



**PUTUSAN**

**Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**I S K A N D A R**, Tempat/Tanggal lahir: Batam, tanggal 20 September 1972, Jenis Kelamin: Lak-laki, Warga Negara:Indonesia, Agama: Budha, Pekerjaan: Wiraswasta, berkedudukan di Komplek Perumahan Baloi Mas Indah Blok A- 09, Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja,Kota Batam dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Giyatno,SH.,dan rekan dari BHAKTI PERTIWI Associates, beralamat di Komplek Perum Bukit Citra Lestari (BCL) Blok D No.3 RT.005 RW.14 Kel.Batu Besar,Kec.Nongsa,Kota Batam berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 November 2018, Selanjutnya disebut sebagai : **Penggugat**;

Lawan:

**Sdri.A KIM Alias NURAINI**, Tempat/Tanggal lahir: Mantang, tanggal 10 Januari 1964, Jenis Kelamin:Perempuan, Warga Negara:Indonesia,Pekerjaan:Swasta, bertempat tinggal di Toko Princes, Penuin Centre Blok U Nomor : 4 di Batam, 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 22 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 26 November 2018 dalam Register Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada awalnya dibulan Desember tahun 2009, Penggugat berjalan-jalan didaerah sekitar objek perkara yaitu 1 (satu) unit bangunan

*Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah tinggal permanent Type 50 M2 beserta turutan-turutannya, sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1240/Pangkalan Petai, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 01648/2005 tanggal 6 Desember 2005 seluas 105 M2, NIB 05.07.10.04.07444 atas nama pemegang Hak Akim alias Nuraini, yang terletak di Komplek Perumahan Baloi Mas Indah Blok A-09 Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam (rumah tempat tinggal Penggugat sekarang) bertemu dengan Tergugat ( ternyata Kakak sepupu anak kandung abang dari ibu Penggugat ) , yang pada waktu itu bertanya kepada Penggugat “ mau cari rumah tempat tinggal ya ? “ Penggugat menjawab “ Ya, lihat—lihat, kalau ada yang cocok “. Kemudian Tergugat menawarkan dengan cara menunjuk rumah yang menjadi objek perkara ; itu adalah rumah Tergugat yang pada waktu itu dalam sewa pihak lain, dengan memperlihatkan Akta Jual Beli Nomor : 1376/2005 tanggal 15 Desember 2005, yang dibuat oleh Hatma Wigati Kartono, SH. Notaris di Batam, dimana tercatat pihak pembeli rumah objek perkara adalah Pihak Kedua yaitu : Nyonya A Kim alias Nuraini ( Tergugat ) ( Bukti Surat, bertanda P - 1 ) ;

2. Bahwa Penggugat setelah melihat Akta Jual Beli tersebut yakin akan kepemilikan rumah Tergugat, dan selanjutnya Penggugat permisi minta izin melihat rumah dan langsung ketemu dengan yang menyewa, yang mempersilahkan Penggugat masuk, kemudian menerangkan bahwa masa sewa hanya tinggal 2 (dua) bulan saja dan akan segera pindah pulang kampung ke Tanjung Batu ;

3. Bahwa Penggugat setelah melihat langsung rumah tersebut, menjadi berminat dengan alasan dekat ke tempat usaha dan kemudian menyampaikan maksud tersebut kepada Tergugat, yang dijawab silahkan saja tempati setelah yang menyewa keluar ;

4. Bahwa yang menyewa rumah tersebut keluar meninggalkan rumah tersebut pada bulan Februari 2010 dan Penggugat masuk bersama keluarga tinggal dirumah tersebut pada bulan April 2010 hingga sekarang ;

5. Bahwa setelah beberapa bulan tinggal dirumah tersebut, terjadi negosiasi antara Penggugat dan Tergugat dengan harga \$ 27,000 (dua puluh tujuh ribu dollars sin) dengan Kurs \$ 1 = Rp 6.500,--, harga rupiah, Rp 175.500.000,-- ( seratus tujuh puluh lima juta lima ratus ribu rupiah ) ;

6. Bahwa selanjutnya Tergugat telah menerima fasilitas kredit dari PT. Bank Tabungan Negara ( Persero ) Cabang Batam sebagaimana Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit No.0441/00027/92/1110 tanggal 25 November 2010 selama jangka waktu pembayaran kembali 120 (seratus dua puluh) bulan, setiap bulannya sebesar Rp 1.566.600,-- (satu juta lima

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm

#### 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)



ratus enam puluh enam ribu enam ratus rupiah) ( Bukti Surat, bertanda P - 2 ) ;

**7.** Bahwa tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah tempat tinggal permanent sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1240/Pangkalan Petai, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 01648/2005 tanggal 6 Desember 2005 seluas 105 M2, NIB 05.07.10.04.07444 atas nama pemegang Hak Akim alias Nuraini, yang terletak di Komplek Perumahan Baloi Mas Indah Blok A-09 Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam (rumah tempat tinggal Penggugat sekarang) dalam fasilitas kredit tersebut menjadi agunan dengan nilai harga Rp 210.000.000,-- ( dua ratus sepuluh juta rupiah);

**8.** Bahwa proses pembayaran kredit dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Batam, oleh Tergugat dilakukan dengan memberi kuasa kepada PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Batam untuk melakukan pendebitan rekening Tabungan pada Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Batam, atas nama A Kim, No.00220-01-50-002234-8 sebagaimana Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 25 November 2010 yang dibuat dibawah tangan oleh Tergugat ( Bukti Surat, bertanda P - 3 ) ;

**9.** Pembayaran harga jual beli tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah tempat tinggal permanent tersebut dilakukan oleh Penggugat dengan cara membayar melalui setoran dan transfer ke Rekening Tabungan Bank Tabungan Negara atas nama A Kim Nomor : 00220-01-50-002234-8, yang telah dimulai oleh Penggugat dihitung mulai bulan Desember 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, dan 2017, masing-masing setiap tahun sebagaimana Bukti Surat berupa Formulir Setoran pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Batam, Transfer dari Bank Permata – Batam dan transfer dari Bank Central Asia – Batam, sebagaimana daftar pembayaran terlampir ( Bukti Surat, bertanda P- 4 huruf A, B dan C ) ;

**10.** Bahwa Penggugat dengan rezki yang ada pada bulan April 2015 melakukan pekerjaan pembongkaran/renovasi rumah, untuk mengatasi permasalahan bocor berat yang telah merusak plafon dan alas atap genteng (kayu lapuk). Dan ini diketahui oleh Tergugat, yang mendukung pekerjaan renovasi tersebut ;

