



PUTUSAN

Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. DUTA BUMI ADIPRATAMA, Berkantor pusat di Komplek Sentra Niaga Bulevar Hijau Kav. 33-35, Medan Satria, Bekasi, Jawa Barat 17132. Dalam hal ini diwakili oleh CHOONG TSERN HOONG selaku Direktur memberikan Kuasa kepada **ASRIYANTO SALEH, GUSTI MADE IVAN ADINES** dan **ADE KURNIAWAN** Selaku Divisi Legal **PT. DUTA BUMI ADIPRATAMA**, berkantor pusat di Komplek Sentra Niaga Bulevar Hijau, Kav. 33-35, Medan Satria, Bekasi 17132, berdasarkan Surat Kuasa khusus bermaterai cukup tertanggal 24 November 2022, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 27 Desember 2022 dengan Nomor Register 475/SK/2022/PN Bks, sebagai **PENGUGAT** ;

Melawan

Tuan LENARKI LATUPEIRISSA, SH., Laki-Laki, Usia 51 Tahun, terakhir diketahui bertempat tinggal di Cluster Aralia Perumahan Harapan Indah Blok HY.42 Nomor 31,, Desa Pusaka Rakyat, Kec. Tarumajaya, Kab. Bekasi, Provinsi Jawa Barat, sebagai **TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 24 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 27 Desember 2022 dengan Nomor Register 646/Pdt.G/2022/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGUGAT** adalah sebuah perusahaan berbadan hukum yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia, dan telah beberapa kali mengalami perubahan Anggaran Dasar, terakhir kali melalui Pernyataan Keputusan Rapat Diluar Rapat Umum Pemegang Saham luar Biasa PT. Duta Bumi Adipratama sebagaimana



tertuang di dalam Akta Nomor 13 tanggal 14 Oktober 2022 yang dibuat oleh Notaris RASYIDA THALIB, SH.,Mkn, Notaris di Kabupaten Bekasi, serta telah diterima dan dicatat di Kementerian Hukum dan HAM RI melalui surat dengan Nomor AHU-AH.01.09-0066187 yang bergerak di bidang developer dan real estate, dan mengembangkan beberapa lokasi perumahan, salah satunya adalah Cluster Aralia Perumahan Harapan Indah yang terletak di Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat ;

2. Bahwa **TERGUGAT** adalah perseorangan yang berminat membeli salah satu rumah yang dijual oleh **PENGGUGAT** di lokasi tersebut di atas, yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Cluster Aralia Perumahan Harapan Indah Blok HY.42 Kavling No. 31, Type/Luas Bangunan 125 ;
3. Bahwa setelah dilakukan negosiasi antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT**, tercapai kesepakatan bahwa harga jual beli tanah dan bangunan tersebut di atas adalah sebesar **Rp. 1.077.000.000,- (satu milyar tujuh puluh tujuh juta rupiah)**, dan akan dibayar oleh **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** dengan cara mengangsur/mencicil ;
4. Bahwa untuk menindaklanjuti kesepakatan di atas, **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** menuangkan kesepakatan tersebut di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 36 Tanggal 21 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Tuti Alawiyah, S.H., Notaris di Bekasi, selanjutnya mohon disebut sebagai **"PERJANJIAN"** ;
5. Bahwa gugatan ini di daftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi berdasarkan asas *"Actor Sequitur Forum Rei"* yang diatur dalam Pasal 118 ayat (4) HIR, yang menyatakan bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka **PENGGUGAT**, Jika Ia suka, dapat memasukan surat gugatan itu kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu
6. Bahwa gugatan ini didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 36 Tanggal 21 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Tuti Alawiyah, S.H, Notaris di Kota Bekasi dalam Pasal 14, yang menyatakan "jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil maka **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** sepakat untuk menyerahkan penyelesaian kepada Pengadilan Negeri, dan untuk itu **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi di Bekasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa objek dari **"PERJANJIAN"** tersebut di atas adalah sebagian dari sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 3551/Pusaka Rakyat seluas 160 m² yang terletak di Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas bagian tanah tersebut terutama sebuah rumah tinggal yang berdiri di atas tanah tersebut berikut fasilitas dan turutannya berupa aliran listrik dan saluran air minum dari PDAM, atau setempat dikenal dengan Cluster Aralia Perumahan Harapan Indah Blok HY.42 Nomor Kavling 31, Type/Luas Bangunan 125, selanjutnya mohon disebut sebagai **"Tanah dan Bangunan"**;
8. Bahwa di dalam **"PERJANJIAN"** tersebut di atas, **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** telah sepakat bahwa :
 - Harga Tanah dan Bangunan yang wajib dibayar oleh **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT** adalah sebesar **Rp. 1.077.000.000,- (satu miliar tujuh puluh tujuh juta rupiah)**, dari jumlah harga tersebut **TERGUGAT** telah membayar kepada **PENGUGAT** sebagai uang muka sebelum **PERJANJIAN** ditandatangani yaitu sebesar Rp. 323.100.000,- (tiga ratus dua puluh tiga juta seratus ribu rupiah), sedangkan sisa harga sebesar Rp. 753.900.000,- (tujuh ratus lima puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah) diakui oleh **TERGUGAT** sebagai hutang **TERGUGAT**, akan dibayar oleh **TERGUGAT** kepada **PENGUGAT** secara mencicil sebanyak 60 (enam puluh) kali angsuran terhitung mulai dari bulan Nopember tahun 2012 sampai dengan lunas seluruhnya, pembayaran paling lambat dilakukan setiap tanggal 20 (dua puluh) bulan yang bersangkutan ;
 - Atas hutang yang diakui tersebut, **PENGUGAT** menetapkan biaya administrasi kepada **TERGUGAT** sebesar 14% (empat belas persen) pertahun, **TERGUGAT** diwajibkan melakukan pembayaran dalam bentuk angsuran yang merupakan angsuran pokok ditambah biaya administrasi;
 - Angsuran perbulan ke-1 (satu) sampai dengan angsuran ke-60 (enam puluh) flat masing-masing sebesar Rp. 21.361.000,- (dua puluh satu juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah) ;
9. Bahwa dikarenakan pembelian **Tanah dan Bangunan** di atas tidak dilakukan secara tunai atau lunas oleh **TERGUGAT**, dan antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT** belum membuat Akta Jual Beli sehingga belum terjadi peralihan kepemilikan atas Tanah dan Bangunan,

Halaman 3 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

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)



maka secara hukum Tanah dan Bangunan masih dimiliki oleh **PENGUGAT**;

10. Bahwa "**PERJANJIAN**" di atas disetujui seluruh isinya oleh **PENGUGAT** dan **TERGUGAT**, dibuat sebagaimana syarat sahnya sebuah Perjanjian, sehingga beralasan secara hukum agar "**PERJANJIAN**" di atas dinyatakan sah secara hukum dan mengikat **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** ;
11. Bahwa sejak ditandatanganinya "**PERJANJIAN**" tersebut, **TERGUGAT** telah diperkenankan menempati Tanah dan Bangunan tersebut sampai sekarang, sehingga secara faktual **TERGUGAT** sudah menikmati secara penuh Tanah dan Bangunan tersebut di atas ;
11. Bahwa semenjak diperkenankan menempati Tanah dan Bangunan hingga sekarang saat gugatan ini diajukan, **TERGUGAT** lalai dan tidak pernah melakukan pembayaran sama sekali kepada **PENGUGAT** sebagaimana yang telah disepakati di dalam "**PERJANJIAN**", sehingga **TERGUGAT** total telah lalai 60 (enam puluh) kali angsuran ;
12. Bahwa **PENGUGAT** telah memberikan Surat Peringatan dan/atau Somasi kepada **TERGUGAT**, namun **TERGUGAT** tetap tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati ;
13. Bahwa Pasal 7 "**PERJANJIAN**" menyebutkan :
 - **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** sepakat satu sama lain bahwa pengikatan jual beli dalam akta ini menjadi batal demi hukum apabila **TERGUGAT** tidak memenuhi kewajibannya menurut **PERJANJIAN** ;
 - **PERJANJIAN** juga batal demi hukum apabila **TERGUGAT** tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar harga tanah dan bangunan sebagaimana **PERJANJIAN** dan atau **TERGUGAT** melalaikan kewajibannya membayar angsuran bulannya sebagaimana disepakati selama 3 (tiga) kali angsuran baik secara berturut-turut maupun tidak dalam 1 (satu) tahun takwin dan telah mendapat surat peringatan dari **PENGUGAT** ;
 - Apabila **TERGUGAT** tidak dapat memenuhi kewajiban menurut **PERJANJIAN** sampai batas waktu yang telah ditentukan oleh **PENGUGAT** maka demikian jual beli tanah dan bangunan dianggap batal dan **TERGUGAT** harus mengembalikan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong ;
 - Dengan batalnya **PERJANJIAN**, maka **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** sepakat untuk melepas ketentuan pasal 1266 dan pasal



1267 Kitab Undang undang Hukum Perdata (KUHPER) dan untuk itu **TERGUGAT** mengikatkan diri untuk mengosongkan tanah dan bangunan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung mulai tanggal perintah dari **PENGGUGAT** tanpa syarat-syarat dan ganti rugi apapun juga oleh **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT** ;

- **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** sepakat bahwa dengan batalnya **PERJANJIAN PENGGUGAT** tidak diwajibkan untuk mengembalikan pembayaran yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT** dan dianggap sebagai sewa tanah dan bangunan, sehingga **TERGUGAT** baik sekarang maupun di kemudian hari melepaskan **PENGGUGAT** dari segala tuntutan yang berkaitan dengan pembayaran tersebut baik secara pidana ataupun perdata, dan **PENGGUGAT** berhak untuk menjual kembali Tanah dan Bangunan kepada pihak lainnya ;

14. Bahwa pada saat ini jumlah keseluruhan kewajiban hutang pokok maupun denda keterlambatan yang harus dibayar oleh **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** adalah sejumlah **Rp. 7.161.566.054-** (tujuh miliar seratus enam puluh satu juta lima ratus enam puluh enam ribu lima puluh empat rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- Angsuran pokok jatuh tempo = Rp. 1.287.649.648,-
- Denda (sampai dengan November 2022) = Rp. 5.873.916.406,- (+)
- Total** = **Rp. 7.161.566.054,-**

(tujuh miliar seratus enam puluh satu juta lima ratus enam puluh enam ribu lima puluh empat rupiah)

15. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, **TERGUGAT** telah terbukti melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap kesepakatan yang telah disepakati bersama antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT**, dan nyata-nyata tindakan wanprestasi **TERGUGAT** tersebut sangat merugikan **PENGGUGAT** karena **PENGGUGAT** tidak dapat menjual Tanah dan Bangunan tersebut ke pihak lain ;
16. Bahwa dikarenakan **PENGGUGAT** masih terikat dalam “**PERJANJIAN**” dengan **TERGUGAT**, sehingga **PENGGUGAT** tidak dapat menjual kembali rumah tersebut kepada pihak lain yang berminat, sedangkan di sisi lain **TERGUGAT** telah nyata-nyata melakukan Wanprestasi, dan secara hukum telah terpenuhi syarat atas pembatalan “**PERJANJIAN**” antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT**, maka beralasan secara hukum agar “**PERJANJIAN**” antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** sebagaimana dituangkan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 36



Tanggal 21 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Tuti Alawiyah, S.H., notaris di Bekasi dinyatakan batal dan tidak mengikat para pihak sejak putusan perkara ini dijatuhkan ;

17. Bahwa sesuai dengan Pasal 7 “**PERJANJIAN**”, telah disepakati bahwa apabila “**PERJANJIAN**” ini batal, maka **TERGUGAT** harus mengembalikan tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong. Faktanya hingga saat ini **Tanah dan Bangunan** masih dikuasai oleh **TERGUGAT**. Sehingga beralasan secara hukum agar **TERGUGAT** atau **siapa pun yang menguasai Tanah dan Bangunan** dihukum untuk mengembalikan **Tanah dan Bangunan** dalam keadaan kosong kepada **PENGUGAT** paling lambat 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum yang tetap ;
18. Bahwa sebagai akibat perbuatan ingkar janji/wanprestasi dari **TERGUGAT**, maka **PENGUGAT** juga telah mengalami kerugian-kerugian baik materil maupun immateril, sehingga sudah sewajarnya jika **TERGUGAT** dibebankan kewajiban untuk membayar segala ganti rugi atas kerugian tersebut kepada **PENGUGAT** ;
19. Bahwa kerugian-kerugian **PENGUGAT** yang harus dibayar oleh **TERGUGAT**, yaitu berupa kerugian materil maupun immateril, yang dapat dirinci sebagai berikut :

Kerugian Materil:

PENGUGAT telah menanggung kerugian, dikarenakan tidak menerima pembayaran dari **TERGUGAT** sebagaimana diperjanjikan, namun juga tidak dapat menjual atau menyewakan **Tanah dan Bangunan** tersebut karena masih terikat oleh “**PERJANJIAN**” dengan **TERGUGAT**, sehingga **PENGUGAT** mengalami kerugian materil berupa *Windsorving* (keuntungan potensial yang hilang) seandainya **Tanah dan Bangunan** tersebut apabila disewakan oleh **PENGUGAT** kepada pihak lain dengan nilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) per tahun ;

Kerugian Immateril:

Permasalahan yang ditimbulkan oleh perbuatan ingkar janji/wanprestasi **TERGUGAT** tersebut telah menimbulkan suatu dampak buruk bagi kelangsungan bisnis **PENGUGAT** sebagai perusahaan Developer, sehingga kerugian immateril ini patut dan layaklah jika dinilai dengan sejumlah Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar Rupiah) ;

20. Bahwa agar supaya putusan ini efektif dan tidak berlarut-larut, maka **PENGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan



mengadili perkara ini berkenan menghukum **TERGUGAT** untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta Rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh **PENGUGAT** apabila **TERGUGAT** lalai/terlambat dalam melaksanakan isi putusan perkara ini ;

21. Bahwa dikarenakan **TERGUGAT** berada pada pihak yang kalah, maka beralasan secara hukum apabila **TERGUGAT** dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kota Bekasi cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk berkenan menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa **PENGUGAT** adalah pemilik yang sah atas **Tanah dan Bangunan** berupa sebagian dari sebidang tanah Hak Guna Bangunan 3551/Pusaka Rakyat seluas 160 m², yang terletak di Desa Pusaka Rakyat Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas bagian tanah tersebut terutama sebuah rumah tinggal yang berdiri di atas tanah tersebut berikut fasilitas dan turutannya berupa aliran lisrik dan saluran air minum dari PDAM, atau setempat dikenal sebagai Cluster Aralia Perumahan Harapan Indah Blok HY.42 Nomor Kavling 31, Type/Luas Bangunan 125 ;
3. Menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan **wanprestasi (ingkar janji)** dan merugikan **PENGUGAT** ;
4. Menyatakan **"PERJANJIAN"** antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 36 Tanggal 21 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Tuti Alawiyah, S.H., notaris di Bekasi batal dan tidak mengikat **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT** terhitung sejak putusan perkara ini dijatuhkan ;
5. Menghukum **TERGUGAT dan/atau siapapun pihak yang menguasai** untuk mengembalikan **Tanah dan Bangunan** kepada **PENGUGAT** dalam keadaan kosong paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan perkara ini mendapatkan kekuatan hukum tetap, dan apabila **TERGUGAT** tidak melaksanakannya maka **PENGUGAT** dapat mengosongkan sendiri rumah tersebut ;



6. Menyatakan **PENGUGAT** berhak untuk menjual kembali **Tanah dan Bangunan** yang terletak di Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas bagian tanah tersebut terutama sebuah rumah tinggal yang berdiri di atas tanah tersebut berikut fasilitas dan turutannya berupa aliran listrik dan saluran air minum dari PDAM, atau setempat dikenal dengan Cluster Aralia Perumahan Harapan Indah Blok HY.42 Nomor Kavling 31, Type/Luas Bangunan 125, terhitung sejak putusan perkara ini dijatuhkan ;
7. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar ganti kerugian materiil kepada **PENGUGAT**, sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) per tahun, terhitung sejak **TERGUGAT** mulai terlambat/lalai membayar angsuran hingga putusan perkara ini dilaksanakan oleh **TERGUGAT**, dan kerugian immateriil sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) ;
8. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada **PENGUGAT** sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap harinya dalam hal jika **TERGUGAT** lalai melaksanakan isi putusan ini, yang dapat ditagih secara langsung dan sekaligus oleh **PENGUGAT** ;
9. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDER

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadiladilnya menurut hukum dan kebenaran (ex a quo et bono).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pengugat hadir kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat hadir sendiri di Persidangan ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Ketut Pancaria, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Mei 2023 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

I. EKSEPSI

1. Eksepsi Kewenangan Mengadili Relatif

Bahwa setelah Tergugat mempelajari dengan seksama Gugatan Penggugat, ternyata Penggugat mempergunakan Akta Pengikatan Jual Beli No : 36, tertanggal 21 Desember 2012 yang dibuat oleh Hj Tuti Alawiyah, SH Notaris Bekasi sebagai dasar Pengajuan Gugatan Wanprestasi kepada Tergugat, padahal secara real hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat terkait dengan Jual Beli Objek Sengketa atau rumah di cluster Aralia blok HY 2 No. 31 Kota Harapan Indah Bekasi adalah Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko, tertanggal 8 September 2012.

Bahwa Penggugat sengaja mempergunakan Akta Pengikatan Jual Beli No : 36, tertanggal 21 Desember 2012 yang dibuat oleh Hj Tuti Alawiyah, SH Notaris Bekasi sebagai dasar Pengajuan Gugatan Wanprestasi kepada Tergugat supaya Penggugat dapat mempergunakan pasal 14 dari Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 dan mengenyampingkan pasal 14 ayat (7) dari Surat Perjanjian Pembelian Rumah tertanggal 8 September 2012.

Bahwa untuk ketahuan Majelis Hakim hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat ada 2 (dua) Surat Pengikatan Jual Beli yaitu :

a. SURAT PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH/RUKO TERTANGGAL 8 SEPTEMBER 2012

Bahwa dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah/Ruko tertera secara jelas nilai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah sebesar Rp. 979.090.909,09 ditambah PPN Rp. 97.909090,91 = Rp. 1.077.000.000,- (satu milyar tujuh puluh tujuh juta rupiah) dan Penggugat sudah membayar sebesar Rp. 323.000.000,- (tiga ratus dua puluh tiga juta rupiah) atau sekitar 8 (delapan) kali bayar untuk setiap

Halaman 9 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks



bulannya sebesar Rp. 39.137.500,- (tiga puluh sembilan juta seratus tiga puluh tujuh lima ratus juta rupiah) dan ada Pembayaran Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebagai booking fee.

Bahwa setelah pembayaran booking fee sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) barulah Penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah/Ruko pada tanggal 8 September 2012, dimana di dalam Perjanjian ini tertera secara jelas apa yang dibeli oleh Tergugat, berapa apa yang dibeli oleh Tergugat, berapa uang yang telah dibayar oleh Tergugat, serah terima kunci, hak-hak Tergugat maupun Penggugat dan mekanisme penyelesaian masalah antara Penggugat dengan Tergugat yang harus dilakukan secara musyawarah kalau penyelesaian dengan musyawarah tidak selesai barulah diserahkan untuk para Pihak menyelesaikan permasalahan tersebut ke Pengadilan Negeri yang telah ditentukan dalam Perjanjian ini.

Bahwa di dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah/Ruko pada pasal 14 ayat (7) ditentukan secara jelas bahwa Penggugat dengan Tergugat telah memilih domisili hukum pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012 ini, membuktikan bahwa memang benar ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penjual/Penggugat dan Pembeli/Tergugat yang dituangkan secara real sesuai fakta hukum yang sebenarnya yang terjadi pada tanggal 8 September 2012, oleh karenanya Surat Perjanjian Jual Beli Rumah/Ruko, tertanggal 8 September 2012 **harusnya dinyatakan SAH DAN MENGIKAT PENJUAL/PENGGUGAT DENGAN PEMBELI ATAU TERGUGAT.**

b. AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NO. 36, TERTANGGAL 21 DESEMBER 2012, YANG DIBUAT OLEH NOTARIS HJ. TUTI ALAWIYAH, SH

Bahwa kemudian Tergugat dipanggil untuk menandatangani lagi Akta Pengikatan Jual Beli No. 36, tertanggal 21 Desember 2012, yang dibuat oleh Notaris Hj. Tuti Alawiyah,SH, dimana Tergugat terpaksa harus menandatangani Akta tersebut karena baik Surat Perjanjian Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012 maupun Akta Pengikatan Jual Beli No.36, tertanggal 21 Desember 2012, **SEMUANYA ADALAH PERJANJIAN BAKU YANG TELAH DISIAPKAN OLEH PENGGUGAT SELAKU PENJUAL DAN**



TERGUGAT SEBAGAI PEMBELI TIDAK MEMILIKI HAK BERNEGOSIASI SEDIKITPUN ATAS KEDUA PERJANJIAN DIMAKSUD DAN OLEH KARENA KEBUTUHAN TERGUGAT UNTUK MEMILIKI RUMAH MAKA TERGUGAT HARUS MENANDATANGANI PERJANJIAN DIMAKSUD.

Bahwa secara real terhadap Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2023, Tergugat mau menegaskan bahwa isi dari Perjanjian ini adalah sebagai berikut :

- Tidak ada uraian tentang perbuatan hukum yang dilakukan antara Penjual/Penggugat dengan Pembeli/Tergugat pada tanggal 8 September 2023 dimana Penggugat ada membayar Rp. 10.000.000 + Rp. 323.000.000,-
- Tidak ada penyebutan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012 didalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 36, tertanggal 21 Desember 2023.
- Tidak tertera dari jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat selaku Pembeli itu, berapa kali Pembayaran yang diperhitungkan oleh Penjual/Penggugat sebagai skema pembayaran Pembeli/Tergugat, sedangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012, tertera secara jelas Pembeli/Tergugat sudah melakukan pembayaran sebanyak 8 kali dengan nilai pembayaran perbulan adalah sebesar Rp. 39.137.500,- (tiga puluh sembilan juta seratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), walaupun sebenarnya total pembayaran Tergugat selaku Pembeli pada saat itu adalah Rp. 10.000.000,- + 350.000.000,-, namun karena skema Pembayaran Penjual/Penggugat tidak ada pembayaran Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) makanya Penjual/Penggugat menyampaikan kepada Tergugat/Pembeli bahwa skema pembayaran yang ada adalah sebesar Rp. 323.000.000,- sehingga uang sisa sebesar Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) dikembalikan kepada Tergugat karena Tergugat membayar dengan uang tunai, setelah itu disetorkan ke Rekening Penggugat di BCA.
- Tidak ada pembatalan domisili hukum pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai pasal 14 ayat (7) Surat Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko ke Pengadilan Negeri Bekasi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan hukum jual beli rumah pada tanggal 21 Desember 2012 dengan Penggugat.
- ***Tertera pemilihan domisili hukum baru pada Pengadilan Negeri Bekasi sesuai pasal 14 Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012.***

Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tertuang dalam dua Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat menyampaikan Eksepsi terhadap Gugatan Penggugat ***husus menyangkut Kewenangan Mengadili Relatif (Eksepsi Relatif)***, bahwa oleh karena hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat terjadi pada tanggal 8 September 2012 sesuai Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko dan telah dipilih domisili hukum ***pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan pasal 14 ayat (7), maka yang berkewenangan mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat bukan Pengadilan Negeri Bekasi***, karena Penggugat dengan Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum, terkait dengan jual beli rumah di cluster Aralia Blok Hy 2 No. 31 Kota Harapan Indah Bekasi (Objek Sengketa) pada tanggal 21 Desember 2012 sehingga Domisili Hukum baru yang ditentukan dalam pasal 14 Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 pada Pengadilan Negeri Bekasi, tanpa ada Pembatalan Domisili Hukum sebelumnya pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat adalah cacat hukum dan tidak sah, tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan harus dibatalkan

Bahwa kalau Majelis Hakim berpendapat lain, disebabkan adanya 2 (dua) domisili hukum yang telah ditentukan oleh Penggugat dengan Tergugat sesuai Perjanjian baku yang dibuat oleh Penggugat sebagaimana telah Tergugat uraikan di atas dan hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum tentang kewenangan mengadili relatif dari Pengadilan negeri mana yang semestinya atau sewajarnya atau seharusnya mengadili perkara aquo, maka sesuai ketentuan hukum acara Perdata khusus pasal 118 HIR, maka Penggugat harus menggugat Tergugat sesuai alamat Tergugat pada KTP yaitu pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, karena pada saat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terjadi, Tergugat tinggal di Jl. Kayu jati V, RT.009/005, Kel. Rawamangun, Kec. Pulo Gadung, Jakarta Timur.

Halaman 12 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

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)



Bahwa oleh karena itu, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan mengabulkan Eksepsi relatif dari Tergugat ini karena bersesuaian dengan fakta hukum dan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku khususnya pasal 118 HIR.

2. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGUGAT PREMATURE

Bahwa sesuai dengan pasal 14 ayat (4) Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012 dan Pasal 14 Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012, diikatkan bahwa kalau terjadi perbedaan pendapat tentang Perjanjian ini maka akan diselesaikan dengan musyawarah, jika jalan musyawarah tidak tercapai maka penyelesaiannya harus melalui Pengadilan Negeri.

Dengan demikian maka untuk menyelesaikan sengketa terkait dengan Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat haruslah melalui musyawarah, dan musyawarah sudah dilakukan dimana Tergugat dan Penggugat sepakat bahwa rumah Tergugat harus diperbaiki oleh Penggugat terlebih dahulu, barulah Tergugat menyelesaikan kewajiban Tergugat, namun kenyataannya Tergugat tidak menjalankan musyawarah tersebut malah mengajukan Gugatan seolah-olah Tergugat yang salah. Bagaimana mungkin Tergugat membayar rumah yang rusak (cacat tersembunyi) yang terjadi setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012, yang diketahui Tergugat setelah penanda-tanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Bahwa oleh karena itu Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan premature atau belum bisa dilakukan karena penyelesaian kebocoran, kerusakan dan permasalahan rumah yang dibeli oleh Tergugat dari Penggugat (Objek Sengketa) sesuai Komplain dari bulan September 2012 sampai dengan pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 4 November 2014 bahwa Rumah Tergugat akan diperbaiki oleh Penggugat barulah Tergugat melakukan Pembayaran, belum dilaksanakan dengan baik oleh Penggugat malah Penggugat melayangkan Gugatan terhadap Tergugat dalam perkara aquo.

Bahwa untuk itu Tergugat memohon agar Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan belum saatnya untuk diajukan atau Premature, karena hasil



musyawarah belum dijalankan oleh Penggugat berdasarkan complain yang dilakukan oleh Tergugat atas Objek Sengketa.

3. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT OBCUUR LIBEL

Bahwa Gugatan Penggugat adalah obscuur libel dikarenakan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

- Antara dalil posita Gugatan Penggugat dengan petitum tidak sinkron atau kontradiktif, contoh dalil posita Gugatan Penggugat dikatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 yang dibuat oleh Notaris Hj, Tuti Alawiah, SH adalah sah namun di dalam petitum Gugatan Penggugat, Penggugat meminta Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 dinyatakan batal dan tidak mengikat Para Pihak.
- Antara Posita dengan Petitum tidak sinkron, contoh dalam dalil posita Penggugat dikatakan kerugian materiil Tergugat adalah sebesar Rp. 7.161.566.054,- (tujuh milyar seratus enam puluh satu juta lima ratus enam puluh enam ribu lima puluh empat rupiah), namun di dalam petitum Penggugat meminta kerugian materiil adalah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per tahun karena dihitung sebagai masa sewa satu tahun dan kerugian imateriil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), apalagi uang sewa rumah pada cluster Aralia adalah 35.000.000,- - Rp. 40.000.000,- per tahun.
- Penggugat mengelabui hukum dan menyembunyikan fakta hukum bahwa sebelum Tergugat dengan Penggugat menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012, Tergugat dengan Penggugat sebelumnya ada menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 8 September 2012, artinya Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 juga menyembunyikan fakta hukum tersebut, membuat Gugatan Penggugat semakin kabur.
- Berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012 tertera domisili hukum pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sedangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tertera Domisili Hukum pada Pengadilan Negeri Bekasi tanpa membatalkan Domisili Hukum yang telah ditentukan di Pengadilan Jakarta Pusat sesuai Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012.



Apalagi antara Penggugat dengan Tergugat hubungan hukumnya terjadi pada tanggal 8 September 2012 bukan 21 Desember 2012.

- Yang melakukan wanprestasi adalah Penggugat sesuai fakta hukum yang ada karena menjual rumah rusak kepada Tergugat, bahkan seluruh Komplain Tergugat tidak digubris dan hanya berjanji untuk memperbaiki, namun tidak memperbaiki malah mengajukan Gugatan terhadap Tergugat dan merekayasa hukum seolah-olah Tergugat yang melakukan wanprestasi.
- Penggugat mengelabui hukum dengan mengatakan Penggugat ada melayangkan Somasi kepada Tergugat, kenyataannya tidak ada somasi satu kali pun dari Penggugat kepada Tergugat, dan terhadap hal ini Tergugat akan membuat Laporan Polisi terhadap Penggugat, sebab terbukti bukan somasi yang dilayangkan oleh Penggugat tetapi Penggugat memakai cara-cara premanis untuk mengeluarkan Tergugat dari rumah yang sudah dibeli oleh Tergugat dan terdapat cacat tersembunyi, sehingga seharusnya Tergugat yang menggugat Penggugat bukan Penggugat yang menggugat Tergugat.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang Tergugat uraikan pada item ini, maka Penggugat memohon agar kirannya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo dapat Mengabulkan Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat obscur libel.

4. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat mengacu pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012, maka secara hukum Penggugat harus menarik Notaris Hj. Tuti Alawiyah, SH, sebagai pihak dalam perkara, terlebih lagi akta ini akan diuji di dalam sidang perkara aquo apakah sah atau tidak sah Akta yang dibuat oleh Notaris Hj. Tuti Alawiyah, SH tersebut menurut hukum Perjanjian ataukah tidak, dan apakah terhadap Perjanjian ini ada diatur atau tidak tentang fakta hukum Perjanjian Pengikatan Jual beli dan wanprestasi yang seperti apa Ketika Penggugat lalai memenuhi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (menjual rumah rusak kepada Tergugat) terlebih lagi dalam Gugatan Penggugat ada petitum yang meminta membatalkan perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris Hj. Tuti Alawiyah, SH sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012.



Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Gugatan Penggugat jelas-jelas terbukti tidak menggugat Notaris Hj. Tuti Alawiyah, SH sebagai Pihak Tergugat atau Turut Tergugat, oleh karena itu Gugatan Penggugat harus dinyatakan kurang pihak.

Bahwa oleh karena itu, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar kiranya berkenan Mengabulkan Eksepsi Tergugat pada item ini dan Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat adalah kurang pihak, karena tidak menarik Notaris Hj, Tuti Alawiyah, SH sebagai Pihak dalam Perkara aquo baik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat

JAWABAN TERGUGAT DALAM POKOK PERKARA

1. KRONOLOGIS KASUS

Bahwa sebelum Tergugat menjawab seluruh dalil Gugatan Penggugat dalam perkara aquo, maka perkenankanlah Tergugat untuk menguraikan fakta hukum yang sebenarnya yang Tergugat lakukan ketika Penggugat berkendak untuk membeli rumah di Kota Harapan Indah Bekasi, dimana secara real dan sesuai fakta hukum yang Tergugat lakukan dengan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat datang ke kantor Pemasaran Penggugat pada sekitar akhir bulan Agustus 2012, di sana Tergugat ketemu dengan salah seorang marketing Penggugat yang bernama Wisnu, Tergugat menyampaikan kehendak Tergugat untuk membeli rumah di kota harapan Indah Bekasi, selanjutnya Wisnu mengajak Penggugat untuk melihat pada Denah Rumah Cluster Aralia dan mengatakan kepada Tergugat bahwa ada satu unit rumah di Cluster Aralia Blok HY 42 No. 31 Kota Harapan Indah Bekasi (Objek Sengketa) yang belum terjual, sehingga Tergugat kemudian diajak oleh Wisnu untuk melihat rumah tersebut ke Cluster Aralia, lalu kami pun menuju ke Cluster Aralia sesuai blok HY 42 No. 31 Kota Harapan Indah Bekasi.
2. Bahwa setelah kami liat liat rumah tersebut, kami pun Kembali ke kantor pemasaran Penggugat, di sana Tergugat menyampaikan bahwa Tergugat ok membeli rumah tersebut dan menanyakan kepada Wisnu berapa harganya dan bagaimana kalau Tergugat membeli rumah tersebut, dijelaskan oleh Wisnu dapat dibeli secara cicil, melalui KPR dan Tunai, harga rumah tersebut adalah Rp. 979.090.909,09-, PPN sebesar Rp. 97.909.090,91 sehingga total



jual beli adalah sebesar Rp. 1.077.000.000,- (satu milyar tujuh puluh tujuh juta rupiah).

3. Bahwa atas nilai jual beli tersebut, Tergugat menyampaikan bahwa Tergugat mau membeli cicil dengan skema pembayaran Rp. 350.000.000,- tahap pertama, kemudian tahap kedua sebesar Rp. 350.000.000,- dan terakhir sebesar Rp. 377.000.000,- lunas pembayaran, dalam kurun waktu per 3 (tiga) bulan atau dalam waktu 9 (sembilan) bulan lunas.
4. Bahwa Wisnu, menyampaikan bahwa kami tidak punya skema pembayaran seperti itu, sehingga Tergugat disarankan bayar sesuai skema dari Penggugat, yaitu bayar Rp. 350.000.000,- tahap pertama, nanti diperhitungkan berapa kali pembayaran, selanjutnya bayar tahap kedua sebesar Rp. 350.000.000,- nanti diperhitungkan berapa kali pembayaran dan tahap ketiga Rp.377.000.000,- nanti diperhitungkan lunas.
5. Bahwa akhirnya disepakati Penggugat dengan Tergugat, bahwa untuk itu Penggugat harus setorkan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) terlebih dahulu baru Tergugat membayar sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 8 September 2012, sehingga pada hari itu juga Tergugat memberikan uang tunai sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat dan sepakat untuk Kembali pada tanggal 8 September 2012.-
6. Bahwa kemudian Tergugat datang pada tanggal 8 September 2012 dengan membawa uang tunai sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), di kantor Pemasaran Penggugat, Tergugat ketemu dengan Wisnu dan Tergugat menyerahkan kepada Wisnu uang sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), setelah itu Wisnu berkoordinasi dengan atasannya dan ternyata skema pembayaran yang bisa dan sesuai dengan skema Penggugat adalah Tergugat hanya bisa membayar Rp. 323.000.000,- (tiga ratus dua puluh tiga juta rupiah) dengan skema pembayaran sebanyak 8 (delapan) kali, untuk setiap bulannya sebesar Rp. 39.137.500,- (tiga puluh sembilan juta seratus tiga puluh tujuh juta lima ratus rupiah) dipotong booking fee Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) jadi total pembayaran Rp. 323.100.000,- (tiga ratus dua puluh tiga juta seratus ribu rupiah), dimana total pembayaran tunai Tergugat tersebut



kemudian disetorkan ke kantor BCA di samping kantor Pemasaran Penggugat pada saat itu, ke rekening BCA Penggugat (nomornya Tergugat sudah lupa) dan ini belum termasuk pembayaran Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang dibayar oleh Tergugat diawalnya.

7. Bahwa setelah pembayaran tersebut pada butir (6) di atas, Tergugat kemudian meminta penyerahan kunci dari Penggugat kepada Tergugat kurang lebih beberapa hari saja setelah itu, karena Tergugat mempergunakan Kontraktor untuk mempersiapkan taman depan dan taman belakang, pemasangan gazebo dan wallpaper pada lantai satu dan 3 (tiga) unit kamar tidur.
8. Bahwa setelah penyerahan kunci masih dibulan September 2012, Tergugat baru tahu bahwa ternyata di rumah tersebut (Objek Jual Beli/Objek Sengketa), ternyata tidak ada aliran listrik dan aliran air, sehingga Tergugat kemudian komplain ke bagian estate Penggugat, namun disana Tergugat mendapat penjelasan bahwa listrik belum bisa dipasang karena Penggugat dengan PLN lagi ribut sola Permintaan Gardu PLN dalam areal tanah milik Penggugat yang tidak disetujui oleh Penggugat, sedangkan menyangkut air nanti Penggugat usahakan secepatnya, oleh karena itu atas komplain Tergugat tersebut listrik baru terpasang di bulan Desember 2012 sedangkan air baru terpasang di bulan Nopember 2012.
9. Bahwa pada sekitar bulan November 2012 sampai dengan Desember 2012, kontraktor melaporkan kepada Tergugat bahwa rumah banyak yang bocor parah, sehingga akhirnya Tergugat melaporkan juga kepada Penggugat tentang kebocoran-kebocoran tersebut kepada Penggugat. Inilah Permasalahan Penggugat dengan Tergugat yang pertama, karena pada saat itu kontraktor Tergugat bekerja dengan meminta listrik dan air dari rumah tetangga dan ada Laporan Kebocoran dimana mana dari rumah yang dibeli oleh Tergugat, namun Laporan tersebut tidak digubris oleh Penggugat.
10. Bahwa setelah air dan listrik telah terpasang dan Kontraktor Tergugat selesai bekerja, barulah Tergugat menempati rumah Tergugat pada tanggal 22 Desember 2023, dan Ketika Penggugat menempati rumah tersebut Tergugat tinggal pada lantai 2, ketika itu sering hujan deras barulah Tergugat lihat sendiri bahwa rumah yang dibeli Tergugat bocor dimana mana dan Ketika Penggugat menggunakan



kamar mandi di lantai 2 (dua) ternyata air dari kamar mandi lantai 2 (dua) merembes ke kamar lantai 1 (satu), air merembes di dinding kamar lantai 1, bahkan air keluar dari sisi tegel dilantai 1, oleh karena itu Tergugat kemudian komplain ke Penggugat dengan membuat dan mengisi daftar komplain yang dapat Tergugat uraikan sebagai berikut :

a. KEBOCORAN DI LANTAI 2.

- air merembes pada coran di teras beton kamar lantai 2 sehingga membuat koslet atau lampu listrik pada teras kamar di lantai 2 sampai sekarang tidak bisa dinyalakan.
- pada saluran pembuangan air di teras kamar lantai 2 air tergenang dan merembes ke kamar di lantai 1.
- Ketika kamar mandi lantai 2 digunakan airnya merembes ke kamar lantai 1 sehingga barang-barang Tergugat dilantai 1 termasuk wallpaper pada rusak.

b. KEBOCORAN DI LANTAI 1.

- Rembesan air dari lantai 2 ke kamar lantai 1, baik dari sisi pembuangan air di teras dan rembesan air dari kamar mandi lantai 2 ke dinding dan ruang kamar lantai 1.-
- Dibagian dinding kamar air mengalir seperti hujan, sedangkan di bagian tegel kamar lantai 1 keluar air seperti mata air yang keluar dari sisi-sisi tegel.
- Di ruang tamu lantai 1, air keluar di dinding dekat pintu masuk seperti air hujan dan membuat air tergenang di lantai 1 pada ruang tamu.
- Di bagian teras belakang, bocor pada sisi kiri akibat dari air dari rumah Tergugat maupun air dari rumah tetangga tertumpah ke rumah Tergugat, sehingga sisi kiri rumah Tergugat basah pada bagian tembok basah dan lantainya banjir dengan air tumpahan dari rumah tetangga dan air dari rumah Tergugat pada lantai 2 ke lantai 1.
- Di plafon lantai 1 pada teras bagian belakang bocor beberapa titik.
- Di plafon dapur ada bocor dari atap bagian atas.
- Di plafon kamar pembantu disisi kanan rumah mengalami kebocoran di beberapa titik termasuk bocor pada bagian talang



pembuangan air di sisi tengah talang air pembuangan air dari air lantai 2 ke atap lantai 1.

- Kamar mandi di bawah tangga lantai 1, sering terjadi air balik dan banjir pada kamar mandi lantai 1 di bawah tangga, sehingga menimbulkan bau busuk yang menyengat pada setiap kali hujan deras dan debit air tinggi pasti terjadi banjir di kamar mandi lantai 1 di bawah tangga.
- Saluran pembuangan air dari dalam rumah Tergugat ke got depan rumah, lebih rendah dari tingginya air got, sehingga air dari dalam rumah Tergugat cenderung tidak bisa keluar dan membuat banjir di areal belakang rumah pada lantai 1, ketika terjadi hujan.

11. Bahwa terhadap kebocoran dan masalah rumah Tergugat sebagaimana terurai pada butir (10), Tergugat hanya bisa melakukan pemberian semen ke kamar mandi di lantai 2 dengan cara menaburkan bubuk semen ke lantai kamar mandi di lantai 2, karena Tergugat khawatir lemari dan springbed yang sudah Tergugat beli dan letakan di kamar lantai 1 akan hancur karena rembesan air dari kamar mandi lantai 2 ketika digunakan oleh Tergugat untuk mandi.

12. Bahwa terhadap kebocoran-kebocoran, kerusakan dan masalah rumah Tergugat tersebut, sejak Tergugat komplain kurang lebih sekitar bulan September 2012 sampai dengan bulan November 2014, Ketika plafon-plafon yang bocor jatuh semua, barulah Penggugat datang melihat keadaan rumah Tergugat, karena Tergugat ngamuk-ngamuk terlebih dahulu dan Direktur Pemasaran dari Penggugat yang melayani Tergugat sehingga Tergugat meminta Direktur Pemasaran dan direktur Finance untuk datang melihat kondisi rumah Tergugat.

13. Bahwa Ketika itu yang datang melihat kondisi rumah Tergugat (objek sengketa) adalah Direktur Pemasaran dan Direktur Finance, didampingi staf dari bagian estate, sama sama dengan Tergugat mereka datang melihat rumah Tergugat yang hancur plafon bagian belakang jatuh ke tanah, air pada tergenang di bagian belakang, banjir di kamar mandi bawah tangga lantai 1, merembes air dari kamar mandi lantai 2 ke lantai 1, baik pada bagian tembok lantai 1, kebocoran dimana-mana, sehingga sangat marahlah Direktur Pemasaran ketika diketahui bahwa Tergugat sudah komplain selama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 (dua) tahun namun tidak diperdulikan. Atas kondisi tersebut akhirnya diputuskan untuk memperbaiki segala kebocoran, kerusakan dan permasalahan lain yang ada di rumah Tergugat.
14. Bahwa keesokan harinya setelah Direktur-Direktur dari Penggugat datang ke rumah Tergugat, akhirnya petugas dari Penggugat datang memperbaiki rumah Tergugat (Objek Sengketa), kurang lebih 2 (dua) minggu.
15. Bahwa setelah Penggugat memperbaiki rumah Tergugat, ternyata kebocoran-kebocoran itu masih ada, banjir di lantai 1 kamar mandi bawah tangga masih terjadi, air tergenang di bagian belakang rumah masih terjadi, merebes air di teras lantai 2 pada bagian dag nya masih terjadi dan lampu tidak bisa dinyalakan, sedangkan yang teratasi adalah tidak lagi ada kebocoran atau rembesan air dari kamar mandi lantai 2 ke lantai 1, tidak ada lagi rembesan air pada dinding kamar lantai 1, tidak ada lagi air keluar dari sisi tegel kamar lantai 1, tidak ada lagi kebocoran atau rembesan air di dinding pada pintu masuk lantai 1 dan permasalahan yang paling sangat menyiksa dan membuat Tergugat masih Komplain sampai saat ini adalah pada setiap kali hujan deras dan debit air tinggi, banjir di kamar mandi bawah tangga lantai 1, akan menimbulkan bau busuk yang amat sangat menyengat, banjir di bagian belakang rumah karena air dari belakang rumah tidak bisa dibuang ke depan dengan alasan got pembuangan dari rumah lebih rendah dari tingginya air dalam got.
16. Bahwa apa yang Tergugat alami pada rumah Tergugat di Cluster Aralia juga banyak sekali dialami oleh penghuni/pemilik rumah di Cluster Aralia yang lain dan hampir sama semua permasalahannya dengan permasalahan Tergugat, dimana pada saat Tergugat Komplain ke Penggugat, Tergugat juga menceritakan permasalahan rumah Tergugat dengan Penggugat ternyata permasalahan Penghuni atau pemilik rumah Cluster Aralia adalah sama dengan permasalahan Tergugat.
17. Bahwa atas keadaan rumah Tergugat dengan Penghuni/Pemilik yang lainnya di Cluster Aralia dan kebetulan Tergugat juga adalah Pengurus pada Cluster Aralia, akhirnya diselidiki dan diamati oleh Pengurus Cluster Aralia, ternyata hampir semua blok pada Cluster Aralia yang baru, tidak ada air pembuangan keluar dari blok tersebut atau tidak ada sodetan yang dibuat untuk pembuangan air dari blok-

Halaman 21 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

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)

Halaman 21



- blok pada cluster, sehingga Pengurus atas biaya sendiri (Cluster Aralia sudah melepaskan diri dari Developer atau Penggugat) kemudian membuat sodetan pembuangan air dari blok HY 42 dan Blok-Blok yang lain, demi dapat mengatasi permasalahan rumah-rumah di Cluster Aralia yang baru. Sedangkan pada Cluster Aralia yang lama, tidak ada permasalahan tentang sodetan air perbuangan.
18. Bahwa setelah pembuatan sodetan air, ada beberapa rumah yang diperbaiki sendiri oleh tetangga Tergugat, ternyata juga diketahui bahwa Penggugat yang memakai kontraktor untuk pembangunan rumah di Cluster Aralia, tidak memasang pipa pembuangan air dibagian tengah saluran pembuangan. yang dipasang pipa adalah bagian belakang dan bagian depan saja, sedangkan bagian tengah tidak ada pipa sehingga sering terjadi saluran yang tidak ada pipanya tertutup tanah dan air Kembali kedalam rumah, oleh karena itu rumah Tergugat sering mengalami penyumbatan dan air balik serta membuat banjir di kamar mandi bagian bawah tangga lantai 1, cara penanganannya adalah Tergugat secara rutin, 2-3 bulan harus menyodok penyumbatan tersebut dengan pipa besi barulah air bisa keluar ke depan, namun kalau debit air hujan tinggi, air dari dalam rumah Tergugat tidak bisa keluar kedepan dan membuat banjir dibagian belakang rumah termasuk banjir pada kamar mandi bawah tangga lantai 1.
19. Bahwa oleh karena setelah perbaikan yang dilakukan oleh Penggugat rumah Tergugat masih bocor dan permasalahan lainnya, maka Tergugat membuat surat kepada Penggugat sekitar bulan November 2014 dan dibalas oleh Penggugat pada tanggal 6 November 2014 untuk dilakukan pertemuan pada tanggal 6 November 2014 jam 08.00 WIB bertempat di Kantor Pemasaran Kota Harapan Indah Bekasi di Sentra Niaga Bulevar Hijau Kav. 34-35 Bekasi.
20. Bahwa sesuai undangan yang disampaikan Penggugat, Tergugat hadir Bersama Rekan Pengcara Tergugat yang Bernama Muchibi, dimana di dalam pertemuan tersebut hadir Penggugat dengan diwakili oleh Direktur Pemasaran dan staf Bersama Legal Penggugat, Notaris Hj. Tuti Alawiah, SH dan Tergugat Bersama Teman Tergugat.
21. Bahwa hasil pertemuan disepakati hal-hal sebagai berikut :

Halaman 22 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat akan memperbaiki kembali rumah Tergugat (objek sengketa) dengan biaya sendiri dan menyewakan rumah untuk tinggalnya Tergugat selama Perbaikan berlangsung.
- Biaya perbaikan adalah menjadi tanggungjawab Penggugat.
- Apabila Penggugat tidak memperbaiki rumah Tergugat maka Tergugat dapat melakukan upaya hukum perdata maupun pindah karena Tergugat merasa tertipu membeli rumah yang katanya layak huni tetapi kenyataannya adalah rumah rusak dengan berbagai kebocoran, kerusakan dan permasalahan yang lain.
- Tergugat tidak akan melakukan pembayaran rumah kalau rumah Tergugat masih mengalami permasalahan hukum yang sama.
- Penggugat berjanji akan menghubungi Tergugat dalam waktu dekat untuk membicarakan kembali perbaikan rumah Tergugat apabila itu akan dilakukan perbaikan. Namun janji tinggal janji tidak pernah dijalankan oleh Penggugat, walaupun berulang kali Tergugat menanyakan itu baik langsung maupun by telpon kepada Legal Penggugat yang bernama Silvester Rizsa Franciscus, SH.MM.
- Atas kesepakatan tersebut Penggugat mengatakan akan menghubungi Tergugat, namun sampai dengan didaftarkan Gugatan dan sidang sampai dengan hari ini, walaupun Tergugat berulang kali menghubungi Legal Penggugat untuk komplain dan menanyakan kapan perbaikan rumah Tergugat, ternyata Penggugat tidak mengubrisnya bahkan sekarang terbukti tanpa melalui musyawarah untuk penyelesaian rumah Tergugat, Penggugatlah yang melayangkan Gugatan terhadap Tergugat sesuai Gugatan aquo.

22. Bahwa sebelum Tergugat digugat oleh Penggugat ada beberapa kali Penggugat mempergunakan cara-cara premandengan menyuruh orang-orang suruhan Penggugat untuk datang berbicara dengan Tergugat agar meninggalkan rumah Tergugat dan menyerahkannya kepada Penggugat, namun karena orang-orang suruhan tersebut melihat kondisi rumah akhirnya mereka sadar dan mundur, bahkan ada suatu saat Tergugat dihubungi oleh Penggugat melalui security di Cluster Aralia agar Tergugat menandatangani Perjanjian sewa menyewa rumah antara Tergugat dengan Penggugat, namun karena

Halaman 23 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

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)



Security tersebut mendapat penjelasan dari Tergugat akhirnya Perjanjian sewa menyewa tersebut dikembalikan kepada Penggugat.

23. Bahwa oleh karena Tergugat adalah orang yang paham hukum dan sudah berulang kali melakukan komplain ke Legal dan estate Penggugat sebagaimana yang telah Tergugat uraikan di atas dan ada janji dari Penggugat yang berulang kali menyatakan akan memperbaiki rumah Tergugat namun kenyataannya hanya janji-janji saja, ditambah dengan kesibukan Tergugat sebagai Advokat, akhirnya permasalahan rumah Tergugat untuk diperbaiki menjadi terkatung-katung sampai dengan adanya Gugatan dari Penggugat terhadap Tergugat dalam perkara aquo.

2. JAWABAN DALAM POKOK PERKARA.

Bahwa setelah Tergugat mempelajari dengan seksma Gugatan Penggugat, maka Tergugat perlu menanggapi Gugatan Penggugat sebagaimana terurai berikut ini :

1. Bahwa seluruh dalil Eksepsi Tergugat yang telah Tergugat uraikan di atas, termasuk Kronologis kasus yang juga sudah dipaparkan oleh Tergugat secara jujur dan transparan sesuai fakta hukum yang sebenarnya terjadi, bahkan diberbagai pertemuan segala permasalahan rumah Tergugat dengan Penggugat juga telah diakui secara tegas bahwa memang benar seluruh Komplain dari Tergugat kepada Penggugat bahwa rumah Tergugat bocor sana, sini ada kerusakan dan begitu banyak permasalahan rumah Tergugat sesuai dengan yang didalilkan dalam kronologis butir (10) adalah benar dan diakui oleh Penggugat, namun sikap dan janji- janji Penggugat sajalah yang tidak mau memenuhi sikap dan janji-janji Penggugat untuk memperbaiki rumah Tergugat, malah sebaliknya mempergunakan cara-cara premanis dan melayangkan Gugatan tanpa ada musyawarah untuk mufakat antara Penggugat dengan Tergugat. Oleh karena itu seluruh dalil Tergugat pada bagian Eksepsi dan Kronologis Kasus yang telah diuraikan oleh Tergugat adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam Pokok Perkara aquo
2. Bahwa Tergugat Menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang Tergugat akui secara tegas dalam jawaban ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa terhadap hal-hal yang tidak Tergugat tanggapi dalam jawaban pokok perkara, bukan berarti Tergugat mengakuinya, tetapi dengan Tegas Tergugat menolaknya.
4. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada butir (3) dan (4), Tergugat menanggapinya sebagai berikut : bahwa Tergugat mengakui bahwa memang benar ada kesepakatan seperti itu tentang harga jual beli rumah (Objek Sengketa) adalah sebesar Rp. 1.077.000.000,- (satu milyar tujuh puluh tujuh juta rupiah) dengan rincian harga jual rumah adalah sebesar Rp. 979.090.909.09,- (sembilan ratus tujuh puluh sembilan juta sembilan puluh ribu sembilan ratus sembilan rupiah koma sembilan poin) ditambah PPN sebesar Rp. 10 % yaitu sebesar Rp. 97.909.090, 91 (sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus sembilan ribu sembilan puluh rupiah, koma sembilan puluh satu poin) menjadi total 1.077.000.000,- (satu milyar tujuh puluh tujuh juta rupiah), dan hal ini tidak tertera dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012, namun tertera dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012.

Bahwa atas harga yang disepakati tersebut, Tergugat sudah membayar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebagai tanda jadi, kemudian Tergugat sudah melakukan Pembayaran sebesar Rp. 323.100.000,- (tiga ratus dua puluh tiga juta seratus ribu rupiah) jadi total Tergugat sudah membayar sebesar Rp. 333.100.000,- (tiga ratus tiga puluh tiga juta seratus ribu rupiah) namun pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko, Tergugat tidak memperhatikan bahwa ada Pemotongan booking fee sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada sebelum itu Tergugat sudah membayar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebagai tanda jadi, apabila Tergugat tidak membayar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebagai tanda jadi maka Tergugat tidak mungkin menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko pada tanggal 8 September 2012.

5. Bahwa oleh karena perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat terjadi secara real pada tanggal 8 September 2012 bukan pada tanggal 21 Desember 2012, terlebih lagi di dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 tidak menjabarkan atau tidak menguraikan atau tidak menyebutkan Perbuatan Hukum Tergugat dengan Penggugat pada tanggal 8

Halaman 25 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2012, bahkan dari nilai pembayaran Tergugat sebesar Rp. 323.100.000,- (tiga ratus dua puluh tiga juta seratus ribu rupiah) sebagai bukti cicilan pembayaran rumah (objek sengketa) telah diperhitungkan sebagai 8 (delapan) kali pembayaran cicilan oleh Penggugat dengan nilai sebesar Rp. 39.137.500,- perbulan, juga tidak diuraikan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 tentang cicilan 8 (delapan) kali ini.

6. Bahwa menurut hukum Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat itu berada pada Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012, bukan pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 yang dibuat oleh Notaris Hj. Tuti Alawiyah, SH. is Hj. Tuti Alawiyah, SH dan oleh karena itu maka Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012 atas Objek Sengketa yaitu Rumah di Cluster Aralia Blok HY 42 No. 31 Kota Harapan Indah Bekasi seluas 160 M2 dengan Luas Bangunan 125 M2, haruslah dinyatakan sebagai dasar hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat. oleh karenanya Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012 harus dinyatakan sah dan mengikat menurut hukum, sedangkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 yang dibuat oleh Notaris Hj. Tuti Alawiyah, SH, harus dinyatakan tidak sah dan harus dibatalkan.
7. Bahwa oleh karena dalil yang tertuang dalam butir (5) dan (6) tersebut di atas, maka Tergugat menegaskan bahwa penentuan domisili hukum sesuai pasal 118 HIR yaitu pada pasal 14 ayat (7) Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012 adalah di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat bukan di Pengadilan Negeri Bekasi sesuai pasal 14 Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 yang dibuat oleh Notaris Hj. Tuti Alawiyah, SH.
8. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada butir (11)-(15) Penggugat menanggapi sebagai berikut :
 - Kalau Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak pernah melakukan Pembayaran itu adalah kenbohongan besar, karena terbukti sesuai Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012, Tergugat telah melakukan cicilan

Halaman 26 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

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

sebesar Rp. 39.137.500,- perbulan sebanyak 8 (delapan) kali. Dengan total pembayaran sebesar Rp. 323.100.000,- (tiga ratus dua puluh tiga juta seratus ribu rupiah) walaupun yang sebenarnya Tergugat sudah membayar Rp.333.100.000,- (tiga ratus tiga puluh tiga juta seratus ribu rupiah).

- Penggugat berbohong sangat besar kalau Penggugat ada memberikan Somasi kepada Tergugat, karena kenyataannya bukan somasi yang diberikan tetapi Penggugat melakukan cara-cara premanisme dengan menyuruh orang-orang suruhan Penggugat untuk meminta Tergugat keluar dari Objek Sengketa dan menyuruh Security Cluster Aralia untuk menyodorkan Perjanjian Sewa menyewa agar Tergugat menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat.
- Pasal 7 Akta pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012, menurut hemat Tergugat tidak dapat dijadikan dasar Pembatalan Perjanjian karena Perjanjian ini tidak mengejawantahkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012, sebagai sebuah fakta hukum bahkan terkesan menyembunyikan fakta hukum yang sebenarnya yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 8 September 2012, termasuk tidak membatalkan domisili hukum yang sudah ditentukan secara tegas pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012 dan memilih Domisili hukum baru pada Pengadilan Negeri Bekasi.
- Jumlah kewajiban Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 7.161.566.054,- (tujuh milyar seratus enam puluh satu juta lima ratus enam puluh enam ribu lima puluh empat rupiah) adalah suatu rekayasa hukum dan terkesan mengada-ada karena kewajiban Tergugat kepada Penggugat kalau tidak ada masalah kebocoran rumah, kerusakan dan permasalahan lainnya terhadap Objek Sengketa, maka Tergugat akan menyelesaikan kewajiban Tergugat sebesar Rp. 753.900.000,- (tujuh ratus lima puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah) yang Tergugat planingkan waktu itu adalah tanggal 2 (dua) kali Pembayaran
- Yang melakukan wanprestasi adalah Penggugat bukan Tergugat, oleh karena itu Penggugat dalam Gugatan Penggugat yang

Halaman 27 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

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)



mendalikkan Tergugat melakukan wanprestasi adalah sebuah kebohongan besar yang dibangun oleh Penggugat, karena secara real rumah (objek Sengketa) yang dibeli oleh Tergugat sebagai objek jual beli adalah rumah yang bocor disana sini, rusak, dan memiliki berbagai masalah sejak awal (cacat tersembunyi), seperti waktu Tergugat mau mempersiapkan rumah untuk di buat taman depan dan taman belakang rumah serta membuat gazebo sekitar bulan September 2012, diketahui bahwa rumah belum dipasang air maupun listrik, sehingga Tergugat Komplain, sampai bulan Desember 2012 barulah air dan listrik dipasang, selanjutnya setelah bulan November dan Desember 2012 ketika hujan turun, ternyata rumah Tergugat bocor sana sini, rusak dengan berbagai masalah yang Tergugat tuangkan pada butir 10 Kronologis Tergugat.

9. Bahwa dalil Gugatan pada butir (16) – (20), Tergugat menanggapinya sebagai berikut :

- Secara hukum Penggugat tidak bisa menjual Kembali objek jual beli yang sudah dibeli oleh Tergugat walaupun masih dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012, bahkan Tergugat digiring lagi untuk menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012, sehingga hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat ada 2 (dua) Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- Pembatalan Suatu Perjanjian harus dilakukan dengan Gugatan ke Pengadilan, bukan berdasarkan isi Perjanjian, apalagi isi Perjanjian tersebut adalah merupakan Perjanjian baku yang dibuat secara sepihak oleh Penggugat dimana Tergugat tidak mempunyai kesempatan dalam bentuk apapun untuk bernegosiasi tentang isi Perjanjian, terlebih lagi ada 2 (dua) Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat untuk Tergugat tandatangani, satu Perjanjian berbicara tentang hubungan hukum dan fakta hukum, yang satu lagi Perjanjian tidak menceritakan tentang fakta hukum yang sebenarnya dari hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, tentunya Perjanjian yang menguraikan hubungan hukum dan fakta hukum yang sebenarnya yang diterima di dalam hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kalaupun ada Pembatalan Perjanjian sesuai pasal 7 Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012, bukan berarti batal seluruh Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, karena Akta No. 36 tersebut bukanlah bukti hukum tentang hubungan hukum yang sebenarnya antara Penggugat dengan Tergugat tetapi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012, jadi kalaupun Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember dibatalkan maka yang berlaku dan sewajarnya berlaku adalah Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012.
- Yang menderita kerugian dalam Perkara ini adalah Tergugat karena sejak awal Tergugat sudah dibohongi tentang objek jual beli yang katanya layak huni ternyata bocor sana sini, dimana setiap kali hujan Tergugat harus mempersiapkan ember atau wadah lain untuk menampung kebocoran, Tergugat harus bangun di malam hari takut rumah kebanjiran karena air dari bagian belakang rumah tidak bisa terbuang keluar got, rembesan air pada tembok-tembok rumah Tergugat yang sudah dipasang wallpaper sehingga wallpaper Pengugat menjadi rusak, korslet lampu, jatuhnya plafon-plafon rumah, bau busuk setiap kali musim hujan yang membajiri kamar mandi bagian bawah tangga, atau dengan tegas bahwa Tergugat sangat stress Ketika Tergugat menempati rumah yang dibeli Tergugat sampai hari ini, dengan kebocoran dan kerusakan dan permasalahan rumah lainnya yang sampai sekarang ini tidak diperbaiki oleh Penggugat, walaupun Penggugat berjanji akan memperbaikinya.
- Oleh karena Tergugat tidak melakukan wanprestasi tetapi Penggugat yang melakukan wanprestasi, maka adalah sangat tidak masuk akal Penggugat mengalami Kerugian atas perbuatan wanprestasinya, seharusnya, semestinya dan sewajarnya yang menderita kerugian adalah Tergugat, bukan Penggugat oleh karena itu kerugian yang didalilkan oleh Penggugat di dalam Gugatannya baik kerugian materiil maupun kerugian imateriil haruslah ditolak atau dikesampingkan.

Halaman 29 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

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

- Hal tentang dwangsom atau uang paksa dalam berbagai yurisprudensi sudah ditolak karena apabila suatu Gugatan didasari pada pembayaran sejumlah uang, atau pengembalian barang, atau pelaksanaan kewajiban yang ditentukan dengan nominal uang, maka tidak perlu lagi ada dwangsom, dan nilai dwangsom itu ditentukan nilai yang wajar dan berkisar antara Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) sampai dengan Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), sedangkan permintaan Penggugat untuk Penggugat membayar uang paksa/dwangsom adalah sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) adalah sangat berlebihan dan haruslah ditolak atau dikesampingkan. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 307 K/Sip/1976 tertanggal 7 Desember 1976 jo No. 3888K/Pdt/199 jo No. 3K/Sip/195 tanggal 28 September 1965 jo No. 791K/Sip/1972 yang mana seluruh Yurisprudensi tersebut Menolak uang paksa/dwangsom, oleh karena itu maka tuntutan uang paksa Tergugat haruslah ditolak karena tidak bersesuaian dengan hukum, sangat berlebihan, terkesan mengada-ada, bertentangan dengan yurisprudensi-yurispundesi di atas dan ternyata Penggugatlah yang melakukan wanprestasi bukan Tergugat.

10. Bahwa sesuai ketentuan hukum acara perdata pihak yang kalahlah yang harus melakukan pembayaran biaya yang timbul dalam suatu perkara atau disebut biaya perkara harus dibayar oleh pihak yang kalah, sehingga Penggugat yang terbukti melakukan wanprestasi karena menjual rumah rusak, rumah bermasalah dan mengandung cacat tersembunyi menurut hukum perdata, sehingga Penggugatlah yang harus bertanggungjawab terhadap biaya yang timbul dalam perkara aquo.

II. GUGATAN REKONPENSİ.

Bahwa terkait dengan Gugatan Rekonsensi atau Gugatan balik yang dilakukan oleh Tergugat Konpensi, mohon untuk selanjutnya dalam Gugatan Rekonsensi ini disebut sebagai Penggugat Rekonsensi sedangkan Penggugat Konpensi untuk selanjutnya dalam Gugatan Rekonsensi ini mohon disebut sebagai Tergugat Rekonsensi I dan oleh Penggugat Rekonsensi dalam Gugatan Rekonsensi ini, memohon dan menarik Notaris Hj. Tuti Alawiyah, SH, yang beralamat di Ruko Naga

Halaman 30 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

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

Swalayan Blok A No. 3, Jl. Raya Sultan Agung KM 27, Medan Satria Bekasi, kode Pos 17132, No. (021) 88966006, untuk selanjutnya dalam Gugatan Rekonpensi ini disebut sebagai Tergugat Rekonpensi II.

Bahwa Gugatan Rekonpensi ini didasari pada alasan-alasan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa seluruh dalil dalam Eksepsi Tergugat, dan Jawaban Tergugat dalam Pokok Perkara baik itu Kronologis Kasus maupun Jawaban Dalam Pokok Perkara, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi.
2. Bahwa hubungan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat terkait dengan Jual beli Rumah di Cluster Aralia Blok HY 2 No. 31 Kota harapan Indah Bekasi seluas 160 M2 dan luas bangunan 15 M2 sesuai HGB No. 3551/Pusaka Rakyat (Objek Sengketa) itu terjadi pada tanggal 8 September 2012 sesuai dengan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko bukan sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2023, oleh karena itu maka Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012, harus dinyatakan sah dan mengikat menurut hukum sedangkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat Rekonpensi II sebagai Notaris, haruslah dinyatakan tidak sah dan harus dibatalkan karena tidak bersesuaian dengan fakta hukum dan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi I.
3. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi telah melakukan Pembayaran kepada Tergugat Rekonpensi sebesar Rp. 10. 000.000,- + Rp. 323.100.000,- maka seharusnya total Pembayaran Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi I adalah sebesar Rp. 333.100.000,- (tiga ratus tiga puluh tiga juta seratus ribu rupiah) yang telah diperhitungkan dalam skema pembayaran Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi adalah sebanyak 8 (delapan) kali pembayaran dengan cicilan tiap bulan adalah sebesar Rp. 39.137.500,- (tiga puluh sembilan juta seratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) setelah 8 bulan pembayaran Penggugat Rekonpensi akan membayar lagi sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan Kemudian Penggugat Rekonpensi akan membayar lunas pada pembayaran ketiga sesuai planning Penggugat dengan Wisnu

Halaman 31 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

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)



marketing Tergugat Rekonpensi pada saat itu, namun karena rumah Tergugat mengandung kebohongan ditahap awal dimana dikatakan ada aliran air dan listrik ternyata tidak ada, cacat tersembunyi (bocor sana sini, merembes sana sini dan ada kerusakan) dan bermasalah pada pembuangan air, serta bermasalah juga pada Perjanjian baku yang dibuat oleh Tergugat Rekonpensi untuk Penggugat Rekonpensi tandatangani, akhirnya Penggugat Rekonpensi menegaskan kepada Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II pada pertemuan seblumnya maupun pada pertemuan dengan Tergugat Rekonpensi II, bahwa Penggugat Rekonpensi tidak akan membayar uang sisa rumah objek sengketa, kalau rumah Penggugat Rekonpensi tidak diperbaiki dan ini disepakati juga pada pertemuan antara Penggugat Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II pada tanggal 4 November 2014.

4. Bahwa sisa kewajiban Penggugat Rekonpensi terhadap Tergugat Rekonpensi I yang harus dibayarkan adalah sebesar Rp. 1.077.000.000 - Rp. 333.100.000,- = Rp. 743.900.000,- (tujuh ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah) yang dibayar sebanyak 2 kali Pembayaran dalam tenggang waktu satu tahun enam bulan, dengan ketentuan pembayaran tersebut dilakukan setelah Tergugat Rekonpensi memperbaiki Rumah Penggugat Rekonpensi (Objek Sengketa).
5. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonpensi I yang menjual objek sengketa kepada Penggugat dimana objek sengketa ternyata mengandung kebohongan, mengandung cacat tersembunyi (bocor sana sini dan merembes sana sini) dan bermasalah pada saluran pembuangan air (tidak ada sodetan pembuangan air pada blok-blok cluster) serta bermasalah pada Perjanjian baku yang dibuat (ada dua Perjanjian), maka Perbuatan Tergugatan Rekonpensi I dengan dibantu oleh Tergugat Rekonpensi II tersebut haruslah dinyatakan sebagai Perbuatan ingkar janji atau wanprestasi terhadap Penggugat Rekonpensi.
6. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat Rekonpensi I dan II sudah dinyatakan sebagai Perbuatan Wanprestasi (ingkar janji), maka Tergugat Rekonpensi I harus dihukum untuk memperbaiki objek sengketa dengan biaya sendiri dan Ketika memperbaiki objek sengketa Tergugat Rekonpensi I harus menyewa rumah untuk ditempati oleh Penggugat Rekonpensi selama masa perbaikan, sedangkan Tergugat



Rekonpensi II sebagai Notaris harus dihukum untuk membuat Perjanjian baru antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi I yang menjejawantahkan fakta hukum real yang terjadi sesuai Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012, termasuk skema pembayaran cicilan 8 (delapan) kali yang sudah dibayarkan oleh Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi I dan rencana skema Pembayaran 2 (dua) kali yang akan dibayarkan oleh Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi terhadap sisa Pembayaran sebesar Rp. 743.900.000,- (tujuh ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah).

7. Bahwa Gugatan rekonpensi Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi ini didasari pada bukti hukum yang autentik dan dibuat secara rela oleh Tergugat Rekonpensi I untuk ditandatangani oleh Penggugat Rekonpensi, maka putusan dalam Gugatan Rekonpensi ini harus dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) demi kepastian hubungan hukum antara Penggugat rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi I, walaupun Tergugat Rekonpensi I atau Penggugat Konpensi dan Tergugat Rekonpensi II mengajukan upaya hukum banding, kasasi dan verset.
8. Bahwa segala biaya yang timbul dalam perkara aquo ini haruslah ditanggung oleh Tergugat Rekonpensi I.

Berdasarkan uraian hukum diatas, maka dengan segala hormat, Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut.

I. Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. Dalam Konpensi :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

III. Dalam Rekonpensi :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat Rekonsensi II selaku Notaris.
- Menyatakan Objek Jual Beli atau Objek Sengketa atau rumah di Cluster Aralia Blok HY 42 No. 31 Kota harapan Indah Bekasi yang dibeli oleh Penggugat Rekonsensi dari Tergugat Rekonsensi I mengandung cacat tersembunyi menurut hukum.
- Menyatakan Tergugat Rekonsensi I dan Tergugat Rekonsensi II melakukan Perbuatan wanprestasi atau ingkar janji terhadap Penggugat Rekonsensi.
- Mewajibkan atau mengharuskan, Penggugat Rekonsensi untuk membayar sisa kewajiban Penggugat Rekonsensi kepada Tergugat Rekonsensi I sebesar Rp. 743.900.000,- (tujuh ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah) dalam 2 (dua) kali Pembayaran, dengan ketentuan Tergugat Rekonsensi harus memperbaiki Objek Jual Beli atau Objek Sengketa atau rumah di Cluster Aralia Blok HY 42 No. 31 Kota harapan Indah Bekasi dengan biaya dan resiko sendiri.
- Menghukum Tergugat Rekonsensi I untuk segera memperbaiki Objek Jual Beli atau Objek Sengketa atau rumah di Cluster Aralia Blok HY 42 No. 31 Kota harapan Indah Bekasi dengan menyewa rumah baru kepada Tergugat Rekonsensi selama Objek Jual Beli atau Objek Sengketa atau rumah di Cluster Aralia Blok HY 42 No. 31 Kota harapan Indah Bekasi dalam perbaikan.
- Menghukum Tergugat Rekonsensi II, untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi I yang menjejawantahkan hubungan hukum dan fakta hukum yang terjadi pada tanggal 8 September 2012, termasuk rencana skema pembayaran 2 (dua) kali dari Penggugat Rekonsensi kepada Tergugat Rekonsensi terhadap sisa pembayaran sebesar Rp. 743.900.000,- (tujuh ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah).
- Menyatakan putusan dalam perkara ini (Gugatan Rekonsensi) dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun Tergugat Rekonsensi I dan Tergugat Rekonsensi II mengajukan upaya hukum Banding, Kasasi dan Verzet.

Halaman 34 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

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)



IV. Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa kalau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, maka Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi, memohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela terkait dengan eksepsi dari Tergugat mengenai kompetensi Relatif, dengan bunyi amar putusan sela sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan ;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir ;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3551 Desa Pusaka Rakyat Kecamatan Taruma Jaya Kabupaten Bekasi tanggal 28 Juli 2011 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, yang diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/ Ruko Nomor : 3774/DBA/PMS/HI/IX/2012 proyek Aralia Harapan Indah (RUM2) tanggal 8 September 2012, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 36 Tanggal 21 Desember 2012, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Perhitungan Administrasi Keterlambatan Kode Unit : HY.42-31 nama pembeli Lenarki Latupeirissa, SH Proyek : Aralia Harapan Indah, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/ Ruko (SP3R) Nomor : 3774/DBA/PMS/HI/IX/2012 Proyek : Aralia Harapan Indah (RUM2) tanggal 8 September 2012, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Peringatan 1 Nomor : 0198/DBA/HI/LS/VI/2015 Perihal : Konfirmasi Pembayaran/ Penagihan Tunggakan atau Denda Administrasi tanggal 23 Juni 2015, diberi tanda bukti P-6;



Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-1, P-2, P-4, P-5 dan P-6 berupa fotokopi dari fotokopi, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Tergugat yang memberikan keterangan sebagai berikut: akan ditanggapi dalam kesimpulan, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara :

Menimbang bahwa Penggugat melalui kuasanya menyatakan tidak mengajukan saksi dan/atau Ahli ;

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

1. Fotocopy formulir pembelian rumah/ kavling atas nama Lenarki Latupeirissa tertanggal 8 September 2012, yang diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/ Ruko Nomor 3774/DBA/PMS/Hi/IX/2012 tertanggal 8 September 2012, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy Formulir Komplain PT Hasana Damai Putra, diberi tanda bukti T-3;
4. Fotocopy Surat Undangan Nomor 229/DBA/XI/2014 tertanggal 4 November 2014 kepada Lenarki Latupeirissa, SH/ Leonard M Latupeirissa, diberi tanda bukti T-4;
5. Fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 21 Desember 2012, diberi tanda bukti T-5;
6. Fotocopy Surat Tergugat kepada Penggugat tertanggal 22 Agustus 2023, diberi tanda bukti T-6 ;
7. Fotocopy foto kerusakan objek sengketa rumah pada lantai 1, yang diberi tanda bukti T-7.A;
8. Fotocopy foto kerusakan objek sengketa rumah pada lantai 2, yang diberi tanda bukti T-7.B;
9. Flashdisk berisi Video kerusakan objek sengketa rumah pada lantai 1 dan 2, diberi tanda bukti T-8;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T-7.A, T-7.B sesuai dengan print out foto. Selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat yang memberikan keterangan sebagai berikut: akan ditanggapi dalam kesimpulan, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. **MUCHIBI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi ketahui terkait perkara ini adalah masalah rumah di Cluster Aralia di Harapan Indah, Bekasi. Dari tahun 2013 saksi ikut bersama dengan Tergugat. Saksi tinggal bersama Tergugat di rumah Aralia tersebut. Saat tinggal di rumah Tergugat kondisi rumah tersebut banyak kebocoran di atas rumah yang merembes sampai ke bawah. Selokan air dibawah tersumbat dan menimbulkan bau. Saluran kamar mandi di bawah mampet sehingga air tumpah ke sekitar ruangan rumah;
- Bahwa setahu saksi Rumah tersebut milik Tergugat sendiri yang dibeli dari PT. Duta Bumi Pratama yang dibeli di tahun 2012;
- Bahwa Saksi tidak tahu cara pembayaran pembelian rumah tersebut seperti apa;
- Bahwa setahu saksi Harga rumah milik Tergugat tersebut sekitar Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Bahwa terkait dengan Surat-surat kepemilikan rumah tersebut saksi tidak tahu persis;
- Bahwa Saat saksi tinggal di rumah Tergugat tersebut di tahun 2013 banyak kebocoran;
- Bahwa Setahu saksi Tergugat sudah beberapa kali komplain dan melakukan pengaduan ke Penggugat tapi tidak ada respon dari Penggugat, malah dari Penggugat menurunkan organisasi masyarakat untuk memperingatkan Tergugat agar keluar dari rumah tersebut;
- Bahwa Setahu saksi kantor developer Penggugat beralamat di Jalan Boulevard Harapan Indah;
- Bahwa organisasi masyarakat tersebut bisa memperingatkan Tergugat terkait komplain yang diajukan oleh Tergugat tersebut Yang saksi tahu ada semacam surat kuasa dari Penggugat ke organisasi masyarakat tersebut;
- Bahwa Saat itu setelah organisasi masyarakat datang dan Tergugat memberitahukan kerusakan di rumah tersebut lalu organisasi masyarakat tersebut keluar dari rumah tersebut;
- Bahwa setahu saksi Hanya satu kali organisasi masyarakat datang ke rumah Tergugat tersebut;
- Bahwa Selanjutnya Tergugat melakukan komplain lagi ke Penggugat, malah ada surat dari Penggugat yang memerintahkan

Halaman 37 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

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

- agar Tergugat membayar tagihan karena Tergugat dianggap menyewa di rumah tersebut;
- Bahwa sekitar tahun 2013 atau 2014 dari pihak Penggugat ke rumah Tergugat untuk memperbaiki kerusakan-kerusakan di rumah Tergugat tersebut;
 - Bahwa Setelah rumah Tergugat diperbaiki oleh Penggugat selama 7 (tujuh) hari, namun saat hujan masih tetap bocor;
 - Bahwa sekitar tahun 2014 dijadwalkan undangan dari pihak Penggugat, yang hadir saat itu adalah perwakilan dari Penggugat, Notaris dan Tergugat. Saat itu suasana pertemuan awalnya sedikit tegang, ada perdebatan antara Tergugat dan Notaris terkait PPJB;
 - Bahwa Setahu saksi akhir dari pertemuan tersebut dari Penggugat siap untuk memperbaiki kerusakan rumah Tergugat dan Penggugat menyiapkan rumah untuk Penggugat tinggal sementara waktu selagi rumah Tergugat diperbaiki. Namun sampai tahun 2017 tidak ada kelanjutan atau perbaikan dari Penggugat;
 - Bahwa Saksi hanya mengetahui perkembangan rumah Tergugat sampai tahun 2017 saja, setelah itu saksi tidak tahu lagi;
 - Bahwa saksi pernah bertanya ke Tergugat tentang keadaan rumah tersebut sekarang ini, dijawab oleh Tergugat bahwa rumah tersebut masih dalam keadaan bocor;
 - Bahwa Setahu saksi Tergugat membayar uang Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk pembayaran cash bertahap di tahap 1;
 - Bahwa Setahu saksi rumah tersebut dibayar dengan cara dicicil bertahap sebanyak 3 (tiga) kali, masing-masing Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), namun saksi kurang tahu jangka waktunya;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah sekarang sudah lunas atau belum lunas pembayaran rumah tersebut;
 - Bahwa Sebelum Tergugat melakukan komplain pertama dan seterusnya, setahu saksi Tergugat melakukan pembayaran cash bertahap secara lancar karena saksi pernah melihat jadwal pembayaran;
 - Bahwa Developer/ pengembang perumahan yang ditempati Tergugat tersebut masih ada sampai sekarang;
 - Bahwa setahu saksi kebocoran/kerusakan pada rumah Tergugat yaitu Bocor air merembes dari cor beton di lantai 2 sehingga konslet lampu, ada genangan air di kamar lantai 2, air bocor di kamar mandi

Halaman 38 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

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)



lantai 2 sampai ke lantai bawah. Ada juga bocor di lantai 1, ruang tamu lantai 1 air bocor tergenang sampai lantai, ada bocor dari rumah tetangga sampai ke rumah Tergugat, saluran pembuangan air Tergugat tersumbat dan sering banjir di belakang rumah;

- Bahwa saksi pernah melihat formulir Bukti T.3 Dan Tergugat ada mengisi penuh formulir komplain yang ditujukan kepada Penggugat;
- Bahwa setahu saksi Tergugat menempati rumah tersebut sebelum Natal tahun 2012 sekitar tanggal 20an;
- Bahwa setahu saksi kebocoran-kebocoran di rumah tersebut Tergugat tersebut Dari bulan Desember 2012 ;
- Bahwa Tergugat sering komplain kepada Penggugat karena kebocoran tersebut namun Komplain Tergugat tersebut tidak ada ditanggapi oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi Dari komplain yang pertama kali sekitar 2 (dua) tahun baru Penggugat datang untuk memperbaiki rumah tersebut;
- Bahwa saat itu ada yang memperbaiki, ada tukang dan perwakilan dari Penggugat untuk datang ke rumah tersebut untuk memperbaiki rumah Sekitar 7 (tujuh) hari proses perbaikan rumah Tergugat tersebut dilakukan oleh Penggugat;
- Bahwa Setelah ada perbaikan dari Penggugat, namun masih tetap ad kebocoran, rembes dan banjir dalam rumah tersebut;
- Bahwa Tergugat masih melakukan komplain setelah perbaikan rumah tersebut melakukan komplain lisan dan tertulis kepada Penggugat;
- Bahwa setelah komplain Kemudian ada undangan dari pihak Penggugat untuk membicarakan complain Tergugat tersebut, di pertemuan tersebut hadir perwakilan pihak Penggugat, Notaris dan Tergugat.
- bahwa Saat itu saksi ikut hadir, dari pihak Penggugat hadir bagian Finance, Legal, Notaris dan juga Tergugat ikut hadir;
- Bahwa Ketika Tergugat menyampaikan komplainnya, tanggapan dari Penggugat bahwa Penggugat akan memperbaiki dan sanggup untuk menyewakan rumah untuk Penggugat selama rumah tersebut diperbaiki;
- Bahwa setahu saksi Dari tahun 2014 sampai dengan 2017 kesepakatan tersebut tidak ada direalisasikan dari pihak Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa Sampai sekarang tahun 2020, saksi masih melihat kebocoran-kebocoran rumah tersebut, masih ada banjir di tangga lantai1;
- Bahwa yang disampaikan Tergugat kepada Penggugat dalam pertemuan tersebut Tergugat akan membayar rumah jika rumah diperbaiki dan saat itu tanggapan Penggugat akan memperbaiki rumah;
- Bahwa Dalam pertemuan tersebut, Tergugat ada menyampaikan ke Notaris bahwa Notaris melakukan penipuan karena tertulis tersedia air dan layak huni namun kenyataannya tidak sesuai karena ada kebocoran disana sini;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T-3 surat tersebut tergugat akan membayar rumah jika rumah diperbaiki dan Penggugat menanggapi akan memperbaiki rumah Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait ada keterlambatan pembayaran tersebut dari Tergugat atau tidak;

2. **SAFRIZAL TANJUNG**, dibawah sumpah pada pokonya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat sejak tahun 2020;
- Bahwa antara saksi dan Tergugat yang tinggal terlebih dahulu di komplek Aralia adalah Tergugat dulu yang tinggal di komplek Aralia tersebut;
- Bahwa Setahu saksi rumah Tergugat di Cluster Aralia 42-31 di RT.12 RW.08 Kelurahan Pejuang Kecamatan Medan Satria Kota Bekasi;
- Bahwa rumah milik saksi di komplek tersebut juga sempat mengalami bocor Saat bocor saksi komplain ke pemilik, Pemilik mencoba untuk memperbaiki;
- Bahwa Awalnya saksi tidak tahu kalau rumah tersebut bocor, setelah saksi tempati baru saksi mengetahui rumah saksi bocor;
- Bahwa Saksi tinggal di Perum Aralia tahun 2020 Saksi sewa di rumah tersebut selama sekitar 2 (dua) tahun;
- Bahwa Ketika saksi menempati rumah tersebut di tahun 2020, pertama pindah saksi saat hujan lebat, air belakang mengalir ke depan dan rumah banjir. Di kamar mandi lantai 2 saat dipakai airnya rembes ke lantai 1;

Halaman 40 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa muncul air tersebut Dari bawah sela-sela lantai, di ruang tengah lantai 1 air keluar;
- Bahwa Saksi pernah dengar Tergugat juga mengalami hal yang sama;
- Bahwa Setahu saksi Tergugat adalah penghuni pertama disitu sekitar tahun 2012;
- Bahwa Saksi sekarang pindah sewa ke Cluster Akasia, saat ini dari kama mandi atas air merembes ke bawah;
- Bahwa saksi pernah bertanya kepada pemilik rumah tentang keadaan rumah tersebut, dulu katanya tidak banjir;
- Bahwa saat ini masih terdapat kebocoran di rumah Setiap kali musim hujan, kebocoran dan banjir pasti terjadi;
- Bahwa Saksi ada mendengar dari tetangga-tetangga yang lain juga kalau rumah yang ditempati juga bocor dan banjir;
- Bahwa saksi bukan sebagai pemilik di cluster Aralia saksi hanya sebagai penyewa di Cluster Aralia;
- Bahwa Sebelum menyewa saksi tidak ada mengecek kondisi unit rumah dulu;
- Bahwa Saksi tidak tahu permasalahan antara Penggugat dan Tergugat;

3. **BUDI HARTONO, SE.,** dibawah sumpah pada pokonya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah Ketua RT 030 di perumahan tempat tinggal Tergugat sekaligus tetangga Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait pembayaran jual beli antara Tergugat dan Penggugat ;
- Bahwa saksi sendiri beli rumah dari Penggugat secara kredit Di Notaris;
- Bahwa ada klausul dengan Penggugat saat serah terima unit rumah begitu beli dan serah terima rumah kita diberikan form serah terima unit yang isinya bilamana rumah dalam kondisi tidak baik ada dilakukan pengaduan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan;
- Bahwa setahu saksi hubungan PT. Hasanah dengan PT. Duta Bumi Adipratama pembayaran ke Bumi Adipratama namun formulir komplain tertulis PT. Hasanah dan selama ini kami berurusan dengan PT. Hasanah;

Halaman 41 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa cara melakukan komplain tentang kondisi rumah kepada Penggugat, silahkan isi formulir pengaduan;
- Bahwa Saksi tinggal di Cluster Aralia tahun 2017 di Blok HY.32 nomor 48 Dan Tergugat tinggal di Cluster Aralia HY 42 nomor 31;
- Bahwa setahu saksi tahun 2017 cluster tersebut masih dalam pengawasan Developer;
- Bahwa setahu saksi Tergugat ada lapor untuk tinggal di tahun 2012;
- Bahwa setahu saksi Tergugat ada lapor ke pengurus RW terkait ada permasalahan rumah yang bocor, banjir, rembesan tembok, saluran mampet dan lain-lain;
- Bahwa Setahu saksi Tergugat ada komplain ke Penggugat namun 2 (dua) tahun setelahnya baru ditanggapi;
- Bahwa setahu saksi Penggugat ada melakukan perbaikan terhadap komplain Tergugat tersebut namun tetap tidak menyelesaikan kebocoran-kebocoran;
- Bahwa setahu saksi permasalahan yang terjadi terkait kondisi rumah Tergugat tersebut terkait konstruksi, dan ada bocor di DAK atau rembes dan ternyata banyak pipa yang crack atau patah di tengah sehingga bocor air di tengah;
- Bahwa Saksi juga mengalami kebocoran di rumah tersebut, dengan kebocoran-kebocoran yang hampir sama dengan tetangga-tetangga;
- bahwa Terkait biaya memperbaiki rumah dengan kebocoran di lantai 2 dan DAK dan segala macamnya dari pengalaman saksi menghabiskan sampai Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) s/d Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi terkait penyebab kebocoran rumah tersebut kalau ada air balik dari pembuangan pipa atas, harusnya keluar ke selokan/ got tapi pipa patah dan ada juga yang tidak ada pipa;
- Bahwa setahu saksi tidak sama biaya perbaikan kebocoran tersebut di setiap rumah;
- Bahwa setahu saksi kaitan Penggugat dengan PT Hasanah adalah Penggugat sebagai perusahaan induk PT. Hasanah;
- Bahwa saksi pernah melihat formulir surat komplain dan saksi pernah mengisi surat komplain dan ditanggapi terkait ada rembes, cat dan kunci;
- Bahwa saksi mengajukan surat komplain masih dalam masa komplain selama 3 (tiga) bulan setelah serah terima rumah;

Halaman 42 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu PT. Hasanah bukan anak perusahaan PT. Duta Bumi Adipratama;
- Bahwa saat serah terima rumah tidak ditemukan got pembuangan air yang mengakibatkan air balik;
- Bahwa proses saat serah terima lingkungan dari Developer ke pengurus saat itu pengurus sebelum serah terima saksi dan Penggugat keliling dulu, lalu dibuat MOU (Memorandum of Understanding);
- Bahwa saksi merupakan konsumen dari Penggugat juga karena membeli rumah di perumahan Aralia tersebut;
- Bahwa saksi tahu tentang keterangan denda keterlambatan pembayaran rumah;
- Bahwa saksi ada mengisi form komplain terkait rumah saksi;
- Bahwa saksi tidak melihat secara langsung Tergugat melakukan komplain dan marah-marh ke Penggugat;

Menimbang bahwa dipersidangan Tergugat disamping telah mengajukan saksi-saksi sebagaimana tersebut di atas juga mengajukan Ahli yang bernama **SUFARINA, S.H., M.H.**, yang memberikan pendapatnya secara dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa di dalam perjanjian Jual Beli /PPJB ada kewajiban yang dilakukan dimuka yang disebut dengan pembayaran cicilan di depan. Di dalam hukum ini dipandang bahwa pihak yang membayarkan telah memenuhi kewajibannya setidaknya sampai pada pembayaran yang dilaksanakan. Karena perjanjian yang sudah disepakati menimbulkan akibat hukum bagi para pihak ada hak-hak dan kewajiban sehingga kewajiban yang sudah ditunaikan oleh pihak itu adalah sebagai pemenuhan prestasi dari pihak yang satunya;
- Bahwa Pada dasarnya setiap perjanjian yang sudah dibuat mengikat para pihak sebagai Undang-undang sebagaimana dinyatakan 1338 KUHPerduta. Namun juga ditanggguhkan bahwa perjanjian tersebut dapat diperbaiki dengan kesepakatan para pihak, Kalaulah ada kesepakatan para pihak untuk dilakukan perubahan maka perjanjian yang baru menjadi mengikat dan di dalam Pasal 1339, 1340 dikatakan bahwa perjanjian tidak hanya memuat yang tertulis, yang tidak tertulis juga mengikat di dalam perjanjian. Kalaulah tidak ada keberatan dari para pihak mengenai cicilan yang sudah dibayarkan maka hal itu merupakan

Halaman 43 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal yang sudah terakumulasi di dalam perjanjian tersebut dan itu tidak diingkari maka perjanjiannya sama, mempunyai daya kerja;

- Bahwa perjanjian itu menimbulkan hak dan kewajiban dari para pihak. Hak dan kewajiban itu merupakan kewajiban-kewajiban, akibat-akibat hukum yang ditimbulkan perjanjian dan mengikat para pihak. Kalau ada hal-hal yang tidak tertulis dalam perjanjian berikutnya tetapi dia sudah dilaksanakan sebagai suatu prestasi dalam hal ini kewajibannya sudah dilaksanakan kalau pun tidak tertuang di dalam perjanjian yang baru, hal itu dapat dibuktikan dengan perjanjian yang sebelumnya karena perjanjian yang sebelumnya karena perjanjian sebelumnya tidak terputus dengan perjanjian yang sesudahnya sehingga itu dapat dikatakan sebagai kewajiban yang sudah dilaksanakan sebagaimana prestasi-prestasi yang dicantumkan di dalam perjanjian;
- Bahwa antara PPJB dan Akta Nota Riil merupakan satu kesatuan;
- Bahwa Ketika terjadi sengketa diselesaikan dulu dengan musyawarah, Pengadilan adalah jalan akhir penyelesaian sengketa perdata. Berkaitan dengan adanya perubahan perjanjian yang pertama adalah perjanjian dibawah tangan yang dibuat para pihak yang penyelesaian sengketanya di daerah A dan kemudian dilakukan perubahan perjanjian di Notaris dengan penyelesaian sengketa di wilayah B. Pada dasarnya perjanjian adalah milik para pihak, pihak-pihaklah yang membuat perjanjian demikian. Dan setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak meskipun demikian Undang-undang memungkinkan merubah apa yang disepakati dalam perjanjian. Berarti terjadi perubahan dari perjanjian yang pertama menjadi perjanjian kedua sehingga yang mengikat dalam penyelesaian sengketa itu karena sudah diubah oleh para pihak dengan kesepakatannya dengan suatu Akta maka yang mengikat adalah perjanjian yang baru;
- Bahwa Dari awal Ahli menyikapi ini adalah perjanjian jual beli maka perjanjian ini adalah perjanjian yang bertimbal balik yang menimbulkan kewajiban dan hak para pihak. Tapi Ketika dalam perjalanannya timbul masalah maka hukum menyebutnya wanprestasi ada pihak-pihak yang tidak melaksanakan prestasinya. Dalam hal perjanjian yang bertimbal balik, hak dan kewajiban itu tergantung satu dengan yang lainnya dan kalau sudah ada musyawarah berarti sesuatu itu memang ada masalahnya dan diselesaikan dengan musyawarah. Ketika musyawarah sudah diselesaikan dan melahirkan suatu perjanjian baru yang

Halaman 44 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

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)



menimbulkan hak dan kewajiban baru bagi para pihak. Apabila tidak dipenuhinya hasil musyawarah tersebut maka ada terjadi wanprestasi;

- Bahwa Apabila ada komplain dari pembeli, barang tidak baik dan tidak sesuai spesifikasinya, jika hal itu tidak dilaksanakan hal tersebut merupakan wanprestasi. Apabila ada complain yang sudah direspon yang sudah baik, maka complainnya beralasan maka dilakukan bermusyawarah yang meminta satu pihak menyelesaikannya itu adalah salah satu cara penyelesaian. Jika tidak dapat ditempuh dengan cara musyawarah mufakat jalan akhirnya adalah ultimum remedium;
- Bahwa Musyawarah adalah lanjutan dari perjanjian yang tidak terlaksana dengan baik maka itu adalah bagian dari perjanjian subjek dan objek yang sama, musyawarah itu dapat dari kesepakatan maka hal itu mengikat para pihak;
- Bahwa Ketika kembali pada perjanjian jual beli yang bermaksud mengalihkan kepemilikan, jika sudah beralih kepemilikan maka diharapkan dapat dinikmati dan barang diterima dengan baik oleh pembeli. Undang-undang memberikan perlindungan kepada konsumen sebagai bentuk garansi barang diterima baik. Ketika barang tidak diterima dengan baik maka pembeli dapat menuntutnya. Cacat tersembunyi adalah cacat yang tidak secara mudah dapat diketahui dari keadaan barangnya. Dalam hal ini pihak penjual wajib menetralsisir, menyelesaikan atau cacat tersembunyi itu menjadi hilang sehingga pihak pembeli bisa menikmati barang tersebut dengan sebaik mungkin;
- Bahwa Pasal 1504 KUHPer berkaitan dengan norma hukum yang memberikan perlindungan kepada pembeli bahwa penjual harus menjual barang dalam keadaan baik. Apabila barang dijual tidak dalam keadaan baik maka dalam hal ini ada kewajiban hukum penjual untuk memperbaikinya. Atau Ketika ditawarkan barang dengan kondisi yang sama maka ditawarkan harga yang kurang. Itu adalah norma perlindungan kepada pembeli dan membebankan kepada penjual agar memberikan barang yang baik;
- Bahwa Terkait pemenuhan perjanjian, kalau dalam perjanjian jual beli tidak disepakati maka itu dikatakan tidak ada aturannya secara ketat siapa yang harus melaksanakan lebih dahulu. Meskipun tidak diatur dalam perjanjian tapi demi hukum dan keadilan bisa dipahami secara prestasi sudah dilakukan lebih awal sedangkan imbalan prestasi yang diterima adalah rumah yang ada kerusakan maka tentu demi keadilan



maka yang dimintakan prestasi lebih dulu adalah perbaikan rumah terlebih dahulu sehingga pihak pembeli dapat menikmati dengan baik. Ketika dia sudah melaksanakan apa yang sudah menjadi kewajibannya maka barulah dia dapat menuntut pihak lain untuk memenuhi kewajiban atas apa yang belum terlaksana;

- Bahwa dalam kasus ini apakah penjual terlebih dahulu memperbaiki rumah atau pembeli yang melunasi pembayarannya dulu Dalam hal ini dapat ditentukan complain dari pembeli dapat dipenuhi lebih dahulu karena itu bentuknya complain atau keberatan agar prestasi dari pihak penjual dapat dipenuhi dengan baik dalam kondisi seperti ini;
- Bahwa Oleh karena ada permasalahan antara penjual dan pembeli, jika para pihak ingin membatalkan perjanjian, Merujuk ke pasal 1630 KUHPer, yaitu ada syarat subjektif adalah kesepakatan dan kesepahaman perjanjian tersebut menjadi mengikat. Para pihak bisa meminta pembatalan perjanjian dengan alasan ada cacat pada syarat subjektif perjanjian tersebut. Apabila kita melihat dari sudut syarat objektif perjanjian yaitu sebab yang tidak terlarang, apabila ada pelanggaran dalam hal ini maka Hukum melihat perjanjian tersebut batal demi hukum;
- Bahwa Jika penjual melakukan Wanprestasi, bisakah penjual membatalkan Perjanjian, Pembatalan perjanjian yang diatur dalam pasal 1267 KUHPer, yaitu bahwa kreditur yang menghadapi debitur yang wanprestasi bisa minta untuk pembatalan perjanjian. Tapi dalam hal ini adalah kreditor itu adalah semata-mata hanya punya hak tuntutan tapi tidak punya kewajiban. Kalaulah ada kewajiban padanya maka kedudukan kreditornya tidak utuh. Karena kedudukan kreditor adalah orang yang punya tuntutan yang dilindungi oleh hukum. Dalam perjanjian bertimbal balik itu selalu hak dan kewajiban saling berhadapan dimana diartikan kedua-duanya harus memnuhi kewajiban sebagai pemenuhan hak pihak yang lainnya sehingga perjanjian itu berakhir dengan baik. Kalaulah kedua belah pihak tidak memenuhi prestasinya dengan baik maka bagi kedua pihak ini tidak mempunyai hak untuk melakukan pembatalan perjanjian karena kedua-duanya kalaulah kedua-duanya berada dalam keadaan wanprestasi sehingga di dalam hukum pun terdapat suatu azas yang berlaku. Kalaulah seseorang dinyatakan wanprestas sementara pihak yang menuduhkan hal tersebut juga dalam keadaan wanprestasi maka secara hukum disitu pihak tersebut tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat menuduhkan wanprestasi. Karena wanprestasi dapat ditiduhkan oleh pihak-pihak yang telah memenuhi prestasinya dengan baik. Wanprestasi hanya bisa diajukan oleh pihak yang tidak melakukan prestasi. Eksepsi Non Adimpletraktus ada dalam perjanjian timbal balik bahwa Ketika dia digugat wanprestasi maka dia dapat menangkisnya bahwa saya tidak memenuhi prestasi karena anda juga melakukan wanprestasi. Dalam keadaan Eksepsi Non Adimpletraktus ini maka secara iusprudensinya dikatakan bahwa tidak dapat dikatakan pihak yang dituduh wanprestasi itu untuk dibebankan kewajiban- kewajiban yang ada padanya karena wanprestasi karena pihak lainnya juga ada dalam keadaan wanprestasi;

- Bahwa justru sebaliknya ketika seseorang dituntut wanprestasi maka dia dapat menangkis tuntutan tersebut, bahwa dia tidak berprestasi karena pihak yang menuntut wanprestasi juga dalam keadaan wanprestasi;
- Bahwa Sikap pembeli yang menyampaikan kepada penjual "Bahwa pembeli tidak akan memenuhi kewajibannya apabila kewajiban penjual untuk memperbaiki rumah juga tidak dipenuhi", apakah dia telah sah membela kepentingan hukumnya terkait perjanjian jual beli atau bagaimana ? Karena berkaitan dengan komplain, yang ditanya yang sudah dikomplain sudah direspon tapi tidak dilaksanakan dengan baik itu adalah cara dia membela kepentingan hukumnya dan itu juga merupakan pernyataan bahwa pihak yang sebelah tidak sepenuhnya melaksanakan prestasinya tapi itu bukan kesepakatan tapi itu pernyataan Lalu katakanlah pernyataan tadi penjual tidak sepenuhnya melaksanakan prestasinya, dan dalam suatu pertemuan musyawarah penjual menyatakan akan memperbaiki prestasinya itu maka itu melahirkan kesepakatan Kalau direspon secara timbal balik, itu merupakan kesepakatan;
- Bahwa perbedaan PPJB bawah tangan dengan PPJB Akta Notaris Dua-duanya adalah perjanjian yang sah. PPJB bisa dibuat dibawah tangan ataupun Akta Notaris karena tidak ada kelemahan Ketika perjanjian itu dibuat dalam bentuk Akta dibawah tangan ataupun Akta Notaris karena PPJB tidak dimaksudkan untuk mengalihkan hak dari penjual kepada pembeli, tidak merupakan Akta PPAT, itu adalah perjanjian yang sah;
- Bahwa perbedaan perjanjian pendahuluan dengan perjanjian secara umum , Dalam perjanjian ada azas kebebasan berkontrak, pihak-pihak diperkenankan untuk membuat perjanjian apapun, seluas apapun

Halaman 47 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks



dengan siapapun sepanjang tidak melawan Undang-undang. Perjanjian pendahuluan ini mohon tidak disikapi dia hanya merupakan suatu MOU yang tidak menimbulkan hak dan kewajiban atau hanya kesepakatan belaka tapi perjanjian pengikatan jual beli ketika didalamnya sudah ada hak-hak dan kewajiban dari pada pihak- pihak itu adalah perjanjian yang sudah mengikat para pihak maka berlakulah didalamnya pertanggung jawaban yang ada dalam Buku ketiga BW terkait dengan perjanjian;

- Bahwa konsekuensi hukum jika ada pihak yang tidak memenuhi prestasi terhadap suatu perjanjian Pihak yang tidak memenuhi prestasi dalam suatu perjanjian, hukum menyebutnya ini adalah selaku debitur, mereka yang dibebani oleh hukum berdasarkan kesepakatan ada kewajiban yang harus dipenuhi. Kewajiban yang dipenuhi itu akan timbul karena kesepakatan dari para pihak dibentuk dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian. Bentuk daripada prestasi itu adalah memberikan suatu, menyerahkan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Nah Ketika prestasinya sudah jelas menyatakan di dalam perjanjian dan ternyata dia tidak memenuhi prestasi tersebut, hukum menyatakan dalam keadaan wanprestasi dan hukum memberikan akibat kepada pihak yang melakukan wanprestasi untuk menanggung segala kerugian biaya dan bunga dari perjanjian tersebut kalau dia ada dalam keadaan wanprestasi. Dan untuk menuntut seseorang ada dalam keadaan wanprestasi kreditur lah yang harus membuktikan bahwa debitur ada dalam keadaan wanprestasi. Beda dengan overmacht atau force majeure yaitu debitur melakukan wanprestasi bukan karena kesalahannya dan pembuktiannya ada pada debitur;
- Bahwa Ketika kita bicara tentang pemenuhan prestasi ada mengenal azas bebas berkontrak sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang. Ketika sudah disepakati para pihak itu adalah menjadi hukum bagi para pihak. Ketika sudah dilakukan pembayaran sebagian di depan berarti ada donk kewajiban lainnya sehingga dikatakan ini pemenuhan prestasi sebagian, Sebagian prestasi sudah dilaksanakan oleh pihak debitur;
- Bahwa Untuk perjanjian dan Perbuatan melawan hukum berbeda untuk penyelesaian sengketanya. Penyelesaian sengketa perjanjian, dapat disepakati oleh para pihak meskipun itu diluar domisili para pihak. Walaupun diluar domisili para pihak dimungkinkan untuk menyepakati melakukan penyelesaian sengketa tersebut;

Halaman 48 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Dalam Pasal 1314 KUHPer menyatakan terdapat perjanjian Cuma-Cuma dan perjanjian atas beban. Perjanjian atas beban ini yang sering disebut dengan perjanjian timbal balik. Dalam perjanjian Cuma-Cuma kewajiban hanya ada pada satu pihak dan kewajiban ada di pihak yang lainnya mereka tidak saling berkorelasi. Berbeda dengan perjanjian Timbal Balik dimana kedua belah pihak masing-masing memiliki hak dan kewajiban, bahkan cenderung hak di satu pihak merupakan kewajiban di pihak yang lainnya begitu juga kebalikannya. Ketika pihak yang satu sudah memenuhi kewajibannya dan hak di pihak yang satu sudah terpenuhi, sehingga kewajiban itu berjalan bertimbal balik sehingga tidak dikenal adanya pemahaman perjanjian timbal balik sebagian atau timbal balik seluruhnya;
- Bahwa Terhadap perjanjian PPJB dibawah tangan, apabila disepakati kedua belah pihak tanpa ada yang mengingkarinya maka mengikat kedua belah pihak tersebut, tanpa perlu ada penjelasan, maka harus diakui kedua belah pihak;
- Bahwa PPJB belum mengalihkan hak namun sudah ada hak dan kewajiban disitu sesuai perjanjiannya ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jum'at tanggal 10 November 2023 melalui delegasi yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Cikarang sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulannya ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari Tergugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat tersebut Penggugat dalam Repliknya memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 49 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks



2. EKSEPSI TENTANG GUGATAN **PENGUGAT** PREMATURE

- a. Bahwa terkait adanya dalil yang disampaikan bahwa gugatan premature, dikarenakan sesuai dengan formulir komplain yang saat ini tidak dapat terbaca atau dimengerti dengan jelas, bahwa hal ini menjelaskan telah terjadinya suatu musyawarah tetapi tidak mencapai suatu *win-win solution*.
- b. Sebagaimana yang disampaikan terkait adanya "Cacat Tersembunyi" hingga saat adanya kunjungan kami ke Unit HY.42 Nomor 31 pada tanggal 15 Maret 2023 bahwa terkait dalil-dalil yang disampaikan kepada **PENGUGAT** hanya ditemukan terkait kebocoran ringan yang wajar terjadi terhadap bangunan perumahan.

3. EKSEPSI TENTANG GUGATAN **PENGUGAT** OBSCUR LIBEL

- a. Sebagaimana **TERGUGAT** sampaikan terkait adanya petitum yang disampaikan terjadi kontradiktif, bahwasanya dalil ini adalah semata-mata hanyalah doktrin untuk melepaskan tanggung jawabnya. Mengingat sebagaimana pasal 7 dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 36, tertanggal 21 Desember 2012 yang dibuat oleh Hj. Tuti Alawiyah, S.H sebagai Notaris Bekasi adalah "**PENGUGAT** dan **TERGUGAT** sepakat satu sama lain bahwa Pengikatan Jual Beli dalam Akta ini menjadi batal demi hukum apabila **TERGUGAT** tidak memenuhi kewajibannya menurut Akta ini. Akta ini juga batal demi hukum apabila **TERGUGAT** tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar harga tanah dan bangunan sebagaimana Akta ini dan/atau **PENGUGAT** melalaikan kewajibannya untuk membayar angsuran bulannya sebagaimana disepakati selama 3 (tiga) kali angsuran baik berturut turut maupun tidak dalam satu tahun takwin sehingga untuk itu **TERGUGAT** telah mendapat surat peringatan dari **PENGUGAT**".
- b. Bahwa adanya ketidak sinkronan petitum dengan posita mengenai kerugian materil, dimana hal ini memperkuat bahwa dalam Eksepsi yang diajukan **TERGUGAT** hanyalah berdasarkan doktrin semata, mengingat pada posita nomor 14 dalam Gugatan menjelaskan bahwa adanya perhitungan kewajiban hutang pokok dan denda keterlambatan sesuai yang harus dibayarkan oleh **TERGUGAT**. Sehingga terkait hal dalam Kegugian Imateril yang disampaikan berdampak pada masuknya perkara ini dalam ranah persidangan, sehingga ada suatu kerugian lain yang ditimbulkan dari **PENGUGAT**.



4. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

- a. Bahwa perlu disampaikan terkait dalil yang disampaikan **TERGUGAT** bahwa Gugatan yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** adalah kurang pihak, yang mana menjadikan Notaris Hj. Tuti Alawiyah, S.H sebagai pihak yang juga sebagai Turut **TERGUGAT** dalam perkara *a quo*. Hal ini dapat kami bantah dengan tegas bahwa Eksepsi pada Nomor 4 ini adalah *error in persona atau exceptio in persona*, yang keliru menarik orang sebagai turut **TERGUGAT** (*gemis aanhoeda nigheid*).

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat tersebut di atas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Ad.2. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT PREMATURE;

Menimbang bahwa disebut juga dilatoria exceptie, yang berarti gugatan penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampaui dini ; (M. Yahya Harahap dalam Bukunya HUKUM ACARA PERDATA pada Hal. 457).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Gugatan Prematur tersebut di atas menurut pendapat Majelis Hakim akan dipertimbangkan dalam pokok perkara karena harus ada pembuktian terlebih dahulu terkait dengan adanya Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012 dan Akta Pengikatan Jual beli No.36 tertanggal 21 Desember 2012 tersebut. Sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat Gugatan Penggugat prematur harus dinyatakan ditolak;

Ad.3. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL

Menimbang bahwa dalam eksepsinya Tergugat menyatakan bahwa :

- Antara dalil posita Gugatan Penggugat dengan petitum tidak sinkron atau kontradiktif, contoh dalil posita Gugatan Penggugat dikatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 yang dibuat oleh Notaris Hj, Tuti Alawiah, SH adalah sah namun di dalam petitum Gugatan Penggugat, Penggugat meminta Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 dinyatakan batal dan tidak mengikat Para Pihak;
- Antara Posita dengan Petitum tidak sinkron, contoh dalam dalil posita Penggugat dikatakan kerugian materiil Tergugat adalah sebesar Rp. 7.161.566.054,- (tujuh milyar seratus enam puluh satu juta lima ratus enam puluh enam ribu lima puluh empat rupiah), namun di dalam petitum Penggugat meminta kerugian materiil adalah Rp. 100.000.000,- (seratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah) per tahun karena dihitung sebagai masa sewa satu tahun dan kerugian imateriil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), apalagi uang sewa rumah pada cluster Aralia adalah 35.000.000,- - Rp. 40.000.000,- per tahun;

- Penggugat mengelabui hukum dan menyembunyikan fakta hukum bahwa sebelum Tergugat dengan Penggugat menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012, Tergugat dengan Penggugat sebelumnya ada menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 8 September 2012, artinya Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 juga menyembunyikan fakta hukum tersebut, membuat Gugatan Penggugat semakin kabur;
- Berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012 tertera domisili hukum pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sedangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tertera Domisili Hukum pada Pengadilan Negeri Bekasi tanpa membatalkan Domisili Hukum yang telah ditentukan di Pengadilan Jakarta Pusat sesuai Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012. Apalagi antara Penggugat dengan Tergugat hubungan hukumnya terjadi pada tanggal 8 September 2012 bukan 21 Desember 2012.;
- Yang melakukan wanprestasi adalah Penggugat sesuai fakta hukum yang ada karena menjual rumah rusak kepada Tergugat, bahkan seluruh Komplain Tergugat tidak digubris dan hanya berjanji untuk memperbaiki, namun tidak memperbaiki malah mengajukan Gugatan terhadap Tergugat dan merekayasa hukum seolah-olah Tergugat yang melakukan wanprestasi.;
- Penggugat mengelabui hukum dengan mengatakan Penggugat ada melayangkan Somasi kepada Tergugat, kenyataannya tidak ada somasi satu kali pun dari Penggugat kepada Tergugat, dan terhadap hal ini Tergugat akan membuat Laporan Polisi terhadap Penggugat, sebab terbukti bukan somasi yang dilayangkan oleh Penggugat tetapi Penggugat memakai cara-cara premanis untuk mengeluarkan Tergugat dari rumah yang sudah dibeli oleh Tergugat dan terdapat cacat tersembunyi, sehingga seharusnya Tergugat yang menggugat Penggugat bukan Penggugat yang menggugat Tergugat;

Halaman 52 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

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 terhadap eksepsi Tergugat tersebut di atas Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang bahwa yang dimaksud Obscur Libel, surat Gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (Onduidelijk), disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (Duidelijk). Salah satu bentuk eksepsi gugatan kabur, diantaranya adalah kontradiksi antara posita dengan petitum. Posita dengan petitum gugatan harus saling mendukung tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum, sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan tidak dapat diminta dalam petitum. ; (M. Yahya Harahap, S.H., HUKUM ACARA PERDATA, Hal.452).

Menimbang bahwa untuk dapat menilai apakah gugatan Penggugat obscur Libel atau tidak hanya dapat dilihat dari surat gugatan itu sendiri dalam perkara a quo adalah surat gugatan Penggugat tertanggal 24 November 2022 yang diterima di Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 27 Desember 2022 dengan Nomor Register 646/Pdt.G/2022/PN Bks ;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari dengan seksama surat gugatan Penggugat tertanggal 24 November 2022 yang diterima di Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 27 Desember 2022 dengan Nomor Register 646/Pdt.G/2022/PN Bks, dalam hal ini terkait dengan dalil posita gugatan Penggugat pada angka 10 , angka 11, angka 12, angka 15 dan angka 16 dikaitkan dengan petitum gugatan Penggugat pada angka 4 menurut Majelis Hakim tidak ada pertentangan satu sama lain kesemuanya merupakan satu rangkaian utuh yang berujung pada petitum di angka 4 tersebut. Kemudian terkait dengan petitum angka 7 , petitum ini tidak bertentangan dengan posita angka 19, karena petitum angka 7 ini terkait dengan posita angka 19 bukan dengan posita angka 14. Sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat yang menyatakan antara posita dengan petitum tidak sinkron tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak.;

Menimbang bahwa terkait dengan alasan eksepsi Gugatan Penggugat Obscur Libel yang lainnya menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah masuk pada pokok perkara yang akan dipertimbangkan nantinya

Halaman 53 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks



bersama-sama dengan pokok perkara. Sehingga dengan demikian alasan eksepsi Gugatan Penggugat Obscur Libel yang lainnya tersebut juga tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak.;

Ad.4. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

Menimbang bahwa dalam eksepsinya Tergugat menyatakan bahwa oleh karena Gugatan Penggugat mengacu pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012, maka secara hukum Penggugat harus menarik Notaris Hj. Tuti Alawiyah, SH, sebagai pihak dalam perkara, terlebih lagi akta ini akan diuji di dalam sidang perkara aquo apakah sah atau tidak sah Akta yang dibuat oleh Notaris Hj. Tuti Alawiyah, SH tersebut menurut hukum Perjanjian ataukah tidak, dan apakah terhadap Perjanjian ini ada diatur atau tidak tentang fakta hukum Perjanjian Pengikatan Jual beli dan wanprestasi yang seperti apa Ketika Penggugat lalai memenuhi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (menjual rumah rusak kepada Tergugat) terlebih lagi dalam Gugatan Penggugat ada petitum yang meminta membatalkan perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris Hj. Tuti Alawiyah, SH sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 ;

Menimbang, bahwa menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam Bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Hal 2. Dinyatakan, dalam praktek perkataan turut tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim. Jadi apabila seorang Notaris berkedudukan sebagai turut tergugat dalam suatu gugatan, ia hanya berkedudukan sebagai pelengkap saja. Notaris tersebut dijadikan turut tergugat agar gugatan menjadi lengkap. ;

Menimbang bahwa dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1642 K/Pdt/2005 menyatakan , dimasukkannya sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai turut tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap. Ketidaklengkapan dalam merumuskan subjek yang seharusnya menjadi tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona (kurang pihak), maka gugatan tidak bisa diterima. ;



Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim terkait dengan eksepsi Gugatan Penggugat kurang pihak **Notaris Hj. Tuti Alawiyah, S.H.**, dalam hal ini sependapat dengan eksepsi Tergugat yang menyatakan pada angka 4 Hal.6 dan 7 surat gugatannya, maka sudah sepatutnya dan seharusnya **Notaris Hj. Tuti Alawiyah, SH.**, ikut ditarik dalam perkara *a quo* sebagai PIHAK. Namun dalam perkara Gugatan *a quo* Penggugat tidak menarik Notaris **Hj. Tuti Alawiyah, SH.**, Sebagai pihak minimal sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo*. Sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat error in persona dalam bentuk Gugatan kurang pihak (*Plurium litis consortium*) ;

Menimbang bahwa oleh karena Gugatan Penggugat error in persona dengan kualifikasi Gugatan kurang pihak (*Plurium litis consortium*) maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan pada bagian eksepsi, sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan dalam pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa dalam pokok perkara, oleh karena eksepsi dari Tergugat yang menyatakan Gugatan Penggugat error in persona dalam bentuk Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consurtium*) dikabulkan, sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat merupakan Gugatan yang tidak memenuhi syarat formil Gugatan, maka dengan demikian Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvantkelijke Verklaard*);

DALAM REKONVENSİ :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa dalam Gugatan Rekonvensi ini Penggugat dalam Konvensi disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi sedangkan Tergugat dalam Konvensi disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa seluruh dalil dalam Eksepsi Tergugat, dan Jawaban Tergugat dalam Pokok Perkara baik itu Kronologis Kasus maupun Jawaban Dalam Pokok Perkara, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi.
2. Bahwa hubungan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat terkait dengan Jual beli Rumah di Cluster Aralia Blok HY 2 No. 31 Kota harapan Indah Bekasi seluas 160 M2 dan luas bangunan 15 M2 sesuai HGB No. 3551/Pusaka Rakyat (Objek Sengketa) itu terjadi pada tanggal 8 September 2012 sesuai dengan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko bukan sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2023, oleh karena itu maka Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012, harus dinyatakan sah dan mengikat menurut hukum sedangkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi II sebagai Notaris, haruslah dinyatakan tidak sah dan harus dibatalkan karena tidak bersesuaian dengan fakta hukum dan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi I.
3. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi telah melakukan Pembayaran kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 10.000.000,- + Rp. 323.100.000,- maka seharusnya total Pembayaran Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi I adalah sebesar Rp. 333.100.000,- (tiga ratus tiga puluh tiga juta seratus ribu rupiah) yang telah diperhitungkan dalam skema pembayaran Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi adalah sebanyak 8 (delapan) kali pembayaran dengan cicilan tiap bulan adalah sebesar Rp. 39.137.500,- (tiga puluh sembilan juta seratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) setelah 8 bulan pembayaran Penggugat Rekonvensi akan membayar lagi sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan Kemudian Penggugat Rekonvensi akan membayar lunas pada pembayaran

Halaman 56 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

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)



ketiga sesuai planning Penggugat dengan Wisnu marketing Tergugat Rekonpensi pada saat itu, namun karena rumah Tergugat mengandung kebohongan ditahap awal dimana dikatakan ada aliran air dan listrik ternyata tidak ada, cacat tersembunyi (bocor sana sini, merembes sana sini dan ada kerusakan) dan bermasalah pada pembuangan air, serta bermasalah juga pada Perjanjian baku yang dibuat oleh Tergugat Rekonpensi untuk Penggugat Rekonpensi tandatangani, akhirnya Penggugat Rekonpensi menegaskan kepada Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II pada pertemuan seblumnya maupun pada pertemuan dengan Tergugat Rekonpensi II, bahwa Penggugat Rekonpensi tidak akan membayar uang sisa rumah objek sengketa, kalau rumah Penggugat Rekonpensi tidak diperbaiki dan ini disepakati juga pada pertemuan antara Penggugat Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II pada tanggal 4 November 2014.

4. Bahwa sisa kewajiban Penggugat Rekonpensi terhadap Tergugat Rekonpensi I yang harus dibayarkan adalah sebesar Rp. 1.077.000.000 - Rp. 333.100.000,- = Rp. 743.900.000,- (tujuh ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah) yang dibayar sebanyak 2 kali Pembayaran dalam tenggang waktu satu tahun enam bulan, dengan ketentuan pembayaran tersebut dilakukan setelah Tergugat Rekonpensi memperbaiki Rumah Penggugat Rekonpensi (Objek Sengketa).
5. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonpensi I yang menjual objek sengketa kepada Penggugat dimana objek sengketa ternyata mengandung kebohongan, mengandung cacat tersembunyi (bocor sana sini dan merembes sana sini) dan bermasalah pada saluran pembuangan air (tidak ada sodetan pembuangan air pada blok-blok cluster) serta bermasalah pada Perjanjian baku yang dibuat (ada dua Perjanjian), maka Perbuatan Tergugatan Rekonpensi I dengan dibantu oleh Tergugat Rekonpensi II tersebut haruslah dinyatakan sebagai Perbuatan ingkar janji atau wanprestasi terhadap Penggugat Rekonpensi.
6. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat Rekonpensi I dan II sudah dinyatakan sebagai Perbuatan Wanprestasi (ingkar janji), maka Tergugat Rekonpensi I harus dihukum untuk memperbaiki objek sengketa dengan biaya sendiri dan Ketika memperbaiki objek



sengketa Tergugat Rekonsensi I harus menyewa rumah untuk ditempati oleh Penggugat Rekonsensi selama masa perbaikan, sedangkan Tergugat Rekonsensi II sebagai Notaris harus dihukum untuk membuat Perjanjian baru antara Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi I yang mengejawantahkan fakta hukum real yang terjadi sesuai Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012, termasuk skema pembayaran cicilan 8 (delapan) kali yang sudah dibayarkan oleh Penggugat Rekonsensi kepada Tergugat Rekonsensi I dan rencana skema Pembayaran 2 (dua) kali yang akan dibayarkan oleh Penggugat Rekonsensi kepada Tergugat Rekonsensi terhadap sisa Pembayaran sebesar Rp. 743.900.000,- (tujuh ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah).

7. Bahwa Gugatan rekonsensi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi ini didasari pada bukti hukum yang autentik dan dibuat secara rela oleh Tergugat Rekonsensi I untuk ditandatangani oleh Penggugat Rekonsensi, maka putusan dalam Gugatan Rekonsensi ini harus dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) demi kepastian hubungan hukum antara Penggugat rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi I, walaupun Tergugat Rekonsensi I atau Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonsensi II mengajukan upaya hukum banding, kasasi dan verset.
8. Bahwa segala biaya yang timbul dalam perkara aquo ini haruslah ditanggung oleh Tergugat Rekonsensi I.

Menimbang bahwa terhadap Gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi tersebut di atas Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa seluruh dalil Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi I dalam Repliknya, secara tegas Penggugat Rekonsensi menolaknya, kecuali terhadap hal-hal yang Penggugat Rekonsensi mengakuinya secara tegas dalam Duplik ini.
2. Bahwa terhadap dalil Replik dalam Rekonsensi yang tidak dianggapi oleh Penggugat Rekonsensi, bukan berarti Penggugat Rekonsensi mengakuinya tetapi secara tegas Penggugat Rekonsensi menolaknya.-
3. Bahwa Replik Tergugat Rekonsensi yang mengatakan menolak dalil tentang adanya Cacat tersembunyi pada Objek Jual Beli/Objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa tanpa didukung dengan alasan penolakannya, semakin membuktikan bahwa Tergugat Rekonsensi mengelabui hukum dalam perkara aquo, karena secara real Penggugat Rekonsensi telah melakukan complain berulang kali terhadap cacat tersembunyi itu tetapi tidak ditanggapi selama ± 2 (dua) Tahun, kemudian secara real juga Tergugat Rekonsensi pernah memperbaiki cacat tersembunyi tersebut, namun setelah perbaikan ternyata permasalahan cacat tersembunyi masih ada yang ada alias tidak selesai diperbaiki oleh Tergugat Rekonsensi sampai dengan pengambil-alihan kepengurusan Cluster Aralia oleh Para Pemilik/Penghuni dari Penggugat sebagai Developer pada Cluster Aralia barulah ditemukan bahwa got yang mengelilingi Cluster Arali tidak ada saluran pembuangannya dan atas swadaya masyarakat di Cluster Aralia barulah permasalahan banjir dapat teratasi, sedangkan kebocoran pada Rumah Penggugat Rekonsensi masih ada sampai hari ini.

4. Bahwa atas dasar dalil Penggugat Rekonsensi pada butir (3) di atas, maka terbukti Tergugat Rekonsensi menjual rumah/Objek Sengketa kepada Tergugat mengadung cacat tersembunyi sehingga dalil Gugatan Rekonsensi tentang cacat tersembunyi haruslah dikabulkan.
5. Bahwa dengan terbukti bahwa sejak awal tidak ada listrik dan air pada objek sengketa, adanya cacat tersembunyi, adanya kebocoran pada lantai 1 dan 2, termasuk segala permasalahan hukum pada objek sengketa, maka terbukti Tergugat Rekonsensi I telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat rekonsensi.
6. Bahwa Tergugat Rekonsensi juga tidak mau jujur mengatakan bahwa ada dualisme PPJB dan Dualisme Domisili Hukum pada kedua PPJB yang terjadi antara Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember yang dibuat oleh Tergugat Rekonsensi II yaitu Notaris Hj. Tuti Alawiyah, oleh karena itu dalil Penggugat Rekonsensi yang meminta untuk Menyatakan Sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 Desember 2023 dan membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat Rekonsensi II, haruslah dikabulkan.

Halaman 59 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa terkait dengan Pembayaran Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi yang sudah diperhitungkan sebesar Rp. 10.000.000,- + Rp. 323.100.000,- menjadi Rp. 333.100.000,- (tiga ratus tiga puluh tiga juta seratus ribu rupiah) yang telah diperhitungkan dalam skema pembayaran Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi I adalah sebanyak 8 (delapan) kali pembayaran dengan cicilan tiap bulan adalah sebesar Rp. 39.137.500,- (tiga puluh sembilan juta seratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), maka Penggugat Rekonpensi sudah menjalankan kewajibannya secara lebih pada saat awal jual beli, sehingga Pembayaran Penggugat Rekonpensi termasuk julan 8 (delapan) kali cicilan tersebut harus dianggap sah sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012.
8. Bahwa oleh karena adanya kesepakatan antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi dengan disaksikan oleh Tergugat Rekonpensi II Tentang Kewajiban Tergugat Rekonpensi untuk memperbaiki Rumah Penggugat Rekonpensi atau Objek Sengketa barulah Penggugat Rekonpensi membayar kewajiban Penggugat Rekonpensi, dimana kesepakatan tersebut juga tidak disangkal oleh Tergugat Rekonpensi I dalam Repliknya, maka fakta hukum tentang kesepakatan tersebut harus dipandang sebagai suatu kebenaran yang tidak terbantahkan oleh Tergugat Rekonpensi I.
9. Bahwa oleh karena sampai dengan saat ini, Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi masih terikat pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012 dan hal ini adalah merupakan fakta hukum tentang hubungan hukum antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi I, bukan pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012 harus dinyatakan sah dan mengikat menurut hukum, sehingga Objek Jual Beli/Objek Sengketa tidak boleh dijual Kembali oleh Tergugat Rekonpensi kepada Pihak Lain (Pihak Ketiga) sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012.
10. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012, harus dinyatakan batal demi hukum karena dibuat sebagai

Halaman 60 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

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)



Perjanjian baku yang hanya mengubntungkan Tergugat Rekonpensi, tidak dibuat berdasarkan fakta pada tanggal 8 September 2012 sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko, tidak pernah juga membatalkan perbuatan hukum yang terjadi sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012, menyembunyikan akta hukum yang terjadi sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012, tidak pernah membatalkan domisili hukum sesuai pasal 1 yang sudah dipilih pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012 , tidak memuat tentang jumlah cicilan yang sudah dilakukan oleh Penguat Rekonpensi sesuai Perjanjian Pengikatan Jual beli Rumah/Ruko tertanggal 8 September 2012, bahkan mengelabui hukum tentang rumah layak huni yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 yang dibuat oleh Tertgugat Rekonpensi II, tidak pernah melakukan on the spot ke objek Jual beli/Objek Sengketa, sehingga berdasarkan semua hal tersebut di atas maka Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 21 Desember 2012 yang dibuat oleh Tertgugat Rekonpensi II harus dinyatakan cacat hukum tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum dan harus dibatalkan.

11. Bahwa Perbuatan wanprestasi Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi sampai dengan saat ini masih terjadi, sehingga seluruh tuntutan Tergugat Rekonpensi termasuk dalam Konpensi baik kerugian materiil (opportunity loss) dan kerugian imeteriil serta sita jaminan, haruslah ditolak atau dikesampingkan, karena Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak melaksanakan kewajibannya dengan sebagaimana mestinya dan mengikari kesepakatan yang terjadi pada tanggal Desember 2014.

Menimbang bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membuktikan dalil-dalil gugatan Rekonvensinya disamping telah mengajukan alat-alat bukti (bukti surat dan saksi serta ahli) sebagaimana dalam bagian Konvensi, dalam bagian Rekonvensi ini juga mengajukan bukti surat tambahan berupa :

1. Fotocopy foto kerusakan rumah (objek sengketa) pada lantai 1, diberi tanda T/PR.7.A ;
2. Fotocopy foto kerusakan rumah pada lantai 2, diberi tanda T/PR.7.B ;
3. Video kerusakan rumah pada lantai 1 dan 2, diberi tanda T/PR.8 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut terkait dengan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi terlebih dahulu akan dipertimbangkan terkait dengan apakah Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah memenuhi syarat sebagai suatu Gugatan Rekonvensi sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa dalam Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Mahkamah Agung RI, Hal. 59 Romawi II Teknis Peradilan huruf L Dalam Rekonvensi (Gugatan Balik atau Gugat Balasan) ditegaskan :

1. Gugatan Rekonvensi menurut Pasal 132 a HIR dapat diajukan dalam setiap perkara kecuali :
 - Penggugat dalam gugatan asal menuntut mengenai sifat, sedangkan dalam gugatan rekonvensi mengenai dirinya sendiri dan sebaliknya ;
 - Pengadilan negeri tidak berwenang memeriksa tuntutan balik itu berhubung dengan pokok perselisihan (kompetensi absolut) ;
 - Dalam perkara tentang menjalankan putusan hakim ;
2. Gugatan rekonvensi harus diajukan bersama-sama dengan jawaban pertama (Pasal 132 b HIR) ;
3. Jika dalam pemeriksaan tingkat pertama tidak diajukan gugatan dalam rekonvensi, maka dalam pemeriksaan tingkat Banding tidak dapat diajukan gugatan rekonvensi ;
4. Gugatan dalam konvensi dan rekonvensi diperiksa dan diputus dalam satu putusan kecuali apabila menurut pendapat hakim salah satu dari gugatan dapat diputus terlebih dahulu ;
5. Gugatan rekonvensi hanya boleh diterima apabila berhubungan dengan gugatan konvensi ;
6. Apabila gugatan konvensi dicabut, maka gugatan rekonvensi tidak dapat dilanjutkan ;

Menimbang bahwa M. Yahya Harahap, S.H., dalam Bukunya HUKUM ACARA PERDATA, Hal 479 menyatakan sesuai dengan pengertian gugatan rekonvensi yaitu gugatan balik yang diajukan tergugat menantang gugatan Penggugat maka sejalan dengan itu subjek yang ditarik sebagai tergugat rekonvensi adalah Penggugat Konvensi. Hal ini mesti ditegaskan dalam gugatan, agar terpenuhi syarat formil. Memang tidak ada kewajiban bagi tergugat mengajukan gugatan rekonvensi, karena pada dasarnya gugatan rekonvensi adalah hak yang diberikan undang-undang kepada

Halaman 62 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat. Dengan demikian oleh karena gugatan rekonvensi merupakan hak yang diberikan kepada tergugat melawan konvensi maka pihak yang dapat ditarik sebagai Tergugat hanya Penggugat Konvensi. ;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari dengan seksama gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada Hal.16 dan 17 eksepsi, jawaban dan Gugatan Rekonvensi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ternyata Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menarik pihak ketiga (**Notaris Hj. Tuti Alawiyah, S.H.**) yang tidak ikut sebagai pihak dalam perkara, menjadi Tergugat Rekonvensi II. Berpijak pada pendapat sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan di atas yang menyatakan bahwa pihak yang dapat ditarik sebagai Tergugat hanya Penggugat Konvensi maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak memenuhi syarat formil sebagai gugatan Rekonvensi oleh karena itu gugatan Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena menarik pihak ketiga (**Notaris Hj. Tuti Alawiyah, S.H.**) yang tidak ikut sebagai pihak dalam perkara;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Konvensi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklard), sedangkan dalam Rekonvensi gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Memperhatikan, ketentuan hukum dan Pasal-Pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) ;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklard) ;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklard) ;

Halaman 63 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.100.500,00 (Satu Juta Seratus Ribu Lima Ratus Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Senin, tanggal 1 April 2024, oleh kami, Noor Iswandi, S.H., sebagai Hakim Ketua, Joedi Prajitno, S.H., M.H., dan Nasrulloh, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 4 April 2024, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut dengan dihadiri oleh Rio Marerita, S.H., sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Joedi Prajitno, S.H., M.H.

Noor Iswandi, S.H.

Ttd

Nasrulloh, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Rio Marerita, S.H.

Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2.	B. Proses.....	Rp.	90.000,00
3.	Biaya penggandaan	Rp.	24.500,00
4.	Panggilan	Rp.	798.000,00
5.	PNBP	Rp.	20.000,00
6.	Biaya Pos	Rp.	18.000,00
7.	PNBP surat kuasa	Rp.	10.000,00
8.	Biaya Sumpah	Rp.	18.000,00
9.	Redaksi	Rp.	18.000,00
10.	Materai	Rp.	18.000,00
11.	Jumlah.....	Rp.	1.100.500,00

(Satu Juta Seratus Ribu Lima Ratus Rupiah)

Halaman 64 dari 64 Putusan Perkara Perdata Nomor 646/Pdt.G/2022/PN Bks