d.K, maka Penggugat d.R/Tergugat d.K menempati rumah tersebut atas seizin Tergugat d.R/Penggugat d.K, selanjutnya Penggugat d.R/Tergugat d.K memperbaiki rumah tersebut agar layak dipakai, namun pada hari minggu tanggal 20 November 2022 Pukul 16.30 WIB Tergugat d.R/Penggugat d.K bersama dengan isteri dan 2 (dua) orang anaknya (salah satu anaknya bernama Genta) datang ke rumah (dalam objek perkara a quo) dengan nada marah-marah hingga anak-anak dari Penggugat d.R/Tergugat d.K menangis histeris (pada saat kejadian Penggugat d.R/Tergugat d.K dan suami sedang tidak berada di rumah);

5. Bahwa hal ini telah terjadi kembali dimana Tergugat d.R/Penggugat d.K datang kembali ke rumah tersebut bersama dengan isteri dan anaknya yang bernama Gema, dimana kedatangan Tergugat d.R/Penggugat d.K bersama dengan anaknya tersebut adalah untuk mempertanyakan pelunasan rumah perkara a quo dengan membawa surat somasi 1 (satu) selain itupun isteri dari Tergugat d.R/Penggugat d.K membuat keributan dengan menghina dan mengusir salah satu anak dari Penggugat

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb

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

d.R/Tergugat d.K yang membuat salah satu anak dari Penggugat d.R/Tergugat d.K menangis ketakutan, dan beberapa hari kemudian anak Tergugat d.R/Penggugat d.K yang bernama Gema kembali datang dengan membawa surat somasi ke 2 sembari melakukan tekanan/intimidasi kepada Penggugat d.R/Tergugat d.K;

6. Bahwa Tergugat d.R/Penggugat d.K telah membuat laporan Polisi di Polres Cimahi akan tetapi laporan tersebut DITOLAK oleh pihak Polres Cimahi, hal ini dikarenakan pihak kepolisian melihat hubungan antara Penggugat dan Tergugat adalah Perdata dikarenakan adanya kwitansi tersebut terlebih adanya kalimat “...**sisa pelunasan setelah beres proses KPR**”;

7. Bahwa Tergugat d.R/Penggugat d.K dan keluarganya melakukan suatu provokasi kepada warga sekitar rumah Cisarua Islamic Residence Kavling No.A6 Desa jambudipa Kec. Cisarua kab. Bandung Barat untuk menyudutkan dan mencemarkan nama baik keluarga dari Penggugat d.R/Tergugat d.K sehingga membuat gangguan psikis dari Penggugat d.R/Tergugat d.K dan merupakan suatu kerugian immateriil bagi Penggugat d.R/Tergugat d.K ;

8. Bahwa didapatkan informasi dari hasil mediasi dikarenakan adanya permasalahan surat-surat tanah dari rumah perkara a quo yang **SEHINGGA** menghambat proses pembuatan sertifikat rumah perkara a quo yang mana pengurusannya adalah oleh pihak Tergugat d.R/Penggugat d.K. Hal ini membuktikan bahwasanya sedari awal Tergugat d.R/Penggugat d.K lah yang **TIDAK** memiliki itikad baik dan **TELAH** melakukan suatu kebohongan/**TIDAK JUJUR** kepada Penggugat d.R/Tergugat d.K dikarenakan pada saat awal melakukan perjanjian jual beli Tergugat d.R/Penggugat d.K **TIDAK PERNAH** menyampaikan surat-surat objek rumah perkara a quo bermasalah, hal ini lah yang menghambat proses pengurusan KPR rumah objek perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat d.R/Tergugat d.K ;

9. Bahwa berdasarkan uraian di atas **TELAH PATUT** Tergugat d.R/Penggugat d.K dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi) atas isi dari kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat d.R/Penggugat d.K sendiri di atas materai, yakni dengan secara sepihak meminta pelunasan rumah perkara a quo **PADAHAL proses KPR belum beres** dikarenakan sertifikat rumah sampai sekarang **TIDAK BISA** dimunculkan oleh Tergugat d.R/Penggugat d.K, yang mana pula kwitansi perjanjian jual beli rumah perkara a quo tersebut berkesesuaian dengan isi dari Pasal 1338 KUH Perdata yang

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb

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)



berbunyi, “seluruh persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku, sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

