

**WANPRESTASI PERUSAHAAN PROPERTI DENGAN TIDAK
MENYELESAIKAN PEMBANGUNAN RUMAH SESUAI
KESEPAKATAN SETELAH DILAKSANAKANNYA
PEMBAYARAN BERTAHAP**
(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2633
K/Pdt/2021)

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Magister Hukum
(M.H.) Pada Program Studi (S2) Magister Hukum Fakultas Hukum
Universitas Islam Sumatera Utara

Oleh:

ISMAIL HUTA TIMOR SIREGAR
NPM : 71230123098

PROGAM STUDI / BAGIAN : HUKUM /HUKUM BISNIS



PROGRAM PASCA SARJANA (S2)
PROGRAM STUDI HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA
MEDAN
2025

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama : Ismail Huta Timor Siregar
N.P.M. : 71230123098
Prodi / Konsentrasi : Hukum / Hukum Bisnis
Judul : **PERTANGGUNGJAWABAN PIDANA
ATAS TINDAKAN PENGANIAYAAN
DENGAN MENGGUNAKAN SENJATA
TAJAM YANG MENGAKIBATKAN
KORBAN LUKA (Studi Putusan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
Nomor 824 K/PID/2024)**

Disetujui untuk Diuji oleh

Panitia Ujian Tesis

Medan, Mei 2025

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II

(Prof.Dr.Mustamam,M.Ag.)

(Dr.Muhammad Faisal,SH.,M.H.)

PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya yang telah memberikan kesehatan, kekuatan kepada penulis sehingga mampu untuk menyelesaikan tesis yang berjudul : **Wanprestasi Perusahaan Properti Dengan Tidak Menyelesaikan Pembangunan Rumah Sesuai Kesepakatan Setelah Dilaksanakannya Pembayaran Bertahap (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2633 K/Pdt/2021)** Dengan petunjuk-Nya, berbagai pihak berkenan memberikan bantuan, bimbingan dan kemudahan kepada penulis selama mengikuti studi, demikian juga dalam proses bimbingan dan penyelesaian tesis ini.

Kesempatan ini ingin penulis gunakan untuk menyatakan terima kasih dan penghargaan kepada semua pihak, khususnya, Rektor, Universitas Islam Sumatera Utara, Dekan Fakultas Hukum, Ketua dan Sekretaris Program Studi S2 Ilmu Hukum, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti studi dan dalam upaya menyelesaikan studi pada Program Pascasarjana Program Studi S2 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara.

Selanjutnya penulis sangat berhutang budi kepada Bapak Prof.Dr.Mustamam,M.Ag. (Dosen Pembimbing I) dan Bapak Dr.Muhammad Faisal,SH.,M.H. (Dosen Pembimbing II) yang telah memberikan bimbingan, dorongan, motivasi dan meluangkan waktu, sejak

penyusunan proposal penelitian dan penulisan tesis sampai tahap akhir penulisan tesis ini.

Demikian juga terima kasih dan penghargaan penulis ucapkan kepada Bapak/Ibu para dosen yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan wawasan berfikir sehingga penulis dapat menyelesaikan studi.

Terima kasih dan penghargaan juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan tesis ini dari awal hingga selesai.

Renungan khidmat yang sedalam-dalamnya beserta doa penulis kehadirat Allah SWT kepada Ayahanda dan Ibunda serta Isteri dan anak-anak yang telah mendukung baik moril maupun materil sepenuhnya bagi penulis selama kuliah hingga selesainya penulisan tesis ini, serta tidak lupa juga kepada teman-teman lain yang telah banyak membantu penulis, semoga semuanya senantiasa dalam keridhoan Allah SWT.

Kepada semua pihak yang telah berkenan memberikan jasa baiknya, penulis haturkan terima kasih dan penghargaan, semoga Allah SWT membalas amal kebajikan tersebut.

Akhir kata, penulis berharap kiranya tesis ini akan bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Medan, Mei 2025
Penulis

Ismail Huta Timor Siregar

DAFTAR ISI

	halaman
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Kerangka Teori dan Konsep	12
F. Keaslian Penelitian	33
G. Metode Penelitian	35
1. Spesifikasi dan Jenis Penelitian.....	35
2. Metode Pendekatan.....	36
3. Objek Penelitian.....	36
4. Alat Pengumpulan Data.....	36
5. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data.....	37
6. Analisa Data	38
BAB II PENGATURAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DENGAN PEMBAYARAN SECARA BERTAHAP SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU	41
A. Hak Milik Atas Tanah	41
B. Jual Beli Tanah	46
C. Prosedur Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan.....	54

BAB III PERTANGGUNGJAWABAN PIHAK PERUSAHAAN WANPRESTASI DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SETELAH DILAKSANAKANNYA PEMBAYARAN BERTAHAP	68
A. Debitur dan Kreditur dalam Perjanjian Kredit	68
B. Konsep Wanprestasi Dalam Perjanjian.....	71
C. Tanggung Jawab Perusahaan atas Wanprestasi Dalam Perjanjian	86
BAB IV PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2633 K/PDT/2021	97
A. Identitas Para Pihak.....	97
B. Duduk Perkara.....	98
C. Putusan Pengadilan Negeri	105
D. Pertimbangan Hakim di Tingkat Banding.....	106
E. Pertimbangan Hakim Di Tingkat Kasasi.....	124
F. Analisis Hukum	127
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	130
A. Kesimpulan	130
B. Saran	132

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Achmad Ali dan Wiwie Hariyani, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Jakarta, Prenada Kencana Media Group, 2012

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan Keempat, Jakarta : Sinar Grafika, 2010.

Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007

_____, Sakka Pati. *Hukum Perikatan*. Jakarta. Rajawali Pers. 2008

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002

Andi Hamzah. *Asas Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994

_____, *Dasar- Dasar Hukum Perjanjian*, Rineka Cipta, Jakarta, 2006

Bachsan Mustafa, *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.

Bakhtiar Efendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni bandung, 1982.

Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2003

Bernard L. Tanya dkk, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta, Penerbit Genta Publishing, 2010

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya jilid 1 Hukum tanah nasional*, djambatan, Jakarta,1999.

Burhan Ashshofa, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996

Djojodirdjo. *Perbuatan melawan hukum : tanggung gugat (aansprakelijkheid) untuk kerugian, yang disebabkan karena perbuatan melawanhukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979

- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Laskbang Pressindo, Yogyakarta, 2010
- Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Cet.1, Yogyakarta : Buku Pintar 2016
- Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta : Rajawali Pers, 1987.
- _____, *Hukum Agraria Jilid I tentang transaksi jual beli hak atas tanah*, Rajawali press, cetakan IV, Jakarta, 1987.
- _____, *Hukum Agraria di Indonesia, Satu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1987.
- Emma Nurita. *Cybernotary Pemahaman Awal dan Konsep Pemikiran*. Jakarta, Refika Aditama, 2014
- Faisal, *Ilmu Hukum, Sebuah Kajian Kritis, Filsafat, Keadilan dan Tafsir*, Yogyakarta, Thafamedia, 2015
- H. R. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- Hamzah Hatrik. *Asas Pertanggungjawaban Korporasi Dalam Hukum Pidana Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, 1996
- Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, Cet.1, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1992.
- Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014
- Jhon Rawls, *A Theory of Justice, Teori Keadilan*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2006
- Jimlly Asshiddigie, *Teori Hukum Hens Kelsen*, Komisi Yudisial, Jakarta, 2006
- Jogi Nainggolan, *Energi Hukum Sebagai Faktor Pendorong Efektivitas Hukum*, Jakarta, Refika Aditama, 2015
- K.Wanjik Saleh Dalam Bakhtia Efendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni Bandung, 1982.
- Komariah. Edisi Revisi Hukum Perdata, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2001

- Lawrence W. Friedman, diterjemahkan dari buku aslinya *Legal Theory* oleh Muhammad Arifin, disunting oleh Ahcmad Nasir Budiman, dan Sulaiman Saqib, 1990, *Teori dan Filsafat Hukum : Idealisme Filosofis dan Problema Keadilan*, Rajawali Pers, Jakarta
- Lilik Rasyidi dan Ira Thania Rasyidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2004
- Mudjiono, *Politik Dan Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1997
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010
- Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta : Rakesarasin, 1996
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010
- _____, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prenada Kencana Media Group, Jakarta, 2008
- Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, 1987
- _____, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, 1998
- Pontang Moerad, *Pembentukan Hukum Melalui Putusan Pengadilan Dalam Perkara Pidana*, Bandung, Alumni, 2005
- Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Liberty. 1985
- Ridwan Syahrani, *Rangkuman Inti Sari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2013
- Romli Atmasasmita, *Teori Hukum Integratif, Rekonstruksi Terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif*, Yogyakarta, Genta Publishing, 2012.
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: 2008
- _____, dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Desertasi dan Tesis*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2014

- _____. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*. Jakarta. 2008
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010
- Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Soedjono Dirjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2008
- Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1983
- _____, *Kegunaan Sosiologi hukum Bagi Kalangan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991
- _____, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, 1996.
- Soetandyo Wigjosoebroto, *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Elsam HuMa, Jakarta, 2002
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa. 2002
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni Bandung, 1981.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2001
- Suhendra, *Analisa Terhadap Hak Keperdataan*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011.
- Sumadi Suryabrata, *Metodelogi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998
- Titik Triwulan dan Shinta Febrian. 2010. *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta
- Van Dijk, Diterjemahkan A. Soehardi, *Pengantar Hukum Adat Ind* Sumur, Bandung, 1979.
- Yusuf Shofie, *Perlindungan konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Citra aditya Bakti, Bandung, 2000

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang – Undang Dasar 1945

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 Tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan

C. Jurnal, Karya Ilmiah

Agnes Shofianti Wihaningsih dkk, 2021, "Pertanggungjawaban Hukum Developer Properti Akibat Keterlambatan dalam Memenuhi Prestasi Ditinjau dari Permen PUPR No. 11 Tahun 2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Dihubungkan dengan Pasal 1243 KUH Perdata", *Jurnal Hukum*, No. 1, Vol.7

Martha Noviaditya, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan* (Skripsi), Surakarta: Universitas Sebelas Maret Surakarta

D. Sumber Internet

Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>. Diakses 02 Februari 2025

Fathia Azkia, Media Hukum, <https://www.rumah.com/panduan-properti/apa-itu-ppjb-ppjb-adalah-10828>, yang diakses pada 30 Oktober 2024. Pukul 11.

<https://leosiregar.com/Tanggungjawab-Developer-Atas-Pembangunan-Yang-Tidak-Menepati-Janji/> diakses tanggal 30 Oktober 2024 Pukul 19.00 Wib.

<https://regulasikesehatan.wordpress.com/tag/wanprestasi/> (Diunduh pada Tanggal 15 Februari 2025 Pukul 09.54 WIB)



PUTUSAN

Nomor 10/Pdt/2020/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara perdata pada Pengadilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

DEREK MARDIONO, Laki-laki, Pekerjaan : Pimpinan CV. Mandiri Indah Properti dan CV. Wahyu Mandiri Property, Agama : Islam, Kewarganegaraan : WNI, Alamat : Jl. Mesjid, Dusun III No. 13 Desa Helvetia, Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang - Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Tergugat**;

MELAWAN

JULIARTI ERITA HUTABARAT, S.Pd, Perempuan, Tempat dan tanggal lahir : Medan, 22 Juli 1983, Pekerjaan : Karyawan Swasta; Agama : Kristen, Alamat : Jl. Starban Gang Mesjid No.250 A Kelurahan Polonia, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan – Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **PARNINGOTAN HARAHAHAP, SH.**, Advokad dan Konsultan Hukum pada **KANTOR HUKUM PARNINGOTAN HARAHAHAP, S.H & ASSOCIATES** beralamat dan berkedudukan di Jalan Bajak II/Komplek Widuri Blok Cendana No.254 Kelurahan Harjosari II, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan – Sumatera Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Maret 2019 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 19 Maret 2019 Reg. Nomor:W2.U4/99/HK.00/III/2019/PN Lbp, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

LUKMAN PANGARIBUAN, Laki-laki, Pekerjaan : Pimpinan Tri Murni Land, Agama : Kristen, Kewarganegaraan : WNI, Alamat : Komplek Graha Helvetia Blok R82 Desa Helvetia, Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang – Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Tetelah membaca :

Halaman 1 dari 30 halaman Putusan Nomor 10Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 06 Januari 2020 Nomor 10/Pdt/2020/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 06 Januari 2020 Nomor 10/Pdt/2020/PT MDN, tentang membantu Majelis Hakim mengadili perkara ini;
3. Surat Penetapan oleh Hakim Ketua, tanggal 8 Januari 2020 Nomor 10/Pdt/2020/PT MDN untuk Hari Sidang perkara ini;
4. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, tanggal 29 Agustus 2019 Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Lbp dan surat-surat lain yang berkaitan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Membaca dan mengutip surat gugatan Terbanding semula Penggugat tanggal 19 Maret 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 19 Maret 2019 dalam Register perkara Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Lbp, telah mengajukan gugatan dengan uraian sebagai berikut:

1. Bahwa pada bulan Mei 2017 telah terjadi perjanjian lisan antara Penggugat dengan Tergugat perihal jual beli 1 (satu) unit rumah;
2. Bahwa Penggugat berkedudukan sebagai Pembeli dan Tergugat berkedudukan sebagai Penjual sekaligus yang membangun rumah;
3. Bahwa rumah yang hendak dibeli Penggugat adalah rumah Type 60 yang terletak di Jalan Masjid, Gang Teratai, Dusun II Helvetia, Deli Serdang – Sumatera Utara atau dikenal juga dengan nama "Perumahan Teratai Sumarsono Residence";
4. Bahwa atas perjanjian sebagaimana dimaksud di atas, disepakati perihal harga jual rumah tersebut adalah sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus sembilan puluh juta rupiah);
5. Bahwa juga atas perjanjian sebagaimana dimaksud di atas, disepakati perihal DP (down payment) yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
6. Bahwa atas kesepakatan tersebut, Penggugat telah membayar/ mentransfer sejumlah uang DP (melalui rekening suami Penggugat) ke rekening Tergugat, dengan rincian sebagai berikut :
 - Pembayaran tahap I tanggal 14 Juni 2017 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).

Halaman 2 dari 30 halaman Putusan Nomor 10Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran tahap II tanggal 22 Juni 2017 sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
- Pembayaran tahap III tanggal 8 Juli 2017 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- Pembayaran tahap IV tanggal 19 Juli 2017 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- Pembayaran tahap V tanggal 29 Juli 2017 sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah).
- Pembayaran tahap VI tanggal 05 Agustus 2017 sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah).

Total : Rp. 56.000.000,- (*lima puluh enam juta rupiah*)

7. Bahwa semua tahap pembayaran di atas, juga disertai dengan bukti bayar tertulis dari Penggugat kepada Tergugat;
8. Bahwa sebelum dilakukan pembayaran tahap I (pertama), rumah yang akan diperjualbelikan memang sudah mulai dibangun oleh Tergugat, sehingga Penggugat percaya dan mulai melakukan pembayaran;
9. Bahwa sejak pembayaran DP tahap IV (19 Juli 2017), Penggugat selalu aktif menanyakan kepada Tergugat perihal kapan rumah dimaksud selesai dibangun dan Tergugat menjawab "seminggu lagi". Oleh karena itu, Penggugat tetap melakukan/ melanjutkan pembayaran;
10. Bahwa setelah pembayaran DP tahap V (29 Juli 2017), Penggugat juga terus aktif menanyakan kepada Tergugat perihal kapan rumah dimaksud selesai dibangun dan Tergugat kembali menjawab "seminggu lagi";
11. Bahwa sampai dengan Penggugat melakukan pembayaran tahap VI (05 Agustus 2017), kemajuan/ progress pembangunan rumah dimaksud tidak menunjukkan hasil yang signifikan dan terkesan memang sengaja tidak diselesaikan tanpa argumen yang dapat dipertanggungjawabkan;
12. Bahwa untuk selanjutnya, Penggugat berhenti/ tidak lagi melanjutkan membayar sisa DP sebesar Rp. 4.000.000,- (*empat juta rupiah*), dikarenakan Penggugat tidak ada mendapatkan jawaban yang memuaskan dari Tergugat perihal waktu penyelesaian pembangunan rumah dimaksud, dimana Tergugat terkesan tidak bertanggungjawab dan telah melakukan perbuatan cidera janji (*Wanprestasi*);
13. Bahwa atas peristiwa di atas, terhitung sejak September 2017 sampai dengan Maret 2018 Penggugat terus aktif berusaha meminta kepada Tergugat agar Tergugat mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan

Halaman 3 dari 30 halaman Putusan Nomor 10Pdt/2019/PT MDN

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)



oleh Penggugat kepada Tergugat, namun hal tersebut tidak membuahkan hasil apa-apa/ nihil;

14. Bahwa selanjutnya, pada sekitar bulan April 2018 secara sepihak Tergugat telah menggandeng/ mengajak joint Turut Tergugat dalam proses penyelesaian pembangunan rumah yang akan diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat;
15. Bahwa pada bulan April 2018 juga, Penggugat diberitahu oleh Turut Tergugat bahwasannya proyek penyelesaian pembangunan rumah yang akan diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat akan diambil-alih oleh Turut Tergugat;
16. Bahwa oleh karena proyek pembangunan rumah dimaksud akan diambil-alih oleh Turut Tergugat, maka Turut Tergugat akan melanjutkan penyelesaian pembangunan rumah dimaksud, namun dengan spesifikasi dan harga yang berbeda;
17. Bahwa harga yang ditentukan oleh Turut Tergugat atas rumah dimaksud adalah sebesar Rp. 350.000.000,- (*tiga ratus lima puluh juta rupiah*), lebih mahal Rp. 60.000.000,- (*enam puluh juta rupiah*) sebagaimana harga yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat yakni sebesar Rp. 290.000.000,- (*dua ratus sembilan puluh juta rupiah*);
18. Bahwa hal tersebut jelas sangat memberatkan dan merugikan Penggugat;
19. Bahwa pada tanggal 20 Mei 2018 dan tanggal 22 Oktober 2018, Tergugat telah 2 (dua) kali membuat dan menandatangani surat perjanjian yang pada intinya sama-sama menyatakan bahwa Tergugat sanggup dan akan mengembalikan seluruh uang milik Penggugat sebesar Rp. 56.000.000,- (*lima puluh enam juta rupiah*) selambat-lambatnya tanggal 30 Desember 2018, akan tetapi hingga gugatan ini didaftarkan, janji Tergugat tersebut tidak terealisasi;
20. Bahwa seharusnya pada bulan Januari 2018 rumah dimaksud sudah dapat ditempati/ dihuni oleh Penggugat dan pada bulan April 2018 akan dilakukan akad kredit dengan maksud rumah tersebut akan di KPR kan ke lembaga keuangan/ bank;
21. Bahwa oleh karena itu, Penggugat menjadi tidak bisa menikmati hasil dari uang miliknya, dimana oleh karena rumah tersebut tidak/ belum dapat ditempati, menyebabkan Penggugat dan keluarganya untuk saat ini terpaksa tinggal di rumah sewa/ kontrakan, dimana untuk hal tersebut Penggugat harus mengeluarkan biaya lebih;



22. Bahwa pada bulan Januari 2018 sampai dengan bulan Oktober 2018, Penggugat dan keluarganya tinggal di rumah sewa yang berada di daerah Perumnas Helvetia dengan biaya sewa rumah sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sebulan;
23. Bahwa sejak bulan Oktober 2018 sampai sekarang, Penggugat dan keluarganya tinggal di rumah sewa yang berada di Jl. Marelان dengan biaya sewa rumah sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) setahun;
24. Bahwa untuk selanjutnya, atas kelalaian Tergugat dan Turut Tergugat, oleh Penggugat telah dilakukan segala upaya yang patut menurut hukum dengan mengirimkan 2 (dua) kali surat teguran/ somasi kepada Tergugat dan Turut Tergugat, yaitu : somasi I tanggal 24 Januari 2019 dan somasi II tanggal 06 Februari 2019, yang pada pokoknya untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat dan Turut Tergugat segera menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat, namun kenyataannya Tergugat dan Turut Tergugat tetap tidak mengindahkan dengan berbagai alasan, sehingga dengan demikian maka Tergugat dan Turut Tergugat dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya melakukan pengembalian uang milik Penggugat;
25. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat, telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat berupa uang DP (*down payment*) yang belum dikembalikan oleh Tergugat dan Turut Tergugat sebesar Rp. 56.000.000,- (*lima puluh enam juta rupiah*);
26. Bahwa karena Penggugat telah mengalami kerugian, maka sangat beralasan apabila kerugian tersebut dikenakan bunga sebesar **2% (dua persen) X Rp. 56.000.000,-** setiap bulan sebagaimana bunga yang berlaku umum yang berlaku pada Bank, yang harus dibayar oleh Tergugat dan Turut Tergugat dihitung sejak tanggal 14 Juni 2017 (pembayaran tahap I) sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
27. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana diuraikan tersebut di atas, melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut (**vide**. Pasal 1243 KUHPerdara) sehingga karenanya cukup alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini;
28. Bahwa selain kerugian pokok, akibat dari masalah ini Penggugat menderita kerugian lain yaitu sebagai berikut :



- a. Kerugian Materiil yaitu nilai pembayaran yang harus dikeluarkan oleh Penggugat untuk menyewa rumah di Perumnas Helvetia dan di Jl. Marelan sebesar :
- Sewa rumah di Perumnas Helvetia : Rp. 500.000,- X 10 bulan = Rp. 5.000.000,-
 - Sewa rumah di Jl. Marelan : Rp 6.000.000,- setahun
 - Total : Rp. 5.000.000,- + Rp. 6.000.000,- = Rp. 11.000.000,-

Terbilang : **sebelas juta rupiah**

- b. Kerugian Immateriil, yaitu kerugian yang dialami Penggugat akibat perbuatan –perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, yang mengakibatkan terganggunya waktu kerja dan pikiran Penggugat sejak September 2017 (pasca pembayaran tahap VI) sampai dengan Gugatan ini didaftarkan yang sulit dinilai dengan uang. Akan tetapi, demi kepentingan gugatan dan Penggugat, maka menurut hukum menjadi patut dan layak kerugian dimaksud disamakan dengan nilai uang sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*);

29. Bahwa untuk menjamin kepentingan Penggugat apabila gugatan ini dimenangkan pihak Penggugat dan agar tidak sia-sia (*illusoir*) ditambah lagi dengan status pekerjaan Tergugat dan Turut Tergugat yang sama-sama berprofesi sebagai Developer Properti, dimana adalah hal yang biasa bagi Tergugat dan Turut Tergugat melakukan jual beli dan/ atau meng_{agun}kan asset-asset nya serta guna menghindarkan Tergugat dan Turut Tergugat dari tanggungjawab hukum terhadap pemenuhan Putusan perkara, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam qq. Yth. Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslaag*) terlebih dahulu terhadap :

- a. Harta kekayaan milik Tergugat berupa : Sebidang tanah dan bangunan berikut barang-barang yang ada di dalamnya (panglong/ usaha paving block), setempat dikenal umum terletak di Jl. Mesjid, Dusun III No. 13 Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang – Sumatera Utara;
- b. Harta kekayaan milik Turut Tergugat berupa : Sebidang tanah dan bangunan berikut barang-barang yang ada di dalamnya yang terletak di Jl. Kapten Sumarsono, Desa Helvetia, Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang – Sumatera Utara, setempat dikenal umum dengan nama "Panglong Jati Lestari";



30. Bahwa, mengingat gugatan yang diajukan Penggugat ini didukung dengan bukti-bukti yang jelas, benar dan sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet dari Tergugat dan Turut Tergugat (*Uit Voerbaar bij Vooraad*);

Bahwa berdasarkan kepada hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam qq. Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan memberi putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (*Wanprestasi*) terhadap Penggugat;
3. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa ganti kerugian pokok sebesar Rp. 56.000.000,- (*lima puluh enam juta rupiah*);
4. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa ganti kerugian materiil sebesar Rp.11.000.000,- (*sebelas juta rupiah*);
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa ganti kerugian imateriil sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*);
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa bunga sebesar **2% (dua persen) X Rp. 56.000.000,-** setiap bulan terhitung sejak tanggal 14 Juni 2017 (pembayaran tahap I) sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan Sah dan Berharga sita jaminan yang diajukan dalam perkara ini berupa :
 - a. Sebidang tanah dan bangunan berikut barang-barang yang ada di dalamnya (panglong/ usaha paving block), setempat dikenal umum terletak di Jl. Masjid, Dusun III No. 13 Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang – Sumatera Utara **milikTergugat**;
 - b. Sebidang tanah dan bangunan berikut barang-barang yang ada di dalamnya yang terletak di Jl. Kapten Sumarsono, Desa Helvetia, Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang – Sumatera Utara, setempat dikenal umum dengan nama "Panglong Jati Lestari" **milikTurut Tergugat**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet dari Tergugat dan Turut Tergugat (*Uit Voerbaar bij Vooraad*);
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam qq. Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Membaca jawaban yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat secara mutatis mutandis dalam jawaban ini, terkecuali kebenarannya di akui oleh tergugat dalam gugatan penggugat ;
- Bahwa benar pada tahun 2017 penggugat dan tergugat ada melakukan perjanjian jual beli secara lisan 1 (satu) unit rumah yang terletak di jalan Mesjid, Gang Teratai, Dusun II Helvetia, Deli Serdang-Sumatera Utara ;
- Bahwa tidaklah benar rumah yang hendak di beli penggugat adalah rumah type 60 yang terletak di jalan Mesjid, Gang Teratai, Dusun II Helvetia, Deli Serdang-Sumatera Utara melainkan rumah type 55 dengan ukuran 6x12 meter persegi dan dengan harga jual yang ditentukan tergugat Sebesar Rp.350.000.000,-(tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana dalam Brosur tergugat, akan tetapi penggugat yang kurang meminati bentuk/model rumah type 55 tersebut maka penggugat meminta kepada tergugat untuk mengganti type rumah tersebut ;
- Bahwa yang kemudian penggugat dan tergugat melakukan perjanjian lisan yang mana dalam perjanjian lisan itu penggugat dan tergugat menyepakati type rumah menjadi type 60 ;
- Bahwa akan tetapi seiring berjalannya waktu pada saat pembangunan type rumah sebagaimana yang di sepakati tiba-tiba penggugat kembali meminta supaya bangunan type 60 agar merubah model bangunan sehingga tidak sesuai lagi dengan site plan yang mana sebelum ada permintaan perubahan tersebut tergugat sudah menyelesaikan tahap pembangunan dengan progres 80%, sehingga akibat dari perubahan bangunan tersebut

Halaman 8 dari 30 halaman Putusan Nomor 10Pdt/2019/PT MDN

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)



DP yang diserahkan oleh penggugat tidak sesuai dengan rencana sebelumnya ;

- Bahwa akan tetapi tergugat tetap melaksanakan kewajibannya untuk menyelesaikan bangunan tersebut walaupun DP yang diberikan oleh penggugat tidak mampu menutupi perubahan-perubahan yang di mintakan penggugat dan juga pada saat pembangunan tersebut penggugat selalu mendesak tergugat untuk mempercepat penyelesaian pembangunan ;
- Bahwa untuk merombak bentuk rumah tersebut sebagaimana keinginan/minat penggugat, dan terkait mengenai harga jual yang sebelumnya Rp. 350.000.000,-(tiga ratus lima puluh juta rupiah) dibrosur tergugat, penggugat melakukan penawaran kepada tergugat sehingga rumah yang dulu type 55 menjadi type 60 disepakati menjadi harga jual Rp. 290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) oleh karenanya tergugat memenuhi permintaan sesuai keinginan penggugat ;
- Bahwa benar penggugat telah melakukan pembayaran pencicilan DP rumah tersebut dengan cara mencicil melalui Via Bank dengan mentransfer langsung ke Rekening Tergugat dan rumah yang di pesan penggugat pun sudah di kerjakan oleh Tukang-tukang tergugat, akan tetapi penggugat yang selalu kurang puas dengan bentuk bangunan tersebut sehingga penggugat sering meminta kepada tergugat untuk merombak bangunan yang sudah dibangun tersebut sehingga menambah biaya pengeluaran kepada tergugat untuk membeli kembali BAHAN MATERIAL BANGUNAN dan juga menambah biaya upah kerja para tukang, yang mana bangunan yang sudah sempat terpasang terpaksa harus di hacurkan dan mengganti sesuai dengan keinginan penggugat dan hal tersebut bukan hanya sekali saja berlangsung akan tetapi berulang-ulang ;
- Bahwa atas hal keinginan penggugat tersebut, tergugat terpaksa menambah pengeluaran biaya untuk pembagunan rumah tersebut sehingga progress pembangunan rumah yang di pesan penggugat membutuhkan waktu yang cukup lama sebagaimana yang telah di targetkan dalam pembangunan rumah tersebut dan DP rumah yang di berikan penggugat pada tergugat habis untuk mengulang-ulang dan merombak-rombak bentuk bangunan rumah yang di inginkan penggugat dan tergugat merasa rugi ;
- Bahwa TIDAKLAH benar dalil gugatan penggugat pada halaman 3 point 14 yang menyebutkan bahwasanya tergugat pada bulan april 2018 secara sepihak telah menggandeng/mengajak joint turut tergugat dalam proses pembangunan rumah yang akan diperjual belikan penggugat dan tergugat,



dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta yang mana sama sekali tergugat tidak ada mengajak joint turut tergugat untuk menyelesaikan pembangunan rumah yang di pesan penggugat, bahkan turut tergugat sama sekali tidak ada sedikitpun campur tangan dalam pembangunan rumah tersebut dan tergugat bisa memastikan bahwa sebelumnya turut tergugat tidak mengetahui pembangunan perumahan yang terletak di jalan Mesjid, Gang Teratai, Dusun II Helvetia, Deli Serdang-Sumatera Utara ;

- Bahwa turut tergugat mengetahui adanya pembangunan perumahan yang terletak di jalan Mesjid, Gang Teratai, Dusun II Helvetia, Deli Serdang-Sumatera Utara di karenakan tergugat mempunyai utang di Bank BRI Cabang Krakatau yang beralamat di jalan Gunung Krakatau No. 146 Medan, dengan Jaminan (diagunkan) Sertifikat Tanah Milik tergugat yang mana SHM tersebut adalah tanah yang menjadi objek pembangunan perumahan yang dipesan penggugat ;
- Bahwa atas utang tergugat di Bank BRI Kantor Cabang Krakatau tersebut sudah jatuh tempo dan tergugat harus membayarkan utangnya beserta bunga yang sudah menjadi ketentuan bank tersebut, akan tetapi tergugat yang sudah tidak memiliki uang kontan maupun uang tabungan di Bank dan ditambah lagi usaha paving Block tergugat tidak berjalan lancer lagi seperti dulu yang mana pemesanan paving Block tidak ada dari konsumen sehingga tergugat tidak sanggup untuk membayar utang-utang tergugat di Bank beserta dengan bunga-bunga ;
- Bahwa atas utang tergugat di Bank BRI kantor Cabang Krakatau tersebut semakin bertambah tergugat khawatir Bank BRI kantor cabang Krakatau akan menyita SHM milik tergugat yang dijadikan sebagai agunan utang maka guna untuk menghindari kerugian tergugat yang lebih besar lagi, dimana harga tanah (Ic. Objek Sengketa) tergugat masih jauh lebih tinggi dibandingkan utang-utang tergugat di Bank beserta bunga-bunganya, **maka tergugat berinisiatif untuk menjual dan mencari sendiri pembeli tanah tersebut;**
- bahwa setelah beberapa waktu tergugat mencari-cari pembeli tanah tersebut akhirnya tergugat bertemu dengan turut tergugat dan menawarkan tanah tersebut pada turut tergugat untuk membelinya, dan setelah tergugat dan turut tergugat beregosiasi, melihat posisi tanah tersebut cocok dijadikan perumahan akhirnya turut tergugat berminat untuk membeli tanah tersebut



dan akhirnya tergugat dengan turut tergugat menyepakati mengenai harga tanah tersebut sebesar Rp.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) ;

- Bahwa setelah tergugat dan turut tergugat menyepakati harga tanah tersebut, turut tergugat memberikan uang pada tergugat untuk pembelian tanah tersebut dan tergugat kemudian membayarkan seluruh utang-utangnya beserta bunga-bunganya pada Bank BRI kantor cabang Krakatau dan setelah tergugat membayarkan utang-utangnya beserta bunga-bunganya, akhirnya Bank BRI cabang Krakatau menerbitkan surat Lunas utang dan mengembalikan SHM atas nama DEREK MASDIONO (Ic. Tergugat) yang menjadi agunan pada Bank BRI cabang Krakatau ;
- Bahwa setelah tergugat membayarkan utang-utangnya beserta bunga-bunganya di Bank BRI kantor cabang Krakatau dan mengambil SHM yang telah diagunkan tersebut, kemudian tergugat dengan turut tergugat membuat perikatan jual beli dan surat kuasa untuk menjual di Kantor Notaris IKA NORA, SH.,M.Kn jalan veteran Nomor 227, kabupaten deli serdang dengan wilayah kerja provinsi sumatera utara ;
- Bahwa atas dalil tersebut diatas sungguh tidaklah benar dan sangat mengada-ada dalil penggugat yang menyebutkan tergugat telah menggandeng/mengajak joint turut tergugat untuk menyelesaikan pembangunan perumahan tersebut sehingga patut menurut hukum dalil gugatan penggugat tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;
- Bahwa benar tergugat sudah tidak lagi mempunyai hak atas tanah untuk melanjutkan pembangunan perumahan yang telah sempat di pesan penggugat karena tergugat telah menjual tanah beserta bangunan kepada turut tergugat sehingga turut tergugatlah yang berhak dan berwenang untuk melanjutkan pembangunan rumah di atas tanah tersebut ;
- Bahwa benar tergugat ada dua kali membuat surat perjanjian untuk mengembalikan uang DP penggugat akan tetapi tergugat tidak dapat merealisasikannya dikarenakan Keadaan keuangan/perekonomian tergugat yang saat ini dalam keadaan memprihatinkan sehingga tidak dapat membayarkan DP rumah penggugat dan tergugat mohon maaf kepada tergugat karena belum sanggup membayar dan minta waktu pada penggugat untuk mengembalikan uang penggugat ;
- Bahwa tidaklah benar dalil gugatan penggugat yang menyebutkan pada bulan Januari 2018 sudah bisa ditempati dan dilakukan akad kredit ke Bank dikarenakan penggugat belum membayarkan penuh DP rumah yang

Halaman 11 dari 30 halaman Putusan Nomor 10Pdt/2019/PT MDN



dipesan penggugat sebagaimana dalam ketentuan peraturan property perumahan tergugat dan penggugat juga sudah sempat mengucapkan untuk membatalkan pemesanan Rumah pada tergugat yang mana pembangunan perumahan yang dipesan penggugat sudah hampir mencapai 80% (delapan puluh per seratus) pembangunan sehingga menurut peraturan property perumahan tergugat DP yang telah dibayar penggugat kepada tergugat adalah hangus/gugur ;

- Bahwa pada dasarnya tergugat berniat untuk mengembalikan uang DP penggugat dan tergugat pun tidak mau terbebani dengan utang-utang kepada siapapun termasuk kepada penggugat, akan tetapi melihat kondisi keuangan tergugat saat ini dan juga kondisi usaha vaping block tergugat yang kurang berjanjal dengan baik dan juga tidak ada lagi asset yang bias tergugat yang dapat dijual maka oleh karenanya tergugat membutuhkan waktu untuk mengumpulkan uang guna membayar utang-utang tergugat termasuk penggugat;
- Bahwa tidaklah beralaskan hukum penggugat memintakan bunga kepada tergugat terhadap DP penggugat yang telah diberikannya pada tergugat dimana pada saat pembangunan rumah tersebut, tergugat mengalami kerugian yang disebabkan banyaknya permintaan penggugat untuk merombak bentuk dan model rumah yang dibangun tergugat dimana tergugat membongkar bangunan yang sudah terpasang dan membuat yang dimintakan penggugat sehingga tergugat mengalami penambahan biaya untuk membeli bahan-bahan material bangunan serta pengeluaran biaya tambahan untuk para tukang oleh itu tidaklah patut dan wajar menurut hukum tergugat dikenakan bangun atas DP penggugat ;
- Bahwa tidaklah tepat dan wajar menurut hukum penggugat memintakan sita jaminan kepada tergugat sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Mesjid, Dusun III, No. 13 Kecamatan Sunggal , Kabupaten Deli Serdang, dimana tanahdan bangunan tersebut bukanlah asset/milik tergugat melainkan tergugat hanya menyewa tanah dan bangunan tersebut untuk membuka usaha vaping block dari orang lain dan tergugat hanyalah penyewa saja bukan pemilik tanah dan bangunan yang dimintakan penggugat tersebut sehingga patut menurut hukum majelis hakim yang memeriksa, mengadili da memutus perkara a quo untuk menolak dalil tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, tergugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk memberikan amar putusan sebagai berikut :

PRIMER

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima ;
- Membebankan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada penggugat ;

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara ini berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (Aquo et Bono);

Membaca jawaban yang diajukan oleh kuasa hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. **Eksepsi Eksepsi chicanous process (chicanous process exceptie, eksepsi yang menyatakan proses apus-apusan) berupa gugatan yang diajukandengan tanpa adanya sengketa hukum antara penggugat dengan turut tergugat yang melandasi gugatan tersebut, hal tersebut dapat turut tergugat uraikan sebagai berikut :**

- Bahwa turut tergugat sama sekali sebelumnya tidak ada hubunga apapun dengan penggugat, baik hubungan keluarga maupun hubungan bisnis;
- Bahwa turut tergugat tidak pernah ada melakukan hubungan hukum dengan penggugat baik perjanjian jual beli rumah maupun perjanjian-perjanjian lainnya sehingga tidak tepat dan keliru penggugat menyatakan turut tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi);
- Bahwa Turut Tergugat pada dasarnya sudah memiliki etikad baik dalam membantu Tergugat dalam hal menyelamatkan asset atau dengan cara membantu Tergugat dalam hal membayar Hutang Tergugat pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk KCP Krakatau Medan berupa surat atas tanah ataupun asset yang diagunkan oleh Tergugat yaitu objek sengketa dalam Perkara aquo;
- Bahwa sebelumnya turut tergugat tidak mengetahui bahwa Tergugat telah melakukan Perjanjian jual beli atas tanah sebagaimana dimaksud dengan Penggugat;
- Bahwa adapun tujuan dari di bantunya Tergugat dalam hal membayar hutang Tergugat pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk KCP Krakatau Medan untuk menghindari Black list pada Bank Indonesia,

Halaman 13 dari 30 halaman Putusan Nomor 10Pdt/2019/PT MDN

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)



karena Tergugat adalah seorang pebisnis dibidang property perumahan dan juga pengadaan Paving blok untuk bahan bangunan;

- Bahwa walaupun Turut Tergugat telah membantu Tergugat sebagaimana dijelaskan diatas tidaklah serta merta untuk melunasi secara menyeluruh hutang Tergugat pada Bank sebagaimana dimaksud;
- Bahwa sepengetahuan Turut Tergugat, Hingga saat ini Tergugat masih tetap memiliki Hutang pada Bank di Maksud, dengan nominal yang Turut tergugat tidak tahu;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan *chicaneus process* (*chicaneus process exceptie*, eksepsi yang menyatakan proses apus-apus) berupa gugatan yang diajukandengan tanpa adanya sengketa hukum antara penggugat dan turut tergugat;

2. Eksepsi *obscuur libel* (*obscuur libel exceptie*) yaitu eksepsi yang didasarkan pada dalil gugatan penggugat tidak jelas atau samar-samar (Kabur);

- Bahwa Penggugat juga dalam hal memajukan Gugatannya di Pengadilan negeri Lubuk Pakam, tidaklah berlandaskan Hukum;
- Bahwa dalam gugatan penggugat dinilai tidak jelas dan kabur dimana penggugat tidak menjelaskan letak ingkar janji (*wanprestasi*) turut tergugat dengan jelas dan terang kepada penggugat, penggugat hanya menafsirkan atau beranggapan bahwasanya tergugat telah mengajak *joint/kerjasama* dengan turut tergugat untuk menyelesaikan pembangunan perumahan tergugat tanpa fakta yang sebenarnya;
- Bahwa penggugat seharusnya menyebutkan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) turut tergugat dengan jelas sesuai ketentuan peraturan undang-undang (hukum perdata) sebagaimana yang didalilkan penggugat dalam dalil gugatannya, bukan serta merta penggugat menyebutkan turut tergugat telah melalaikan suatu perbuatan yang sama sekali tidak pernah dilakukan turut tergugat dan memohonkan kepada turut tergugat untuk membayar segala kerugian yang dialami penggugat dalam perkara a quo kepada turut tergugat;
- Bahwa kapasitas Turut Tergugat dalam perkara aquo adalah hanya sebatas melengkapi para pihak yang ditarik penggugat dalam perkara aquo dan tidak mengetahui dan serta sama sekali tidak ada merugikan penggugat secara materil didalam jual beli rumah antara penggugat dan



tergugat, sehingga dalam hal ini Gugatan yang di majukan penggugat Kabur atau Obscur Libel;

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa turut tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat secara mutatis mutandis dalam jawaban ini, terkecuali kebenarannya di akui oleh turut tergugat dalam gugatan penggugat;
- Bahwa tidaklah benar pada bulan April tahun 2018 tergugat dengan cara sepihak telah mengandeng/mengajak joint turut tergugat untuk menyelesaikan proses pembagunan rumah yang akan di perjual belikan oleh tergugat kepada penggugat, dalil gugatan penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta dimana turut tergugat sama sekali tidak ada kerjasama/joint dengan tergugat untuk menyelesaikan pembangunan rumah yang mau diperjual belikan tergugat dengan penggugat;
- Bahwa yang benar adalah pada bulan Mei 2018 tergugat telah menjual sebidang tanah yang terletak di Desa Helvetia, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara seluas 630 M2 (Enam ratus tiga puluh meter persegi) kepada turut tergugat seharga Rp. 400.000.000,-(empat ratus juta rupiah), dimana tanah tersebut adalah merupakan objek pembangunan rumah yang dipesan oleh penggugat ;
- Bahwa atas jual beli sebidang tanah antara turut tergugat dengan tergugat tersebut telah dibuat Perikatan Jual beli (PJB) No. 59 oleh Notaris IKA NORA , SH. M.Kn, Jalan Jalan Veteran VIII No. 227, dengan wilayah kerja Provinsi Sumatera Utara dikarenakan syarat-syarat untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) antara tergugat dan turut tergugat belum memenuhi syarat ketentuan undang-undang sehingga jual beli tersebut di tuangkan dalam Perikatan Jual Beli;
- Bahwa atas perikatan jual beli tersebut telah di tuangkan dalam suatu klausul yakni pasal 4 yang pada intinya berbunyi “segala keuntungan yang diperoleh dari dan kerugian segala kerugian yang mungkin di derita mulai hari ini menjadi keuntungan atau kerugian pihak kedua” maka sudah jelas pihak kedua (Ic. turut tergugat) dalam perikatan jual beli dengan tergugat bebas bertindak dan berbuat terhadap sebidang tanah tersebut;
- Bahwa melihat latar belakang turut tergugat juga bergerak di bidang bisnis pembangunan perumahan (Property) sehingga turut tergugat kembali mengerjakan bisnisnya dibidang pembangunan perumahan di

Halaman 15 dari 30 halaman Putusan Nomor 10Pdt/2019/PT MDN



- atas tanah tersebut dengan bentuk dan model dan juga termasuk harga rumah sesuai type rumah yang akan dijual pada konsumen sudah ada ketentuan bisnis property turut tergugat serta turut tergugat sama sekali turut tergugat tidak ada bekerja sama dengan pihak lain termasuk tergugat sebagaimana yang didalilkan penggugat dalam gugatannya;
- Bahwa sungguh tidaklah berdasarkan hukum dan sangat tidak wajar penggugat menyimpulkan bahwasanya turut tergugat telah melalaikan suatu kewajiban dan telah melakukan suatu perbuatan cidera janji (wanprestasi) kepada penggugat serta penggugat menuntut turut tergugat untuk menyelesaikan suatu kewajiban yang sama sekali bukan merupakan tanggung jawab turut tergugat kepada penggugat dimana turut tergugat sama sekali tidak pernah melakukan suatu perbuatan hukum, baik perjanjian jual beli rumah maupun perbuatan hukum lainnya, oleh karenanya patut menurut hukum gugatan penggugat tersebut di tolak;
 - Bahwa tidaklah benar penggugat menyatakan turut tergugat menyatakan bahwasanya turut tergugat telah menimbulkan kerugian pada penggugat atas uang DP (*down payment*) sebesar Rp. 56.000.000,-(lima puluh enam juta rupiah) yang telah di setorkan penggugat kepada tergugat ikut dibebankan kepada turut tergugat yang mana turut tergugat sama sekali tidak pernah menerima dan mempergunakan uang DP dari penggugat sehingga gugatan penggugat sudah sepatutnya ditolak;
 - Bahwa sangatlah keliru dan tidak mempunyai dasar hukum dalil gugatan penggugat pada halaman 5 point 26 s/d 29 yang juga membebankan turut tergugat ikut memikul segala kerugian-kerugian penggugat yang disebabkan hubungan hukum (jual beli rumah) antara penggugat dengan tergugat serta memintakan sita jaminan harta kekayaan milik turut tergugat sebidang tanah dan bangunan berikut barang-barang yang ada didalamnya yang terletak di jalan Kapten Sumarsono, Desa Helvetia, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang-sumatera Utara (Panglong Material Bangunan) milik turut tergugat sangatlah berlebihan dan tidak masuk akal dimana posisi turut tergugat hanyalah sebagai pelengkap pihak gugatan penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, turut tergugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk memberikan amar putusan sebagai berikut :

PRIMER

Halaman 16 dari 30 halaman Putusan Nomor 10Pdt/2019/PT MDN



DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi turut tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima ;
- Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada penggugat ;

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara ini berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (Aquo et Bono);

Membaca putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 29 Agustus 2019 Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Lbp, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan cedera janji (*wanprestasi*);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian pokok sebesar Rp.56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp.11.000.000,- (sebelas juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa bunga sebesar $\frac{1}{2}\%$ (setengah persen) X Rp. 56.000.000,- setiap bulan terhitung sejak tanggal 14 Juni 2017 (pembayaran tahap I) sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp. 4.016.000,00(empat juta enam belas ribu rupiah);
8. Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor:43/Pdt.G/2019/PN Lbp Akta No.35/2019, yang dibuat oleh Asmar Josen, S.H, MH, Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, yang menerangkan bahwa pada tanggal 12 September 2019 Pembanding semula Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, tanggal 12 September 2019 Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Lbp;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Relas Pemberitahuan Banding Nomor:43/Pdt.G/2019/PN Lbp.No.35/2019, yang menerangkan bahwa pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan sah dan patut oleh Ashary Siregar, SH. Jurusita Pengadilan Negeri Lubuk Pakam kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 16 September 2019;

Membaca Relas Pemberitahuan Banding Nomor:43/Pdt.G/2019/PN Lbp.No.35/2019 (delegasi), yang menerangkan bahwa pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan sah dan patut oleh H.Abdul Rahman, SH. MH Jurusita Pengadilan Negeri Medan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 24 Oktober 2019;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat, tanggal 30 September 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, tanggal 30 September 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa secara keliru Majelis Hakim memperbolehkan saksi Terbanding/Penggugat atas nama Esra Marthin Samuel Sihite (*vide halaman 21*) memberikan keterangan di depan persidangan yang secara nyata merupakan suami dari Terbanding/Penggugat. Atas hal ini hukum memandang Majelis Hakim telah menyimpangi **Pasal 172 ayat (1) butir 1 RBg, berbunyi : “tidak boleh didengar sebagai saksi adalah mereka yang mempunyai hubungan kekeluargaan dalam garis lurus karena sedarah atau karena perkawinan dengan salah satu pihak”**, maka cukup jelas konsekwensi hukumnya seluruh keterangan yang telah diberikan olehsaksi Esra Marthin Samuel Sihite didepan Pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum dalam bentuk apapun sehingga patut dan layak ditolak.
2. Bahwa secara keliru Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 39 menimbang “Tergugat/Pembanding telah melakukan perbuatan wanprestasi/cedera janji”.
3. Disisi lain pada halaman 35 dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim juga mempertimbangkan dalil bantahan Pembanding/Tergugat: **“bahwa Penggugat/Terbanding juga sempat MEMBATALKAN pemesanan rumah kepada Tergugat/Pembanding”**
4. Bahwa Pembanding/Tergugat melihat pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut sangat kontradiksi satusama lain dan cenderung tergesa-gesa yang mengakibatkan hak hukum Pembanding/Tergugat dalam

Halaman 18 dari 30 halaman Putusan Nomor 10Pdt/2019/PT MDN



mempertahankan hak hukumnya sebagai penjual yang baik telah terabaikan.

5. Bahwa Pembanding/Tergugat melihat Majelis Hakim hanya terfokus pada bukti surat yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat (vide P-16 dan P-17) dengan mengesampingkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan berdasarkan keterangan saksi Devi Kurniani (halaman 25) menerangkan : “bahwa Penggugat meminta uang muka yang telah dibayarkannya kepada Tergugat untuk dikembalikan setahu saksi karena **Penggugat MEMBATALKAN SECARA SEPIHAK pembelian rumah yang disepakatinya dengan Tergugat. Penggugat juga sering kali MEMINTA kepada Tergugat untuk MERUBAH SPESIFIKASI rumah agar disesuaikan dengan keinginan dari Penggugat**”.
6. Pada halaman 27 saksi Aulia Ramadhan, menerangkan : “bahwa Penggugat tidak jadi membeli rumah yang dipesannya dari Tergugat sehingga meminta uang muka yang telah dibayarkannya untuk dikembalikan yaitu karena **Penggugat melakukan PEMBATALAN SEPIHAK terkait pemesanan rumah yang dipesannya**”. “*bahwa konsekwensi dengan dibatalkannya pemesanan rumah tersebut adalah seharusnya uang muka yang dibayarkan menjadi hangus*”.
7. Bahwa oleh karena itu, dengan tegas Pembanding/Tergugat membantah dan menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut di atas yang menyimpulkan Pembanding/Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (vide halaman 39), atas hal ini Majelis Hakim telah secara nyata mengesampingkan prinsip jual beli atas 1 (satu) unit rumah milik Pembanding/Tergugat yang di BATALKAN pembeliannya secara sepihak oleh Terbanding/Penggugat, yang mana prinsip jual-beli adalah Perjanjian. Perjanjian didasarkan pada kesepakatan dan harus dilaksanakan dengan itikad baik (vide Pasal 1338 KUHPerduta).
8. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan tersebut di atas sangat tidak beralasan hukum Majelis Hakim mengatakan Pembanding/Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi/cedera janji, oleh karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim sebagaimana termaktub dalam putusannya patut dan layak ditolak.
9. Bahwa perlu Pembanding/Tergugat tegaskan ***pembatalan sepihak*** (tidak jadi beli) oleh Terbanding/Penggugat (pembeli) merupakan **bentuk wanprestasi (ingkar janji)** sehingga tidak boleh Terbanding/Penggugat



membatalkan pembelian tersebut dengan menyuruh mengembalikan uang muka (panjar) yang sudah pernah di berikan kepada Pembanding/Tergugat.

10. Bahwa berdasarkan **Pasal 1464 KUHP**erdata, berbunyi: ***“Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”***.

11. Bahwa akibat Pembatalan secara sepihak yang dilakukan Terbanding/Penggugat tersebut, maka beban resiko PEMBATALAN SEPIHAK sepenuhnya ditanggung oleh Terbanding/Penggugat, hal ini sejalan dengan **Putusan PN Tanjung Karang Nomor 5/Pdt.G/2015/PN.Tjk (telah berkekuatan hukum tetap) tanggal 31 Agustus 2015**, menyatakan:

“Bahwa oleh karena tidak dapat dibatalkan secara sepihak maka apabila pembatalan tersebut karena Penjual wanprestasi maka ia harus mengembalikan uang panjar beserta biaya yang telah dikeluarkan kepada pembeli, sedang apabila PEMBATALAN tersebut karena perbuatan wanprestasi dari pembeli maka Penjual tidak wajib mengembalikan uang panjar (lihat Putusan MA.RI. Nomor 2661 K/Perdata/2004)”

12. Bahwa Pembanding/Tergugat melihat Terbanding/Penggugat memanfaatkan situasi dan kondisi ekonomi Pembanding/Tergugat dengan cara membatalkan secara sepihak pembelian 1 (satu) unit rumah milik Pembanding/Tergugat dan selanjutnya meminta pengembalian uang panjar yang telah dibayarkannya. Atas keadaan ini Pembanding/Tergugat melihat perbuatan Terbanding/Penggugat yang MEMBATALKAN secara sepihak merupakan suatu bentuk itikad buruk dalam perjanjian.

13. Bahwa menunjuk angka 12 (dua belas) diatas tidak ada alasan hukum dalam bentuk apapun Terbanding/Penggugat MEMBATALKAN Sepihak Perjanjian Jual Beli rumah milik Pembanding/Tergugat karena secara nyata rumah yang dipesan dalam proses tahap pembangunan dan telah beberapa kali mengalami perubahan bentuk spesifikasi bangunan yang dimintakan oleh Terbanding/Penggugat yang berakibat rumah yang dibangun tersebut tidak selesai tepat waktu karena terjadi perubahan dari konsep awal perjanjian, oleh karena itu cukup jelas Terbanding/Penggugat tidak tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana Pembanding/Tergugat uraikan diatas.

14. Bahwa berdasarkan uraian hukum Pembanding/Tergugat tersebut diatas yang berlandaskan fakta hukum yang terungkap dipersidangan, maka cukup



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jas yang melakukan PEMBATALAN Sepihak atas pembelian 1 (satu) unit rumah milik Pembanding/Tergugat adalah Terbanding/Penggugat, maka oleh karenanya Terbanding/Penggugat cukup jelas dan nyata bukan pembeli yang baik sebagaimana dimaksud Pasal 1338 KUHPerdato jo. Putusan MA.RI. Nomor 2661 K/Perdata/2004, maka Pembanding/Tergugat sebagai (penjual) yang baik tidak wajib mengembalikan uang muka (panjar) tersebut.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Pembanding/Tergugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Yang Mulia Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Medan berkenan memutuskan :

1. Menerima permohonan banding Pembanding/Tergugat tersebut diatas
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 29 Agustus 2019 Nomor : 43/Pdt.G/2019/PN Lbp.
3. Mengabulkan permohonan banding dari Pembanding/Tergugat
4. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat.

Membaca Relaas Penyerahan memori banding tanggal 2 September 2019 yang menerangkan bahwa memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut oleh Azhari Siregar, SH Jurusita Pengadilan Negeri Lubuk Pakam kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat sebagaimana Akta Relaas Penyerahan memori banding Nomor:43/Pdt.G/2019/PN Lbp.No.35/2019;

Membaca Relaas Penyerahan memori banding tanggal 31 Oktober 2019 yang menerangkan bahwa memori banding tersebut telah diserahkan dengan sah dan patut oleh H.Abdul Rahman, SH. MH Jurusita Pengadilan Negeri Medan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat sebagaimana Akta Relaas Penyerahan memori banding Nomor:43/Pdt.G/2019/PN Lbp.No.35/2019 (delegasi);

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, tanggal 12 November 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 9 Januari 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut;

- I. **Bahwa Majelis Hakim (*Judex Factie*) yang memeriksa dan mengadili perkara aquo pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dalam putusan Nomor : 43/Pdt.G/2019/PN.Lbp, tanggal 29 Agustus 2019, tidaklah salah atau keliru dalam penerapan hukum karena baik pertimbangan maupun dasar hukum yang digunakan *Judex Factie* telah tepat dan**

Halaman 21 dari 30 halaman Putusan Nomor 10Pdt/2019/PT MDN



benar, oleh karenanya putusan aquo haruslah dipertahankan dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan.

- II. Bahwa adapun yang menjadi alasan – alasan Pembanding dahulu Tergugat dalam Memori Bandingnya tanggal 30 September 2019 yang menyatakan Majelis Hakim *Judex Factie* pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 43/Pdt.G/2019/PN.Lbp, tanggal 29 Agustus 2019 telah keliru dalam pertimbangan hukumnya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Tentang Saksi Terbanding/Penggugat yang bernama Esra Marthin Samuel Sihite yang secara nyata adalah suami Terbanding/Penggugat;
 2. Tentang perbuatan cidera janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Pembanding/Tergugat;
 3. Tentang pembatalan perjanjian lisan jual beli rumah yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat;
- III. Bahwa terhadap alasan-alasan Pembanding/ dahulu Tergugat dalam Memori Banding, maka Terbanding/ dahulu Penggugat memberikan tanggapan hukum, sebagai berikut :

- **BAHWA PADA PRINSIPNYA SELURUH DALIL-DALIL HUKUM YANG MENJADI ALASAN HUKUM DI DALAM MEMORI BANDING PEMBANDING/DAHULU TERGUGAT MOHON DIKESAMPINGKAN OLEH MAJELIS HAKIM BANDING PENGADILAN TINGGI MEDAN, OLEH KARENA DALIL-DALIL HUKUM TERSEBUT SEBENARNYA SUDAH DIPERTIMBANGKAN DALAM PUTUSAN PERKARA A QUO.**

DALAM POKOK PERKARA

1. **TENTANG SAKSI TERBANDING/ PENGGUGAT YANG BERNAMA ESRA MARTHIN SAMUEL SIHITE YANG SECARA NYATA ADALAH SUAMI TERBANDING/ PENGGUGAT;**
 - Bahwa benar, dalam perkara aquo kedudukan saksi Esra Marthin Samuel Sihite adalah suami dari Penggugat.
 - Bahwa dalam memberikan kesaksian sebagai saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, Esra Marthin Samuel Sihite tidak disumpah.
 - Bahwa sebelum saksi Esra Marthin Samuel Sihite bersaksi, Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat telah menyatakan keberatan.



- Bahwa faktanya, saat saksi Esra Marthin Samuel Sihite bersaksi/ memberikan kesaksian dalam persidangan in cassu, Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat dan Kuasa Hukum Turut Terbanding/Turut Tergugat tetap mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada saksi.
- Bahwa etis-nya, apabila sejak awal Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat dan Kuasa Hukum Turut Terbanding/Turut Tergugat keberatan dengan status saksi, Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat dan Kuasa Hukum Turut Terbanding/Turut Tergugat seharusnya tidak perlu bertanya kepada saksi, karena sejak awal Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat dan Kuasa Hukum Turut Terbanding/Turut Tergugat sudah menyatakan keberatannya.
- Bahwa dapat Terbanding/Penggugat sampaikan, sesungguhnya Turut Terbanding/Turut Tergugat juga melakukan hal yang sama seperti Terbanding/Penggugat. Dimana Turut Terbanding/Turut Tergugat menghadirkan salah satu anak kandung Pembanding/Tergugat (ic. Wahyu Dermawan) dan hal tersebut Terbanding/Penggugat sampaikan dalam Konklusi.
- Bahwa perlu Terbanding/Penggugat sampaikan, dalam perkara aquo Pembanding/Tergugat in person dan Turut Tergugat/Turut Terbanding in person menggunakan Penasehat Hukum/Kuasa Hukum yang berasal dari Kantor Hukum yang sama. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa hadirnya anak kandung Pembanding/Tergugat sebagai saksi Turut Tergugat/Turut Terbanding hanyalah strategi Pembanding/Tergugat in person dan Turut Tergugat/Turut Terbanding in person beserta Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat dan Kuasa Hukum Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk membantah/menggagalkan gugatan Terbanding/Penggugat.

Dari seluruh uraian tersebut di atas, dapat dikategorikan bahwa Pembanding/Tergugat in person dan Turut Tergugat/Turut Terbanding in person serta Kuasa Hukum adalah subjek hukum yang tidak konsisten /tidak ber-itikad baik.

2. TENTANG PERBUATAN CIDERA JANJI / WANPRESTASI YANG DILAKUKAN PEMBANDING/ TERGUGAT

- Bahwa sesungguhnya, sebelum Terbanding/Penggugat melakukan pembatalan pembelian rumah Pembanding/Tergugat telah terlebih dahulu melakukan perbuatan pidana janji/wanprestasi terhadap Terbanding/



Penggugat. Perbuatan cidera janji/wanprestasi mana telah Terbanding/
Penggugat uraikan dalam Gugatan pada hal. 3 angka 11 yang berbunyi :

"bahwa sampai dengan Penggugat melakukan pembayaran tahap VI (05 Agustus 2017), kemajuan/progress pembangunan rumah dimaksud tidak menunjukkan hasil yang signifikan dan terkesan memang sengaja tidak diselesaikan tanpa argumen yang dapat dipertanggungjawabkan"

- Bahwa atas posita gugatan Terbanding/Penggugat tersebut, Pembanding/Tergugat mengakuinya.
- Pengakuan mana dapat dilihat dalam jawaban Pembanding/Tergugat pada pokok perkara tertanggal 22 Mei 2019 hal. 4 garis datar 3 berlanjut ke hal. 5 garis datar 3 yang menyatakan :

Hal. 4 garis datar 3

"..... maka Tergugat berinisiatif untuk menjual dan mencari sendiri pembeli tanah tersebut".

Hal. 5 garis datar 3

"bahwa benar Tergugat sudah tidak lagi mempunyai hak atas tanah untuk melanjutkan pembangunan perumahan yang telah sempat dipesan Penggugat karena Tergugat telah menjual tanah beserta bangunan kepada Turut Tergugat sehingga Turut Tergugat-lah yang berhak dan berwenang untuk melanjutkan pembangunan rumah di atas tanah tersebut".

- Bahwa pengakuan tersebut di atas juga diperkuat dengan pengantar alat bukti surat Pembanding/ Tergugat tertanggal 26 Juni 2019 hal. 1 angka 3 (Bukti T-3) bersambung ke hal. 2 angka 4 (Bukti T-4) dan bertalian juga dengan pengantar alat bukti surat Turut Terbanding/ Turut Tergugat hal. 1 angka 2 (Bukti T.T-2) s/d 3 (Bukti T.T-3) bersambung ke hal. 2 angka 4 (Bukti T.T-4) s/d 5 (Bukti T.T-5) yang pada pokoknya menyatakan :

"pada bulan Maret 2018 dan April 2018 Pembanding/Tergugat telah menerima uang pembelian dari Turut Terbanding/Turut Tergugat atas penjualan rumah/ objek perkara. Jual beli tersebut dibuat dengan Akta Notaris No. 59 tertanggal 22 Mei 2018".

Dengan demikian, menjadi terang berderang bahwa sesungguhnya Pembanding/Tergugat-lah yang terlebih dahulu melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi terhadap Terbanding/Penggugat, karena sejak awal Pembanding/Tergugat memang tidak menyelesaikan pembangunan rumah/objek perkara yang telah



dipesan oleh Terbanding/ Penggugat sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan. Dan dalam keadaan belum selesai dibangun, Pembanding/Tergugat malah menjual rumah/objek perkara aquo kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat, selanjutnya Turut Terbanding/Turut Tergugat melanjutkan pembangunan rumah/objek perkara aquo hingga selesai dengan spesifikasi dan harga jual yang berbeda.

1. TENTANG PEMBATALAN PERJANJIAN LISAN JUAL BELI RUMAH YANG DILAKUKAN OLEH TERBANDING/ PENGGUGAT

- Bahwa sesungguhnya, apa yang disampaikan Pembanding/Tergugat dalam Memori Banding-nya adalah sekedar pengulangan dari apa yang telah disampaikan Pembanding/Tergugat dalam Jawaban tertanggal 22 Mei 2019 dan terhadap Jawaban in cassu sudah dipertimbangkan Judex Facti tingkat pertama secara tepat dan benar dalam pertimbangan hukum putusan perkara aquo.
- Bahwa sebagaimana Terbanding/Penggugat uraikan di atas, penyebab pembatalan pembelian rumah/objek perkara yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat adalah dikarenakan tindakan Pembanding/Tergugat yang telah terlebih dahulu melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi terhadap Terbanding/ Penggugat.
- Bahwa perbuatan ingkar janji/wanprestasi mana dilakukan oleh Pembanding/Tergugat dengan tidak kunjung menyelesaikan pembangunan rumah yang telah dipesan oleh Terbanding/Penggugat sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan.
- Bahwa hal yang lebih parah lagi adalah : tanpa se-izin dan sepengetahuan Terbanding/Penggugat, Pembanding/Tergugat menjual rumah/objek perkara kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat dengan mengabaikan hak dan kepentingan Terbanding/ Penggugat.
- Bahwa sesungguhnya, Banding haruslah mengandung hal-hal baru yang perlu untuk dipertimbangan dan dapat dibuktikan. Pengulangan-pengulangan yang bukan merupakan hal baru dan tidak dapat dibuktikan mengakibatkan alasan banding tidak perlu dipertimbangan dan dapat dikesampingkan. Hal tersebut dapat dilihat dalam beberapa putusan Pengadilan Tinggi Palembang, diantaranya sebagai berikut :
 - Putusan PT. Plg tgl. 29 September 1969 No. 4/1965/PT.Perdt; MA tgl. 24 April 1972 No. 1060 K/Sip/1971 yang menyatakan :



"Memori banding yang dimajukan penggugat/pembanding yang tidak mengandung bahan baru, tidak perlu dipertimbangkan".

- Putusan PT. Plg tgl. 16 April 1970 No. 71/1969/PT.Perdt yang menyatakan:

"Alasan-alasan berupa keberatan-keberatan dalam memori banding yang tidak dapat dibuktikan di muka sidang dapat dikesampingkan".

- Putusan PT. Plg tgl. 2 Juni 1973 No. 55/1973/PT.Perdt yang menyatakan :

"Memori banding yang diajukan tanpa mengandung bahan-bahan baru harus dikesampingkan".

- Putusan PT. Plg tgl. 28 Juli 1973 No. 94/1973/PT.Perdt yang menyatakan :

"Risalah memori banding yang tidak mengemukakan hal-hal baru adalah tidak perlu dipertimbangkan, dengan demikian memori banding tersebut dikesampingkan".

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang disampaikan diatas, Terbanding/ Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Medan untuk berkenan memeriksa, memutus dan mengadili permohonan banding perkara aquo dan selanjutnya:

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding/ Tergugat, berikut seluruh dalil-dalil hukumnya yang terdapat didalam Memori Banding;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam atas Putusan Perkara Perdata No. 43/Pdt.G/2019/PN.LBP tanggal 29 Agustus 2019;
3. Menghukum Pemohon Banding/ Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Banding;

Atau ;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Membaca Surat an.Ketua Pengadilan Tinggi Medan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 10 Januari 2020 Nomor:W2.U/198/PDT/II/2020 yang menerangkan salinan kontra memori banding tersebut telah dikirimkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pakam untuk disampaikan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat;

Membaca Relas Pemberitahuan Membaca Berkas (inzage) Nomor:43/Pdt.G/2019/PN Lbp Akta No:35/2019 yang menerangkan bahwa Azhari Siregar, SH. Jurusita pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, telah menyampaikan dan memberitahukan dengan sah dan patut kepada Pembanding semula Tergugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 16 September 2019, untuk memeriksa berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja, terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini diterima sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas (inzage) yang menerangkan bahwa H Abdulrahman, SH, MH. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan, telah menyampaikan dan memberitahukan dengan sah dan patut kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, pada tanggal 24 Oktober 2019, untuk mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja, terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini diterima sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam pasal 7 dan pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Jo. pasal 199 dan pasal 202 Rbg, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa tentang alasan kekeliruan Majelis Hakim yang memperbolehkan Esra Marthin Samuel Sihite menjadi saksi dalam perkara a quo yang ternyata adalah suami dari Terbanding semula Penggugat sehingga Majelis Hakim telah menyimpangi pasal 172 ayat (1) butir 1 RBg, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding alasan keberatan tersebut dapat dibenarkan telah melanggar hukum acara perdata, akan menurut Pengadilan Tingkat Banding meskipun melanggar Hukum Acara Perdata tidaklah mengakibatkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 29 Agustus 2019 Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Lbp menjadi batal demi hukum, mengingat Esra Marthin

Halaman 27 dari 30 halaman Putusan Nomor 10Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Samuel Sihite memberikan keterangannya tidak disumpah, sehingga menurut hukum keterangan saksi tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian, hanya dapat dipergunakan sebagai petunjuk di dalam pembuktian oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa oleh karena keterangan Esra Marthin Samuel Sihite yang tercantum di dalam berita acara dan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempunyai nilai pembuktian, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sepanjang keterangan dari Esra Marthin Samuel Sihite yang tercantum dalam berita acara persidangan dan dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama dinyatakan tidak berlaku lagi dan dianggap tidak pernah ada di dalam perkara a quo, sebab Esra Marthin Samuel Sihite selaku suami dari Terbanding semula Penggugat tidak dapat didengar sebagai saksi sesuai ketentuan pasal 172 ayat (1) butir 1 RBg Esra, maka pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sepanjang keterangan Esra Marthin Samuel Sihite dinyatakan tidak berlaku lagi perkara a quo;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan keterangan Esra Marthin Samuel Sihite tidak berlaku lagi dalam perkara ini, apakah mempunyai dampak terhadap putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 29 Agustus 2019 Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Lbp, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan berita acara persidangan, ternyata masih ada saksi-saksi lain yang memberikan keterangan yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat yaitu saksi Fanky Todo Tua Sitanggung, Agus Riyadi maupun saksi yang diajukan Pembanding semula Tergugat yaitu Devi Kurniani, Aulia Ramadhan dan saksi yang diajukan Turut Terbanding semula Tergugat yaitu Yuli Munika Sari, Wahyu Darmawan yang pada intinya semua saksi mengetahui sendiri adanya kata sepakat dalam jual beli rumah serta adanya pembayaran DP (Down Payment) yang dibayarkan secara bertahap dan keseluruhan telah dibayar sejumlah Rp.56.000.000,-(lima puluh enam juta rupiah), Pembanding semula Tergugat sendiri tidak mampu untuk melanjutkan penyelesaian pembangunan rumah yang diperjanjikan kepada Terbanding semula Penggugat karena mengalami finansial dan belum dapat mengembalikan uang DP (Down Payment) yang diterimanya;

Menimbang, bahwa selain fakta hukum dari keterangan saksi tersebut di atas, Pembanding semula Tergugat juga dalam jawabannya pada intinya telah mengakui dan membenarkan gugatan mengenai kesepakatan dalam jual beli rumah secara lisan dengan harga Rp.290.000.000,-(dua ratus sembilan puluh

Halaman 28 dari 30 halaman Putusan Nomor 10Pdt/2019/PT MDN

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

juta rupiah) Type 60 dengan uang DP (Down Payment) sejumlah Rp.60.000.000,- yang dibayar secara bertahap dan mengakui telah menerima uang DP (Down Payment) sejumlah Rp.,56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah) dan tidak mampu melanjutkan penyelesaian pembangunan rumah yang dijanjikan karena tidak memiliki uang lagi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan keberatan selain dan selebihnya, Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan merupakan pengulangan yang sudah diajukan dalam kesimpulan yang semuanya telah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi dan haruslah dinyatakan ditolak untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, setelah dicermati dengan seksama oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, alasan atau keberatan tersebut dapat dibenarkan dan diterima, sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Pengadilan Tingkat Banding berkesimpulan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 29 Agustus 2019 Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Lbp, sudah tepat dan benar dan Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan putusan tersebut, oleh karena di dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan alasan yang menjadi dasar pertimbangannya menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, tanggal 29 Agustus 2019 Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Lbp, dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam di Pengadilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Tergugat tetap dipihak yang kalah, maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah seperti tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 Jo.Undang-undang RI Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, dan R.Bg serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

Halaman 29 dari 30 halaman Putusan Nomor 10Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, tanggal 29 Agustus 2019 Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Lbp, yang dimohonkan banding;
3. Menghukum semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Senin, tanggal 02 Maret 2020 oleh kami Agustinus Silalahi, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, Jarasmen Purba, SH MH dan Pontas Efendi, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 9 Maret 2020 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi kedua Hakim Anggota dan dibantu oleh Hisar Simarmata, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Pembanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Jarasmen Purban, SH MH.

Agustinus Silalahi, S.H., M.H.

Pontas Efendi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Hisar Simarmata, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

1. Meterai	Rp.	6.000,00
2. Redaksi	Rp.	10.000,00
3. Pemberkasan	<u>Rp</u>	<u>134.000,00</u>
Jumlah	Rp.	150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;



PUTUSAN

Nomor 2633 K/Pdt/2021

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

DEREK MASDIONO PIMPINAN CV MANDIRI INDAH PROPERTI dan CV WAHYU MANDIRI PROPERTY, bertempat tinggal di Jalan Mesjid, Dusun III, Nomor 13, Desa Helvetia, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Januard L. Tampubolon, S.H., Advokat, pada Kantor Hukum Jan Tampubolon & Rekan, berkantor di Perumahan Graha Batu Indah, Blok AA-01, Jalan Delitua - Pancurbatu, Pasar 3 Batu Penjemuran, Namorambe, Deli Serdang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2020;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

JULIARTI ERITA HUTABARAT, S.Pd., bertempat tinggal di Jalan Starban, Gang Mesjid, Nomor 250 A, Kelurahan Polonia, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Parningotan Harahap, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Parningotan Harahap, S.H. & Associates, berkantor di Jalan Bajak II/Komplek Widuri, Blok Cendana, Nomor 254, Kelurahan Harjosari II, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2019;
Termohon Kasasi;

D a n

LUKMAN PANGARIBUAN, bertempat tinggal di Komplek Graha Helvetia, Blok R82, Desa Helvetia, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 2633 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini memberi kuasa kepada Sarmatua TP. Bolon, S.H., dan kawan, Para Advokat, pada Kantor Hukum Sarmatua Tampubolon, S.H., & Rekan, berkantor di Jalan Pukat/Mandala *By Pass*, Nomor 117, Kelurahan Tegal Sari Mandala I, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2020;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) terhadap Penggugat;
3. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa ganti kerugian pokok sebesar Rp56.000.000,00 (lima puluh enam juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa ganti kerugian kerugian materiil sebesar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa ganti kerugian kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa bunga sebesar 2% (dua persen) x Rp56.000.000,00 setiap bulan dihitung sejak tanggal 14 Juni 2017 (pembayaran tahap I) sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diajukan dalam perkara ini berupa:

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 2633 K/Pdt/2021

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)



- a. Sebidang tanah dan bangunan berikut barang-barang yang ada di dalamnya (panglong/usaha *paving block*), setempat dikenal umum terletak di Jalan Mesjid, Dusun III, Nomor 13, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara milik Tergugat;
- b. Sebidang tanah dan bangunan berikut barang-barang yang ada di dalamnya yang terletak di Jalan Kapten Sumarsono, Desa Helvetia, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, setempat dikenal umum dengan nama Panglong Jati Lestari milik Turut Tergugat;
8. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau *verzet* dari Tergugat dan Turut Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam *q.q.* Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya, sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang gugatan yang diajukan tanpa ada sengketa hukum (*chicaneus process exceptie*);
2. Eksepsi tentang gugatan kabur (*obscuur libel exceptie*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah menjatuhkan Putusan Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Lbp tanggal 29 Agustus 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak eksepsi dari Turut Tergugat;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan cedera janji (*wanprestasi*);

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 2633 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian pokok sebesar Rp56.000.000,00 (lima puluh enam juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa bunga sebesar $\frac{1}{2}$ % (setengah persen) x Rp56.000.000,00 setiap bulan terhitung sejak tanggal 14 Juni 2017 (pembayaran tahap I) sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp4.016.000,00 (empat juta enam belas ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 10/Pdt/2020/PT MDN tanggal 9 Maret 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 23 Maret 2020 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Maret 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Lbp *juncto* Nomor 10/Pdt/2020/PT MDN Akta Nomor 15/2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 April 2020;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 13 April 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 2633 K/Pdt/2021

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)



2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 9 Maret 2020 Nomor 10/PDT/2020/PT MDN *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, tanggal 29 Agustus 2019 Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Lbp;

3. Mengadili sendiri:

Menolak gugatan Penggugat asli/Termohon Kasasi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat asli/Termohon Kasasi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Turut Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 12 Juni 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 13 April 2020 dan kontra memori kasasi tanggal 11 Juni 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dalam memeriksa dan menilai alat-alat bukti Penggugat dan Tergugat, *Judex Facti* telah mendasarkan pada hukum pembuktian perdata. Dari pemeriksaan *Judex Facti* telah terungkap bahwa antara Penggugat/Termohon Kasasi dan Tergugat/Pemohon Kasasi telah mengikatkan diri pada perjanjian pengikatan jual beli rumah;
- Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat sebagai penjual telah terbukti cidera janji sehingga dihukum untuk membayar pengembalian uang yang telah dibayar Penggugat kepada Tergugat/Pemohon Kasasi beserta bunga. Putusan *Judex Facti* yang mengabulkan gugatan sebagian merupakan putusan yang sesuai dengan hukum perjanjian. Putusan *Judex Facti* juga telah didukung cukup pertimbangan;
- Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Lubuk Pakam harus diperbaiki sepanjang mengenai penulisan Tergugat pada bagian Dalam Eksepsi menjadi Turut Tergugat dan menghapus amar angka 1 pada bagian Dalam Pokok Perkara karena Tergugat pada

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 2633 K/Pdt/2021



kenyataannya tidak mengajukan eksepsi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi DEREK MASDIONO PIMPINAN CV MANDIRI INDAH PROPERTI dan CV WAHYU MANDIRI PROPERTY tersebut harus ditolak dengan perbaikan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **DEREK MASDIONO PIMPINAN CV MANDIRI INDAH PROPERTI dan CV WAHYU MANDIRI PROPERTY** tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 10/Pdt/2020/PT MDN tanggal 9 Maret 2020 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 43/Pdt.G/2019/PN Lbp tanggal 29 Agustus 2019, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan cedera janji (wanprestasi);
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian pokok sebesar Rp56.000.000,00 (lima puluh enam juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah);

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 2633 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa bunga sebesar $\frac{1}{2}$ % (setengah persen) x Rp56.000.000,00 setiap bulan terhitung sejak tanggal 14 Juni 2017 (pembayaran tahap I) sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp4.016.000,00 (empat juta enam belas ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
 - Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 27 Oktober 2021 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Boyke B.S. Napitupulu, S.E., S.H., M.Kn., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Ttd./

Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 2633 K/Pdt/2021



Panitera Pengganti,

Ttd./

Boyke B.S. Napitupulu, S.E., S.H., M.Kn.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u> +
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 2633 K/Pdt/2021

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)