**11.** Pekerjaan pembongkaran/renovasi bangunan rumah yang dilakukan oleh Penggugat, menghabiskan biaya sejumlah Rp 240.000.000,-- (dua ratus empat puluh juta rupiah) ( Bukti Surat, bertanda P – 5 );

**12.** Bahwa kemudian Penggugat mengetahui, Tergugat telah melunaskan kredit pada Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Batam pada bulan Juli tahun 2017 dan telah mengambil/menerima kembali Sertipikat Tanah yang menjadi agunan ;

*Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm*



**13.** Bahwa selanjutnya Penggugat pada tanggal 18 Desember 2016 minta kepada Tergugat, untuk proses hukum jual beli dan balik nama Sertipikat objek perkara, tetapi dijawab oleh Tergugat, “ tunggu dulu, saya tidak akan ambil hak kalian “ ;

**14.** Bahwa sehubungan dengan kata-kata Tergugat tersebut, dikemudian hari pada tanggal 10 Agustus 2017 muncul penawaran perjanjian sewa menyewa rumah, antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dibawah tangan oleh Tergugat, akan tetapi Penggugat sampai dengan sekarang tidak mengindahkannya, karena Penggugat merasa tanah dan bangunan rumah tempat tinggal Penggugat bersama keluarga tersebut sudah Penggugat beli, hanya saja belum diproses hukum sebagaimana mestinya : ( Bukti Surat, bertanda P – 6 ) ;

**15.** Bahwa akibat dari tindakan Penggugat yang tidak mengindahkan perjanjian sewa tersebut, Tergugat mulai melaksanakan sanksi sanksi yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa tersebut, antara lain pemutusan aliran listrik, melalui kuasa hukum-nya membuat somasi untuk segera Penggugat mengosongkan rumah. ( Bukti Surat, bertanda P – 7 ) ;

**16.** Bahwa dari bukti formulir setoran dan transter ke PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Batam, diketahui jumlah pembayaran yang sudah diterima Tergugat, berjumlah lebih dari harga jual beli yaitu sebesar Rp 175.500.000,-- (seratus tujuh puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) ;

**17.** Bahwa perbuatan Tergugat, menunda pelaksanaan proses hukum jual beli, balik nama sertipikat, dan menerima pembayaran uang harga jual beli, menimbulkan permasalahan baru berupa perjanjian sewa menyewa rumah berikut pelaksanaan sanksi, adalah perbuatan melawan hukum, yang membawa akibat timbulnya kerugian baik moriil, yaitu merusak nama baik dan menghilangkan kesempatan Penggugat memiliki rumah maupun materiil berupa sejumlah uang biaya pembongkaran/renovasi rumah sebesar Rp 240.000.000,-- (dua ratus empat puluh juta rupiah) ditambah dengan biaya harga jual beli yang sudah ditransfer ke rekening PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Batam No. Rekening : 00220-01-50-002234-8 atas nama A Kim dan Rekening Bank Central Asia Nomor : 8520021656 atas nama A Kim, diterima Tergugat sebesar lebih kurang Rp 260.000.000,-- (dua ratus enam puluh juta rupiah, sehingga berjumlah Rp 500.000.000,-- (lima ratus juta rupiah) ;

**18.** Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” .

*Halaman 4 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Doktrin hukum sebagai dikemukakan oleh M.A.Moegni Djodiredjo,SH., dalam literature yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum,Cetakan pertama, penerbit Pradnya Paramita,pada halaman 35, dijelaskan *kualifikasi perbuatan melawan hukum* sebagai berikut : “Dengan meninjau kembali perumusan luas dari onrechtmatigedaad, maka daad (perbuatan) barulah merupakan suatu perbuatan melawan hukum, kalau :

- a. bertentangan dengan hak orang lain atau ;
- b. bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri atau ;
- c. bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau
- d. bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda “ ;

19. Bahwa berdasarkan penjelasan-penjelasan dan dasar hukum tersebut diatas, maka perbuatan Tergugat sebagaimana diuraikan diatas, jelas bertentangan dengan hak orang lain, berteentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, yang seharusnya diindahkan oleh seseorang dalam pergaulan hidup bermasyarakat, baik terhadap diri maupun harta benda yang dimiliki atau dikuasai oleh orang lain, adalah tindakan yang dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat baik moriil maupun materiil ;
20. Bahwa Penggugat khawatir dan menduga, dengan adanya gugatan ini Tergugat akan berusaha menghindar dari tanggung jawab dan kemungkinan akan menjual objek sengketa sebagai pemegang hak, untuk itu mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Batam untuk meletakkan Sita Jaminan atas tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah tempat tinggal permanent sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1240/Pangkalan Petai, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 01648/2005 tanggal 6 Desember 2005 seluas 105 M2, NIB 05.07.10.04.07444 atas nama pemegang Hak Akim alias Nuraini, yang terletak di Komplek Perumahan Baloi Mas Indah Blok A-09 Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam. ;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini serta mengambil putusan dengan amar sebagai berikut :

## PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dimohonkan.
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa penundaan proses hukum jual beli dan balik nama Sertipikat objek perkara, sedangkan Tergugat sudah menerima lunas uang harga jual beli dari Penggugat yang disetor dan di transfer melalui

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm

### 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

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Batam kepada Tergugat ( dengan ucapan “ tunggu dulu, saya tidak akan ambil hak kalian “).

4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian moriil sejumlah Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah ) dan materiil sejumlah Rp 500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan perkara ini diucapkan.

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini.

## SUBSIDAIR

Mohon putusan yang adil.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya: Giyatno,SH.,dan rekan, sedangkan dari pihak Tergugat hadir: Alexander Tambunan,SH.,dan rekan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Desember 2018;

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 Muhammad Chandra, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Batam, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Januari 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

### I. DALAM KONPENSI

1. Bahwa Tergugat dengan tegas membantah dan menolak seluruh dalil posita maupun petitum gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara nyata dalam pokok perkara;

2. Bahwa Tergugat adalah pemilik rumah permanen yang terletak di Komplek Perumahan Baloi Mas Indah A-09, Kel.Baloi Indah Kec.Lubuk Baja,Kota Batam sebagaimana dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.1240 An.A Kim Alias Nuraini (Tergugat);

3. Bahwa Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat poin 2,3,4 dan 5. Tergugat memberikan izin kepada Penggugat untuk tinggal di

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm



rumah Tergugat karena merasa ibah dan kasihan terhadap Penggugat, yang mana Penggugat masih ada hubungan keluarga dengan Tergugat.

**Bahwa tidak pernah Tergugat bermaksud untuk menjual rumah milik Tergugat dan tidak pernah ada negosiasi antara Tergugat dan Penggugat terkait harga jual rumah tersebut;**

4. Bahwa adapun Tergugat mengajukan fasilitas kredit kepada Bank Tabungan Negara Cabang Batam adalah karena saat itu Penggugat ingin meminjam uang kepada Tergugat, namun karena Tergugat tidak memiliki uang maka Tergugat mengajukan kredit ke Bank Tabungan Negara Cabang Batam atas nama Tergugat dengan agunan berupa rumah milik Tergugat yang ditempati oleh Penggugat sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1240 An.A Kim Alias Nuraini ( Penggugat );

5. Bahwa pengajuan kredit adalah atas nama Tergugat namun uang dari pengajuan kredit sebesar Rp.210.000.000.- (dua ratus sepuluh juta rupiah) diterima oleh Penggugat, maka seyogianya Penggugat yang harus membayar cicilan kredit tersebut dengan cara mentransfer/mengirim uang kepada Tergugat melalui rekening Bank Tabungan Negara No.Rek.00220-01-50-002234-8 atas nama Tergugat;

Bahwa adapun Penggugat mentransfer/mengirim uang kepada Tergugat karena proses pembayaran cicilan kredit kepada Bank Tabungan Negara Cabang Bagtam dilakukan dengan cara melakukan pendebitan rekening tabungan pada Bank Tabungan Negara Cabang Batam atas nama Tergugat;

6. Bahwa sekitar akhir tahun 2016, Penggugat tidak lagi mentransfer/mengirim uang pembayaran cicilan kredit ke rekening Tergugat, dan Tergugat telah memperingatkan Penggugat untuk mengirimkan uang pembayaran cicilan kredit kepada Tergugat namun tidak diindahkan oleh Penggugat, maka Tergugatlah yang harus membayar dengan uang Tergugat hingga lunas dan Tergugat telah mengambil Sertifikat Tanah Tergugat yang menjadi agunan tersebut;

7. Bahwa Tergugat membantah dan menolak dalil poin 10 dan 11 gugatan Penggugat. Bahwa pembongkaran/renovasi yang dilakukan oleh Penggugat adalah atas kemauan Penggugat sendiri, Tergugat tidak pernah meminta kepada Penggugat untuk melakukan pembongkaran/renovasi, maka biaya-biaya yang timbul atas renovasi tersebut adalah menjadi tanggung jawab Penggugat;

8. Bahwa Tergugat membantah dan menolak dalil gugatan Penggugat poin 13 dan 14. Bahwa **tidak pernah ada negosiasi antara**



**Tergugat dan Penggugat terkait harga rumah tersebut dan tidak pernah ada perjanjian jual beli antara Tergugat dan Penggugat;**

Bahwa Penggugat telah tinggal di rumah Tergugat secara gratis dan Cuma-Cuma selama kurang lebih 7 (tujuh) tahun, namun melihat tingkah laku dan gelagat Penggugat yang tidak beritikad baik maka Tergugat mulai menerapkan system sewa rumah kepada Penggugat, sebagaimana dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah tertanggal 10 Agustus 2017;

9. Bahwa tidak benar Tergugat menunda proses hukum jual beli dan balik nama **karena memang dari awal tidak pernah ada perjanjian jual beli maupun negosiasi harga rumah, dan uang yang dikirim Penggugat kepada Tergugat bukanlah uang pembayaran jual beli rumah tapi uang cicilan kredit atas nama Tergugat karena uang dari fasilitas kredit atas nama Tergugat karena uang dari fasilitas kredit tersebut Penggugatlah yang memakai/menerimanya untuk kepentingan Penggugat, maka tindakan Tergugat tidak dapat dikatakan Perbuatan Melawan hukum;**

10. Bahwa permohonan sita yang diajukan Penggugat atas rumah milik Tergugat adalah tidak beralasan karena rumah tersebut berada dalam penguasaan Pengugat. Justru Tergugatlah yang telah kehilangan haknya karena hingga saat ini Penggugat tidak meninggalkan/mengosongkan rumah tersebut walaupun masa sewa telah berakhir;

## II. DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa seluruh dalil yang disampaikan oleh Tergugat Konpensı merupakan satu kesatuan dengan gugatan rekonpensı;

2. Bahwa Penggugat Rekonpensı adalah pemilik rumah yang terletak di Komplek Perumahan Baloi Mas Indah Blok A-09, Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1240 atas nama A Kim alias Nuraini (Penggugat Rekonpensı);

3. Bahwa pada tanggal 10 Agustus 2017 telah terjadi Perjanjian Sewa menyewa Rumah antara Penggugat Rekonpensı dan Tergugat Rekonpensı atas rumah milik Penggugat Rekonpensı yang terletak di Komplek Perumahan Baloi Mas Indah Blok A-09, Kelurahan Baloi Indah, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1240 atas nama A Kim Alias Nuraini (Penggugat Rekonpensı);

4. Bahwa adapun Masa Sewa Menyewa Rumah tersebut selama 1 (satu) tahun, berlangsung sejak 10 Agustus 2017 dan berakhir pada 10 Agustus 2018 dan tidak dapat diperpanjang lagi dengan harga sewa sebesar Rp. 24.000.000.- (dua puluh juta rupiah) dengan pembayaran

*Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm*



secara cicil yang dibayarkan setiap bulannya kepada Penggugat Rekonpensi;

5. Bahwa pada awal perjanjian sewa menyewa rumah tersebut, Tergugat Rekonpensi hanya melakukan pembayaran selama 2 (dua) bulan dan selanjutnya Tergugat Rekonpensi tidak pernah membayar sewa rumah tersebut, maka sewa rumah yang belum dibayar oleh tergugat Rekonpensi adalah sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah);

6. Bahwa perjanjian kontrak telah berakhir pada 10 agustus 2018, namun hingga saat ini Tergugat Rekonpensi belum meninggalkan atau mengosongkan rumah milik Penggugat Rekonpensi tersebut;

7. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah memperingatkan/mensomasi Tergugat rekonpensi sebanyak 3 (tiga) kali agar Tergugat Rekonpensi membayar uang sewa menyewa rumah yang belum dibayarkan sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) dan uang sewa setelah perjanjian sewa menyewa berakhir serta segera mengosongkan/meninggalkan rumah tersebut, namun tidak diindahkan oleh Tergugat Rekonpensi;

8. Bahwa sebagaimana Penggugat Rekonpensi uraikan dalam gugatan rekonpensi maka jelas Tergugat Rekonpensi telah melakukan Wanprestasi/Ingkar Janji terhadap Penggugat Rekonpensi;