10. Bahwa atas tindakan-tindakan dari Tergugat d.R/Penggugat d.K beserta isteri dan anak dari Tergugat d.R/Penggugat d.K kepada Penggugat d.R/Tergugat d.K, Penggugat d.R/Tergugat d.K telah mengalami kerugian materil sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan dimana terlebih anak-anak dari Penggugat d.R/Tergugat d.K yang sempat mengalami tekanan secara psikis disamping waktu dan tenaga dalam menghadapi permasalahan hukum yang telah berulang-ulang padahal penyelesaiannya sederhana yang mana Tergugat d.R/Penggugat d.K hanya memunculkan dan memberikan sertifikat rumah (objek perkara a quo) untuk pengurusan KPR, akan tetapi hingga saat ini pihak Tergugat d.R/Penggugat d.K belum juga memunculkan sertifikat rumah tersebut, SEHINGGA oleh karena hal tersebut Penggugat d.R/Tergugat d.K mengalami kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Bahwa berdasarkan pada fakta-fakta yang diuraikan tersebut di atas, maka Penggugat d.R/Tergugat d.K memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dalil-dalil Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat d.R/Tergugat d.K untuk seluruhnya;



2. Menyatakan sah surat kwitansi tertanggal 10 Oktober 2022 yang ditandatangani Tergugat d.R/Penggugat d.K sebagai bukti pembayaran DP (tanda jadi) pembelian rumah Cisarua Islamic Residence Kavling No. A6 Desa jambudipa Kec. Cisarua Kab. Bandung Barat;
3. Menyatakan Jual Beli rumah di Cisarua Islamic Residence Kavling No. A6 Desa jambudipa Kec. Cisarua Kab. Bandung Barat TETAP DILANJUTKAN oleh Penggugat d.R/Tergugat d.K dan Tergugat d.R/Penggugat d.K hingga proses KPR (Kredit Pembelian Rumah) selesai;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat d.R/Penggugat d.K untuk menyelesaikan pengurusan pembuatan sertipikat rumah yang terletak di Cisarua Islamic Residence Kavling No. A6 Desa jambudipa Kec. Cisarua Kab. Bandung Barat;
5. Menyatakan Tergugat d.R/Penggugat d.K telah ingkar janji (wanprestasi) atas isi kwitansi yang ditandatangani Tergugat d.R/Penggugat d.K sendiri di atas materai;
6. Menyatakan Tergugat d.R/Penggugat d.K TELAH melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak beritikad baik dalam melakukan suatu perjanjian yang mana melakukan kebohongan/TIDAK JUJUR sedari awal mengenai adanya permasalahan surat-surat tanah rumah perkara a quo;
7. Menghukum Tergugat d.R/Penggugat d.K untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat d.R/Tergugat d.K sebesar Rp.50.000.000,= (lima Puluh Juta Rupiah), dan mengganti kerugian immateril (psikis) yang dialami Penggugat d.R/Tergugat d.K dan anak-anaknya yakni sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
8. Menghukum Tergugat d.R/Penggugat d.K untuk membayar biaya yang timbul dalam pokok perkara konvensi maupun dalam rekonvensi;

Atau apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Demikianlah Jawaban dan Gugatan Rekonvensi ini kami sampaikan, atas perkenaan kami mengucapkan terimakasih.

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

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan Eksepsi yaitu:

1. Tentang Eksepsi mengenai Surat Kuasa Khusus Cacat Formil/ Tidak Sah;
2. Tentang Eksepsi Mengenai Cacat Formil/ Tidak Sah Karena Gugatan Tidak Dibubuhi/ Ditempelkan Materai;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari secara seksama akan eksepsi Tergugat sebagaimana selengkapny telah diuraikan dalam surat jawabannya tersebut diatas ternyata tidak didasarkan pada adanya alasan tentang Kompetensi dari suatu Pengadilan untuk mengadili suatu perkara baik tentang Kompetensi Absolut maupun Relatif melainkan telah memasuki pokok perkara dan pembuktian maka berdasarkan Pasal 162 RBg yang menyatakan: "Sanggahan/ eksepsi dari Tergugat kecuali tentang Kompetensi Absolut dan Relatif tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dipertimbangkan dan diputuskan bersama-sama dengan Pokok Perkara", maka dengan demikian Eksepsi Tergugat tersebut akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai Surat Kuasa Khusus Cacat Formil/ Tidak Sah, Majelis Hakim berpendapat terhadap hal tersebut Penggugat telah menguraikan dalam surat kuasanya secara jelas tentang maksud dan tujuan surat kuasa diajukan kepada Tergugat, dimana didalam telah termuat kata melawan **Erni Setiawati**, yang dalam surat gugatannya sebagai Tergugat, oleh karenanya eksepsi Tergugat beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai Cacat Formil/ Tidak Sah Karena Gugatan Tidak Dibubuhi/ Ditempelkan Materai;

Menimbang, bahwa dalam dalil Tergugat menyatakan sebagaimana surat gugatan Penggugat tertanggal 14 September 2023 yang diajukan oleh Penggugat memiliki CACAT FORMIL dikarenakan TIDAK ADANYA/ TIDAK DIBUBUHINYA materai pada surat gugatan Penggugat. Majelis Hakim setelah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima surat gugatan asli dari Penggugat, bahwa dalam surat gugatan tersebut jelas dibubuhi materai, oleh karenanya eksepsi Tergugat tersebut tidak berdasar dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan oleh karena itu harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai, perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa Penggugat merupakan pemilik rumah dan tanah yang terletak di Cisarua Islamic Residence Kavling No. A6 Desa Jambudipa Kec. Cisarua Kab. Bandung Barat, yang dibeli secara cash dari Develover Cisarua Islamic Residence dengan type 70/64 dengan luas bangunan 70 m² dan luas tanah 64 m² dengan lebar muka 6 meter dan Panjang 10 meter berdasarkan perjanjian (akad istishna).

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli rumah dan tanah antara Penggugat dengan Develover Cisarua Islamic Residence melekat pada surat tanah berupa akta jual beli No. 134/2004 Kecamatan Parongpong dan PPJB No. 010/CIR/INT/30/III/2020.

Menimbang, bahwa pada tanggal 30 Maret 2020 Penggugat telah melakukan pembayaran untuk pembelian rumah tersebut secara cash kepada pihak Develover Cisarua Islamic Residence berdasarkan surat keterangan Lunas No.02/CIR/LNS/30/III/2020.

Menimbang, bahwa pada hari Senin, 10 Oktober 2022 Penggugat melakukan perjanjian dibawah tangan dengan Tergugat, dimana Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan Jual beli rumah yang terletak di Cisarua Islamic Residence Kavling No. A6 Desa Jambudipa Kec. Cisarua Kab. Bandung Barat dengan harga Rp. 425.000.000 (Empat Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah).

Menimbang, bahwa Pengugat telah menerima uang muka dari Tergugat untuk pembelian rumah yang terletak di Cisarua Islamic Residence Kavling No. A6 Desa Jambudipa Kec. Cisarua Kab. Bandung Barat sebesar Rp. 25.000.000 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) berdasarkan kwitansi pada tanggal 10 Oktober 2022.

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat pelunasan dilakukan setelah Tergugat selesai melakukan proses KPR Rumah Ke Bank.

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb



Menimbang, bahwa pada 10 Oktober 2022 Tergugat meminjam kunci rumah kepada Pengugat dengan alasan, agar pada saat pihak Bank datang untuk Proses Survey KPR Pengugat tidak perlu jauh-jauh ke Bandung karena Pengugat berdomisili di Karawang.

Menimbang, bahwa Pengugat sudah menunggu 8 bulan sejak Tergugat meminjam kunci untuk proses KPR tetapi hingga sekarang tidak ada Pelunasan dari Tergugat.

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

1. Bahwa telah terjadi Perjanjian Jual-Beli dibawah tangan sebuah rumah yang terletak di di Cisarua Islamic Residence Kavling No. A6 Desa Jambudipa Kec. Cisarua Kab. Bandung Barat;
2. Bahwa belum terjadi pelunasan pembelian rumah tersebut dari Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Perjanjian Jual-Beli dibawah tangan sebuah rumah yang terletak di di Cisarua Islamic Residence Kavling No. A6 Desa Jambudipa Kec. Cisarua Kab. Bandung Barat, antara Penggugat dengan Tergugat yang mana menurut Penggugat, Tergugat tidak melakukan pembayaran atau melunasi pembelian rumah tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai pengertian akta dibawah tangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tanpa bantuan pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani oleh para pihak saja;

Menimbang, bahwa akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya dapat menjadi mutlak apabila akta tersebut dilegalisir atau dilegalisasi oleh notaris. Akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris umumnya aktanya dibuat sendiri oleh para pihak yang berkepentingan atas kesepakatan kedua belah pihak, sedangkan mengenai tanda tangannya dan atau cap jempolnya dilaksanakan dihadapan notaris. Dalam akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh para pihak dan tanda tangan atau cap jempolnya di hadapan notaris, pertanggungjawaban tentang isi dan ketentuan-ketentuannya yang ada dalam perjanjian ada pada para pihak yang membuatnya, sedangkan notaris tanggung jawabnya hanya terbatas pada kebenaran tentang tanda tangan atau cap jempol dan keabsahan surat tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5 yang telah diberi materai secukupnya dan satu orang saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penggugat Drs. Totong Rustandi, selanjutnya diberi tanda P – 1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Berita Acara Serah Terima Rumah No. A6/CIR/R/(VIII/2021 tanggal 09 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda P – 2 ;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Lunas No. 02/CIR/LNS/30/III/2020 tanggal 30 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda P – 3 ;
4. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Kwitansi DP Pembayaran Rumah dari Tergugat sejumlah Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P – 4 ;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Somasi Pertama tanggal 12 April 2023, selanjutnya diberi tanda P – 5 ;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat bertanda P-1 dan P-5 tersebut telah diberi meterai secukupnya dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan fotokopinya dan ternyata sesuai;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat yang bernama **Saksi R. Dodi Hudaya** yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi mengetahui yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah masalah pembelian rumah yang terletak di Cisarua Islamic Residence Kavling No. A6 Desa Jambudipa Kec. Cisarua Kab. Bandung Barat ;
- Bahwa pemilik rumah tersebut adalah atas nama Penggugat ;
- Bahwa saksi tahu bahwa rumah tersebut sudah dibeli oleh orang lain dari cerita Penggugat yang bercerita bahwa rumahnya sudah di DP oleh Tergugat sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat tidak mengizinkan Tergugat tinggal di Obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak melihat sewaktu terjadi transaksi antara Penggugat dan Tergugat, saya bertanya setelah Tergugat membayar tanda jadi (DP) dan rumah sudah diisi oleh Tergugat;

Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa surat rumah tersebut belum ada ;
- Bahwa Tergugat menempati obyek sengketa sejak tahun 2022 ;
- Bahwa belum ada pelunasan ;
- Bahwa Saksi pernah datang ke lokasi obyek sengketa dan melihat obyek sengketa sudah ditempati ;
- Bahwa setahu Saksi obyek sengketa belum bersertipikat, karena masih diurus oleh Developer ;
- Bahwa sertipikat rumah tersebut masih ada pada Developer ;

Menimbang, bahwa Saksi Al **Husen Sobarni**, pda pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah masalah pembelian rumah yang terletak di Cisarua Islamic Residence Kavling No. A6 Desa Jambudipa Kec. Cisarua Kab. Bandung Barat ;
- Bahwa pemilik rumah tersebut adalah atas nama Penggugat ;
- Bahwa saksi tahu bahwa rumah tersebut sudah dibeli oleh orang lain dari cerita Penggugat yang bercerita bahwa rumahnya sudah di DP oleh Tergugat sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ;
- Bahwa walaupun Tergugat sudah dibayar DP (tanda jadi) sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), Penggugat tidak memberi izin untuk menempati obyek sengketa tetapi diberikan kunci rumah kepada Tergugat.
- Saya tidak tahu kapan diberikan kunci kepada Tergugat ;
- Belum ada pelunasan sama sekali ;
- Saya tidak tahu kapan diberikan kunci kepada Tergugat ;
- Saya tahu setelah diberi Kuasa untuk mediasi antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 2 Februari 2023 . Saya datang ke rumah Tergugat untuk membicarakan masalah tersebut, dan Tergugat minta waktu. Pertemuan ke dua tahun 2023 di Katungiri, dan Tergugat bilang masih menunggu pencairan dari kakaknya tapi setelah itu tidak ada kabar sama sekali ;
- Semenjak saya dikasih Kuasa oleh Penggugat, Tergugat belum melakukan pembayaran ;
- Penggugat tidak pernah memberi izin kepada Tergugat untuk tinggal di obyek sengketa ;

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb



- Saya tidak tahu apakah sampai sekarang Tergugat masih tinggal di obyek sengketa;
- Ketika saya diberi Kuasa oleh Penggugat, saya pernah menanyakan kepada Tergugat kenapa bisa menempati rumah Penggugat, apakah ada Izin Tergugat untuk tinggal di situ, kemudian Tergugat bilang tidak ada izin dari Penggugat dan Tergugat memperlihatkan Kwitansi tentang pembayaran DP rumah tersebut sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). Kemudian saya melakukan Mediasi yang ternyata tidak berhasil ;
- Bahwa Saksi pernah melihat kwitansinya tetapi tidak membaca sisa pelunasan setelah beres KPR”;
- Bahwa saksi membenarkan bukti T-1 berupa kwitansi;
- Bahwa saksi pernah bertanya mengenai Sertipikat Rumah tersebut ke Developer Cisarua Islamic Residence, awalnya janjinya bulan Agustus tetapi tidak ada jawaban sampai sekarang ;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-4 yang telah diberi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi Pembayaran DP (Down Payment) sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dari Erni Setiawati tanggal 10 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T – 1;
2. Asli Print Out Foto Bapak Totong Rustandi (Penggugat) menandatangani Kwitansi Pembayaran DP (Down Payment) sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan sejumlah uang, selanjutnya diberi tanda T- 2;
3. Asli Print Out Foto sejumlah uang dan Kwitansi kesepakatan Pembayaran DP (Down Payment) sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda T – 3;
4. Asli Print Out Foto Bapak Totong Rustandi (Penggugat) beserta isteri di rumahnya di Karawang, selanjutnya diberi tanda T – 4;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-4 tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan fotokopinya, dan ternyata sesuai;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat dalam perkara ini mengajukan satu orang saksi yaitu saksi **RUDI IRIANTO**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, yaitu pada saat Tergugat membeli rumah Penggugat, saksi mengetahui langsung pembelian rumah tersebut. Awalnya Penggugat memasang Plang di rumahnya dan ada nomor telepon yang bisa dihubungi. Pada saat itu saya bersama Tergugat. Kemudian Tergugat menelepon nomor tersebut, saya mendengar langsung karena saya pada saat itu yang menyetir kendaraan. Selang beberapa hari Penggugat bilang ke Tergugat mau ke Bandung. Pada saat itu Penggugat dijemput oleh Tergugat di Pasteur, pada saat itu Penggugat keadaannya sedang sakit dengan didampingi oleh anak laki-lakinya yang bernama Genta. Keesokan harinya terjadi transaksi jual beli. Transaksi jual beli dihadiri oleh anak Penggugat, Penggugat sendiri dan Tergugat dan saya juga ada di rumah itu. Tergugat membayar sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sebagai tanda jadi (DP) dan sisanya akan dilunasi setelah proses KPR selesai atau maksudnya menunggu Sertifikat selesai;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Penggugat malah menggugat Tergugat. Setahu saya Tergugat bersedia untuk mencicil sambil menunggu proses KPR selesai tetapi ditolak oleh Penggugat ;
- Bahwa Saksi mengetahui ada laporan ke Polisi setelah ada panggilan dari Polisi. Saksi dipanggil sebagai saksi, dan disana dianjurkan untuk Mediasi ;
- Bahwa sebelum Penggugat melakukan gugatan ini pernah ada pertemuan antara Penggugat dan Tergugat. Penggugat datang bersama isterinya;
- Bahwa yang menguasai Obyek sengketa adalah Tergugat;
- Bahwa Tergugat bisa menempati rumah Penggugat awalnya pada waktu itu Penggugat mau datang ke Bandung dalam keadaan sakit dan butuh uang untuk membeli obat. Tergugat sempat menolak kedatangan Penggugat tetapi Penggugat tetap memaksa untuk datang. Penggugat mau memberesin rumahnya (obyek sengketa) tetapi Tergugat bilang biar sama Tergugat saja diberesin, akhirnya Penggugat memberikan kunci rumah kepada Tergugat . Karena Penggugat dalam keadaan sakit, Penggugat dan anaknya saya antar ke Karawang;

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat masuk ke rumah Penggugat (Obyek sengketa) ada izin dari Penggugat malahan dikasih gorden dan kursi plastic;
- Bahwa saksi kenal dengan Dudi dan Husen karena salah satu dari mereka karena dimintai tolong oleh Penggugat untuk mengurus Sertifikat rumah ;
- Bahwa saksi pernah menanyakan Sertifikat kepada Developer dan menurut Developer Sertifikatnya belum selesai dengan alasan ada yang belum beres ;
- Bahwa uang tanda jadi (DP) diberikan oleh Penggugat pada hari pertemuan itu dan langsung diberikan kunci oleh Penggugat ;
- Bahwa keadaan obyek sengketa sekarang sudah direnovasi/diubah oleh Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada Izin merenovasi oleh Penggugat;
- Bahwa obyek sengketa sekarang ditempati oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi Perjanjian jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 10 Oktober 2022 sebuah rumah yang terletak di Cisarua Islamic Residence Kavling No.A6 Desa jambudipa Kec. Cisarua kab. Bandung Barat yang menurut Penggugat, Tergugat belum melunasi pembayaran seluruhnya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat masih mempunyai kewajiban pembayaran yang dalam perkara ini Tergugat mengakuinya, bahwa didalam Kwitansi pada tanggal 10 Oktober 2022 Penggugat dengan Tergugat telah melakukan perjanjian Jual beli di bawah tangan rumah yang terletak di Cisarua Islamic Residence Kavling No.A6 Desa jambudipa Kec. Cisarua kab. Bandung Barat dengan nilai kesepakatan harga sebesar Rp.425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa adapun dalam surat perjanjian di bawah tangan jual beli rumah (sebagaimana objek yang telah dijelaskan pada point 2 di atas) antara Penggugat dan Tergugat dalam kwitansi (dengan nilai DP/tand jadi uang sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) perjanjian jual beli rumah tersebut diselipkan kalimat **"...sisa pelunasan setelah beres proses KPR"** SEHINGGA hal ini mengartikan adalah *pelunasan terjadi ketika proses KPR sudah selesai* (yakni dengan segala surat-surat yang menjadi administrasi kelengkapan persyaratan KPR (salah satunya Sertipikat rumah) telah terpenuhi,

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan tetapi hingga sampai sekarang sertipikat rumah tersebut belum juga ada/ tidak bisa dibereskan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan penguat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa petitum angka 1 Menerima Gugatan Penggugat dan petitum angka 2 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dapat ditentukan setelah petitum-petium lainnya telah dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 3. Menyatakan bahwa perjanjian jual beli rumah yang dibuat dan ditandatangani Bersama oleh pihak Penggugat dan Tergugat tertanggal 10 oktober 2022 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat kedua belah pihak, Majelis Hakim berpendapat berdasarkan keterangan saksi-saksi dan bukti surat P - 1, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4. Menyatakan bahwa Tergugat telah terbukti melakukan ingkar janji (wanprestasi), Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam Kwitasinya perjanjian jual beli rumah tersebut diselipkan kalimat **"...sisa pelunasan setelah beres proses KPR"** SEHINGGA hal ini mengartikan adalah *pelunasan terjadi ketika proses KPR sudah selesai*, sangatlah tidak beralasan Tergugat untuk tidak melaksanakan kewajibanya melakukan pelunasan atas pembelian rumah tersebut dimana waktu cukup lama setelah perjanjian jual beli rumah tersebut, oleh karenanya Tergugat telah melakukan wanprestasi, sehingga petitum angka 4 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 5. Menyatakan bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) maka, perjanjian jual beli rumah yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dinyatakan batal dan menyatakan uang muka yang telah diberikan Tergugat hangus, Majelis Hakim berpendapat oleh waktu yang telah cukup lama Tergugat belum juga melakukan prestasi atas perjanjian jual beli rumah tersebut dan Tergugat tidak memiliki itikat baik untuk melakukan pembayaran atas pembelian rumah tersebut, baik secara tunai dan angguran kepada Penggugat, maka adalah beralasan hukum perjanjian jual beli rumah yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dinyatakan batal dan menyatakan uang muka yang telah diberikan Tergugat hangus, oleh karenanya petitum angka 5 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 6. Menghukum Tergugat untuk Mengosongkan dan keluar dari tanah beserta bangunan yang terletak di Cisarua Islamic Residence Kavling No. A6 Desa

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jambudipa Kec. Cisarua Kab. Bandung Barat, oleh karena perjanjian jual beli rumah yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dinyatakan batal dan menyatakan uang muka yang telah diberikan Tergugat hangus. Maka petitum angka 6 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 7. Menghukum Tergugat membayar kerugian sebesar Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta rupiah) kepada Penggugat, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan nilai kerugian yang dimaksudkan Penggugat maka petitum angka 7 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSI;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa gugatan Rekonsensi ini pada intinya ditujukan kepada Penggugat Dalam Konpensi/ Tergugat Dalam Rekonsensi adalah oleh karena Bahwa Penggugat Dalam Rekonsensi/ Tergugat Dalam Konpensi adalah mengenai bahwa pada tanggal 10 Oktober 2022 Penggugat d.R/Tergugat d.K dan Tergugat d.R/Penggugat d.K melakukan perjanjian Jual beli di bawah tangan rumah yang terletak di Cisarua Islamic Residence Kavling No.A6 Desa jambudipa Kec. Cisarua kab. Bandung Barat dengan nilai kesepakatan harga sebesar Rp.425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah), dan disaksikan oleh saksi dari Pihak Tergugat d.R/Penggugat d.K (anak kandung Tergugat d.R/Penggugat d.K bernama Ganta) dan saksi dari Penggugat d.R/Tergugat d.K (suami bersama ketiga anak Penggugat d.R/Tergugat d.K);

Menimbang, bahwa adapun dalam surat perjanjian di bawah tangan jual beli rumah (sebagaimana objek yang telah dijelaskan pada point 2 di atas) antara Penggugat d.R/Tergugat d.K dan Tergugat d.R/Penggugat d.K dalam kwitansi (dengan nilai DP/tand jadi uang sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) perjanjian jual beli rumah tersebut diselipkan kalimat “...**sis**a pelunasan setelah beres proses KPR” SEHINGGA hal ini mengartikan adalah *pelunasan terjadi ketika proses KPR sudah selesai* (yakni dengan segala surat-surat yang menjadi administrasi kelengkapan persyaratan KPR (salah satunya Sertipikat rumah) telah terpenuhi, akan tetapi hingga sampai sekarang sertipikat

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb

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

rumah tersebut belum juga ada/tidak bisa dibereskan oleh Tergugat d.R/Penggugat d.K sendiri;

Menimbang, bahwa setelah disepakati jual beli rumah (objek perkara a quo) dan setelah ditandatangani kwitansi tersebut oleh Penggugat d.R/Tergugat d.K dan Tergugat d.R/Penggugat d.K, maka Penggugat d.R/Tergugat d.K menempati rumah tersebut atas seizin Tergugat d.R/Penggugat d.K, selanjutnya Penggugat d.R/Tergugat d.K memperbaiki rumah tersebut agar layak dipakai, namun pada hari minggu tanggal 20 November 2022 Pukul 16.30 WIB Tergugat d.R/Penggugat d.K bersama dengan isteri dan 2 (dua) orang anaknya (salah satu anaknya bernama Genta) datang ke rumah (dalam objek perkara a quo) dengan nada marah-marah hingga anak-anak dari Penggugat d.R/Tergugat d.K menangis histeris (pada saat kejadian Penggugat d.R/Tergugat d.K dan suami sedang tidak berada di rumah);

Menimbang, bahwa hal ini telah terjadi kembali dimana Tergugat d.R/Penggugat d.K datang kembali ke rumah tersebut bersama dengan isteri dan anaknya yang bernama Gema, dimana kedatangan Tergugat d.R/Penggugat d.K bersama dengan anaknya tersebut adalah untuk mempertanyakan pelunasan rumah perkara a quo dengan membawa surat somasi 1 (satu) selain itupun isteri dari Tergugat d.R/Penggugat d.K membuat keributan dengan menghina dan mengusir salah satu anak dari Penggugat d.R/Tergugat d.K yang membuat salah satu anak dari Penggugat d.R/Tergugat d.K menangis ketakutan, dan beberapa hari kemudian anak Tergugat d.R/Penggugat d.K yang bernama Gema kembali datang dengan membawa surat somasi ke 2 sembari melakukan tekanan/intimidasi kepada Penggugat d.R/Tergugat d.K;

Menimbang, bahwa Tergugat d.R/Penggugat d.K telah membuat laporan Polisi di Polres Cimahi akan tetapi laporan tersebut DITOLAK oleh pihak Polres Cimahi, hal ini dikarenakan pihak kepolisian melihat hubungan antara Penggugat dan Tergugat adalah Perdata dikarenakan adanya kwitansi tersebut terlebih adanya kalimat **"...sisa pelunasan setelah beres proses KPR"**;

Menimbang, bahwa Tergugat d.R/Penggugat d.K dan keluarganya melakukan suatu provokasi kepada warga sekitar rumah Cisarua Islamic Residence Kavling No.A6 Desa jambudipa Kec. Cisarua kab. Bandung Barat untuk menyudutkan dan mencemarkan nama baik keluarga dari Penggugat d.R/Tergugat d.K sehingga membuat gangguan psikis dari Penggugat

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d.R/Tergugat d.K dan merupakan suatu kerugian immateriil bagi Penggugat d.R/Tergugat d.K ;

Menimbang, bahwa didapatkan informasi dari hasil mediasi dikarenakan adanya permasalahan surat-surat tanah dari rumah perkara a quo yang SEHINGGA menghambat proses pembuatan sertipikat rumah perkara a quo yang mana pengurusannya adalah oleh pihak Tergugat d.R/Penggugat d.K. Hal ini membuktikan bahwasanya sedari awal Tergugat d.R/Penggugat d.K lah yang TIDAK memiliki itikad baik dan TELAH melakukan suatu kebohongan/TIDAK JUJUR kepada Penggugat d.R/Tergugat d.K dikarenakan pada saat awal melakukan perjanjian jual beli Tergugat d.R/Penggugat d.K TIDAK PERNAH menyampaikan surat-surat objek rumah perkara a quo bermasalah, hal ini lah yang menghambat proses pengurusan KPR rumah objek perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat d.R/Tergugat d.K ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas TELAH PATUT Tergugat d.R/Penggugat d.K dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi) atas isi dari kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat d.R/Penggugat d.K sendiri di atas materai, yakni dengan secara sepihak meminta pelunasan rumah perkara a quo **PADAHAL proses KPR belum beres** dikarenakan sertipikat rumah sampai sekarang TIDAK BISA dimunculkan oleh Tergugat d.R/Penggugat d.K, yang mana pula kwitansi perjanjian jual beli rumah perkara a quo tersebut berkesesuaian dengan isi dari Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi, *“seluruh persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku, sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”*;

Menimbang, bahwa atas tindakan-tindakan dari Tergugat d.R/Penggugat d.K beserta isteri dan anak dari Tergugat d.R/Penggugat d.K kepada Penggugat d.R/Tergugat d.K, Penggugat d.R/Tergugat d.K telah mengalami kerugian materil sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan dimana terlebih anak-anak dari Penggugat d.R/Tergugat d.K yang sempat mengalami tekanan secara psikis disamping waktu dan tenaga dalam menghadapi permasalahan hukum yang telah berulang-ulang padahal penyelesaiannya sederhana yang mana Tergugat d.R/Penggugat d.K hanya memunculkan dan memberikan sertifikat rumah (objek perkara a quo) untuk pengurusan KPR, akan tetapi hingga saat ini pihak Tergugat d.R/Penggugat d.K belum juga memunculkan sertifikat rumah tersebut, SEHINGGA oleh karena hal tersebut Penggugat d.R/Tergugat d.K mengalami kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Rekonpensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil Rekonpensinya terhadap Tergugat Rekonpensi, sebagaimana dalil Penggugat dalam Rekonpensi yang menyatakan, Tergugat Dalam Rekonpensi telah melakukan tindakan-tindakan dari Tergugat d.R/Penggugat d.K beserta isteri dan anak dari Tergugat d.R/Penggugat d.K kepada Penggugat d.R/Tergugat d.K, Penggugat d.R/Tergugat d.K telah mengalami kerugian materil sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan dimana terlebih anak-anak dari Penggugat d.R/Tergugat d.K yang sempat mengalami tekanan secara psikis disamping waktu dan tenaga dalam menghadapi permasalahan hukum yang telah berulang-ulang padahal penyelesaiannya sederhana yang mana Tergugat d.R/Penggugat d.K hanya memunculkan dan memberikan sertifikat rumah (objek perkara a quo) untuk pengurusan KPR, akan tetapi hingga saat ini pihak Tergugat d.R/Penggugat d.K belum juga memunculkan sertifikat rumah tersebut, SEHINGGA oleh karena hal tersebut Penggugat d.R/Tergugat d.K mengalami kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), oleh karenanya maka gugatan Rekonpensi tersebut haruslah dinyatakan ditolak dan oleh karenanya Tergugat Dalam Rekonpensi/ Penggugat Dalam Konpensi tidak dapat dipersalahkan dan tidak dapat dituntut untuk membayar kerugian bagi pihak lawannya;

Menimbang, bahwa dengan alasan tersebut diatas, maka Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Dalam Rekonpensi/ Tergugat Dalam Konpensi haruslah dinyatakan Tidak Berdasar Hukum atau Tidak Beralasan Hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonpensi tidak ada biaya atau ongkos yang secara nyata dikeluarkan maka biaya atau ongkos perkara dalam gugatan rekonpensi dinyatakan sebesar Nihil;

Memperhatikan Pasal 1343 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONPENSI:

Dalam eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa perjanjian jual beli rumah yang dibuat dan ditandatangani Bersama oleh pihak Penggugat dan Tergugat tertanggal 10 oktober 2022 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat kedua belah pihak.
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah terbukti melakukan ingkar janji (wanprestasi).
4. Menyatakan bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) maka, perjanjian jual beli rumah yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dinyatakan batal dan menyatakan uang muka yang telah diberikan Tergugat hangus.
5. Menghukum Tergugat untuk Mengosongkan dan keluar dari tanah beserta bangunan yang terletak di Cisarua Islamic Residence Kavling No. A6 Desa Jambudipa Kec. Cisarua Kab. Bandung Barat;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

Dalam Pokok Perkara:

Menyatakan Gugatan Rekonsensi dari Penggugat Dalam Rekonsensi/ Tergugat Dalam Konpensi, ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI:

Menghukum Tergugat Dalam Konpensi/ Penggugat dalam Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.297.000,- (Dua juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Selasa. tanggal 26 Maret 2024, oleh kami, Jasael, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Teguh Arifiano, S.H., M.H. dan Kusman, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb tanggal 13 Desember 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 28 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Desvriyanti, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan, pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 245/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Teguh Arifiano, S.H., M.H.

Jasael, S.H., M.H.

Kusman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Desvriyanti, S.H..

Perincian biaya :

Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,00
Biaya Proses	: Rp.	75.000,00
Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,00
Biaya Materai	: Rp.	10.000,00
Biaya PNBP	: Rp.	50.000,00
Biaya Panggilan Sidang	: Rp.	81.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.990.000,00
Biaya sumpah	: Rp.	50.000,00 +
J u m l a h		Rp. 2.297.000,00

(Dua juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah)