



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 125/Pdt.G/2018/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HENDRIKUS HIKLAU, Tempat/Tanggal lahir: Kupang, 13 Oktober 1968, Jenis Kelamin: Laki-laki, , Alamat : Rt. 005/Rw.001 Kelurahan Oebufu, saat ini dalam tahanan Polre Kupang Kota, Pekerjaan : Wiraswasta, Agama: Kristen, Kewarganegaraan : Indonesia, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **1. SEMUEL HANING, SH.,MH., 2. SIMSON LASI, SH., MH., dan 3. MARTHEN DILLAK, SH., MH.,** Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "SEMUEL HANING & PARTNERS" yang beralamat di JL. Banteng Nomor 7 RT. 20 RW.04 Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 29/SKK.Pdt/SH/V/2018 tertanggal 16 Mei 2018 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang dibawah register Nomor 305/LGS/SK/PDT/2018/PN.Kpg tertanggal 18 Mei 2018, Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

Lawan

ELYDA MEILANI SIMANJUNTAK, Jenis Kelamin : Perempuan, Alamat : RT 14 RW 04 Kelurahan Airnona, Kecamatan Kota Raja, Pekerjaan : Perawat ASN pada Rumah Sakit Umum Daerah Prof.DR.W.Z.Yohannis JL. Moh Hatta Kota Kupang, Pendidikan : Sarjana, Kewarganegaraan : Indonesia, 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 18 Mei 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 18 Mei 2018 dalam Register Nomor

Hal 1 Putusan No. 125/Pdt.G/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

125/Pdt.G/2018PN.KPG, dan perubahan gugatan gugatan tanggal 15 Agustus 2018, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah seorang Direktur yang pekerjaannya sebagai Pengembangan Perumahan Exclusive Puncak Intan Vandy Permai .
2. Bahwa pada tahun 2012 **TERGUGAT** datang di kantor **PENGGUGAT** untuk melakukan Pembelian rumah, kemudian **PENGGUGAT** bersama **TERGUGAT** sepakat melakukan Perjanjian Kontrak Pembelian Rumah, selanjutnya terjadi penandatanganan Surat Perjanjian pada tanggal 11 Mei 2012 Nomor.022/CV.INVA/SPINVA.KPG/2012 antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** sebagaimana sebagaimana ***pasal 1313 KUH Perdata***;
3. Bahwa **PENGGUGAT** bersama **TERGUGAT** pernah meninjau lokasi Pembangunan Perumahan di Jln. Sikip samping Rumah Pintar Kel Naioni Kec Alak Kota Kupang dan Pembangunan rumah tersebut di Blok A Nomor 11;
4. Bahwa **PENGGUGAT** dalam Perjanjian dengan **TERGUGAT** bersedia melakukan Pembayaran Kredit maupun Tunai dengan Persyaratan yang mengikat dalam Perjanjian Nomor.022 / CV.INAV/SPINVA.KPG/2012 sebagai berikut :

A. FASILITASI

Yang bersedia oleh **PIHAK I** (Perusahaan Pengembangan/Developer CV. Intan Vandy):

Luas Tanah : 200m2
Type Bangunan : 45
Lokasi/Blok : A.11

PIHAK II (Pembeli) bersedia melakukan pembayaran baik Kredit maupun Tunai (Cash) dengan syarat :

Harga Rumah : Rp. 153.000.000,-
Uang Muka : Rp. 15.000.000,-
Porsi Pokok : Rp. 137.700.000,-
Kegunaan : Kongsu Kepemilikan Rumah
Jangka Waktu : 180 Bulan
Suku Bunga : 0,5%/bulan (flat)
Pelunasan : Sesuai Jadwal
Media Penarikan : Surat Sanggup
Pengikat : Notariil

B. JAMINAN

Hal 2 Putusan No. 125 / Pdt. G / 2018 / PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah dan Bangunan tersebut (Blok dijamin kembali oleh **PIHAK II** (Pembeli) secara mengikat kepada **PIHAK I** (Perusahaan Pengembangan/Developer CV. Intan Vandy) sampai dengan kredit lunas;

C. PERSYARATAN-PERSYARATAN YANG MENGIKAT

1. **PIHAK II** (Pembeli) diwajibkan melaksanakan hal-hal sebagai berikut :

- Jaminan diikat secara sempurna dengan tanggungan oleh Notaris yang ditunjuk oleh **PIHAK I** (Perusahaan Pengembangan/Developer CV. Intan Vandy);
- Mempunyai rekening tabungan di Bank BUKOPIN;

2. Selama masa kredit, **PIHAK II** (pembeli) diwajibkan melaksanakan hal-hal sebagai berikut :

- Mengaktifkan seluruh transaksi keuangannya melalui rekening di Bank BUKOPIN;
- Jika **PIHAK II** (Pembeli) berpindah alamat/tempat tinggal, maka wajib menginformasikan alamat domisili yang baru kepada **PIHAK I** (Perusahaan Pengembangan/Developer CV. Intan Vandy);

3. Selama masa kredit belum selesai, **PIHAK II** (Pembeli) tidak diperkenankan tanpa ijin tertulis dari **PIHAK II** (Perusahaan Pengembangan/Developer CV. Intan Vandy) untuk menggadaikan/menjual aset yang dijadikan jaminan kepada pihak lain;

4. Persyaratan-persyaratan lainnya :

- PIHAK II** (Pembeli) diwajibkan mengikuti Asuransi Jiwa sampai dengan kredit lunas
- Rumah yang dijaminakan juga wajib diasuransikan (asuransi kebakaran)
- Angsuran paling lambat dibayar sesuai dengan angsuran setiap bulannya
- Semua biaya yang timbul akibat pembiayaan ini, menjadi beban **PIHAK II** (Pembeli) dan dibayar dimuka
- Realisasi Perjanjian Kontrak Pembelian dilakukan, jika semua persyaratan telah dipenuhi
- Atas kesepakatan Perjanjian Kontrak Pembelian ini, **PIHAK II** (Pembeli) dilarang memberikan suatu imbalan/hadiah/apapun bentuknya kepada karyawan/Pejabat Perusahaan

Hal 3 Putusan No. 125/Pdt.G/2018/PN Kpg

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

- g. **PIHAK II** (Pembeli) bersedia menunggu Proses pemecahan Sertifikat atas nama **PIHAK II** (Pembeli) selambat-lambatnya setelah melunasi pembayaran (kredit);

D. SANKSI

Dalam jangka waktu disepakati, apabila **PIHAK II**, (Pembeli) tidak melakukan pembayaran (kelalaian) sesuai perjanjian setiap bulannya, maka kepada **PIHAK II** (Pembeli) dikenakan Sanksi berupa pembayaran Biaya Sanksi Keterlambatan sebesar Rp. 50.000,- per bulan

5. Bahwa Perjanjian antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT** telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata di jelaskan tentang Syarat sah suatu Perjanjian

- Adanya Kesepakatan ke – dua belah pihak
- Kecakapan untuk melakukan Perbuatan Hukum
- Adanya Objek sesuatu yang di perjanjikan dalam suatu Perjanjian
- Suatu sebab yang halal

6. Bahwa uang angsuran / berupa cicilan rumah **TERGUGAT** telah di gunakan **PENGUGAT** untuk membangun rumah **TERGUGAT** kemudian setelah rumah selesai di bangun sekitar bulan September tahun 2017 **TERGUGAT** tiba – tiba datang bertemu dengan **PENGUGAT** mengatakan akan pindah mengikuti suaminya di Jakarta sehingga rumah yang sesuai Perjanjian di batalkan dan **TERGUGAT** meminta uang kembali uang sekitar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) kepada **PENGUGAT** sudah jelas sangat merugikan **PENGUGAT**, dan **PENGUGAT** mengalami kerugian Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) menggunakan 3 (tiga) orang Pengacara untuk mewakili, mendampingi dan melakukan tindakan hukum dalam hal ini melakukan Gugatan terhadap **TERGUGAT** sehingga total kerugian **MATERIL** yang di derita **PENGUGAT** berjumlah Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) ;

II . TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Bahwa berdasarkan Fakta – Fakta Hukum tersebut di atas tindakan **TERGUGAT 1 DAN TERGUGAT II** telah jelas – jelas di kategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana di nyatakan dalam pasal 1365 Undang – Undang Hukum Perdata yang berbunyi “ **Setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain . mewajibkan orang yang karena salah menerbitkan kerugian itu menggantikan kerugian tersebut “**

Hal 4 Putusan No.125/Pdt.G/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara *a quo* unsur – unsur perbuatan melawan hukum dalam kasus ini di uraikan sebagai berikut ;

1. ADANYA KERUGIAN MATERIL ; Bahwa rumah TERGUGAT telah selesai di bangun oleh PENGUGAT kemudian TERGUGAT tidak mau menempati rumah tersebut dengan alasan Pindah Domisili mengikuti Suami yang sedang bertugas di Jakarta dan kemudian tindakan TERGUGAT meminta kembali uang Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) sehingga PENGUGAT mengalami kerugian, dan akibat perbuatan TERGUGAT PENGUGAT mengalami kerugian *MATERIL* Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) menggunakan 3 (tiga) orang Pengacara untuk mewakili , mendampingi dan melakukan tindakan hukum dalam hal ini melakukan Gugatan terhadap TERGUGAT sehingga total kerugian *MATERIL* yang di derita PENGUGAT berjumlah Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) ;
2. Bahwa Perbuatan TERGUGAT menceriterakan ke khalayak ramai (*masyarakat*) bahwa PENGUGAT melakukan Penipuan dan Penggelapan Uang TERGUGAT sehingga PENGUGAT mengalami Kerugian *Imateril* karena selama PENGUGAT di tahan oleh TERGUGAT maka PENGUGAT mengalami stress, penderitaan Psykis karena PENGUGAT di halanyak ramai telah di cemarkan dengan kasus Penipuan, dan Penggelapan sehingga kerugian *Imateril* sulit di perhitungkan namun memberikan kepastian hukum berkenan berkenan di ajukan kerugiannya *Imateril* yang di derita PENGUGAT Rp. 5.000.000.000 (Lima Miliar Rupiah) ;
3. Bahwa atas Kerugian PENGUGAT baik *Materil* maupun *Imateril* sebagaimana di uraikan di atas, TERGUGAT diharuskan membayar denda apabila terlambat pembayaran ganti rugi kepada Pengugat Rp.10.000.00 (*sepuluh juta rupiah* per hari sampai TERGUGAT melaksanakan Pembayaran ganti kerugian *a Quo* sebagaimana di perintahkan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang ;
4. Bahwa TERGUGAT bertanggung jawab secara hukum terhadap semua kerugian yang di timbulkan atas Kelalaian hukum , selain itu menurut hemat PENGUGAT sudah sepatuhnya pula menurut hukum Pengadilan Negeri Klas I A Kupang memutuskan bagi TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari Perkara ini;

Berdasarkan seluruh dalil yang di kemukakan oleh PENGUGAT dalam GUGATAN ini sudah di dasarkan pada hukum yang berlaku dan tidak terbantahkan , karena itu sudah sepatuhnya Pengadilan Negeri Klas 1 A

Hal 5 Putusan No.125/Pdt.G/2018/PN Kpg

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

Kupang berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini selanjutnya menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

Primair :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum bahwa Perjanjian Kontrakan PENGUGAT dengan TERGUGAT Sah menurut Hukum ;
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian Materil kepada PENGUGAT sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus Juta rupiah) secara tunai ;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kepada PENGUGAT akibat mengalami Kerugian *Imateril* Rp. 5.000.000.000. (Lima Miliar Rupiah) secara tunai ;
5. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*Onrechtmatigedaat*) yang merugikan PENGUGAT ;
6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar secara renteng Tunai kerugian PENGUGAT baik secara *MATERIL* maupun secara *IMATERIL* sebesar Rp. 5.300.000.000 (lima miliar tiga ratus juta Rupiah) ;
7. Menghukum TERGUGAT membayar Uang Paksa (*dwangsom*) kepada PENGUGAT denda apabila terlambat pembayaran ganti rugi kepada Penggugat Rp. 10.000.000 (dua puluh juta rupiah) per hari sampai melaksanakan Pembayaran ganti kerugian *a Quo* sebagaimana di perintahkan Pengadilan Negeri Klas I A Kota Kupang ;
8. Menghukum TERGUGAT secara membayar segala perkara yang timbul dari Perkara ini ;
9. Menyatakan bahwa Putusan Dalam Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voraad*) meskipun TERGUGAT menyatakan Banding dan Kasasi;

Subsidair

Apabila Pengadilan Negeri Klas I A Kupang berpendapat lain mohon dapat memberikan Putusan yang se adil adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap kuasanya sedangkan Tergugat menghadap sendiri bersama dengan kuasanya;

Hal 6 Putusan No. 125 / Pdt. G / 2018 / PN Kpg

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 Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk TJOKORDA P. BUDI PASTIMA, SH., MH Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Juli 2018 upaya perdamaian tersebut gagal;

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

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

DALAM KONVENSI

A. Dalam Eksepsi :

1. Eksepsi Error In Persona

Bahwa pihak yang digugat oleh Penggugat merupakan pihak yang kabur atau tidak jelas, berakibat gugatan Penggugat jadi kabur tentang nama dan alamat. Dalam gugatan tertulis Elyda Meilani Simanjuntak alamat RT 14 RW 04 Kelurahan Airnona seharusnya Elyda Meilany Simanjuntak *seharusnya* alamat **Jalan Ketapang RT 014 RW 044** Kelurahan Airnona Kecamatan Kota Raja, Kupang-Nusa Tenggara Timur.;

2. Eksepsi diskualifikasi (disqualification exceptie)

Bahwa Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan perdata nomor 125/Pdt.G/PN.Kpg.2018 tentang Perbuatan Melawan Hukum sebab dalam dalam putusan ***perkara pidana nomor 139/Pid.B/2018/PN.Kpg halaman 77 angka 1 (satu) disebutkan "Terdakwa Hendrikus Hilklau alias Heri tersebut di atas terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan sebagaimana dalam dakwaan ke satu, tetapi bukan merupakan tindak pidana."*** adapun pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim memberi putusan tersebut adalah bahwa perkara ini (pidana) masuk dalam ranah hukum perdata yang bersumber pada perjanjian (***in casu***, Surat Perjanjian Kontrak Pembelian Perumahan Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012). Tentang gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diangkat sebagai dasar gugat dalam menggugat Tergugat Elyda Meilany Simanjuntak. Alasannya, perjanjian nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tanggal 11 Mei 2012 mengandung kekaburan hukum, sebagaimana yang diatur Pasal 1321

Hal 7 Putusan No. 125/Pdt.G/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPerdata menyebutkan “Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.” *In casu*, bahwa Surat Perjanjian Kontrak Pembelian Rumah Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tanggal 11 Mei 2012 diperoleh Tergugat dengan paksaan atau penipuan. Dengan demikian Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat Perbuatan Melawan Hukum sebab segala tindakan hukumnya dalam Surat Perjanjian Kontrak Pembelian Perumahan Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 merugikan Tergugat konvensi/Penggugat rekonsensi;

3. Eksepsi Obscuur Libel

Bahwa gugatan Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum dengan gugatan nomor 125/Pdt.G/PN.Kpg.2018 tertanggal 18 Mei 2018 merupakan gugatan kabur obscuur libel, sebab **timbulnya gugatan nomor 125/Pdt.G/PN.Kpg.2018 tertanggal 18 Mei 2018 bersumber dari terbitnya Surat Perjanjian Kontrak Pembelian Perumahan Nomor 022/CV.INVA/SPINV A_KPG/IV2012 tertanggal 11 Mei 2012** antara Hendrikus Hilklau sebagai direktur CV Intan Vandy Permai dengan Ida Simanjuntak atau Elyda Meilany Simanjuntak sebagai pembeli. Mengenai kekaburan hukum karena itikad buruk dari Penggugat menerbitkan perjanjian (in casu) secara baku atau perjanjian standard tentang Surat Perjanjian Kontrak Pembelian Perumahan Nomor 022/CV.INVA/SPINV A_KPG/IV2012 tertanggal 11 Mei 2012 yaitu **pertama**, nama CV Intan Vandy atau CV Intan Vandy Permai alamat Jalan Bundaran PU TDM V Kelurahan TDM, Kecamatan Oebobo Kota Kupang NTT ?, kekaburan ini berakibat hokum merugikan Tergugat. **Kedua**, tentang fasilitas yang disediakan oleh Pihak I tentang **(a) type bangunan tertulis 45H** tetapi saat Tergugat melakukan pembayaran atau penyetoran secara tunai sebagai uang muka sebesar Rp 23.300.000,-- (dua puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah) tetapi dalam kwitansi nomor 01 (nol satu) tertanggal 29 Mei 2012 ditulis oleh karyawan Penggugat sebesar Rp 15.300.000,-- (lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) seharusnya kwitansi 01 tanggal 29 Mei 2012 ditulis/tertera Rp 23.300.000,-- (dua puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah) sesuai pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat dengan keterangan uang muka pembelian satu unit rumah **type 48/200m** Perum Intan Vandy Permai telah terima dari Ny. ELYDA SIMANJUNTAK (Tergugat). Pada saat itu juga Tergugat menegor karena keberatan atas perbuatan Penggugat tentang penulisan dalam kwitansi nomor 01 tanggal 29 Mei 2012 tidak sesuai dengan uang yang telah dibayar oleh Tergugat untuk membeli perumahan milik CV Intan Vandi Permai type

Hal 8 Putusan No. 125/Pdt.G/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah 45 (sesuai isi perjanjian) tapi di kwitansi tertulis type 48. Pada saat itu Tergugat katakan kepada Penggugat bahwa “saya (Tergugat) ambil type 45 sesuai perjanjian Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tanggal 11 Mei 2012 **bukan type 48** kenapa ditulis seperti ini (type 48) di kwitansi.” Tetapi Penggugat diam saja atau tidak menanggapi penyampaian keberatan Tergugat.

Perbuatan sepihak yang dilakukan (*in casu*, perubahan type 45 jadi type 48) oleh Penggugat sangat bertentangan dengan undang-undang yaitu Pasal 1493 KUHPerdara jo Pasal 1494 KUHPerdara jo Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan :

Pasal 1493 KUHPerdara menyebutkan :

Kedua belah pihak, dengan persetujuan-persetujuan istimewa boleh memperluas atau mengurangi kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang ini dan bahkan mereka boleh mengadakan persetujuan bahwa penjual tidak wajib menanggung sesuatu apapun

In casu, bahwa Penggugat membuat perjanjian kontrak Pembelian Perumahan Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tanggal 11 Mei 2012 yang bersifat baku artinya perjanjian baku yang sudah disiapkan terlebih dahulu oleh pengembang Hendrikus Hilklau sebagai penjual atau developer dan Elyda Meilany Simanjuntak sebagai pembeli tetapi dalam pelaksanaannya Penggugat tidak melaksanakan dengan baik atau itikad buruk di pihak Penggugat kepada Tergugat, yaitu tentang type bangunan 45 dirubah type 48, pagar keliling perkavling tidak ada, tentang **(a) syarat pembayaran** rumah sebesar Rp 153.000.000,-- **(b) uang muka Rp 15.300.000,--** tetapi Tergugat membayar Rp 23.300.000,-- **(c) tentang porsi pokok** Rp 137.700.000,-- tidak jelas atau kabur dalam perjanjian Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tanggal 11 Mei 2012. **Porsi pokok** hanya terbit kalau Tergugat dalam perjanjian jual beli rumah dengan pembayaran angsuran atau kredit ke bank yang ditunjuk oleh pihak developer atau pengembang dalam hal ini Hendrikus Hilklau (Penggugat); **(d) tentang jangka waktu 180 bulan** tapi Tergugat mengambil jangka waktu 5 (lima) tahun, Tergugat mengajukan keberatan dengan kewajiban Pihak II (vide halaman 2(dua)); **(e) tentang suku bunga 0,5%** bulan tidak jelas/kabur karena tidak ada uraian atau penjelasan dalam anatomi kontrak yang baik, **(f) tentang pelunasan adalah sesuai jadwal**, keadaan inipun tidak dijelaskan secara tertulis tanggal dan bulan serta tenggang waktu dari jadwal pelunasan yang ditentukan oleh Penggugat. Akibatnya Penggugat hanya memerintah secara lisan kepada Tergugat untuk melakukan cicilan. Hal ini membawa

Hal 9 Putusan No. 125/Pdt.G/2018/PN Kpg

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

dampak hukum pada pelaksanaan perjanjian (in casu). **(g) tentang media penarikan berupa surat sanggup.** Surat sanggup adalah surat berharga yang memuat kata “aksep atau promes”, dalam mana penerbit menyanggupi untuk membayar sejumlah uang kepada orang yang disebut dalam surat sanggup itu atau penggantinya atau pembawanya pada hari bayar (vide, Pasal 174 s/d Pasal 177 KUHDagang). Atau promes adalah merupakan penyanggupan tak bersyarat untuk membayar sejumlah uang tertentu pada tanggal jatuh tempo dan pada tempat pembayaran yang ditentukan dengan mencantumkan nama orang yang kepadanya pembayaran itu harus dilakukan atau yang kepada tertunjuk pembayaran harus dilakukan dengan ditandatangani. **(h) tentang pengikatan adalah notariil.** Akta Notariil atau akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini (vide Pasal 1 angka (7) UU Nomor 02 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris). **In casu, tidak ada akta notariil yang wajib dilakukan sebagai prestasi (vide Pasal 1234 KUHPerdato) oleh developer** (Hendrikus Hilklau/Penggugat) baik berupa PPJB maupun Akta Jual Beli ataupun akta notariil yang dibuat di depan PPAT berkaitan dengan perjanjian Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV/2012 tanggal 11 Mei 2012.

Pasal 1494 KUHPerdato menyebutkan :

Meskipun telah diperjanjikan bahwa penjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, ia tetap bertanggung jawab atas akibat dari suatu perbuatan yang dilakukannya, segala persetujuan yang bertentangan dengan ini batal.

In casu, bahwa Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi harus bertanggung jawab terhadap semua isi perjanjian Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV/2012 tanggal 11 Mei 2012 sesuai ketentuan bunyi Pasal 1494 KUHPerdato sebab isi perjanjian tersebut telah melanggar hukum.

Pasal 1338 KUHPerdato menyebutkan :

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

In casu, bahwa Surat Perjanjian Kontrak Pembelian Perumahan Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV/2012 tanggal 11 Mei 2012 merupakan perjanjian yang sudah disiapkan atau dibuat secara sepihak oleh Penggugat

Hal 10 Putusan No. 125 / Pdt. G / 2018 / PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa ada kesempatan kedua kedua belah pihak melakukan kesepakatan. Tetapi itikad baik dalam perjanjian baku sebagaimana yang diharuskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara disebutkan "Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik". Menurut Munir Fuady menyebutkan bahwa unsure itikad baik hanya disyaratkan dalam hal pelaksanaan dari suatu kontrak, bukan pada "pembuatan" suatu kontrak. Sebab unsure "itikad baik" dalam hal pembuatan suatu kontrak sudah dapat dicakup oleh "kausa yang legal" dari Pasal 1320 KUHPerdara (2001:81). *In casu*, bahwa ternyata dalam isi Perjanjian Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV/2012 tanggal 11 Mei 2012 sudah dipersiapkan oleh Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi dan isi perjanjian tersebut bermuatan pemaksaan dan penipuan oleh Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi terhadap Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara disebutkan "Tiada persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan." Dari ketentuan bunyi Pasal 1321 KUHPerdara tidak masuk unsur kekhilafan sebab paksaan dan penipuan dilakukan oleh Penggugat. Tentang unsure paksaan dan penipuan itikad buruk dari Penggugat terhadap Tergugat tentang **(a)** mengenai type rumah 45 menjadi type 48 (vide kwitansi tanggal 29 Mei 2012, **(b)** mengenai jangka waktu pembayaran yang diminta oleh Tergugat kepada Penggugat adalah selama 5 (lima) tahun dengan **angsuran bervariasi dengan 3 tiga tempat pembayaran cicilan serta uang muka, uang tanda jadi (lisan)**, peristiwa hukum tersebut **tidak tertuang dalam kontrak** nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 TANGGAL 11 Mei 2012 **sedang yang tertuang dalam perjanjian tersebut adalah untuk jangka waktu cicilan selama 180 bulan (untuk cicilan selama 15 tahun) dengan cicilan sebesar Rp 1.453.500,--** (satu juta empat ratus lima puluh tiga ribu lima ratus rupiah). Dengan demikian Penggugat telah melanggar ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara. **(c) mengenai media penarikan berupa surat sanggup**. Bahwa perjanjian yang diatur dalam buku ke II KUHPerdara menganut system terbuka artinya para pihak bebas untuk membuat perjanjian akan tetapi harus mempunyai itikad baik artinya Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi adalah pihak pembeli yang mempunyai itikad baik sehingga kontrak yang sehat adalah kontrak yang memuat klausula definisi sebagai substansi perjanjian. Klausula definisi hanya berlaku pada kontrak tersebut dan dapat mempunyai arti dari pengertian umum (Richard Eddy, *Aspek Legal Properti Teori, Contoh dan Aplikasi*, Andi Yogyakarta, Ed. I, 2010, H. 51-52), Sedang dalam Surat Perjanjian Kontrak

Hal 11 Putusan No. 125/Pdt.G/2018/PN Kpg

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

Pembelian Perumahan Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV/2012 tidak memuat klausula definisi akibatnya isi kontrak menjadi tidak jelas atau kabur. Surat sanggup selama ini dalam perjalanan prestasi, tidak ada diberikan oleh Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi kepada Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi. **(d) mengenai pengikatan notariil.** Bahwa pengertian pengikatan notariil tidak jelas atau kabur di dalam Perjanjian Kontrak Pembelian Perumahan Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV/201 alasannya bahwa sejak terjadinya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat **tidak pernah ada pengikatan notariil** baik itu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (disingkat PPJB) dan Akta Jual beli (AJB) yang dibuat dan ditandatangani para pihak di hadapan Notaris. Akta notariil adalah akta yang dibuat dan dibacakan serta ditandatangani di depan notaris, isi akta merupakan keinginan para pihak tapi sebagai pejabat umum notaris atas isi akta tersebut mengenai kebenaran dan ketentuan-ketentuan yang ada di dalamnya (Isnur, Eka Yulian:2008);

4. Eksepsi Dilatoria atau Dilatoire Exceptie (Gugatan Prematur)

bahwa gugatan Penggugat Nomor 125/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 18 Mei 2018 mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil adalah dalil yang tidak berdasar dan mengada- ada, sebab dalam putusan perkara pidana Nomor 139/Pid.B/2018/PN.Kpg tanggal 15 Agustus 2018 atas nama Hendrikus Hilkau sebagai terdakwa (in casu, dalam gugatan Nomor 125/Pdt.G/2018/PN.Kpg sebagai Penggugat) dalam putusan MENGADILI (halaman 77) angka 1 (satu) disebutkan “ Menyatakan Terdakwa Hendrikus Hilklau alias Heri tersebut di atas, terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan sebagaimana dalam dakwaan ke satu, tetapi bukan merupakan tindak pidana” (vide Pasal 378 KUHP).

Bahwa berdasarkan uraian eksepsi di atas sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut seharusnya **DITOLAK atau sekurang-kurangnya HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Nietontvankelijke verklaart).**

PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan semua eksepsi Tergugat ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Hal 12 Putusan No. 125 / Pdt. G / 2018 / PN Kpg

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

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI:

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya adalah tidak benar, sebab dalam putusan perkara pidana Nomor 139/Pid.B/2018/PN.Kpg tanggal 15 Agustus 2018 atas nama Hendrikus Hilkau sebagai terdakwa (in casu, dalam gugatan Nomor 125/Pdt.G/2018/PN.Kpg sebagai Penggugat) dalam putusan MENGADILI (halaman 77) angka 1 (satu) disebutkan “ Menyatakan Terdakwa Hendrikus Hilklau alias Heri tersebut di atas, terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan sebagaimana dalam dakwaan ke satu, tetapi bukan merupakan tindak pidana” (vide Pasal 378 KUHP). Mohon supaya Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya.
3. Bahwa dalam jawaban ini eksepsi digunakan kembali dan dipertimbangkan dalam jawaban pokok perkara ini.
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat untuk nomor 2 (dua) tentang penandatanganan Surat perjanjian pada tanggal 11 Mei 2012 Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/2012 antara Penggugat dan Tergugat, mendasarkan pada Pasal 1313 KUHPperdata dan Pasal 1320 KUHPperdata adalah tidak benar.

Pasal 1313 KUHPperdata, menyebutkan :

Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.

Pasal 1320 KUHPperdata, menyebutkan :

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

- (1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- (3) Suatu pokokpersoalan tertentu
- (4) Suatu sebab yang tidak terlarang.

In casu, I. mengenai Pasal 1313 KUHPperdata : bahwa Surat perjanjian pada tanggal 11 Mei 2012 Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/2012 antara Penggugat dan Tergugat merupakan bentuk perjanjian standart atau kontrak baku (vide, Pasal 1313 KUHPperdata). Posisi Tergugat lemah sebab tidak ada kesempatan bagi Tergugat untuk melakukan tawar menawar, walaupun kondisi seperti itu bahwa kontrak baku atau perjanjian standart sudah disiapkan oleh Penggugat maka Penggugat sebagai pihak

Hal 13 Putusan No. 125 / Pdt. G / 2018 / PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengembang tetap harus memegang itikad baik dalam perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyebutkan "Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik." Tetapi fakta hukumnya tidak dilakukan oleh Penggugat, selain itu saat Tergugat mengajukan untuk minta dirubah tentang **(a) Fasilitas type lokasi/blok, nomor rumah**, dalam perjalanan untuk memenuhi prestasi Penggugat hal itu dibuat kabur atau tidak jelas begitu Tergugat meminta kejelasan dari Penggugat saat Tergugat dan Penggugat sepakat bertemu di lokasi perumahan CV Intan Vandy. Dengan urutan peristiwa hukumnya sebagai berikut :

- 1) Dalam pertemuan saat itu (sekitar bulan Juli 2012), Tergugat bertanya pada Penggugat, "hitung nomor rumah dimulai dari mana ? Tanya Tergugat, Penggugat jawab "dihitung mulai dari bak air warna biru", kemudian Tergugat menghitung jatuh di nomor 4 (empat) dan Penggugat mengatakan nomor 4 (empat) ini adalah rumah Ibu Elyda (Tergugat).
- 2) Kemudian pada tanggal 29 Mei 2012 saat Tergugat melakukan pembayaran uang muka Rp 23.300.000,- ; uang tanda jadi sebesar Rp 2.500.000,- ; uang cicilan pertama Rp 3.226.000,- di kantor CV Intan Vandi di Jalan Bundaran PU TDM V kelurahan TDM Kecamatan Oebobo Kota Kupang, Penggugat sampaikan kepada Tergugat bahwa "atap besi pakai besi bajaring". Berjalannya waktu prestasi ;
- 3) Pada bulan Desember 2012 suami Tergugat datang ke lokasi perumahan CV Intan Vandi untuk melihat janji Penggugat ternyata saat dilihat atap dibuat dari kayu bukan besi bajaring sebagaimana janji Penggugat kepada Tergugat. Setelah dilihat suami Tergugat mengenai atap akan menggunakan dari besi bajaring tidak sesuai dengan janji Penggugat. Selanjutnya suami Tergugat pergi ke PT BPR Pitoby bertemu dengan Penggugat, suami Tergugat mengatakan "kenapa atap rumah terbuat dari kayu bukan besi bajaring?." Kemudian Penggugat katakan kepada suami Tergugat "bahwa ganti nomor rumah", artinya Penggugat akan mengganti nomor rumah.
- 4) Pada bulan Januari 2013, salah satu pekerja di PT BPR Pitoby meminta Tergugat dan suaminya untuk pergi ke kantor Notaris Zantje Mathilda Voss Tomasowa di jalan Frans Seda Nomor 1 A Kupang untuk menandatangani surat-surat yang berkaitan dengan transaksi jual beli rumah berdasarkan Surat Perjanjian Kontrak Pembelian Perumahan Nomor 022/CV.INVA/SPIN_KPG/IV/2012 tanggal 11 Mei 2012 dan surat

Hal 14 Putusan No. 125 / Pdt. G / 2018 / PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterima saat itu oleh Tergugat adalah Surat Keterangan Nomor 01/NOT.SK/I/2013 (bukti terlampir).

5) Pada bulan Pebruari 2013 pada saat Tergugat melakukan pembayaran/cicilan ke PT BPR Pitoby dengan nomor rekening yang bervariasi yaitu ada 3 (tiga) rekening yaitu rening Nomor 1352000437, 144800139 dan rekening nomor 1442000... ketiganya atas nama Hendrikus Hilklau (in casu, Penggugat). Pada saat itu juga Tergugat diminta oleh bagian kasir untuk menghadap Joseph di bagian kredit PT BPR Pitoby, saat Tergugat menghadap Josep bagian kredit, Joseph menyerahkan 2 (dua) surat yaitu Nomor 01/CV.INVA/PBLI/X/2012 tanggal 18 Oktober 2012 perihal Permohonan realisasi ditujukan kepada Bpk. Pimpinan BPR Central Pitoby JL. Jendral Sudirman 136 Kupang. (terlampir sebagai bukti) dan surat nomor 01.A/CV.INVA.PBLI/X/2012 tanggal 18 Oktober 2012 perihal Surat Penunjukkan Rumah KPR ditujukan Yth. Sdri. Elyda Simanjuntak.

Di dalam kedua surat tersebut salah satu bunyi kalimat tentang lokasi : Blok A No.6. kedua surat tersebut dihubungkan dengan peristiwa hukum di nomor 1 (satu) dan dinomor 3 (tiga) menunjukkan itikad tidak baik Penggugat, sebab ada ketidaksesuaian tentang bulan, antara complain bulan desember 2012 oleh suami Tergugat dengan dua surat ditulis bulan oktober 2012.

b) tentang kewajiban Pihak II (*in casu*, Tergugat) tentang **(1) syarat pembayaran** rumah sebesar Rp 153.000.000,-- **(2) uang muka Rp 15.300.000,--** tetapi Tergugat membayar Rp 23.300.000,-- **(3) tentang porsi pokok** Rp 137.700.000,-- tidak jelas atau kabur dalam perjanjian Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tanggal 11 Mei 2012. **Porsi pokok** hanya terbit kalau Tergugat dalam perjanjian jual beli rumah dengan pembayaran angsuran atau kredit ke bank yang ditunjuk oleh pihak developer atau pengembang dalam hal ini Hendrikus Hilklau (Penggugat) **(4) tentang jangka waktu 180 bulan** tapi Tergugat mengambil jangka waktu 5 (lima) tahun, Tergugat mengajukan keberatan dengan kewajiban Pihak II (*vide* halaman 2(dua)), **(5) tentang suku bunga 0,5%** bulan tidak jelas/kabur karena tidak ada uraian atau penjelasan dalam anatomi kontrak yang baik, **(6) tentang pelunasan adalah sesuai jadwal**, keadaan inipun tidak dijelaskan secara tertulis tanggal dan bulan serta tenggang waktu dari jadwal pelunasan yang ditentukan oleh Penggugat. Akibatnya Penggugat hanya memerintah secara lisan kepada Tergugat untuk melakukan cicilan. Hal ini membawa

Hal 15 Putusan No. 125/Pdt.G/2018/PN Kpg

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

dampak hukum pada pelaksanaan perjanjian (in casu). **(7) tentang media penarikan berupa surat sanggup.** Surat sanggup adalah surat berharga yang memuat kata “aksep atau promes”, dalam mana penerbit menyanggupi untuk membayar sejumlah uang kepada orang yang disebut dalam surat sanggup itu atau penggantinya atau pembawanya pada hari bayar (vide, Pasal 174 s/d Pasal 177 KUHDagang). Atau promes adalah merupakan penyanggupan tak bersyarat untuk membayar sejumlah uang tertentu pada tanggal jatuh tempo dan pada tempat pembayaran yang ditentukan dengan mencantumkan nama orang yang kepadanya pembayaran itu harus dilakukan atau yang kepada tertunjuk pembayaran harus dilakukan dengan ditandatangani. **(8) tentang pengikatan adalah notariil.** Akta Notariil atau akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini (vide Pasal 1 angka (7) UU Nomor 02 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris). **In casu, tidak ada akta notariil yang wajib dilakukan sebagai prestasi (vide Pasal 1234 KUHPerdata) oleh developer** (Hendrikus Klau/Penggugat konvensi) baik berupa PPJB maupun Akta Jual Beli ataupun akta notariil yang dibuat di depan PPAT berkaitan dengan perjanjian Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tanggal 11 Mei 2012.

In casu, II. Mengenai Pasal 1320 KUHPerdata, (1) unsure kesepakatan, bahwa dalam unsur tersebut Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan transaksi jual beli dalam perjanjian Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tanggal 11 Mei 2012, saat itu Tergugat membaca isi perjanjian tersebut namun Tergugat meminta Penggugat untuk merubah kewajiban membayar angsuran selama 5 (lima) tahun atau 60 (enam puluh) bulan dengan cicilan tiap bulan sebesar Rp 3.226.000,- sebab dalam isi kontrak tersebut (vide isi perjanjian) dengan table angsuran rumah a.n. Ida Simanjuntak adalah cicilan untuk 15 tahun (180 bulan). Permintaan perubahan karena Tergugat mengambil cicilan 60 bulan diabaikan oleh Penggugat sampai cicilan selesai pun Penggugat tidak mau merubah. Kalaupun Tergugat menandatangani surat perjanjian Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tanggal 11 Mei 2012 karena janji Penggugat akan merubah sehingga Tergugat terpaksa menandatangani surat perjanjian tersebut sambil menanti perubahan yang akan dirubah sesuai janji Penggugat. **(2) Mengenai unsur kecakapan,** bahwa unsur ini tentang para pihak yang sudah dewasa, tetapi posisi

Hal 16 Putusan No. 125 / Pdt. G / 2018 / PN Kpg

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 diperdaya dengan janji palsu (vide, Pasal 1321 KUHPdata) Penggugat. **(3) Mengenai unsur objek Perjanjian**, bahwa objek perjanjian tidak jelas awalnya di nomor 4 berubah menjadi nomor 6 (enam) tetapi sekitar bulan September tahun 2014, Tergugat pergi ke rumah Penggugat untuk menanyakan objek perjanjian (sesuai 1 surat yang diberikan Penggugat kepada Tergugat melalui PT BPR Pitoby tertanggal 18 Oktober 2012 surat Nomor 01.A/CV.INVA/PBLI/X/2012 tertulis blok A nomor 6, akan tetapi saat Tergugat pergi ke lokasi ternyata nomor 6 tersebut rumah type 45 sudah ada yang menempati yaitu ibu Juliana Reyani Nenolake. Bahwa sekitar bulan Oktober 2016, Tergugat mendatangi **Penggugat di rumah Penggugat untuk menyampaikan tentang rumah nomor 6 ternyata sudah ada yang menempati yaitu Juliana Reyani Nenolake kemudian Penggugat menjawab bahwa rumah ibu Elyda (Tergugat) adalah rumah bekas kantor tanpa menyebutkan nomor rumah.** Dua hari kemudian bulan Oktober 2016 Tergugat pergi lagi ke lokasi Perumahan CV Intan Vandy (objek perjanjian) fakta hukumnya rumah bekas kantor (nomor 11 telah ditempati oleh Pak Junior Johannes Roy. **(4) Mengenai unsur sebab yang tidak dilarang** artinya bahwa perjanjian tersebut sebab yang tidak dilarang yaitu tentang syarat subyektif dan objektifnya tidak dilarang oleh hukum. **In casu**, namun fakta hukumnya, dari awal sepakat para pihak ternyata kontrak baku atau perjanjian standart dalam surat perjanjian Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tanggal 11 Mei 2012 isinya mengandung penipuan baik mengenai fasilitas, kewajiban pembayaran oleh Tergugat (vide eksepsi nomor 3 dan jawaban nomor 5), tentang jaminan dan persyaratan-persyaratan yang mengikat serta sanksi. Dengan demikian dalil gugatan Penggugat nomor 2 (dua) patut ditolak.

6. Bahwa untuk dalil gugatan nomor 3 (tiga) merupakan rekayasa baru yang diciptakan oleh Penggugat artinya bahwa gugatan nomor 125/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 18 Mei 2018 untuk pembangunan rumah di Blok A nomor 11 adalah tidak benar. Mengapa demikian?, jawabannya sebagai berikut :

a) bahwa dari awal kesepakatan sampai lunasnya pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat, objek perjanjian tidak ada sehingga dalil di Blok A Nomor 11 adalah alibi Penggugat karena setelah Penggugat terjerat pidana Pasal Nomor 139/Pid.B/2018/PN.Kpg tanggal 15 Agustus 2018 halaman 9 (Sembilan) ditulis oleh Penasihat Hukum Penggugat Blok A Nomor 11

Hal 17 Putusan No. 125/Pdt.G/2018/PN Kpg

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

b) bahwa dalil objek gugatan di Blok A Nomor 11 menunjukkan itikad buruk Penggugat sebab gugatan Nomor 125/Pdt.G/2018/Kpg tanggal 18 Mei 2018 bersumber dari surat perjanjian Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tanggal 11 Mei 2012 bukan di dalam gugatan nomor 125/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 18 Mei 2018. Di dalam perjanjian tersebut tercetak kosong atau tidak tercetak, hal ini dapat dilihat, **pertama**, di nomor 1 (satu) saat Tergugat datang ke lokasi perumahan CV Intan Vandy pada bulan Juli 2012, Tergugat bertanya pada Penggugat, "hitung nomor rumah dimulai dari mana ? Tanya Tergugat, Penggugat jawab "dihitung mulai dari bak air warna biru", kemudian Tergugat menghitung jatuh di nomor 4 (empat) dan Penggugat mengatakan nomor 4 (empat) ini adalah rumah Ibu Elyda Simanjuntak; **kedua**, Pada bulan Desember 2012 suami Tergugat datang ke lokasi perumahan CV Intan Vandi untuk melihat janji Penggugat ternyata saat dilihat atap dibuat dari kayu bukan besi bajaring sebagaimana janji Penggugat kepada Tergugat. Setelah dilihat suami Tergugat mengenai atap akan menggunakan dari besi bajaring tidak sesuai dengan janji Penggugat. Selanjutnya suami Tergugat pergi ke PT BPR Pitoby bertemu dengan Penggugat, suami Tergugat mengatakan "kenapa atap rumah terbuat dari kayu bukan besi bajaring?." Kemudian Penggugat katakan kepada suami Tergugat "bahwa ganti nomor rumah", artinya Penggugat akan mengganti nomor rumah (vide, jawaban Tergugat di nomor 3). **Ketiga**, saat Tergugat menghadap Josep bagian kredit PT BPR PITOBY, Joseph menyerahkan 2 (dua) surat yaitu Nomor 01/CV.INVA/PBL/X/2012 tanggal 18 Oktober 2012 perihal Permohonan realisasi ditujukan kepada Bpk. Pimpinan BPR Central Pitoby JL. Jendral Sudirman 136 Kupang. (terlampir sebagai bukti) dan surat nomor 01.A/CV.INVA.PBL/X/2012 tanggal 18 Oktober 2012 perihal Surat Penunjukkan Rumah KPR ditujukan Yth. Sdri. Elyda Simanjuntak. Di dalam kedua surat tersebut salah satu bunyi kalimat tentang lokasi : Blok A No.6. kedua surat tersebut dihubungkan dengan peristiwa hukum di nomor 1 (satu) dan dinomor 3 (tiga) menunjukkan itikad tidak baik Penggugat, sebab ada ketidaksesuaian tentang bulan, antara complain bulan desember 2012 oleh suami Tergugat dengan dua surat ditulis bulan oktober 2012. **Oleh karena dalil gugatan nomor 3 kabur atau tidak jelas maka dalil gugatan nomor 3 (tiga) patut di tolak.**

Hal 18 Putusan No.125/Pdt.G/2018/PN Kpg

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

7. Bahwa dalil gugatan untuk nomor 4 (empat), saya menggunakan eksepsi saya di nomor 3 (tiga) dan jawaban saya gunakan kembali di nomor 5 (lima) yaitu :

a.1. Jawaban untuk huruf A tentang fasilitasi

bahwa Penggugat membuat perjanjian kontrak Pembelian Perumahan Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tanggal 11 Mei 2012 bersifat baku artinya perjanjian baku yang sudah disiapkan terlebih dahulu oleh pengembang Hendrikus Hilklau sebagai penjual atau developer dan Elyda Meilany Simanjuntak sebagai pembeli tetapi dalam pelaksanaannya Penggugat tidak melaksanakan dengan baik atau itikad buruk di pihak Penggugat kepada Tergugat, yaitu tentang type bangunan 45 dirubah type 48, pagar keliling perkavling tidak ada.

a.2. Tentang kewajiban Tergugat untuk membayar terdiri dari : **(a) syarat pembayaran** rumah sebesar Rp 153.000.000,-- **(b) uang muka Rp 15.300.000,--** tetapi Tergugat membayar Rp 23.300.000,-- **(c) tentang porsi pokok** Rp 137.700.000,-- tidak jelas atau kabur dalam perjanjian Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tanggal 11 Mei 2012. **Porsi pokok** hanya terbit kalau Tergugat dalam perjanjian jual beli rumah dengan pembayaran angsuran atau kredit ke bank yang ditunjuk oleh pihak developer atau pengembang dalam hal ini Hendrikus Hilklau (Penggugat); **(d) tentang jangka waktu 180 bulan** tapi Tergugat mengambil jangka waktu 5 (lima) tahun, Tergugat mengajukan keberatan dengan kewajiban Pihak II (vide halaman 2(dua)); **(e) tentang suku bunga 0,5%** bulan tidak jelas/kabur karena tidak ada uraian atau penjelasan dalam anatomi kontrak yang baik, **(f) tentang pelunasan adalah sesuai jadwal**, keadaan inipun tidak dijelaskan secara tertulis tanggal dan bulan serta tenggang waktu dari jadwal pelunasan yang ditentukan oleh Penggugat. Akibatnya Penggugat hanya memerintah secara lisan kepada Tergugat untuk melakukan cicilan. Hal ini membawa dampak hukum pada pelaksanaan perjanjian (in casu). **(g) tentang media penarikan berupa surat sanggup**. Surat sanggup adalah surat berharga yang memuat kata “aksep atau promes”, dalam mana penerbit menyanggupi untuk membayar sejumlah uang kepada orang yang disebut dalam surat sanggup itu atau penggantinya atau pembawanya pada hari bayar (vide, Pasal 174 s/d Pasal 177 KUHDagang). Atau promes adalah merupakan penyanggupan tak bersyarat untuk membayar sejumlah uang tertentu pada tanggal jatuh tempo dan pada tempat pembayaran yang ditentukan dengan mencantumkan nama orang yang kepadanya

Hal 19 Putusan No. 125 / Pdt. G / 2018 / PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran itu harus dilakukan atau yang kepada tertunjuk pembayaran harus dilakukan dengan ditandatangani. **(h) tentang pengikatan adalah notariil.** Akta Notariil atau akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini (vide Pasal 1 angka (7) UU Nomor 02 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris). **In casu, tidak ada akta notariil yang wajib dilakukan sebagai prestasi (vide Pasal 1234 KUHPerdata) developer** (Hendrikus Hilklau/Penggugat) baik berupa PPJB maupun Akta Jual Beli ataupun akta notariil yang dibuat di depan PPAT berkaitan dengan perjanjian Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tanggal 11 Mei 2012.

b) Tentang jaminan

- Bahwa objek perjanjian di dalam Surat Perjanjian Kontrak Pembelian Perumahan Nomor 022/CV.INVA/SSPINVA_KPG/IV/2012 tanggal 11 Mei 2012 yaitu tanah dan rumah adalah kosong artinya tidak tertulis sehingga objek sengketa menjadi tidak jelas.
- Bahwa pada tanggal 04 Januari 2013 terbit Surat Keterangan Nomor 01/NOT.SK/I/2013. Surat ini diterima oleh Tergugat didampingi suaminya menerima surat keterangan ini. Ternyata surat ini pun tidak jelas. Menurut penyampaian Notaris ibu Santje saat kami bertemu di kantornya di katakan "Bahwa surat keterangan tersebut hendak digunakan pihak PT BPR Pitoby untuk dilakukan penjaminan terhadap objek perjanjian tetapi tidak jadi atau ditolak oleh PT BPR Pitoby dengan alasan Tergugat masih ada pinjaman di salah satu bank pemerintah di Kota Kupang." Tetapi keadaan tersebut tidak diketahui oleh Tergugat sebab Penggugat tidak pernah memberi penjelasan kepada Tergugat.

c) Tentang Persyaratan-Persyaratan Yang Mengikat

1a. Sejak dari awal perjanjian nomor 022/CV. INVA/SPINVA_KPG/IV/2012 tanggal 11 Mei 2012 sampai dengan lunasnya cicilan pembelian rumah oleh Tergugat surat jaminan secara sempurna dengan hak tanggungan oleh notaris tidak jelas atau tidak ada.

1b. Mempunyai rekening tabungan di Bank Bukopin, hal ini menimbulkan ketidakjelasan, yaitu:

b.1. Tentang kalimat mempunyai, siapakah yang dimaksud di sini mempunyai?, apakah Penggugat ataukah Tergugat ?, dalil ini-pun tidak jelas atau kabur.

Hal 20 Putusan No. 125/Pdt.G/2018/PN Kpg

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

b.2. Tentang mempunyai rekening Bank Bukopin. Hal ini bertentangan dengan fakta hukum yang ada. Artinya bahwa surat perjanjian nomor 022/CV. INVA/SPINVA_KPG/IV/2012 tanggal 11 Mei 2012, pembayaran cicilan oleh Tergugat dilakukan di 3 (tiga) tempat; **pertama**, mulai 29 Mei 2012 s/d Oktober 2012 di kantor CV Intan Vandy Jalan Bundaran PU TDM V Kelurahan TDM Kecamatan Oebobo Kota Kupang; **kedua**, mulai November 2012 s/d Mei 2014 di PT BPR Pitoby; **ketiga**, mulai Juni 2014 s/d Juli 2017 di Bank Bukopin.

b.3. Bahwa persyaratan 1b ini bertentangan dengan fakta hukum yang terjadi selain itu juga perjanjian terjadi di tahun 2012 tapi setoran cicilan untuk Bank Bukopin terjadi sejak bulan Juni 2014 s/d Juli 2017. Jadi selisih 2 (dua) tahun antara isi perjanjian dengan fakta hukum yang terjadi.

2. Bahwa persyaratan mengaktifkan seluruh transaksi keuangannya melalui Bank Bukopin. Adalah **persyaratan yang prematur artinya pembayaran cicilan oleh Tergugat di Bank Bukopin terjadi mulai Juni 2014 s/d Juli 2017 sedangkan perjanjian terbit tanggal 11 Mei 2012.**

1. Bahwa selama masa kredit sampai lunasnya cicilan rumah untuk Perumahan CV Intan Vandy, Tergugat diperlakukan dengan itikad buruk oleh tindakan sepihak (sesuai peristiwa hukum yang sudah kami uraikan di atas). Jadi persyaratan inipun menguntungkan Pergugat dan perbuatan Penggugat sesuai dengan Pasal 1360 KUHPerdata juncto Pasal 1365 KUHPerdata jo Pasal 1362 KUHPerdata.

- Pasal 1360 KUHPerdata, menyebutkan :

Barangsiapa secara sadar atau tidak, menerima suatu yang tak harus dibayar kepadanya, wajib mengembalikannya kepada orang yang memberikannya.

- Pasal 1365 KUHPerdata, menyebutkan :

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

- Pasal 1362 KUHPerdata, menyebutkan :

Barangsiapa dengan itikad buruk menerima suatu barang yang tidak harus dibayarkan kepadanya, wajib mengembalikannya dengan harga dan hasil-hasil, terhitung dari hari pembayaran, tanpa mengurangi penggantian biaya, kerugian dan harga, jika barang itu telah menderita penyusutan. Jika barang itu musnah, meskipun hal itu terjadi di luar kesalahannya, ia wajib membayar harganya dan mengganti biaya, kerugian dan bunga,

Hal 21 Putusan No. 125/Pdt.G/2018/PN Kpg

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

kecuali jika ia dapat membuktikan bahwa barang itu akan musnah juga seandainya berada pada orang yang seharusnya menerimanya.

4. Tentang persyaratan-persyaratan lainnya :

- a. Bahwa kewajiban mengikuti Asuransi Jiwa sampai kredit lunas, syarat inipun tidak jelas, selain itu syarat ini merupakan syarat tambahan dari perjanjian pokok yaitu Surat Perjanjian Kontrak Pembelian Perumahan Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tanggal 11 Mei 2012. Tergugat melakukan pretasinya dengan baik sedangkan Penggugat sendiri memiliki itikad buruk dalam memenuhi pretasinya (vide, urutan peristiwa hukum yang sudah kami uraikan di atas).
- b. Bahwa asuransi kebakaran pun merupakan syarat yang tidak jelas sebab syarat inipun digantungkan pada perjanjian pokok, yaitu Surat Perjanjian Kontrak Pembelian Perumahan Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tanggal 11 Mei 2012. Asuransi kebakaran berhubungan dengan objek perjanjian yaitu rumah akan tetapi objek rumah milik Tergugat pun tidak jelas atau kabur.
- c. Bahwa pembayaran sesuai dengan jadwal angsuran setiap bulannya; syarat inipun kabur atau tidak jelas sebab jadwal angsuran tidak pernah diberikan atau diterbitkan oleh Penggugat sebagai direktur CV Intan Vandy, bahkan Tergugat tidak pernah melakukan penunggakan cicilan artinya cicilan tiap bulan selalu dilakukan oleh Tergugat.
- d. Bahwa biaya yang timbul pun sudah dilakukan oleh Tergugat baik tentang uang muka atau DP sebesar Rp 23.300.000,-- uang tanda jadi sebesar Rp 2.500.000,-- dan cicilan pertama yang dibayarkan Tergugat di kantor CV Intan Vandy di jalan Bundaran PU TDM V Kelurahan TDM Kecamatan Oebobo Kota Kupang NTT, **yang semuanya itu tidak dicantumkan** dalam Surat Perjanjian Kontrak Pembelian Perumahan Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tanggal 11 Mei 2012 disertai niatan buruk dari Penggugat kepada Tergugat.
- e. Bahwa realisasi inipun tidak terwujud artinya tanggal 11 Juli 2017 cicilan sudah selesai atau lunas beli rumah di perumahan CV Intan Vandy tetapi objek perjanjian yaitu rumah dan sertifikat tanah pun tidak ada juga. karena tidak jelas maka Tergugat pergi ke rumah Penggugat dengan tujuan untuk mengambil sertifikat hak milik akan tetapi Penggugat tidak ada di rumah karena Penggugat saat itu ada di Malaka Atambua. Tergugat menghubungi Penggugat via telpon seluler ke Penggugat mengatakan “tanggal 25 Juli 2017 saya (penggugat) sudah ada di Kupang, satu hari kemudian suami Tergugat menghubungi Penggugat via telpon seluler ke Penggugat dengan

Hal 22 Putusan No. 125 / Pdt. G / 2018 / PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatakan bahwa suami Tergugat minta Penggugat untuk mengembalikan uang yang sudah dikeluarkan untuk pembiayaan beli rumah CV Intan Vandy melalui Tergugat.” Jawab Penggugat kepada suami Tergugat “ bahwa bapak (suami Tergugat) untuk membuat surat pernyataan dan konsepnya seperti ini (Penggugat mendikte suami Tergugat) untuk membuat Surat Pernyataan) maka terbitkan surat pernyataan tanggal 20 Juli 2017.

f. Bahwa syarat lain inipun semakin menunjukkan itikad buruk dari Penggugat sebab fakta hukumnya bahwa dari awal penandatangan surat perjanjian Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tanggal 11 Mei 2012 Penggugat sudah meminta uang tanda jadi beli rumah bukan DP atau uang muka.

g. Bahwa syarat lain inipun semakin menyakinkan itikad buruk Penggugat artinya sampai lunas cicilan pembayaran rumah oleh Tergugat tetapi sertifikat atas nama Tergugat tidak juga ada artinya Penggugat masih menipu Tergugat yang akhirnya ketidakjelasan kepemilikan tersebut maka munculah surat pernyataan tanggal 20 Juli 2017.

d.Mengenai Sanksi

Bahwa sanksi inipun tidak jelas, sebab pretasi yang baik dilakukan oleh Tergugat akan tetapi Penggugat sendirilah yang ingkar janji atau wanprestasi. Oleh sebab itu syarat sanksi ini pun patut ditolak.

Dengan demikian dalil gugatan nomor 4 (empat) sudah kami uraikan secara jelas sesuai fakta hukumnya oleh sebab dalil gugatan Penggugat nomor 4 (empat) kesemuanya mengandung penipuan dan patut ditolak seluruhnya.

5. Bahwa dalil gugatan nomor 5 (lima) ini pun sudah kami uraikan di jawaban nomor 4 (empat) dan dalil gugatan ini kabur atau tidak jelas oleh sebab itu dalil ini pun patut ditolak.

6. Bahwa dalil gugatan nomor 6 (enam) inipun sudah kami uraikan baik dalam eksepsi maupun dalam jawaban. Oleh karena dalil gugatan inipun kabur atau tidak jelas maka dalil inipun patut ditolak.

II. Tentang Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa dasar gugatan Penggugat dilandaskan pada Perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata bersama unsure-unsurnya sudah terjawab dalam jawaban Tergugat maka dalam jawaban ini kami memperjelas atau mengikuti bunyi Pasal 1365 KUHPdata, bukan unsur Pasal 1365 KUHPdata yang diinginkan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya itu. Dan **semua dalil gugatan pada romawi II untuk seluruhnya dari nomor 1 (satu) sampai dengan dalil nomor 5 (lima) untuk seluruhnya ditolak sebab ke lima dalil tersebut bertentangan**

Hal 23 Putusan No.125/Pdt.G/2018/PN Kpg

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

dengan fakta hukum yang telah terjadi dan justru Tergugat lah yang telah ditipu dan dirugikan oleh perbuatan Penggugat dalam pemenuhan prestasi, yaitu :

1) Unsure tentang tiap perbuatan :

Bahwa unsure tentang tiap perbuatan adalah tiap pemenuhan sebagai prestasi dari kedua belah pihak Penjual (in casu, Penggugat) dan Pembeli (in casu, Tergugat) untuk melaksanakan isi perjanjian dalam Surat Perjanjian Kontrak Pembelian Perumahan Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tetapi Penggugat yang ingkar janji (vide eksepsi dan jawaban Tergugat di lembar sebelumnya), menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro menyebutkan "bahwa perbuatan melawan atau melanggar hukum bukan saja melanggar undang-undang sebagai suatu peraturan hukum tetapi sejak tahun 1919 maka onrechtmatigedaad ditafsirkan secara luas yaitu suatu perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan atau yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat." Implikasinya unsure tiap perbuatan Penggugat sesuai fakta hukumnya (telah diuraikan di halaman sebelumnya baik eksepsi maupun dalam jawaban Tergugat) yang telah melakukan penipuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara) dan perbuatan Penggugat dalam berjalannya pemenuhan prestasi yang memenuhi unsure pertama ini.

2) Unsure kesalahan :

Bahwa dalam unsure kesalahan ini ada 2 (dua) yaitu karena kesalahan dan karena kealpaan. **Pertama**, Pengertian kesengajaan adalah ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensinya dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. In casu, bahwa dari awal Penggugat sengaja atau sadar bahwa isi perjanjian Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 bermuatan penipuan yang disadari bahwa Tergugat akan mengalami kerugian (sesuai uraian kami baik dalam eksepsi maupun dalam jawaban di halaman sebelumnya). **Kedua**, pengertian kealpaan berada ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain. **In casu**, bahwa dalam pemenuhan prestasi Penggugat lah yang mengabaikan isi perjanjian Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV2012 tanggal 11 Mei 2012, tergugat memnita Penggugat untuk merubah karena tidak sesuai dengan apa yang diminta oleh Tergugat tetapi Penggugat mengatakan nanti akan dirubah tetapi sampai selesai pelunasan cicilan pembayaran pembelian ruman di perumahan CV Intan Vandy rumah tidak juga teraliris bahkan Penggugat menyuruh suami Tergugat untuk membuat surat pernyataan tanggal 20 Juli 2017.

Hal 24 Putusan No. 125 / Pdt. G / 2018 / PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3) Unsure ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan.

Bahwa oleh isi perjanjian Nomor 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV/2012 tanggal 11 Mei 2012 mengandung klausul yang disengaja untuk menguntungkan Penggugat dan akibatnya menimbulkan kerugian bagi Tergugat maka :

- Kerugian materiil oleh Tergugat sebesar Rp 211.000.000,-- (dua ratus sebelas juta rupiah)
- Kerugian imateriil oleh Tergugat adalah **pertama**, Tergugat meniggal tugasnya di kantor sebagai ASN di RSU W.J.Z. Johannes sehingga mendapat tegoran lisan dari atasannya. **Kedua**, Suami Tergugat memarahi Tergugat sehingga menimbulkan pertengkaran sampai ketiga mereka (Tergugat dan suaminya) melihat mereka bertengkar masalah perbuatan Penggugat yang merugikan keuangan rumah tangga mereka. **Ketiga**, oleh karena perbuatan buruk dari Penggugat maka hampir-hampir rumah tangga mereka bercerai. Oleh sebab itu Penggugat wajib memberi ganti kerugian sebesar Rp 1.000.000.000,-- (satu milyar rupiah).

4) Ada kerugian, bahwa kerugian ini mengangkat kembali unsure ketiga dari unsure Pasal 1365 KUHPerdara.

III. Dalam Rekonvensi

1. Bahwa dalam rekonvensi ini mohon Tergugat dalam konvensi disebut sebagai Penggugat rekonvensi, dan selanjutnya pula Penggugat dalam konvensi mohon disebut sebagai Tergugat rekonvensi;
2. Bahwa pada pokoknya Penggugat rekonvensi menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Tergugat rekonvensi sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat rekonvensi;
3. Bahwa dalil-dalil yang telah digunakan dalam konvensi dianggap digunakan kembali dalam rekonvensi.
4. Bahwa Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi telah wanprestasi dan telah melanggar perbuatan melawan hukum terhadap surat perjanjian nomor 022/CV. INVA/SPINVA_KPG/IV/2012 tanggal 11 Mei 2012, sebagaimana dalam eksepsi dan jawaban Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi bahwa Penggugat konvensi/Terguat rekonvensi telah melakukan wanprestasi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan juga telah melakukan perbuatan melanggar hukum Pasal 1365 KUHPerdara.

Hal 25 Putusan No. 125 / Pdt. G / 2018 / PN Kpg

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

5. Bahwa Penggugat dalam fakta hukumnya melakukan hal yang buruk dalam berjalannya pelaksanaan prestasi yang bersumber pada surat perjanjian nomor 022/CV. INVA/SPINVA_KPG/IV/2012 tanggal 11 Mei 2012 dan juga sesuai Putusan Nomor 139/Pid.B/2018/PN.Kpg terdakwa Hendrikus Hilklau diputus oleh Majelis hakim pada tanggal 15 Agustus 2018 dalam mengadili terdakwa menyatakan "Bahwa Terdakwa Hendrikus Hilklau alias Heri tersebut di atas, terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan sebagaimana dalam dakwaan kesatu, tetapi bukan merupakan tindak pidana." Artinya bahwa Terdakwa (*in casu*, Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi terbukti melakukan penipuan (Pasal 372KUHPidana) dan penggelapan (Pasal 378 KUHPidana). Oleh sebab itu dalam eksepsi dan jawaban Tergugat kami menjelaskan secara yuridis menurut peristiwa hukum atau fakta hukum yang dialami Tergugat konvensi/Penggugat rekonsensi.

PRIMAIR :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi tidak dapat diterima;
2. Menyatakan bahwa Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi telah melakukan wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum;
3. Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi untuk membayar ganti kerugian kepada Tergugat konvensi/Penggugat rekonsensi sebesar Rp 3.000.000.000,-- (tiga milyar rupiah) atau sebuah rumah yang bersertifikat untuk menjadi hak milik Tergugat yang bernilai Rp 500.000.000,-- (lima ratus juta);
4. Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Dalam peradilan yang baik dan sempurna mohon keputusan yang seadil-adilnya. (Ex-aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik tertanggal 10 Oktober 2018, dan Tergugat mengajukan Duplik tanggal 24 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-7, antara lain :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Hendrikus Hilklau, diberi tanda bukti P.1

Hal 26 Putusan No. 125/Pdt.G/2018/PN Kpg

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

2. Foto copy surat perjanjian kontrak pembelian perumahan nomor : 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV/2012, tanggal 11 Mei 2012, yang diberi tanda bukti P.2;
3. Foto copy surat perjanjian menempati sementara rumah antara Hendrikus Hilklau dengan Junior Roy, tanggal 15 Mei 2017, yang diberi tanda bukti P.3;
4. Foto copy surat pernyataan ijin tinggal sementara rumah, yang diberi tanda bukti P.4;
5. Foto rumah Blok A No. 11 atas nama E. Simanjuntak, yang diberi tanda bukti P.5;
6. Foto posisi rumah, yang diberi tanda bukti P.6;
7. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.1412 atas nama pemegang hak Hendrikus Hilklau, yang diberi tanda bukti P.7;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal gugatan Penggugat, Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa bukti T-1 sampai dengan T-20, antara lain :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Elyda Meilany Simanjuntak, yang diberi tanda bukti T.1;
2. Foto copy Kutipan akta perkawinan No. 902/JT/2002, yang diberi tanda bukti T.2;
3. Foto copy surat perjanjian kontrak pembelian perumahan nomor : 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV/2012, tanggal 11 Mei 2012, yang diberi tanda bukti T. 3;
4. Foto copy surat permohonan realisasi No : 01/CV.INVA/PBLI/X/2012, tanggal 18 Oktober 2018, yang diberi tanda bukti T.4;
5. Foto copy Surat penunjukan rumah KPR, No : 01/CV.INVA/PBLI/X/2012, tanggal 18 Oktober 2018, yang diberi tanda bukti T.5;
6. Foto copy Daftar Pencarian Orang atas nama Hendrikus Hilklau, yang diberi tanda bukti T.6;
7. Foto copy Surat Keterangan Kehilangan No : SKK/3531/XI/2018/SPKT Res Kupang Kota, yang diberi tanda bukti T.7;
8. Foto copy Buku Rekening Bank Mandiri atas nama Herman Ludji, yang diberi tanda bukti T.8;
9. Foto copy Putusan No. 139/Pid.B/2018/PN.Kpg, yang diberi tanda bukti T.9;
10. Foto copy Rekap buku tabungan atas nama Hendrikus Hilklau, yang diberi tanda bukti T.10;

Hal 27 Putusan No. 125/Pdt.G/2018/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Foto copy surat perjanjian pengembalian pembatalan pembelian rumah (CV. Indan Vandy), tanggal 21 September 2017, yang diberi tanda bukti T.11;
12. Foto copy surat pernyataan tertanggal 20 Juli 2017, yang diberi tanda bukti T.12;
13. Print out foto rumah, yang diberi tanda bukti T.13;
14. Foto copy brosur Bank Central Pitoby, yang diberi tanda bukti T.14;
15. Foto copy kwitansi uang muka pembelian 1 unit rumah, tertanggal 29 Mei 2012, yang diberi tanda bukti T.15;
16. Foto copy kwitansi angsuran pokok dan bunga, tertanggal 18 Juni 2014, yang diberi tanda bukti T.16;
17. Foto copy 1 (satu) eksemplar slip setoran PT. BPR Central Pitoby, yang diberi tanda bukti T.17;
18. Foto copy 1 (satu) eksemplar slip setoran Bank Bukopin, yang diberi tanda bukti T.18;
19. Foto copy gambar rumah No.11, yang diberi tanda bukti T.19;
20. Foto copy gambar denah perumahan CV. Intan Vandy, yang diberi tanda bukti T.20;

Menimbang, bahwa Penggugat maupun Tergugat tidak mengajukan saksi di persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat tidak mengajukan kesimpulan sedangkan Tergugat mengajukan kesimpulannya dengan cara mengirimkan surat ke Pengadilan Negeri Kupang tanggal 21 Desember 2018;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

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

Menimbang, bahwa Tergugat dalam dalil jawabannya telah mengemukakan eksepsinya, sehingga Majelis Hakim berpendapat perlu dipertimbangkan makna dan hakikat suatu eksepsi ialah suatu bantahan atau sanggahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang

Hal **28** Putusan No. 125 / Pdt. G / 2018 / PN Kpg

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

tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan (vide Prof.Dr.Sudikno Mertokusumo, SH, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty Yogyakarta, Edisi Kedua, Cetakan Pertama, Tahun 1985, hal.94) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan yang diatur pada Pasal 160 Rbg disebutkan bahwa "Eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh si tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara" ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat selebihnya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi error in persona, bahwa pada alamat Tergugat tidak tertulis nama jalan tempat tinggal Tergugat yakni Jalan Ketapang RT 14 RW 044 Kelurahan Airnona;
2. Eksepsi diskualifikasi, bahwa Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan dikarenakan Tergugat memperoleh surat perjanjian kontrak pembelian rumah No. 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV/2012, tanggal 11 Mei 2012 dari Penggugat dengan paksaan atau penipuan, sebagaimana pada amar putusan Nomor 139/Pid.B/2018/PN.Kpg menyebutkan bahwa Terdakwa Hendrikus Hilklau terbukti melakukan perbuatan sebagaimana dalam dakwaan kesatu, tetapi bukan merupakan tindak pidana;
3. Eksepsi Obscur libel, bahwa gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum merupakan gugatan kabur, sebab timbulnya gugatan No. 125/Pdt.G/PN.Kpg.2018 tertanggal 18 Mei 2018 bersumber dari terbitnya surat perjanjian kontrak pembelian rumah No. 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV/2012, tanggal 11 Mei 2012;
4. Eksepsi Dilatoria (gugatan prematur), bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar dan mengada-ada, sebab dalam putusan Nomor 139/Pid.B/2018/PN.Kpg menyebutkan bahwa Terdakwa Hendrikus Hilklau terbukti melakukan perbuatan sebagaimana dalam dakwaan kesatu, tetapi bukan merupakan tindak pidana;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan / Replik yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatan;

Hal 29 Putusan No. 125 / Pdt. G / 2018 / PN Kpg

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 oleh karena Tergugat mengajukan eksepsi, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagaimana pertimbangan di bawah ini;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat pada point 1, Majelis Hakim berpendapat tidak tercantumnya nama jalan tempat tinggal Tergugat Jalan Ketapang RT 14 RW 044 Kelurahan Airnona, tidak menyebabkan gugatan ini tidak sempurna, namun bahwa benar yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya adalah Tergugat yang beralamat di wilayah yang dimaksud, sehingga eksepsi point 1 dikesampingkan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat pada point 2, Majelis Hakim berpendapat amar putusan Nomor 139/Pid.B/2018/PN.Kpg menyebutkan bahwa Terdakwa Hendrikus Hilklau terbukti melakukan perbuatan sebagaimana dalam dakwaan kesatu, tetapi bukan merupakan tindak pidana adalah bukanlah berarti bahwa Penggugat telah melakukan suatu penipuan, akan tetapi perbuatan yang ada tersebut adalah suatu perbuatan perdata dapat berupa wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum, sehingga eksepsi point 2 dikesampingkan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat pada point 3, Majelis Hakim berpendapat setelah membaca dengan seksama pokok sengketa dalam perkara ini adalah Penggugat mendalilkan jikalau Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap terbitnya surat perjanjian kontrak pembelian rumah No. 022/CV.INVA/SPINVA_KPG/IV/2012, tanggal 11 Mei 2012, sehingga Penggugat mengalami kerugian materil sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) akibat pembatalan perjanjian dan Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) biaya operasional 3 (tiga) orang advokat/pengacara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat menggabungkan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi, akan dipertimbangkan dengan seksama mengenai penggabungan tersebut;

Menimbang, bahwa larangan untuk menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) dan wanprestasi dalam 1 (satu) gugatan antara lain dikemukakan oleh M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "**Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan**". Menurut Yahya H Yahya Harahap, menjelaskan antara PMH dan wanprestasi terdapat perbedaan prinsip dan tidak dapat dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dan PMH dalam satu gugatan berjalan;

Hal 30 Putusan No. 125/Pdt.G/2018/PN Kpg

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)



Menimbang, bahwa selanjutnya wanprestasi harus didasarkan perjanjian, sehingga timbulnya kerugian adalah dikarenakan adanya prestasi yang tidak dilakukan sebagaimana perjanjian itu, sementara, PMH adalah perbuatan melawan hukum, yang mencakup pidana, perdata, maupun pidana dan perdata sekaligus yang timbul dari perbuatan orang dan timbulnya kerugian sebagai akibat perbuatan orang tersebut, lagi pula dalam perkara a quo penggugat mendalilkan kerugian dengan nilai riil sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) akibat pembatalan perjanjian dan Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) biaya operasional 3 (tiga) orang advokat/pengacara, sehingga hemat Majelis hakim kerugian yang didalilkan penggugat tersebut perlu dibuktikan terpisah apakah kerugian tersebut berasal dari wanprestasi atau berasal dari perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas penggabungan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dengan demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri, sehingga terhadap posita dan petitum gugatan dalam perkara a quo yang menuntut ganti kerugian sejumlah uang dan adanya perbuatan melawan hukum, dinilai mengandung kontradiksi, dan gugatan dinyatakan obscur libel (tidak jelas);

Menimbang, bahwa mengenai pelarangan ini dikuatkan oleh salah satu Yurisprudensi Mahkamah Agung (MA), yaitu dalam Putusan MA No. 1875 K/Pdt /1984 tanggal 24 April 1986. Dalam putusan MA itu disebutkan: **"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula"** ;

Menimbang, bahwa kemudian ternyata pula Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan namun jumlah kerugian yang diminta baik dalam posita dan petitum terjadi perubahan dari gugatan semula, yakni ;

1) Dalam Posita lembar ke 5 gugatan :

1. ADANYA KERUGIAN MATERIL ; Bahwa rumah TERGUGAT telah selesai di bangun oleh PENGGUGAT kemudian TERGUGAT tidak mau menempati rumah tersebut dengan alasan Pindah Domisili



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikuti Suami yang sedang bertugas di Jakarta dan kemudian tindakan TERGUGAT meminta kembali uang Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) sehingga PENGUGAT mengalami kerugian, dan akibat perbuatan TERGUGAT PENGUGAT mengalami kerugian *MATERIL* Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) menggunakan 3 (tiga) orang Pengacara untuk mewakili , mendampingi dan melakukan tindakan hukum dalam hal ini melakukan Gugatan terhadap TERGUGAT sehingga total kerugian *MATERIL* yang di derita PENGUGAT berjumlah Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) ;

Berubah dalam perubahan gugatan :

Posita Point 6 lembar ke 4 Perubahan Gugatan :

Bahwa uang angsuran rumah....., sehingga total kerugian materil yang diderita Penggugat berjumlah Rp.450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) ;

- 2) Dalam Petitum point ke 3 : Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian Materil kepada PENGUGAT sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus Juta rupiah) secara tunai ;

Berubah dalam perubahan gugatan :

1. Dalam petitum point ke 4 : Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian Materil berupa pembatalan perjanjian sehingga mengakibatkan kepada PENGUGAT sebesar Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai ;
2. Dalam petitum point ke 5 : Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian Materil sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) biaya operasional 3 (tiga) orang Advokat/pengacara;

- 3) Dalam Petitum point ke 6 : Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar secara renteng Tunai kerugian PENGUGAT baik secara *MATERIL* maupun secara *IMATERIL* sebesar Rp. 5.300.000.000 (lima miliar tiga ratus juta Rupiah);

Berubah dalam perubahan gugatan :

Dalam petitum point ke 8 perubahan gugatan : Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar secara renteng Tunai kerugian PENGUGAT baik secara *MATERIL* maupun secara *IMATERIL* sebesar Rp. 5.450.000.000 (lima miliar empat ratus lima puluh juta Rupiah);

Hal 32 Putusan No.125/Pdt.G/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal demikian semakin memperjelas kekaburan dari pada gugatan Penggugat, dimana telah menjadi ketentuan dasar bahwa Penggugat dapat merubah gugatannya sepanjang tidak merubah posita dan petitum, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 127 RV bahwa perubahan gugatan sepanjang pemeriksaan diperbolehkan asal tidak mengubah dan menambah petitum (tuntutan pokok) (*onderwerp van den eis*), dan demikian pula tuntutan Penggugat yang menuntut para Tergugat membayar secara renteng tunai kerugian yang diderita oleh Penggugat, Penggugat tidak menunjuk siapa-siapa para Tergugat yang dimaksud untuk membayar secara renteng kerugian selain dari Tergugat dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka cukup alasan untuk mengabulkan eksepsi poin 3 yang dikemukakan oleh Tergugat dan terhadap eksepsi selebihnya tidak dipertimbangkan lagi ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum di atas ternyata Eksepsi point 3 Tergugat tentang gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) dikabulkan, maka oleh karenanya pertimbangan pokok perkara ini tidak akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, dengan demikian maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*) ;

DALAM REKONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah agar Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi dinyatakan telah melakukan wanprestasi dan telah melanggar perbuatan melawan hukum terhadap surat perjanjian nomor 022/CV. INVA/SPINVA_KPG/IV/2012 tanggal 11 Mei 2012;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi memberi jawaban pada pokoknya bahwa gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi tidak berdasar hukum karena putusan Nomor 139/Pid.B/2018/PN.Kpg tidak menyebutkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi bahwa terhadap penggabungan wanprestasi dengan

Hal 33 Putusan No. 125 / Pdt. G / 2018 / PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan tidak dibenarkan, maka pertimbangan yang sama pula berlaku pada gugatan rekonvensi dalam perkara a quo, dengan demikian maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, dalam hal mana Penggugat berada sebagai pihak yang kalah, maka berpedoman pada Pasal 181 HIR / 192 RBg, Penggugat haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan sebagaimana tersebut di bawah ini;

Memperhatikan, pasal 283 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

DALAM REKONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 871.000,- (delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA pada hari Senin, tanggal 7 Januari 2019 oleh kami **SAIFUL ARIS, SH., MH.**, sebagai Hakim Ketua, **IKRARNIEKHA ELMAYAWATI FAU, SH., MH** dan **A.A GDE OKA MAHARDIKA, SH., MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 14 Januari 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum

Hal **34** Putusan No.125/Pdt.G/2018/PN Kpg

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

oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut,
dibantu **EMELLYA ROHI KANA, SH.**, Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa
Penggugat dan Tergugat serta Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

IKRARNIEKHA ELMAYAWATI FAU, SH., MH

SAIFUL ARIF, SH., MH

A.A GDE OKA MAHARDIKA, SH., MH

Panitera Pengganti,

EMELLYA ROHI KANA, SH

Perincian biaya perkara :

| | |
|---------------------|------------------|
| 1. Pendaftaran/PNBP | : Rp. 40.000,00 |
| 2. ATK | : Rp. 70.000,00 |
| 3. Panggilan | : Rp. 760.000,00 |
| 4. Materai | : Rp. 6.000,00 |
| 5. Redaksi | : Rp. 5.000,00 |
| Jumlah | : Rp. 871.000,00 |

(delapan ratus tujuh puluh satu ribu
rupiah).