



PUTUSAN
Nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kepahiang, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan sederhana pada pengadilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara :

DYAH ENDAR SARI, Tempat / Tanggal Lahir Kepahiang, 14 Oktober 1982, Jenis Kelamin Perempuan, bertempat tinggal di Jalan Simpang Bengkulu No.78 RT/RW.004/001 Kelurahan Pasar Kepahiang Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang, Agama Islam, Pekerjaan Aparatur Sipil Negara (ASN) Kewarganegaraan Indonesia, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1) OKTA PURNAWANSYAH, S.H., 2) ARIE KUSUMAH, S.H., 3) HENDRA SAPUTRA, S.H., 4) KRISHTIAN LESMANA, S.H., dan 5) SINCAROLINA, S.H., adalah para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum OKTA PURNAWANSYAH, S.H. & PARTNERS yang berkedudukan di Jalan Lintas Kepahiang Bengkulu Desa Tebat monok Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang, selanjutnya disebut PENGGUGAT;

L A W A N

MARIYATY WIJAYA alias ICE Binti SURYA WIJAYA, bertempat tinggal di Kelurahan Durian Depun Kecamatan Merigi Kabupaten Kepahiang, Provinsi Bengkulu, selanjutnya disebut TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta Surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan alasan gugatannya tertanggal 17 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepahiang pada tanggal 17 Desember 2020 dibawah Register nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph, telah mengajukan gugatan dengan alasan sebagai berikut :

Adapun yang menjadi dasar dan alasan Penggugat mengajukannya Gugatan Wanprestasi (ingkar janji) ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 5 oktober 2018 Penggugat Atas Nama Dyah Endar

halaman 1 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sari telah membeli rumah nomor 4 (empat) di Perumahan Pesona Pematang Indah yang beralamat di Desa Pelangian Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang Provinsi Bengkulu kepada Tergugat selaku Direktur berdasarkan Kwitansi tertanggal 5 Oktober 2019.
2. Bahwa terhadap Pembelian rumah Nomor Blok 4 (empat) di Perumahan Pesona Pematang Indah tersebut Penggugat telah membayar kepada Tergugat dengan uang sebesar Rp.60.000.000,-(Enam Puluh juta Rupiah) pada tanggal 5 Oktober 2018 berdasarkan Kwitansi dari PT.Kiat Raflesia Sejahtera dan Tergugat atas nama Maryaty Wijaya selaku Direktur.
 3. Bahwa pada tanggal 11 Juli 2019, Penggugat dan Tergugat sepakat membuat surat perjanjian untuk pembatalan pembelian rumah nomor 4 (empat) di Perumahan Pesona Pematang Indah dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a) Untuk pembatalan pembelian rumah nomor 4 (empat) di Perumahan Pesona Pematang Indah, pihak Ke 1 (satu) dan pihak ke 2 (dua) sepakat untuk dikembalikan uang sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh pihak ke 2 (dua) kepada pihak ke 1 (satu);
 - b) Pihak ke 1 (satu) menyanggupi dan akan mengembalikan uang tersebut maksimal 1 (satu) minggu setelah rumah tersebut laku terjual baik secara kes ataupun kredit;
 - c) Pihak ke 1 (satu) bertanggung jawab untuk memberitahukan perihal rumah tersebut sudah laku terjual atau belum kepada pihak ke 2 (dua);
 - d) Apabila poin tersebut di atas tidak di indahkan oleh masing-masing pihak maka akan di proses sesuai dengan hukum yang berlaku;
 4. Bahwa pada tanggal 29 Juli 2019 Tergugat telah menyerahkan dan mengalihkan rumah nomor 4 (empat) di Perumahan Pesona Pematang Indah kepada saudara Ahmad Heryani berdasarkan Surat Kesepakatan Perjanjian antara Ahmad Heryani dengan Tergugat Maryaty Wijaya alias Ice Binti Surya Wijaya;
 5. Bahwa berdasarkan perjanjian Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 11 Juli 2019 Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan uang Penggugat setelah 1 (satu) minggu rumah tersebut sudah dijual baik secara kes maupun kredit.
 6. Bahwa Tergugat sudah mengingkari perjanjian yang dibuat pada tanggal 11 Juli 2019 yang sama sekali tidak mengembalikan uang

halaman 2 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



Penggugat dan tidak memberitahukan kepada Penggugat rumah nomor 4 (empat) di Perumahan Pesona Pematang Indah sudah dialihkan kepada Pihak Lain.

7. Bahwa Penggugat sudah beberapa kali menanyakan kepada Tergugat Perihal pengembalian uang Penggugat atas pembelian rumah nomor 4 (empat) di Perumahan Pesona Pematang Indah, akan tetapi Tergugat tidak mengindahkan dan selalu mengabaikan apa yang dipertanyakan Penggugat;
8. Bahwa Penggugat telah memberikan Surat Teguran (Somasi) Kepada Tergugat untuk melakukan pengembalian uang Penggugat sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), akan tetapi hasilnya Tergugat tetap tidak menunjukkan l'tikad baik untuk mengembalikan uang Penggugat sesuai dengan Surat Perjanjian tanggal 11 Juli 2019;
9. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat terhadap Penggugat sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, maka Tergugat telah layak dan patut secara hukum untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi;
10. Bahwa kerugian Penggugat atas perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan Tergugat adalah sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materil :

Hutang Pokok sesuai dengan surat perjanjian tanggal 11 Juli 2019 adalah sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).
 - b. Kerugian Immateril :

Angsuran Pinjaman Bank yang harus dibayarkan sebesar Rp. 1.500.000,- (Tiga juta rupiah) per bulan terhitung Agustus 2019 dari Pembatalan Perjanjian sampai dengan didaftarkannya Gugatan *a quo* Rp. 27.000.000,- (Dua puluh tujuh juta rupiah).
 - c. Sehingga Total Hutang Tergugat adalah sebesar Rp.87.000.000,- (Delapan puluh tujuh juta rupiah).
11. Bahwa berdasarkan perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat, maka *Penggugat berhak untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga dan biaya lain-lainnya yang ditimbulkan oleh perbuatan wanprestasi Tergugat tersebut*, sesuai dengan ketentuan pasal 1243 KUHPerdata;
12. Bahwa Penngugat mempunyai sangkaan yang kuat dan beralasan, tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara *a quo* dan oleh karenanya mohon untuk menghukum Tergugat dengan

halaman 3 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph

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

membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

13. Bahwa dengan telah secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, maka telah patut dan adil apabila Tergugat dihukum untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kepahiang, untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada suatu Persidangan yang ditentukan untuk itu guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya agar Majelis Hakim Yang Terhormat dan ditunjuk untuk memeriksa perkara ini dapat memutuskan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum surat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tanggal 11 Juli 2019;
3. Menetapkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dengan tidak dilaksanakan kewajibannya sesuai dengan surat perjanjian tanggal 11 Juli 2019 ;
4. Menetapkan Hutang Pokok Tergugat sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
5. Menetapkan Hutang Bunga Tergugat sebesar Rp. 27.000.000,- (Dua Puluh tujuh Juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar hutang pokok secara kontan dan seketika kepada Penggugat sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar hutang bunga secara kontan dan seketika kepada Penggugat sebesar Rp. 27.000.000,- (Dua Puluh tujuh Juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Atau bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-

halaman 4 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan tersebut Penggugat hadir Kuasanya 1) OKTA PURNAWANSYAH, S.H., 2) ARIE KUSUMAH, S.H., 3) HENDRA SAPUTRA, S.H., 4) KRISHTIAN LESMANA, S.H., dan 5) SINCAROLINA, S.H., menghadap ke persidangan sedangkan Tergugat hadir sendiri menghadap persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana maksud dalam pasal 15 ayat (1) PERMA RI nomor 2 tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi namun upaya perdamaian yang dilakukan tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah memberikan Jawaban tertanggal 6 Januari 2021 sebagai berikut :

I. KEBERATAN

SURAT PERJANJIAN yang dijadikan dasar gugatan bukan perjanjian jual beli yang dibuat oleh kedua belah pihak untuk kepentingan kedua belah pihak atas dasar sama-sama sepakat, tetapi dibuat dibawah tekanan Penyidik Kepolisian yang isinya Berat Sebelah karena hanya memuat hal-hal untuk kepentingan Penggugat dan yang untuk menguntungkan Penggugat.

I. BANTAHAN DAN JAWABAN

1. Bahwa Surat Perjanjian dibuat dalam acara perdamaian di Polres Kepahiang atas laporan Penggugat yang tanpa bukti memfitnah dan menuduh saya telah menipunya;
2. Bahwa dasar Gugatan nomor 5 yang mengatakan saya tidak melaksanakan kewajiban mengembalikan uang Penggugat setelah 1 minggu rumah tersebut dijual TIDAK JELAS karena kontradiktif dengan yang dikatakan pada dasar gugatan nomor 4 yang menyebut saya *telah Mengembalikan* bukan *Telah Menjual* Sedangkan yang dipersyaratkan di Surat Perjanjian adalah apabila Telah Terjual.
3. Bahwa dasar Gugatan nomor 6 yang mengatakan saya tidak memberitahu kepada penggugat bahwa rumah itu sudah dialihkan kepada sdr.Ahmad Heryani TIDAK BENAR karena saya

halaman 5 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



menugaskan Haris selaku yang mengusulkan pengalihan untuk memberitahukannya kepada penggugat.

4. Bahwa Dasar Gugatan nomor 7 yang mengatakan penggugat sudah beberapa kali menanyakan tentang pengembalian uang tersebut tetapi saya selalu mengabaikan TIDAK BENAR, karena saya selalu menjawab belum bisa mengembalikan uangnya karena saya belum bisa jualan dan kalau mau cepat uangnya kembali penggugat sendiri juga harus membantu mencari pembeli, jangan hanya menuntut dan mengandalkan saya Karena pembelian ini bukan saya yang membatalkan..
5. Bahwa Dasar Gugatan nomor 8 yang menyatakan saya telah mengabaikan somasinya TIDAK BENAR karena pernyataan ini bertolak belakang dengan yang dinyatakan dihadapan Yang Mulia Bapak Hakim pada sidang pertama yang mana Kuasa Hukum Penggugat menyatakan bahwa saya telah mengakui kesalahan penggunaan nama perusahaan pada kwitansi dan itu membuktikan saya telah berkomunikasi, Karena saat menerima somasi saya langsung menanggapi secara virtual, Meminta agar Kuasa Hukum lebih dulu mendalami lagi permasalahannya karena ketika saya bertanya darimana ditentukan tanggal jatuh tempo yang ada di somasi no 5, Dijawab seminggu dari tanggal Surat Perjanjian, Maka saya menyatakan keberatan karena saya merasa tidak pernah menentukan Tanggal Jatuh Temponya seminggu setelah Surat Perjanjian dibuat.
6. Bahwa Tuntutan Ganti Rugi yang diajukan penggugat Tidak Berdasar Hukum karena penggugat membatalkan pembelian bukan karena saya melakukan wanprestasi tetapi justru karena saya Kelebihan Prestasi dalam membuat Bangunannya, Maka sudah selayaknya segala kerugian akibat pembatalan tersebut menjadi resiko penggugat sendiri.

II. KRONOLOGIS :

1. Bahwa awalnya penggugat menawarkan harga rumah 80 Juta rupiah melalui Haris kepala tukang dengan kondisi bangunannya 70% saya setuju, Tetapi pada saat pembayaran penggugat mengatakan uangnya hanya ada 60 Juta dan meminta kondisi bangunannya dibuat 50% saja, Dan ini adalah bukti Pelanggaran Kesepakatan pertama yang penggugat lakukan.

halaman 6 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



2. Bahwa setelah rumahnya dibangun, Penggugat memberitahukan kepada saya bahwa Haris telah kelebihan membangun rumahnya sampai 70%, Kemudian saya meminta penggugat untuk menambah pembayaran 20 Juta lagi, Tetapi karena penggugat menolak menambah pembayaran saya lalu menyuruh Haris yang membayarnya.
3. Bahwa kemudian penggugat marah-marah karena saya menyuruh Haris yang membayarnya, dengan diinformasikan Haris tentang kedatangan saya, Penggugat menemui saya di proyek untuk membela Haris, Mengancam akan membatalkan pembelian sambil menodong minta dikembalikan uangnya saat itu juga. Maka pembatalan pembelian ini adalah Bukti Pelanggaran Kesepakatan yang Kedua dan menodong minta dikembalikan uangnya saat itu juga adalah Bukti Niat Buruk Pertama yang penggugat lakukan.
4. Bahwa menyuruh Haris yang membayarnya adalah urusan dalam perusahaan saya sebagai tindakan preventif agar tidak ada Request Bangunan yang dilakukan dibawah tangan antara konsumen dan kepala tukang yang tentunya akan sangat merugikan saya.
5. Bahwa sangat janggal penggugat membatalkan pembelian hanya untuk membela Haris padahal penggugat tidak sedang dirugikan malah diuntungkan bisa mendapatkan bangunan lebih tanpa harus membayar kelebihannya, Maka sikap penggugat membuat saya layak mencurigai adanya persekongkolan dalam kelebihan prestasi bangunan yang Haris buat dan ini adalah bukti Niat Buruk penggugat yang Kedua, Karena kalau tidak ada persekongkolan penggugat akan membiarkan saja Haris yang disuruh bayar.
6. Bahwa kemudian pembatalannya saya terima tetapi untuk pengembalian uangnya nanti apabila rumahnya sudah terjual karena uangnya sudah dipakai untuk membangun rumah tersebut. Tetapi penggugat malah melapor ke Polres Kepahiang memfitnah saya telah menipunya agar saya bisa ditekan untuk mengembalikan uangnya tanpa harus menunggu rumahnya terjual dan ini adalah Bukti Niat Buruk penggugat yang ketiga.
7. Bahwa kepada Penyidik saya katakan penggugat tidak berhak menuntut dikembalikan uangnya sekarang karena saya bukan

halaman 7 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



sedang berhutang kepadanya, Uang yang saya terima adalah untuk pembayaran rumah yang telah dibatakannya secara sepihak, Maka dibuatlah Surat Perjanjian tersebut dan penggugat mencabut laporannya.

8. Bahwa kemudian Haris mengusulkan pengalihan hak penerimaan uang penjualan Rumah No. 4 kepada Ahmad Heryani untuk angsuran pembayaran tanah dan yang untuk membayar penggugat ditukar dengan no.25 yang bangunannya sudah 90% dan sudah ada konsumennya, Saya setuju dan menyuruh Haris yang memberitahukannya kepada penggugat seperti pada rekaman suaranya.
9. Bahwa kemudian Haris melapor ke saya mengatakan penggugat melalui pengacaranya kembali mengancam mau melaporkan saya ke Polsek Ujan Mas dan ancam ini ditulis juga pada somasinya di nomor 7 dan ini adalah Bukti Pelanggaran Kesepakatan yang ketiga karena di Polres Kepahiang sudah terjadi Perdamaian dan sudah dibuatkan Surat Perjanjiannya.
10. Bahwa pada saat yang Mulia Bapak Hakim bertanya dari mana penggugat tau mengenai pengalihan ini, Kuasa Hukum tidak mau menyebut nama dan hanya mengatakan ada saksi yang meberitahukannya. Maka kebohongan penggugat ini adalah Bukti Niat Buruk yang keempat, Karena Haris yang memberitahukannya atas perintah saya dan pemberitahuan Tidak Adil dipelesetkan jadi kesaksian yang maknanya merugikan saya.
11. Bahwa selain menugaskan Haris, saya sendiri juga sudah menjelaskan kepada penggugat bersama suaminya di RM.Zest Puncak Mall Kepahiang dan penggugat sudah menerima pertukaran rumah tersebut tetapi kemudian penggugat malah menjadikan masalah ini sebagai bahan untuk menggugat saya adalah bukti Pelanggaran Kesepakatan yang keempat dan saya jadi patut untuk menduga bahwa pengalihan yang diusulkan Haris adalah Jebakan yang sengaja dibuat agar saya bisa digugat.

III. KESIMPULAN

1. Bahwa dari awal saya selalu menuruti keinginan penggugat tetapi ketika keinginannya sudah dituruti penggugat terus melanggar kesepakatan yang dimintanya sendiri seperti :
 - Penggugat minta rumah murah saya turuti kasih harga modal 80 Juta.

halaman 8 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



- Ketika sudah dikasih 80 Juta penggugat menurunkannya menjadi 60 Juta saya setuju.
 - Ketika terjadi kelebihan prestasi bangunan penggugat tidak mau menambah pembayaran saya turuti.
 - Ketika sudah tidak disuruh membayar penggugat malah membatalkan saya terima.
 - Ketika pembatalan sudah diterima penggugat meminta uangnya dikembalikan saya terima dan bersedia mengembalikan uangnya.
 - Ketika saya sudah bersedia mengembalikan uangnya penggugat malah melaporkan saya ke Polisi dan ketika diminta menandatangani perjanjian, Saya tandatangani.
 - Hanya satu permintaan tergugat yang tidak bisa saya penuhi yaitu meminta saya menalangi pengembalian uangnya agar tidak harus menunggu rumahnya terjual..
2. Bahwa saya tidak bisa penuhi permintaan terakhir penggugat karena kondisi saya yang tidak mampu akibat usaha saya yang sedang macet total.
- Saya tidak bisa jualan karena sisa kuota Subsidi tahun 2018 sudah habis dan kuota Subsidi untuk tahun 2019 belum bisa diturunkan sebelum Pak Jokowi dilantik sebagai Presiden. ketika Kuota Subsidi sudah diturunkan pada bulan November 2019 saya juga tidak bisa mengakadkan ke 14 konsumen saya karena Data Perusahaan saya tidak Valid akibat Disdukcapil Kepahiang telah merubah data pribadi saya tanpa sepengetahuan saya karena memenuhi permohonan bekas suami saya yang mau pindah KK diam-diam, yang mana kedua pihak sedang saya gugat di Pengadilan Negeri Kepahiang. Kemacetan usaha saya ini sampai membuat saya dipenjarakan oleh TB. Benua Logam. Saya yang dalam berusaha selalu memenuhi kewajiban saya kepada Negara telah dipenjarakan atas ketidakmampuan saya dalam membayar hutang perusahaan padahal kemacetannya karena situasi negara dan terakhir karena tindakan mal Administrasi yang dilakukan oleh Petugas Negara.
3. Bahwa penggugat tidak layak menuntut ganti rugi kepada saya atas pinjaman uangnya di BPD karena peminjaman uang itu atas kemauannya sendiri padahal saya menyediakan fasilitas KPR BTN yang bunganya hanya 5% flat, ditambah bantuan uang

halaman 9 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



muka mulai dari 4 s/d 40 Juta rupiah dan sebagai PNS, penggugat akan mendapat bantuan uang muka lagi dari Taperum dengan besaran sesuai pangkatnya. Tetapi penggugat mengatakan mau meminjam di BPD supaya bisa dapat rumah yang murah dari saya tetapi masih punya kelebihan uang untuk keperluan yang lain. Untuk membantu penggugat saya sudah kasih harga modal tanpa mengambil keuntungan karena modal tanahnya saja setelah Land Clearing 40 Juta rupiah dan RAB Bangunannya 72,5 Juta rupiah.

4. Bahwa prestasi bangunan Rumah No.4 saat ini belum 100% karena pesanan penggugat dan akibatnya saya tidak bisa menjualnya secara kredit karena peraturan KPR rumahnya harus sudah 100% dan siap pakai.
5. Bahwa kelebihan prestasi bangunan senilai 20 Juta rupiah di bangunan Rumah No.4 tersebut memakai uang pinjaman dari BTN yang harus saya bayar bunganya sebesar 14% atau Rp.235.000,- setiap bulannya
6. Bahwa biaya Land Clearing yang terdiri dari Biaya pembelian lahan, Biaya Pematangan Lahan, Biaya kepengurusan Izin, Biaya pembuatan sertipikat, Biaya Pemecahan Sertipikat dan Biaya Falsum atas rumah tersebut senilai 40 Juta rupiah memakai uang pinjaman dari BTN yang harus saya bayar bunganya sebesar 14% atau Rp.467.000,-setiap bulannya.
7. Bahwa Kerugian Bunga Bank yang saya tanggung akibat pembatalan yang dilakukan penggugat dan akibat rumahnya tidak bisa dijual karena belum selesai berjumlah Rp.702.000,-setiap bulannya, Sehingga mulai dari saya membangun rumah tersebut sampai dengan saat ini adalah Rp.702.000,- x 20 bulan atau Rp.14.040.000,-
8. Bahwa karena uang penggugat sudah menjadi bangunan atas permintaan penggugat sendiri, Maka kalau penggugat mau uangnya kembali Bukan dengan mengakali saya, bukan dengan melaporkan saya dan bukan dengan menggugat saya, karena solusinya adalah Menjual Rumahnya.
9. Bahwa Gugatan ini sengaja berpatokan hanya dari Surat Perjanjian untuk mengesampingkan kronologis sebelumnya dimana penggugat selalu mau menang sendiri, Berubah-ubah sampai empat kali melanggar kesepakatan dan untuk

halaman 10 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



mengaburkan kesalahan penggugat yang sewenang-wenang membatalkan, Karena jika semua pihak telah memenuhi kewajibannya maka kesepakatan tidak batal demi hukum dan pembatalannya harus dimohonkan kepada Hakim seperti yang tertuang pada Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

10. Bahwa pembatalan sepihak bukan karena ada kesalahan dari saya adalah perbuatan yang melawan hukum, Maka untuk menjualkan rumah tersebut agar uang penggugat dan modal Land Clearing saya bisa kembali sudah sepantasnya dan menjadi adil jika menjadi tanggung jawab penggugat sepenuhnya.
11. Bahwa Gugatan penggugat sudah layak dan pantas untuk digugurkan karena gara-gara istilah Pengalihan yang mau dipelesetkan artinya menjadi Penjualan, Pada tanggal 24 Desember 2020 Pengalihan itu sudah saya batalkan sehingga Gugatan Penggugat sudah tidak ada dasar hukumnya lagi.
12. Bahwa keempat Niat Buruk yang Penggugat lakukan dengan mengakali, memfitnah dan mencurangi saya dalam melanggar kesepakatan adalah Perbuatan Tidak Adil yang harus dilawan dan dihukum karena saya mempunyai hak yang sama dihadapan hukum.
13. Sebagai penutup, Karena penggugat yang sudah melangkah ke ruang Pengadilan ini, Maka saya juga berhak untuk mendapatkan Keadilan yang seadil-adilnya, karena Keadilan tidak untuk melihat siapa yang menuntut tetapi, Untuk ditegakan sesuai Hak dan Kewajibannya secara seimbang sesuai dengan Hukum yang berlaku.

IV. GUGATAN BALIK :

Bahwa selama ini saya merasa selalu ditekan dengan sewenang-wenang dan berat sebelah padahal saya telah menjaga etika berdagang dengan baik dan karena tindakan Jual Beli yang saya lakukan Dilindungi oleh Hukum, Maka izinkanlah saya Menggugat Balik penggugat untuk :

1. Mengganti Kerugian Bunga Bank yang harus saya bayar dengan dipotong dari uang pembayaran penggugat yaitu sebesar Rp.14.040.000,- terhitung sampai dengan Bulan Desember 2020, Sehingga sisa uang penggugat menjadi tinggal Rp.45.960.000,-



2. Mengganti terus kerugian pembayaran bunga bank saya sampai rumah tersebut laku terjual yaitu sebesar Rp.702.000,- setiap bulannya.
3. Bertanggung jawab menjualkan rumah No.4 dengan harga 140 Juta rupiah siap pakai secara cash karena rumahnya belum 100% dan Hak Tanggungannya sudah saya keluarkan dari Bank BTN ketika penggugat menyatakan akan membelinya secara cash.
4. Mengganti uang denda pinalti sebesar sepuluh juta rupiah yang saya bayarkan kepada BTN sewaktu mengeluarkan Hak Tanggungannya apabila penggugat menjual rumahnya secara kredit.

Maka kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kepahiang dan kepada yang Mulia Bapak Hakim yang terhormat, Saya memohon agar sudi kiranya memeriksa seluruh Jawaban dan Bantahan yang saya ajukan serta menerima Gugatan Balik saya ini dan berkenan Memutuskan dengan Amar Putusan sebagai berikut :

PREMAIR :

- 1) Menolak gugatan penggugat sepenuhnya.
- 2) Menerima dan mengabulkan gugatan balik saya sepenuhnya.
- 3) Menghukum penggugat untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar lima ratus ribu rupiah setiap harinya setelah Putusan Berkekuatan Hukum Tetap sampai penggugat menjual Rumah tersebut.
- 4) Menyatakan Putusan ini dapat dilakukan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan, Banding atau Kasasi dari penggugat.

SUBSIDAIR :

Atau apabila yang mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Keputusan yang Seadil-adilnya untuk saya.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan Surat-surat bukti sebagai berikut :

- 1) Fotokopi dari fotokopi Surat Perjanjian antara MARYATY WIJAYA alias ICE Binti SURYA WIJAYA dengan DYAH ENDAR SARI alias DYAH Binti MUSTAMIR, bukti bertanda P-1;
- 2) Fotokopi dari fotokopi Kuitansi serah terima uang dari DYAH ENDAR SARI kepada MARYATY WIJAYA, bukti bertanda P-2;



- 3) Fotokopi dari fotokopi Surat Kesepakatan Perjanjian antara AHMAD HERYANI dengan MARYATI WIJAYA Binti SURYA WIJAYA, bukti bertanda P-3;
- 4) Fotokopi dari fotokopi Somasi I Penggugat Kepada MARYATI WIJAYA, bukti bertanda P-4;
- 5) Fotokopi dari fotokopi Somasi II Penggugat Kepada MARYATI WIJAYA, bukti bertanda P-5;
- 6) Fotokopi dari fotokopi Bukti pengiriman Surat Law Office KUSUMAH SAPUTRA & Partners kepada MARYATY WIJAYA alias ICE Binti SURYA WIJAYA, bukti bertanda P-6;
- 7) Fotokopi dari fotokopi Bukti pengiriman Surat Law Office KUSUMAH SAPUTRA & Partners kepada MARYATY WIJAYA alias ICE Binti SURYA WIJAYA, bukti bertanda P-7;
- 8) Fotokopi Screenshot WhatsApp, bukti bertanda P-8;
- 9) Fotokopi Screenshot WhatsApp, bukti bertanda P-9.

Menimbang, bahwa bukti Surat tersebut adalah fotokopi yang bermeterai cukup, tetapi tidak dicocokkan dengan aslinya yang menurut Penggugat asli sebagian ada pada Tergugat dan di tingkat Kepolisian;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas kesempatan yang diberikan kepadanya Penggugat mengajukan Saksi yaitu :

1. ERNA Binti ZAKARIA, tempat lahir Kelopak, pada tanggal 2 Januari 1980, Jenis Kelamin Perempuan, tempat tinggal Desa Pelangkian Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Honorer, Kewarganegaraan Indonesia, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi mengenal Penggugat yang Saksi kenal sejak 4 (empat) tahun yang lalu;
 - Bahwa Saksi kenal Penggugat karena sama-sama bekerja di Kantor Pemerintah Kabupaten Kepahiang;
 - Bahwa Saksi mengetahui jika Penggugat membeli rumah dengan Tergugat yang Saksi ketahui dari cerita Penggugat kepada Saksi, dan Penggugat mengatakan jika ada permasalahan dengan Tergugat;
 - Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut dari Tergugat pada tahun 2019 di Perumahan Pesona Pematang Indah Desa Pelangkian Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang dan Penggugat mengatakan pada Saksi agar menolongnya melihat-lihat rumah tersebut apakah telah direnovasi atau belum;

halaman 13 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



- Bahwa Saksi pernah melihat rumah tersebut dan dari cerita Penggugat jika membeli rumah nomor 4;
- Bahwa dari cerita Penggugat pada Saksi jika telah menyerahkan uang sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kepada Tergugat;
- Bahwa baik dari cerita Penggugat maupun yang Saksi lihat jika rumah nomor 4 tersebut sudah ada bangunannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui keadaan dalam rumah karena Saksi tidak pernah masuk ke rumah tersebut;
- Bahwa apakah rumah tersebut saat ini masih milik Penggugat Saksi tidak mengetahui pasti karena Saksi pernah bertemu Orang disekitar lingkungan rumah nomor 4 tersebut dan Saksi menanyakan apakah rumah nomor 4 sudah ada yang menunggu yang dijawab Orang yang Saksi tanya jika kemarin sudah ada yang memiliki yaitu Orang bernama SANGKUT;
- Bahwa jarak berapa lama Saksi melihat rumah nomor 4 tersebut dengan pesan Penggugat agar Saksi melihat-lihat rumahnya adalah lebih kurang berselang 3 (tiga) hari setelah Penggugat berpesan;
- Bahwa Saksi hampir setiap hari melihat rumah nomor 4 tersebut karena berdekatan dengan rumah Saksi;
- Bahwa berselang 3 (tiga) hari setelah pesan dari Penggugat untuk melihat rumah tersebut Saksi tidak ada bertanya lagi pada Orang yang ada di Perumahan tersebut;
- Bahwa saat ini kondisi terakhir rumah tersebut tidak ada perubahan;
- Bahwa Saksi mengetahui jika rumah nomor 4 tersebut dalam sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah rumah nomor 4 tersebut ada direnovasi dan Penggugat juga tidak mengatakan siapa yang akan merenovasi rumah tersebut.

Bahwa atas keterangan Saksi tersebut baik Penggugat maupun Tergugat tidak menanggapi;

2. ROMI APRIYANITA Binti IBRAHIM, tempat lahir Tebat Monok, pada tanggal 29 April 1988, Jenis Kelamin Perempuan, tempat tinggal Dusun V RT/RW.05/005 Desa Tebat Monok Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang, Agama Islam, Pekerjaan Honorer, Kewarganegaraan Indonesia, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

halaman 14 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



- Bahwa Saksi mengenal Penggugat yang Saksi kenal sejak bertemu di Mapolres Kepahiang;
- Bahwa Saksi bertemu Penggugat di Mapolres Kepahiang saat Saksi diminta oleh Pengugat untuk menjadi menyaksikan Perjanjian perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat saat itu;
- Bahwa bagaimana Saksi diminta menjadi menyaksikan perjanjian perdamaian tersebut dimana saat itu Saksi lupa hari dan tanggalnya saat Saksi sedang berada dibagian Pidana Umum untuk mengantarkan Surat terlihat oleh Saksi jika Penggugat dan Tergugat sedang melakukan Perdamaian, tiba-tiba Penggugat meminta Saksi untuk menjadi Saksi dalam Perjanjian Perdamaian itu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui persoalan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat hingga mereka membuat Surat Perjanjian Perdamaian;
- Bahwa mengenai apakah isi dari Surat Perjanjian Perdamaian tersebut Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Orang bernama HARIS MUNANDAR;
- Bahwa mengenai pembelian rumah oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa sebelum Surat itu Saksi tanda tangan Surat Perjanjian Perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat tersebut Saksi baca terlebih dahulu sedangkan untuk kejelasannya dari maksud Surat Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saat terjadinya Perjanjian Perdamaian di Mapolres Kepahiang saat itu Saksi baru sebentar dibagian Pidana Umum itu dan hanya mengantarkan Surat;
- Bahwa Saksi bekerja dibagian Tata Usaha di Kepolisian Resor Kepahiang;
- Bahwa siapakah yang membuat Surat Perjanjian Perdamaian tersebut Saksi tidak mengetahuinya karena sudah ada dan siap ditandatangani saja;
- Bahwa ketika Saksi menandatangani Surat Perjanjian Perdamaian tersebut tidak ada mendapatkan tekanan dari siapapun juga untuk menyaksikan perjanjian damai itu;
- Bahwa pada saat terjadinya Perjanjian Perdamaian di Mapolres Kepahiang saat itu baik Penggugat maupun Tergugat hadir saat itu;
- Bahwa Penggugat yang menyuruh Saksi menyaksikan dan menandatangani Surat Perjanjian Perdamaian tersebut;

halaman 15 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat sebelumnya;
- Bahwa ada Penyidik yang menyaksikan penandatanganan Surat Perjanjian Perdamaian tersebut yaitu Pak ABDULLAH BARUS;
- Bahwa Saksi tegaskan jika bukanlah Penyidik di Mapolres Kepahiang yang meminta Saksi menyaksikan Perjanjian Perdamaian tersebut tetapi Penggugatlah yang menyuruh Saksi;

Bahwa atas keterangan Saksi tersebut baik Penggugat maupun Tergugat tidak menanggapi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat mengajukan Surat bukti sebagai berikut;

- 1) Fotokopi dari fotokopi Bukti Bantahan nomor 5 (lima) gugatan Penggugat, bukti bertanda T-1;
- 2) Foto Blok A nomor 4 dan Blok A bukti kronologis nomor 8 (delapan), bukti bertanda T-2;
- 3) Fotokopi dari fotokopi Bukti kronologis 9 (sembilan), bukti bertanda T-3;
- 4) Daftar Konsumen Pesona Pematang Indah-Kepahiang, bukti Kesimpulan nomor 2 A(1), bukti bertanda T-4;
- 5) RAB Bangunan, bukti Kesimpulan nomor 3 (1), bukti bertanda T-5;
- 6) Surat Kesepakatan Pembatalan antara MARIYATY WIJAYA dengan AHMAD HERYANI, bukti bertanda T-6;
- 7) Fotokopi Screenshot WhatsApp, bukti bertanda T-7.

Menimbang, bahwa bukti Surat tersebut adalah fotokopi yang bermeterai cukup, tetapi tidak dicocokkan dengan aslinya yang menurut Tergugat asli tidak ada pada Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas kesempatan yang diberikan kepadanya Tergugat mengajukan Saksi yaitu :

1. HARIS MUNANDAR Bin IMAN, tempat lahir Suka Datang, pada tanggal 20 Oktober 1975, Jenis Kelamin Laki-laki, tempat tinggal Desa Batu Panco Kecamatan Curup Utara Kabupaten Rejang Lebong, Agama Islam, Pekerjaan Petani, Kewarganegaraan Indonesia, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi mengenal Tergugat yang Saksi kenal sejak 2 (dua) Tahun yang lalu;
 - Bahwa Saksi mengenal Tergugat karena Saksi pernah bekerja di Proyek Perumahan milik Tergugat sebagai Kepala Tukang;

halaman 16 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



- Bahwa nama Perumahan tempat Saksi bekerja saat itu adalah Perumahan Pesona Pematang Indah yang beralamat di Desa Pelangkian Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang Provinsi Bengkulu;
- Bahwa pembangunan perumahan tersebut dimulai pada tahun 2018 dan sudah terbangun sebanyak 37 (tiga puluh tujuh) unit perumahan dan jumlah tersebut sudah termasuk rumah yang dibeli oleh Penggugat dan pihak Penggugat saat itu merupakan pemesan yang keberapa Saksi tidak dapat mengingatnya;
- Bahwa benar Saksi pernah bertemu langsung dengan Penggugat dan saat bertemu dengan Penggugat saat itu datang bersama Suaminya ke lokasi Perumahan yang saat itu tahun 2018, mereka menawarkan rumah dan bertanya jika membeli dengan cara kredit bagaimana dan jika membeli harga kontan bagaimana, yang Saksi jawab saat itu diutamakan membeli dengan cara kredit, kalau ingin membeli kontan langsung saja berurusan dengan Develovernya, dan selanjutnya 3 (tiga) Bulan kemudian Penggugat datang lagi dan mengatakan jika diberi pihak Pemasaran Perumahan nomor 4 (empat), tidak lama kemudian datang lagi ke Proyek untuk melihat rumah dan setelah melihat rumah nomor 4 tersebut, Penggugat mengatakan tidak mau rumah seperti yang ada, dan Penggugat meminta untuk diubah bagian kamar tidur menjadi satu saja dan kamar tidur satunya lagi diplongkan saja;
- Bahwa yang Saksi ketahui jika Penggugat telah menyetorkan uang sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kepada Develover Perumahan tersebut yang Saksi ketahui dari cerita Penggugat kepada Saksi;
- Bahwa setelah permintaan Penggugat untuk mengubah rumah nomor 4 Saksi kemudian langsung mengubah gambar rumah nomor 4 sesuai permintaan Penggugat dan selanjutnya 2 (dua) Bulan kemudian penggugat datang lagi melihat rumah dan kondisi rumah saat itu belum jadi;
- Bahwa kondisi rumah nomor 4 saat Penggugat datang menemui Saksi secara fisik bangunan sudah terbangun 50% (lima puluh persen);
- Bahwa Tergugat ada meminta tambahan biaya sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tambahan dari Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) yang telah disetor kepada

halaman 17 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



Tergugat dengan alasan karena uang sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) tersebut merupakan nilai fisik 70% (tujuh puluh persen) dari harga rumah;

- Bahwa akan tetapi Penggugat tidak mau menambah uang tersebut dan kemudian Penggugat ingin mengembalikan rumah tersebut dan meminta Tergugat untuk mengembalikan uang yang sudah diserahkan Penggugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) itu dan atas permintaan Penggugat tersebut Tergugat mengatakan tidak bisa jika mau mengembalikan uang saat ini karena uang tersebut telah dipergunakan Tergugat untuk membangun, dan saran Tergugat jika Penggugat ingin cepat dapat rumah, Tergugat menawarkan agar Penggugat mengganti rumah nomor 4 dengan rumah nomor 25 (dua puluh lima) yang siap huni;
- Bahwa harga 1 (satu) unit rumah di Perumahan tersebut seharga Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa ketika Penggugat datang pertama kali kondisi rumah nomor 4 tersebut dengan pondasi rumah sudah dibangun tetapi dinding rumah belum naik;
- Bahwa Tergugat ada mengatakan kepada Penggugat jika tidak mau menambah uang sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tersebut tidak apa-apa akan tetapi rumah dibuat gelondongan tanpa Plafon, tanpa Kusen, tanpa Plaster, tanpa Lantai dan tanpa Sekat;
- Bahwa secara fisik bangunan ruang tamu rumah nomor 4 lebih kecil dari yang seharusnya yang seharusnya sama akan tetapi karena pondasi awalnya lebih kecil sehingga agak berbeda sedikit, akan tetapi Penggugat tidak pernah berpesan agar membuat ruang tamu kecil saja;
- Bahwa Saksi lupa kapan Penggugat datang menemui Saksi dan meminta kamar tidur 1 saja karena yang Saksi ingat Penggugat datang bersama Suaminya;
- Bahwa atas penyampaian dari Tergugat agar Penggugat meminta rumah dalam bentuk gelondongan dan tetap dibuat seperti biasa karena Tukang bekerja mengikuti pondasi yang sudah ada, Saksi tidak melihat sampai kedalam jadi tidak melihat jika ternyata dibuat memakai sekat;
- Bahwa Saksi ada mengatakan kepada Tergugat di Proyek sewaktu itu jika rumah dibuat bersekat bukan gelondongan seperti permintaan Penggugat dan Saksi mengatakan jika tidak di sekat takut nanti roboh

halaman 18 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



dan Tergugat mengatakan tidak akan roboh, sedangkan Penggugat tidak mau membayar uang sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) yang diminta Tergugat jadi Tergugat mengatakan jika Saksi yang akan membayar kelebihan pembangunan tersebut dengan cara potong gaji;

- Bahwa mengapa Penggugat membatalkan pembelian rumah padahal ia telah membayar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan mendapatkan rumah utuh karena ketika Penggugat datang Saksi mengatakan jika kelebihan pembangunan sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dibagi dua dengan Penggugat karena Tergugat menyuruh untuk mengganti kelebihan pembangunan dengan memotong gaji Saksi setiap bulannya dan Penggugat mengatakan kenapa seperti itu dan akhirnya Penggugat membatalkan pembelian rumah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui saat itu Penggugat datang untuk membatalkan pembelian rumah karena Saksi yang disuruh membayar kelebihan pembangunan rumah tersebut dan Penggugat mengatakan batalkan saja pembelian rumah dan kembalikan uang yang sudah diserahkan Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) hari ini juga, kemudian Tergugat mengatakan "OKE batal, duit dikembalikan ketika rumah sudah dijual" dan Tergugat mengatakan kepada Saksi "RIS, jual rumah itu" dan Tergugat langsung pulang;
- Bahwa perihal ketika rumah nomor 4 akan ditukarkan dengan rumah nomor 25 itu sudah dibicarakan dengan Penggugat dan Penggugat setuju untuk ditukar;
- Bahwa setelah di Polsek Saksi ada menemui Penggugat dan memberitahukan jika rumah sudah ditukar dengan rumah nomor 25;
- Bahwa benar Saksi pernah menandatangani Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat di Mapolres Kepahiang;
- Bahwa Saksi pernah menandatangani Surat Pengalihan rumah nomor 4;
- Bahwa Saksi mengetahui nama perusahaan yang digunakan untuk pembangunan perumahan tersebut adalah PT. KIAT MUDA BERKARYA;
- Bahwa uang yang sudah disetorkan Penggugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kepada Tergugat belum dikembalikan sampai dengan saat ini.

halaman 19 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



Bahwa atas keterangan Saksi tersebut baik Tergugat maupun Penggugat tidak menanggapi;

2. AHMAD HERIYANI Bin ALWI, tempat lahir Kelopak, pada tanggal 26 Juli 1970, Jenis Kelamin Laki-laki, tempat tinggal Desa Pelangkian Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat dan kenal Tergugat sejak Tahun 2018;
 - Bahwa Saksi mengenal Tergugat karena Tergugat membeli tanah milik Saksi untuk Pengembang Perumahan dengan luas tanah yang dibeli Tergugat tersebut seluas 5.000 m² (lima ribu meter bujur sangkar yang terletak di Desa Pelangkian Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang Provinsi Bengkulu dan saat tanah tersebut dibeli oleh Tergugat Saksi mengetahui jika tanah tersebut akan dibangun perumahan oleh Tergugat akan tetapi sampai dengan saat ini tanah tersebut belum lunas pembayarannya oleh Tergugat;
 - Bahwa harga tanah yang dibeli oleh Tergugat tersebut disepakati sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan telah dibayar sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
 - Bahwa oleh karena pembayaran tanah tersebut saat ini belum lunas, dan ketika Saksi menagih Tergugat mengatakan belum ada uang dan Tergugat ada menawarkan 3 (tiga) unit rumah kepada Saksi dan Saksi memilih rumah nomor 4, nomor 10 dan rumah nomor 35 dan disepakati oleh Tergugat;
 - Bahwa kondisi rumah nomor 4 saat itu telah dibangun tetapi belum selesai pengerjaannya;
 - Bahwa prihal apakah saat ini rumah tersebut sudah beralih kepemilikannya pada Saksi adalah Tergugat berjanji pada Saksi di Bulan Juli 2019 jika 3 (tiga) unit rumah tersebut siap untuk ditunggu, akan tetapi rumah tidak selesai juga dan Saksi katakan pada Tergugat kalau tidak selesai Saksi mau mengganti rumah nomor 4 ke rumah nomor 25 dan Tergugat menyetujuinya, tetapi Surat-surat rumah sampai sekarang belum diberikan pada Saksi;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui prihal Penggugat membeli rumah kepada Tergugat;
 - Bahwa Saksi juga tidak mengetahui Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat;

halaman 20 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perihal bukti Surat Penggugat bertanda P-3 Saksi mengetahuinya dan membenarkannya.

Bahwa atas keterangan Saksi tersebut baik Tergugat maupun Penggugat tidak menanggapi;

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 baik Penggugat maupun Tergugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan selanjutnya sebagaimana ditentukan pasal 17 PERMA RI nomor 2 tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana Hakim menentukan putusan;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang bahwa berdasarkan pemeriksaan dalam persidangan terhadap bukti-bukti Surat yang diajukan Penggugat maupun Tergugat dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya agar dinyatakan sah dan mengikat demi hukum Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 11 Juli 2019, yang sebelum menjawab permohonan Penggugat tersebut menurut Pengadilan akan dipertimbangkan terlebih dahulu apakah benar perbuatan Tergugat adalah Wanprestasi kepada Penggugat atau dengan kata lain Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana maksud Penggugat dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat sebagaimana dalam posita gugatannya angka 1 (satu) sampai dengan 5 (lima) dapat disimpulkan jika pada tanggal 5 Oktober 2018 Penggugat telah membeli satu rumah nomor 4 (empat) di Perumahan Pesona Pematang Indah yang bertempat di Desa Pelanggian Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang kepada Tergugat selaku Direktur berdasarkan Kwitansi tertanggal 5 Oktober 2019 dan terhadap Pembelian rumah tersebut Penggugat telah membayar sejumlah uang kepada Tergugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) pada tanggal 5 Oktober 2018 berdasarkan Kuitansi dari PT. KIAT RAFLESIA SEJAHTERA dan Tergugat MARYATY WIJAYA selaku Direktornya, dan selanjutnya antara Penggugat dan Tergugat sepakat membuat Surat Perjanjian untuk pembatalan pembelian rumah nomor 4 (empat) di Perumahan Pesona Pematang Indah dengan ketentuan uang sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 29 Juli 2019 menurut Penggugat jika Tergugat telah menyerahkan dan mengalihkan rumah nomor 4

halaman 21 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph

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

(empat) tersebut kepada AHMAD HERYANI berdasarkan Surat Kesepakatan Perjanjian antara AHMAD HERYANI dengan Tergugat, dan menurut Penggugat berdasarkan perjanjian Penggugat dengan Tergugat tertanggal 11 Juli 2019 Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan uang Penggugat setelah 1 (satu) minggu rumah tersebut sudah dijual baik secara kontan maupun kredit;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat telah menghadirkan Saksi ERNA Binti ZAKARIA yang menerangkan jika mengetahui Penggugat membeli rumah dengan Tergugat yang diketahuinya dari cerita Penggugat dan Penggugat juga bercerita jika membeli rumah tersebut dari Tergugat pada tahun 2019 bertempat di Perumahan Pesona Pematang Indah Desa Pelangkian Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang dan Penggugat meminta agar menolong Penggugat melihat-lihat rumah tersebut apakah telah direnovasi atau belum dan selanjutnya ketika ditanyakan kepadanya Saksi ERNA tidak mengetahui dengan pasti perihal penyerahan uang sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kepada Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya mendengar keterangan Saksi Penggugat lainnya yakni ROMI APRIYANITA Binti IBRAHIM yang bertemu Penggugat di Mapolres Kepahiang saat diminta oleh Pengugat untuk menjadi Saksi menyaksikan Perjanjian Perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat saat itu, akan tetapi saat itu Saksi ROMI lupa hari dan tanggalnya saat dirinya sedang berada dibagian Pidana Umum untuk mengantarkan Surat tiba-tiba Penggugat meminta dirinya menjadi Saksi dalam Perjanjian Perdamaian itu, akan tetapi ketika ditanyakan kepada dirinya Saksi ROMI tidak mengetahui persoalan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat hingga mereka membuat Surat Perjanjian Perdamaian dimaksud, dan ketika ditanyakan kepada dirinya Saksi ROMI juga tidak mengenal Orang bernama HARIS MUNANDAR yang juga merupakan Saksi dalam Surat Perjanjian yang ditandatangani oleh Saksi ROMI tersebut;

Menimbang, bahwa jika membaca bukti Surat berupa fotokopi dari fotokopi Kuitansi serah terima uang dari DYAH ENDAR SARI kepada MARYATY WIJAYA, bukti bertanda P-2 yang tidak dibantah oleh Tergugat sekalipun Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya telah jelas jika ada penyerahan uang sebesar Rp60.000.000,00(enam puluh juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa jika membaca fotokopi dari fotokopi Surat Perjanjian antara MARYATY WIJAYA alias ICE Binti SURYA WIJAYA dengan DYAH ENDAR SARI alias DYAH Binti MUSTAMIR, sebagaimana bukti bertanda P-1

halaman 22 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph

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)



dan fotokopi dari fotokopi Surat Kesepakatan Perjanjian antara AHMAD HERYANI dengan MARYATI WIJAYA Binti SURYA WIJAYA, bukti bertanda P-3 tidak dibantah Tergugat jadi telah jelas jika telah ada perjanjian perihal pengembalian uang oleh Tergugat sebagaimana yang telah dinyatakan dalam Surat Perjanjian bukti bertanda P-1 dimaksud;

Bahwa sebagaimana ketentuan pasal 1338 ayat (1) BW menegaskan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut menjadi pertanyaan apakah Tergugat telah cidera janji atas janji yang dibuatnya sendiri kepada Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat menghadirkan Saksi HARIS MUNANDAR Bin IMAN yang pernah bekerja selaku Kepala Tukangnya menerangkan jika benar Tergugat ada meminta tambahan biaya sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tambahan dari Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) yang telah disetor Penggugat kepada Tergugat dengan alasan karena uang sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) tersebut merupakan nilai fisik 70% (tujuh puluh persen) dari harga rumah akan tetapi Penggugat tidak mau menambah uang tersebut dan kemudian Penggugat ingin mengembalikan rumah tersebut dan meminta Tergugat untuk mengembalikan uang yang sudah diserahkan Penggugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) itu dan atas permintaan Penggugat tersebut Tergugat mengatakan tidak bisa jika mau mengembalikan uang saat ini karena uang tersebut telah dipergunakan Tergugat untuk membangun, dan saran Tergugat jika Penggugat ingin cepat dapat rumah, Tergugat menawarkan agar Penggugat mengganti rumah nomor 4 dengan rumah nomor 25 (dua puluh lima) yang siap huni akan tetapi akhirnya Penggugat tetap menginginkan agar uang yang telah disetornya tersebut dikembalikan;

Menimbang, bahwa selanjutnya jika membaca Surat bukti Penggugat bertanda P-3 berupa Kesepakatan Perjanjian tertanggal 29 Juli 2019 jika benar Tergugat MARYATI WIJAYA telah menyerahkan 3 (tiga) unit rumah di Perumahan Pesona Pematang Indah Desa Pelanggian Kecamatan Kepahiang Kabupaten Kepahiang yaitu nomor 4 (empat), nomor 10 (sepuluh) dan rumah nomor 35 (tiga puluh lima) kepada Saksi AHMAD HERYANI akan tetapi dari keterangannya Saksi AHMAD HERYANI menerangkan jika Tergugat berjanji pada Bulan Juli 2019 jika 3 (tiga) unit rumah tersebut siap untuk ditunggu, akan tetapi rumah tidak selesai juga dan Saksi AHMAD HERYANI mengatakan pada

halaman 23 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



Tergugat kalau tidak selesai Saksi AHMAD HERIYANI mau mengganti rumah nomor 4 ke rumah nomor 25 dan Tergugat menyetujuinya, tetapi Surat-surat rumah sampai sekarang belum diberikan pada Saksi AHMAD HERIYANI dan akhirnya tertanggal 24 Desember 2020 muncul Surat Kesepakatan Pembatalan yang menyepakati pembayaran tanah atau kekurangan harga tanah yang dibeli Tergugat disepakati sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan telah dibayar sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) akan dibayar dari hasil penjualan Rumah Blok A nomor 4 yang merupakan rumah yang telah dibayar oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas menurut Pengadilan dapat disimpulkan belum terlihat jika Tergugat melakukan ingkar Janji sebagaimana tuduhan Penggugat tersebut, dimana Tergugat masih berupaya untuk menjual unit rumah dimaksud dan sampai dengan saat ini unit rumah yang dipesan oleh Penggugat belum beralih kepemilikannya kepada pihak lain, hal ini telah nyata menjadi fakta dipersidangan

Menimbang, bahwa kiranya dapat pula menjadi contoh jika melihat Orang yang melakukan pemesanan terhadap unit kendaraan baru pada Showroom atau Dealer Resmi produk kendaraan roda dua atau roda empat dimanapun juga ketika seorang pemesan melakukan pemesanan unit kendaraan dengan jaminan uang tanda jadi pemesanan yang biasanya sebesar Rp.10.000.000,00(sepuluh juta rupiah) maka ketika seorang pemesan tadi melakukan pembatalan sepihak dengan sendirinya uang tersebut tidak dapat diminta lagi oleh si pemesan dengan alasan pihak Dealer jika uang tanda pemesanan tersebut telah dipergunakan oleh Dealer sebagai biaya mobilisasi unit kendaraan dari pabrik di Jakarta menuju ke tempat dimana si pemesan tersebut berada, begitu juga terhadap contoh lain berupa pemesanan tiket penerbangan yang dilakukan calon penumpang pesawat terbang yang ketika melakukan pembatalan hanya diberikan kesempatan untuk mengganti hari keberangkatan dan apabila meminta agar uang yang telah dibayarkan itu kembali maka perusahaan tersebut tidak dapat memberikan pengembalian dimaksud, begitu pula hendaknya yang terjadi disini dalam perkara ini jika pembatalan dilakukan secara sepihak oleh Penggugat terhadap unit Perumahan nomor 4 yang sebelumnya telah dipesan oleh Penggugat akan tetapi Tergugat tidak mempersoalkannya dan menyanggupi untuk mengembalikan utuh uang sejumlah Rp60.000.000,00(enam puluh juta rupiah) yang telah disetor oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut akan tetapi Tergugat meminta waktu karena harus menjualnya terlebih dahulu unit rumah dimaksud dan sampai dengan saat ini unit rumah nomor 4 yang sebelumnya dipesan oleh Penggugat

halaman 24 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



belum laku atau belum terjual hal mana sebagaimana juga diterangkan dalam bukti surat bertanda P-3 dan diterangkan oleh Saksi AHMAD HERIYANI selaku pemilik rumah yang telah dibatalkan sebagaimana Surat Kesepakatan Pembatalan bukti T-6 tersebut, dan menurut Pengadilan Penggugat harus aktif untuk terus bertanya dan memantau apakah unit rumah tersebut telah laku terjual oleh Tergugat atau belum, dan ketika benar telah terjadi penjualan oleh Tergugat atau lainnya akan tetapi Tergugat tidak juga melaksanakan kewajibannya sebagaimana bunyi angka 3 (tiga) bukti Surat bertanda P-1 tersebut barulah Tergugat dapat dinyatakan telah ingkar janji sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam Surat gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas maka menurut Pengadilan jika saat ini Tergugat belumlah dapat dinyatakan mengingkari perjanjian sebagaimana bunyi Surat yang dibuat pada tanggal 11 Juli 2019 dan belum dapat dinyatakan tidak memberitahu Penggugat jika rumah nomor 4 (empat) di Perumahan Pesona Pematang Indah sudah dialihkan kepada pihak lain sebagaimana dalil Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji / Wanprestasi dengan tidak dilaksanakan kewajibannya sesuai dengan surat perjanjian tanggal 11 Juli 2019 sebagaimana petitum angka 3 (tiga) tidaklah dapat dibuktikan dan dengan demikian permohonan Penggugat agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan Wanprestasi tidak dapat dikabulkan yang haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya petitum angka 3 (tiga) tersebut maka petitum selain dan selebihnya dalam Surat gugatan tidak relevan dipertimbangkan lebih lanjut yang dengan demikian juga harus dinyatakan ditolak;

menimbang, bahwa dengan ditolaknya seluruh gugatan Penggugat tersebut maka dengan sendirinya terhadap bukti Surat yang diajukan kepersidangan oleh Penggugat selain bukti surat bertanda P-1 dan P-3 tidak relevan dipertimbangkan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan ini Pengadilan telah membuat pertimbangan hukum sendiri maka terhadap Surat Bantahan Tergugat tidak dipertimbangkan dan terhadap bukti Surat yang diajukan Tergugat selain bukti Surat bertanda T-6 tidak ikut dipertimbangkan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan telah menolak gugatan Penggugat maka dengan pertimbangan persoalan ini timbul karena adanya

halaman 25 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil Penggugat, sedangkan gugatan Penggugat telah dinyatakan ditolak maka dengan sendirinya Penggugat haruslah dibebani untuk membayar seluruh biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini yang sampai dengan Putusan ini dibacakan ditaksir sebesar Rp197.000,00 (seratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);

Mengingat Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- 1) Menolak gugatan Penggugat DYAH ENDAR SARI untuk seluruhnya;
- 2) Menghukum Penggugat tersebut untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sampai dengan saat ini sejumlah Rp197.000,00 (seratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah).

Demikian diputuskan pada hari Rabu, tanggal 27 Januari 2000 Dua Puluh Satu oleh YONGKI, S.H., selaku Hakim Tunggal berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kepahiang, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim tersebut dengan dibantu TRI HARIYANTI, S.H.,M.H., selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri Penggugat dan Kuasanya serta Tergugat tersebut.

Hakim,

Meterai

=TTD=

YONGKI, S.H.

Panitera Pengganti,

=TTD=

TRI HARIYANTI, S.H.,M.H.

Rincian Biaya:

- Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
- Biaya Pemberkasan	Rp	50.000,00
- Biaya panggilan	Rp	75.000,00
- PNBP Panggilan	Rp	20.000,00
- Biaya Redaksi	Rp	10.000,00
- Materai	Rp	12.000,00 +
J u m l a h	Rp	197.000,00 (seratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah).

halaman 26 dari 26 halaman Putusan nomor 6/Pdt.GS/2020/PN Kph

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)