9. Bahwa adanya Wanprestasi/Ingkar Janji yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi sebagaimana diuraikan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat Rekonpensi untuk menuntut segala kerugian, bunga dan biaya yang diakibatkan oleh Waprestasi/Ingkar Janji tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara;

10. Bahwa adapun kerugian-kerugian yang dialami Penggugat rekonpensi yang diakibatkan oleh Tergugat Rekonpensi adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materil

- Berupa Uang Sewa yang belum dibayar sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah);
- Berupa Uang Sewa setelah berakhirnya masa sewa menyewa sejak bulan Agustus 2018 hingga saat ini terhitung sebesar Rp.12.000.000.- (dua belas juta rupiah), dan akan terus bertambah sebesar Rp.2.000.000.- (dua juta rupiah) setiap bulan hingga Tergugat Rekonpensi mengosongkan/meninggalkan rumah tersebut;

b. Kerugian imateril akibat Wanprestasi/Ingkar janji Tergugat Rekonpensi membuat Penggugat Rekonpensi kehilangan hak yang tidak dapat dinilai dngan uang, tetapi patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah);

11. Bahwa sudah sepantasnya Tergugat Rekonpensi dihukum untuk mengosongkan/meninggalkan lalu menyerahkan rumah milik Penggugat Rekonpensi yang terletak di Komplek Perumahan Baloi Mas Indah Blok A-09, Kel.bali Indah kec.Lubuk Baja, Kota Batam sebagaimana dalam Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1240 atas nama A Kim Alias Nuraini (Penggugat rekonsensi) karena masa sewa menyewa rumah tersebut telah berakhir sejak bulan Agustus 2018;

12. Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi yang tidak meninggalkan/mengosongkan rumah milik Penggugat Rekonsensi dapat juga diduga melakukan tindak pidana Penggelapan dan atau Penipuan, sebagaimana diatur dalam rumusan Pasal 372 Jo Pasal 378 KUHPidana;

*Pasal 372 KUHPidana berbunyi : "Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruh atau sebagian termasuk kepunyaan orang lain, dan barang itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan diancam karena Penggelapan dengan pidana penjara paling lama empat tahun";*

*Pasal 378 KUHPidana berbunyi : "Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat atau dengan rangkaian kebohongan membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat hutang atau menghapuskan piutang, dihukum karena [enipuan dengan pidana penjara selama empat tahun];*

13. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonsensi yang tidak meninggalkan/mengosongkan rumah tersebut, Penggugat Rekonsensi telah melaporkan ke Kepolisian Sektor Lubuk Baja sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan No.STPPL/786/XII/2018/KEPRI/BRLG/LBJ Tertanggal 4 Desember 2018;

14. Bahwa oleh karena gugatan ini mempedomani Pasal 180 HIR., maka dimohonkan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan agar putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad) meskipun ada bantahan (verset), banding, kasasi;

15. Bahwa gugatan ini timbul karena Wanprestasi/Ingkar Janji Tergugat maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Berdasarkan seluruh uraian diatas, Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam berkenan memutuskan sebagai berikut:

## I. DALAM KONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;

## II. DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Sewa menyewa Rumah tertanggal 10 Agustus 2-18 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan Wanprestasi/Ingkar Janji kepada Penggugat Rekonsensi;

Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm

### 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)



4. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar kerugian materil kepada Penggugat Rekonpensi, antara lain :
  - Uang Sewa yang belum berakhir dibayar sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah)
  - Uang Sewa setelah berakhirnya masa sewa sejak bulan Agustus 2018 hingga saat ini terhitung sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah), dan akan terus bertambah sebesar Rp.2.000.000.- (dua juta rupiah) setiap bulan hingga Tergugat Rekonpensi mengosongkan/meninggalkan rumah tersebut;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian imateril sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapapun yang ada didalamnya untuk meninggalkan dan mengosongkan rumah milik Penggugat Rekonpensi yang terletak di Komplek Perumahan Baloi Mas Indah Blok A-09, Kel. baloi Indah, Kec. lubuk Baja, Kota Batam sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna bangunan No.1240 atas nama A Kim Alias Nuraini;
7. Menyatakan putusan in I dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij vooraad);

### III. DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

1. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini;

Atau

Jika Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Repliknya yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil gugatannya dan Tergugat juga telah mengajukan Dupliknya yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil jawabannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P- 6 C, 103 , serta saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu bernama: Asep Nuralam dan Ng A Hja;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat T-1 sampai dengan T- 12, serta saksi sebanyak 1 (satu) orang yaitu bernama:Linda;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya baik Penggugat maupun Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya di persidangan yang pada pokoknya masing-masing bertetap pada dalil gugatan dan dalil bantahannya terdahulu;

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

*Halaman 11 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas;

## DALAM KOMPENSI :

Menimbang, bahwa yang menjadi inti pokok permasalahan antara kedua belah pihak adalah "Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, sehingga mengakibatkan kerugian bagi diri Penggugat";

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah membantah dalil gugatan Penggugat, maka Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat dan saksi di persidangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Akta Jual Beli No.1376/2005, tanggal 15 Desember 2005, antara Tn.Seng Huat selaku Penjual dengan Ny.A Kim selaku Pembeli atas sebidang tanah dengan Sertifikat HGB No.1240/Pangkalan Petai seluas 105 M2 berikut 1 (satu) unit Bangunan Rumah Tinggal, type 50 M2,Permanen, dikenal sebagai:Komplek Perumahan Baloi Mas Indah Blok A No.09,Batam, dengan harga Rp.75.000.000.-(tujuh puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti P-2 berupa Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit, tertanggal 25 November 2010 dari PT.Bank Tabungan Negara (BTN) cab.Batam kepada sdr.A Kim, perihal:Persetujuan penyediaan Fasilitas Kredit sebesar Rp.100.000.000.-(seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti P-3 berupa Surat Pernyataan dan Kuasa dari sdr.A Kim, tertanggal 25 November 2010, yang menyatakan: memberikan kuasa kepada PT.Bank BTN untuk melakukan pendebitan rekening tabungan miliknya untuk keperluan pembayaran kewajiban angsuran berikut denda atas kredit An.A Kim kepada Bank BTN;

Menimbang, bahwa bukti P-4a berupa Surat Persetujuan Kerja, tertanggal 12 april 2015 antara Iskandar (selaku pemilik rumah) dengan Asep Nuralam atas pengerjaan Renovasi rumah di Komp.Baloi Mas Indah Blok A No.9 Baloi, dengan harga Rp.243.000.000.- (dua ratus empat puluh tiga juta rupiah);

Halaman 12 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm

### 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 bukti P-4b berupa Gambar bangunan rumah terperkara sebelum renovasi, dan bukti P-4c berupa Gambar bangunan rumah sesudah renovasi;

Menimbang, bahwa bukti P-5a berupa Perjanjian Sewa Menyewa, tertanggal 10 Agustus 2017, antara sdr.A Kim dengan sdr.Iskandar atas objek sebuah rumah di Baloi Mas Indah Blok A No.9 dengan masa sewa menyewa selama 1 (satu) tahun terhitung sejak 10 Agustus 2017 dan berakhir pada 10 Agustus 2018 dengan harga sewa sebesar Rp.24.000.000.- (dua puluh empat juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti P-5b berupa Somasi ketiga (terakhir) dari Kuasa Hukum Tergugat kepada Penggugat perihal; Pengosongan rumah milik Tergugat di Komp.Baloi Mas Indah Blok A No.09,Kel.baloi Indah Kec.Lubuk Baja;

Menimbang, bahwa bukti P-5 c berupa Print Out percakapan WA antara Tergugat dengan penggugat, tanggal 25 Agustus 2017 dan 6 September 2017, yang berisikan antara lain:Tergugat mendesak Penggugat supaya segera keluar dari rumah terperkara;

Menimbang, bahwa bukti P-6.A.1 sampai P-6.A.5 berupa formulir setoran ke rekening a.n.sdr A Kim sejak tanggal 10 Desember 2011 sampai dengan 5 April 2012 dengan total setoran sebanyak Rp.7.300.000.- (tujuh juta tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti P-6.B1 sampai P-6.B.28 berupa rekening Koran Bank Permata No.Nasabah:5893853761433570, yang berisikan setoran ke rekening a.n.Akim sejak tanggal 1 Februari 2014 sampai tanggal 1 Oktober 2015,dengan total jumlah setoran sebanyak Rp.39.250.000.- (tiga puluh Sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti P-6.C1 sampai P-6.C.103 berupa rekening Koran Bank BCA No.Rekening:08520098225 a.n.Nasabah:Iskandar, yang berisikan setoran ke rekening sdr. A Kim sejak tanggal 09/09/2013 sampai dengan 18/12/2017, dengan total setoran sebanyak Rp.557.598.500.- (lima ratus lima puluh tujuh juta lima ratus Sembilan puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan saksi-saksi di persidangan yaitu sebagai berikut :

1. ASEP NURALAM, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa benar Penggugat pernah menyuruh saksi untuk bekerja merenovasi rumah terperkara pada bulan April tahun 2012;
  - Bahwa pada waktu itu keadaan rumah tidak layak untuk ditempati;

*Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu rumah tersebut saksi renovasi. Penggugat dan keluarganya mengontrak rumah diluar;
  - Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik rumah yang saksi renovasi, tetapi yang menyuruh saksi merenovasi rumah tersebut adalah Penggugat;
  - Bahwa sewaktu saksi merenovasi rumah tersebut tidak ada pihak lain yang menegur saksi;
  - Bahwa saksi merenovasi rumah tersebut sekitar 4 (empat) bulan, dan setelah selesai renovasi, Penggugat dan keluarganya kembali menempati rumah tersebut;
  - Bahwa biaya renovasi rumah tersebut sekitar Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah);
2. NG A HJA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa yang saksi ketahui adalah masalah penjualan rumah oleh Tergugat kepada Penggugat;
  - Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat adalah anak kandung saksi, sedangkan Tergugat adalah keponakan saksi;
  - Bahwa yang menjual rumah adalah Tergugat, dan yang membeli rumah tersebut adalah Penggugat;
  - Bahwa rumah Tergugat dijual kepada Penggugat, saksi tahu dari Tergugat, yang mana kronologis pengetahuan saksi adalah pada sekitar bulan April 2018 saksi bertemu dengan Tergugat, saksi dijemput oleh Ojek dan dibawa ke Toko milik Tergugat, setelah sampai di Toko Tergugat, lalu Tergugat bercerita kepada saksi bahwa rumah tersebut telah dibeli oleh Penggugat dan sudah lunas, tetapi belum dibalik namakan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti surat dan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-1 berupa Perjanjian Sewa Menyewa Rumah tertanggal 10 Agustus 2017 antara A Kim (Tergugat) dengan Iskandar (Penggugat), yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Pengugat sebagai Penyewa rumah milik Tergugat di Baloi Mas Indah Blok A No.9, Batam, dan perjanjian sewa rumah berlangsung dalam jangka waktu 1 (satu) tahun berlaku sejak tanggal 10 Agustus 2017 dan berakhir tanggal 10 Agustus 2018, dan tidak akan diperpanjang oleh Tergugat. Harga sewa rumah untuk 1 (satu) tahun adalah Rp.24.000.000.- (dua puluh empat juta rupiah) dengan cara pembayaran untuk pembayaran per bulannya sebesar Rp.2.000.000.- (dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T-2 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1240/Desa Pangkalan Petai baloi Indah tertanggal 15 Mei 1998 atas sebidang tanah seluas 105 M2 berikut bangunan permanen di atasnya;

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm

#### 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 bukti T-3 a berupa Perjanjian Kredit antara PT.Bank Tabungan Negara dan A Kim, tertanggal 25 November 2010 dengan nilai kredit sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T-3 b berupa Perjanjian Kredit antara PT.Bank Tabungan Negara dan A Kim, tertanggal 17 September 2015 dengan nilai kredit sebesar Rp.250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T-4 a berupa Tanggapan dan Somasi/Teguran Hukum dari Kuasa Hukum Tergugat kepada Penggugat tertanggal 29 Oktober 2018 yang pada pokoknya menyatakan bahwa hubungan Tergugat dengan Penggugat adalah Perjanjian Sewa Menyewa, yang mana perjanjian sewa menyewa tersebut telah berakhir pada tanggal 10 Agustus 2018, dan melakukan somasi agar supaya Penggugat segera mengosongkan rumah Tergugat tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak surat ini diterima oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti T-4 b berupa Resi Kiriman Pos Surat No.162/KH-NS/X/2018 tertanggal 29 Oktober 2018 yang dikirim kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti T-4 c berupa Resi Kiriman Pos Surat No.162/KH-NS/X/2018 tertanggal 29 Oktober 2018 dikirim kepada Law Office Bhakti Pertiwi (Kuasa Penggugat);

Menimbang, bahwa bukti T-5 a berupa Tanggapan dan Somasi/Teguran Huku ke-2 dari Kuasa Tergugat kepada Penggugat tertanggal 7 November 2018, yang pada pokoknya berisikan sebagaimana tersebut dalam T-4 a;

Menimbang, bahwa bukti T-5 b berupa Tanda Terima Surat No.170/KH-NS/XI/2018, tertanggal 7 November 2018 ,yang diterima oleh Calvin pada tanggal 7 November 2018;

Menimbang, bahwa bukti T-6 a berupa Somasi ketiga (terakhir) tertanggal 16 November 2018, dari Kuasa Hukum Tergugat kepada Penggugat, yang berisikan pada pokoknya agar segera mengosongkan rumah milik Tergugat dalam waktu 5 (lima) hari setelah surat ini diterima Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti T-6 b berupa Tanda terima Surat No.179/KH-NS/XI/2018, tertaanggal 16 November 2018, yang diterima oleh Chelsy pada tanggal 16 November 2018;

Menimbang, bahwa bukti T-7 berupa Surat Tanda Penerimaan Laporan No.STPL/786/XII/2018/KEPRI/BRLG/LBJ, tertanggal 4 Desember 2018, yang berisikan Laporan Tergugat ke Polsek Lubuk Baja karena Penggugat tidak mengosongkan rumah Tergugat hingga saat ini;

Menimbang, bahwa bukti T-8 berupa Kwitansi/Tanda Terima uang, tertanggal 28 Juli 2015 sejumlah Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) untuk pembayaran: Titipan uang kepada Penggugat;

*Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm*

#### 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 bukti T-9 berupa Kwitansi/Tanda Terima Uang, tertanggal 15 Juli 2014 sejumlah Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah), untuk pembayaran : titipan uang, akan dikembalikan tanggal 15 September 2014;

Menimbang, bahwa bukti T-10 berupa Kwitansi/Tanda terima Uang sejumlah Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah), untuk pembayaran: titipan uang, akan dikembalikan tanggal 15 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa bukti T-11 berupa Kwitansi/Tanda Terima Uang sejumlah Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah), untuk pembayaran: titipan uang kepada Penggugat selama 1 (satu) bulan;

Menimbang, bahwa bukti T-12 berupa Kwitansi/Tanda Terima Uang sejumlah Rp.30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah), untuk pembayaran Titipan uang kepada Penggugat selama 1 (satu) bulan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Tergugat juga menghadirkan saksi bernama LINDA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar saksi tinggal bersama tante saksi yaitu Tergugat, yaitu membantu usaha di Toko Tergugat;
- Bahwa benat Penggugat tinggal di rumah terperkara sejak tahun 2010, dengan menempatnya secara Cuma-Cuma;
- Bahwa saksi tahu dengan bukti T-8, T-10, T-12, yaitu kwitansi yang saksi buat dan saat penandatanganan kwitansi, Tergugat ada menyerahkan uang dalam bentuk tunai kepada Penggugat berupa titipan uang;
- Bahwa saksi membuat kwitansi sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah), kwitansi sebesar Rp.30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah) dan kwitansi Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa kwitansi tersebut dibuat di Toko milik Tergugat, dan uang tersebut diberikan Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa ada yang tidak dibuatkan kwitansinya yaitu pemberian uang Rp.30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah) dan Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa yang membuat Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana dalam bukti T-1 adalah saksi sendiri yang mengetiknya, dengan jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 10 Agustus 2017 sampai dengan 10 Agustus 2018 dengan uang sewa sebesar Rp.24.000.000.- (dua puluh empat juta rupiah) dengan system pembayaran secara cicil setiap bulannya sebesar Rp.2.000.000.- (dua juta rupiah), dan Penggugat dan Tergugat ada menanda tangani Perjanjian sewa menyewa rumah tersebut;
- Bahwa saksi tahu ibu Penggugat datang ke Toko milik Tergugat, dan Tergugat membicarakan masalah titipan uang yang ada pada Penggugat, tetapi

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm

#### 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

Penggugat tidak pernah membayar kepada Tergugat, dan rumah yang ditempati Penggugat milik Tergugat mau dijual oleh tergugat, tetapi Tergugat tidak mau keluar rumah;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari bukti surat dan saksi baik yang diajukan oleh Penggugat maupun yang diajukan oleh Tergugat di persidangan, diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa benar Penggugat telah menempati rumah milik Tergugat yang terletak di Komplek Baloi Mas Indah Blok A-09, Kel. Baloi Indah, Kec. Lubuk Baja, Kota Batam;
- Bahwa menurut Penggugat, rumah tersebut ditempatinya karena Tergugat menawarkan rumah tersebut untuk dijualnya, dan setelah melihat rumah tersebut Penggugat menjadi berminat, dan Tergugat mempersilahkan Penggugat untuk menempati rumah tersebut setelah penyewa rumah keluar, dan kemudian Penggugat bersama keluarganya mulai menempati rumah tersebut sejak bulan April 2010 hingga sekarang;
- Bahwa sedangkan menurut Tergugat, bahwa Tergugat mengizinkan Penggugat untuk tinggal di rumah terpaksa karena Tergugat merasa iba dan kasihan dengan Penggugat yang mana Penggugat masih ada hubungan keluarga dengan Tergugat;
- Bahwa menurut Penggugat, setelah Penggugat beberapa bulan tinggal di rumah terpaksa, terjadi negoisasi antara Penggugat dan Tergugat tentang harga rumah sebesar \$27.000.- (dua puluh tujuh ribu dollar Singapura), dengan kurs saat itu \$ 1= Rp.6.500.- sama dengan Rp.175.000.000.- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah),;
- Bahwa selanjutnya Tergugat menerima fasilitas kredit dari PT. Bank Tabungan Negara Cabang Batam pada tanggal 25 November 2010 sebesar Rp.210.000.000.-, dengan agunannya adalah Setifikat Hak Guna Bangunan No.1240/Pangkalan Petai, berikut bangunan rumah yang terletak di atasnya di Komplek Baloi Mas Indah, kec. Lubuk Baja Kota Batam;
- Bahwa pembayaran harga jual beli bangunan rumah terpaksa dilakukan Penggugat dengan cara membayar melalui setoran/transfer ke rekening Bank Tabungan Negara An. A Kim terhitung mulai bulan Desember 2010 sampai dengan 2017;
- Bahwa menurut Tergugat, bahwa Tergugat mengajukan fasilitas kredit kepada Bank Tabungan Negara adalah pada saat itu Penggugat ingin meminjam uang kepada Tergugat, namun Tergugat tidak memiliki uang dengan agunan rumah milik Tergugat, dan uang hasil dari kredit tersebut diterima oleh Penggugat, dan Penggugat yang harus membayar cicilan kredit

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm

#### 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)



dengan cara mentransfer uang kepada Tergugat melalui rekening Bank Tabungan Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Penggugat tinggal di rumah terperkara dikarenakan ada Negoisasi/kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat untuk menjual rumah milik Tergugat, dan apakah benar Penggugat telah membayarkan cicilan uang kredit An.Tergugat tersebut kepada Bank Tabungan Negara (sebagaimana versi Penggugat), atau apakah Penggugat membayarkan uang cicilan kredit An.Tergugat karena Tergugat meminjam uang kepada Bank dikarenakan Penggugat ingin meminjam uang kepada Tergugat, dan oleh karenanya Tergugatlah yang mengajukan kredit sebesar Rp.210.000.000.- untuk kepentingan Penggugat(sebagaimana versi Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 A1 sampai dengan P-6 A5 menerangkan bahwa Penggugat telah menyetor uang sebesar Rp.1.500.000.- tertanggal 10/02/2011, sebesar Rp.1.800.000.- tertanggal 08/06/2011, sebesar Rp.1.500.000.- tertanggal 07/02/2-12, sebesar Rp.1.500.000.-tertanggal 07/03/2012, dan Rp.1.000.000.-tertanggal 05/04/2012, seluruhnya berjumlah Rp.7.300.000.- ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyetor uang ke rekening BTN An.A Kim sebagaimana dalam bukti P-6 B1 sampai dengan P-6 B19 dengan setoran berjumlah Rp.39.250.000.-;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 A sampai dengan P-6 B, diperoleh fakta bahwa uang setoran Penggugat melalui Bank Tabungan Negara An.Rekening Tergugat adalah sebesar Rp.7.300.000 + Rp.39.250.000 =Rp.46.550.000.-;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan renovasi atas rumah Tergugat dengan total pengeluaran uang sebesar Rp.240.000.000.-, maka uang yang telah Penggugat untuk pembiayaan cicilan rumah serta renovasi rumah adalah menjadi sebesar Rp.286.550.000.- (dua ratus delapan puluh enam juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena ada setoran Penggugat kepada Tergugat yang tidak melalui Bank BTN cabang Batam, maka setoran tersebut tidak dapat diperhitungkan sebagai pembayaran cicilan kredit Tergugat atas pinjaman Kredit Tergugat di Bank BTN sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam bukti P-6 C1 sampai dengan P-6 C 103 bukanlah merupakan setoran cicilan yang dilakukan Penggugat terhadap Kredit Tergugat di Bank BTN sebagaimana diakui oleh kedua belah pihak, maka pertimbangan bukti P-6 C tersebut tidak relevan apabila dihubungkan dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perhitungan cicilan uang yang telah disetor oleh Penggugat dalam rangka pembayaran uang kredit Tergugat kepada Bank BTN tersebut;

Menimbang, bahwa apakah setoran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat melalui Bank Tabungan Negara berkaitan dengan pembayaran cicilan rumah terperkara yang akan dijual oleh Tergugat kepada Penggugat, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1866 KUHPerdara ada dikenal Alat-alat bukti dalam Hukum Perdata yang terdiri atas:1. Surat, 2.Saksi-saksi, 3.Persangkaan, 4.Pengakuan,dan 5.Sumpah;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat di persidangan bernama Asep Nur Alam,pada pokoknya menerangkan bahwa pada sekitar bulan April 2012 saksi melakukan renovasi rumah terperkara atas suruhan Penggugat dengan biaya renovasi sekitar Rp.240.000.000.-, renovasi rumah tersebut dilakukan selama 4 (empat) bulan, dan selama bekerja merenovasi rumah terperkara, tidak ada pihak lain yang menegur atau keberatan kepada saksi;

Menimbang, bahwa sejak bulan April 2010 sampai sekarang ini Penggugat menempati rumah tersebut,dan pada tahun 2012 Penggugat merenovasi secara besar-besaran rumah terperkara, dan Tergugat tidak ada keberatan atau menegur saksi Asep Nuralam yang mengerjakan renovasi rumah atau Penggugat yang melakukan renovasi, menurut pertimbangan Majelis Hakim adalah sesuatu hal yang tidak lazim apabila Tergugat sebagai pemilik rumah tidak bertindak atau mengkomplain Penggugat karena membongkar rumahnya tanpa seizin Tergugat, dan dikaitkan dengan keterangan saksi Ng A Hja yang menerangkan bahwa dianya dipanggil oleh Tergugat di Toko milik Tergugat, dan Tergugat mengatakan kepada saksi bahwa rumah itu telah dijual kepada Penggugat,akan tetapi belum dibalik-namakan, meskipun telah dibantah dengan keterangan saksi Tergugat bernama Linda yang menerangkan bahwa pembicaraan Tergugat dengan ibu Penggugat adalah masalah titipan uang yang ada pada Penggugat dan rumah yang ditempati Penggugat akan dijual oleh Tergugat,tetapi Penggugat tidak mau keluar dari rumah;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat HGB yang diagunkan oleh Tergugat ke Bank BTN telah diambil kembali oleh Tergugat karena Tergugatlah yang melunasi cicilan kreditnya ke Bank BTN pada waktu Penggugat telah menyetorkan sebagian besar cicilan kredit An.Tergugat tersebut, maka jual beli bangunan rumah terperkara tidak jadi dilanjutkan oleh Tergugat,dan kemudian oleh karena antara Penggugat dan Tergugat terjadi Perjanjian Pinjam Meminjam Uang dan Penggugat tidak lancar membayar uang pinjamannya tersebut, maka

*Halaman 19 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm*

#### 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

untuk mengusir Penggugat untuk keluar dari rumah terperkara, Tergugat membuat Perjanjian Sewa Menyewa atas rumah yang ditempati oleh Penggugat (bukti T-1) yang berlaku sejak tanggal 10 Agustus 2017 sampai tanggal 10 Agustus 2018, dengan sewa rumah sebesar Rp.24.000.000.- setahun dan setelah itu tidak akan diperpanjang lagi;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat ada memperlihatkan asli dari Akta Jual beli No.1376/2005, tanggal 15 Desember 2005 milik Tergugat, hal tersebut menunjukkan bahwa Tergugat telah menyerahkan asli Akta Jual Beli miliknya tersebut untuk di pegang oleh Penggugat, hal tersebut menurut hemat Majelis Hakim telah menimbulkan persangkaan tentang adanya negosiasi jual beli rumah terperkara antara Penggugat dengan Tergugat sebelumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut maka Majelis Hakim telah memperoleh alat bukti Persangkaan sebagaimana dipertimbangkan dalam uraian pertimbangan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti Surat, Saksi, dan Persangkaan diatas, Majelis Hakim berpendapat telah terbukti di persidangan bahwa perbuatan Tergugat yang memberikan harapan kepada Penggugat untuk menjual rumah terperkara kepada Penggugat, sehingga Penggugat telah menyetor/mentransfer uang ke rekening Bank BTN milik Tergugat untuk menanggulangi cicilan kredit Tergugat di Bank BTN cabang Batam, dan karena adanya harapan tersebut Penggugat telah melakukan renovasi besar atas rumah tersebut sebesar Rp.240.000.000.-(dua ratus empat puluh juta rupiah), akan tetapi sebelum Penggugat melunasi cicilan kredit An.Tergugat di Bank BTN, lalu Tergugat segera melunasi kreditnya tersebut dan mengambil agunannya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1240/Pangkalan Petai An.A Kim, dan selanjutnya membatalkan janjinya kepada Penggugat atas jual beli tanah berikut bangun rumah terperkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti di persidangan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, maka Penggugat wajib mengganti kerugian sebanyak biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat, yang hingga saat ini terhitung sebesar Rp.286.550.000.-(dua ratus delapan puluh enam juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sebagaimana dalam gugatan konvensi;

*Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm*

#### 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 selanjutnya akan dipertimbangkan tentang petitum gugatan Penggugat poin 1, mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, akan dipertimbangkan setelah petitum gugatan berikutnya selesai dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan poin 2, menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dimohonkan, oleh karena tidak dicantumkan dalam petitum gugatan perkara ini maka petitum poin 2 tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan poin 3, menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa penundaan proses hukum jual beli dan balik nama Sertifikat objek perkara, sedangkan tergugat sudah menerima lunas uang harga jual beli dari Penggugat yang disetor/ditransfer melalui PT.Bank tabungan Negara (Persero) cabang Batam kepada tergugat (dengan ucapan "tunggu dulu, saya tidak akan ambil hak kalian");

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat sebagaimana diuraikan tersebut diatas maka petitum poin 3 beralasan hukum, dengan mengefisienkan penggunaan kalimat dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan poin 4, menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil sejumlah Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) dan moril sejumlah Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat, paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan perkara ini diucapkan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti di persidangan Penggugat telah mengalami kerugian materil sejumlah Rp.286.550.000.- (dua ratus delapan puluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka Tergugat harus dihukum membayar ganti kerugian materil sebesar kerugian materil yang dialami oleh Penggugat, sedangkan untuk kerugian yang bersifat moril, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kerugian moril yang dialami oleh Penggugat di persidangan yang ditimbulkan oleh Tergugat, maka petitum tentang kerugian moril tersebut tidak beralasan dan harus ditolak. Demikian juga terhadap petitum yang meminta klausul paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan diucapkan, oleh karena putusan perkara ini tidak memenuhi syarat serta merta, maka petitum tentang adanya klausul tersebut tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan poin 5, menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara, akan dipertimbangkan nantinya sekaligus dalam pertimbangan tentang Konvensi dan Rekonvensi;

Halaman 21 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm



Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

## **DALAM REKONVENSİ :**

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonvensinya Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah mendalihkan bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa menyewa rumah antara Penggugat rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi tertanggal 10 Agustus 2017 selama masa jangka waktu 1 (satu) tahun dari 10 Agustus 2017 sampai dengan 10 Agustus 2018, Penggugat hanya membayar uang sewa rumah selama 2 (dua) bulan dan belum membayarkan sewa rumah selama 10 (sepuluh) bulan yaitu sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah), dan meskipun perjanjian sewa menyewa rumah telah berakhir, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mau segera mengosongkan rumah rumah meskipun telah dilakukan somasi oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sehingga akibat perbuatan Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut telah menimbulkan kerugian materil bagi diri Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana diuraikan dalam gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan bukti tentang adanya hutang Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi berupa Kwitansi Titipan Uang sejumlah Rp.100.000.000.- (tertanggal 28/07/2015), titipan uang sejumlah Rp.20.000.000.- dan uang sejumlah Rp.20.000.000.- (tertanggal 15/07/2014), titipan uang sejumlah Rp.20.000.000.- dan uang sejumlah Rp.20.000.000.- dan Rp.30.000.000.- (tertanggal 27/07/2014);

Menimbang, bahwa oleh karena dalam setoran/transfer uang yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ke rekening milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi An.A Kim melalui Bank BCA, terhitung sejak tanggal 18 Agustus 2014 sampai dengan 18 Desember 2017 (bukti P-6 C 18 sampai P-6 C 103) yang berjumlah ratusan juta rupiah, maka Majelis Hakim tidak dapat mempertimbangkan apakah uang yang disetor tersebut adalah uang pengembalian pinjaman Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi, karena tidak ada keterangan terperinci tentang hal tersebut, dan oleh karena itu haruslah diajukan tersendiri mengenai hal tersebut dalam perkara tersendiri;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam hal tidak melaksanakan janjinya secara lisan untuk menjual terperkara kepada Tergugat Rekonvensi sehingga

*Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm*



mengakibatkan adanya kerugian materil bagi diri Tergugat Rekonvensi, maka dengan demikian tuntutan pengosongan rumah terperkara oleh Tergugat Rekonvensi dalam perkara Rekonvensi ini menjadi tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada pada pihak yang kalah, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, ketentuan Hukum Acara Perdata, Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

**I. DALAM KONPENSI :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil sejumlah Rp.286.550.000.- (dua ratus delapan puluh enam juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

**II. DALAM REKONPENSI :**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

**III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini hingga kini ditaksir sebesar Rp.791.000.- (tujuh ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Selasa, tanggal 23 April 2019, oleh kami, Mangapul Manalu, S.H.,MaH., sebagai Hakim Ketua , Efrida Yanti, S.H.,MH., dan Jasael, S.H.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm tanggal 26 November 2018, putusan tersebut pada hari

*Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selasa, tanggal 30 April 2019, yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Bainuddin Sihombing, S.H.,MH., selaku Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat.-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Efrida Yanti, S.H.,MH.

Mangapul Manalu, S.H.,MH.

Jasael, S.H.,MH.

Panitera Pengganti,

Bainuddin Sihombing, S.H.,MH.

## Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran .....	:	Rp. 30.000.-
2. ATK.....	:	Rp. 70.000.-
3.....R	:	Rp.670.000.-
isalah Panggilan.....		
4.....P	:	Rp. 5.000.-
NBP Panggilan.....		
5.....M	:	Rp. 6.000.-
aterai .....		
6.....R	:	Rp. 10.000.-
edaksi .....		
Jumlah	:	<u>Rp.791.000.-</u>

( Tujuh ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah )