



**PUTUSAN**

**Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Pms**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SADRAK MARBUN**, bertempat tinggal di Jl. Permata Batu II, Kel: Bah Kapul, Kec. Siantar Sitalasari, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia, sebagai Penggugat I;

**JERNITA DONNA MANURUNG**, bertempat tinggal di Jl. Permata Batu II, Kel: Bah Kapul, Kec. Siantar Sitalasari, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia, sebagai Penggugat II;

Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa kepada **BESAR BANJARNAHOR, S.H.**, dan kawan-kawan, dari Lembaga Bantuan Hukum Siantar-Simalungun (LBH S-S) yang berkantor di Jl.S.Parman No.25 (depan Makam Pahlawan) Kota Pematangsiantar, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Perdata Nomor: **20/SKK.PDT/LBH S-S/IX/2021** tertanggal 13 September 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

**KRISTIAN ADE SIMANJUNTAK**, bertempat tinggal di Jl. Enggano No.118 Lingk.26 Kel, Pekan Labuhan, Kec, Medan Labuhan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mangasi Simanjorang, S.H., dari Kantor Advokat Mangasi Hasinggan dan Partnerss, berkantor di Jalan Kemiri No. 37 Parluasan Kota Pematangsiantar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2021, sebagai Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

*Halaman 1 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematangsiantar pada tanggal 23 September 2021 dalam Register Nomor 105/Pdt.G/2021/PN Pms, sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II merupakan suami istri yang memiliki harta bersama atas nama Penggugat II yaitu sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Karsim blok IV kelurahan Tanjung Pinggir, Kec Siantar Martoba, Kota Pematang Siantar dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : tanah milik Anita Sitanggang
- Sebelah Timur berbatasan dengan : tanah milik Pdt. Naek Damanik
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah milik Tarigan
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Blok 4

2. Bahwa Tergugat membeli berupa 1 (satu) Unit Rumah dari Penggugat yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar Sumatera Utara dengan sistem cicilan bertahap, dan pembelian ini disetujui oleh Para Penggugat dan Tergugat;

3. Bahwa antara Penggugat I, Penggugat II dengan Tergugat melakukan perjanjian jual beli 1 (satu) unit Rumah dengan harga sebesar Rp. 178.500.000,00.- (Seratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar Sumatera Utara;

4. Bahwa sebagaimana kesepakatan antara Penggugat I, Penggugat II, dengan Tergugat melakukan jual beli 1 (satu) unit rumah Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar tersebut dengan cara diangsur setiap awal bulannya antara tanggal 1 sampai tanggal 10 sebesar Rp. 20.000.000,00.- (Dua puluh juta rupiah);

5. Adapun pembayaran yang sudah dilakukan antara Tergugat kepada Para Penggugat adalah sebagai berikut;

- a. Bahwa pada tanggal 02 Juni 2020 Tergugat memberikan Down Payment (DP) atau panjar sebesar Rp.40.500.000,00.- (Empat puluh

Halaman 2 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms



juta lima ratus ribu rupiah) dengan menggunakan kwitansi bermaterai dan ditandatangani Penggugat I dan harus melunasi paling lambat pada tanggal 01 Januari 2021;

b. Bahwa pada tanggal 30 Juni 2020 Tergugat memberikan angsuran pertamanya sebesar Rp. 12.000.000,00.- (Dua belas juta rupiah) kepada Penggugat II;

c. Bahwa pada tanggal 03 Agustus 2020 Tergugat memberikan angsuran keduanya sebesar Rp. 21.500.000,00.- (Dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat II.

d. Bahwa pada tanggal 07 September 2020 Tergugat kembali memberikan angsuran ketiganya sebesar Rp. 10.000.000,00.- (Sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat II.

e. Bahwa pada tanggal 05 Oktober 2020 Tergugat memberikan angsuran keempatnya sebesar Rp.5.000.000,00.- (Lima juta rupiah) kepada Penggugat II.

6. Bahwa ternyata setelah pembayaran Down Payment (DP) dan cicilan angsuran tersebut, Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) yakni hanya membayar Rp 89.000.000,00.- (Delapan puluh sembilan juta rupiah) dari jumlah keseluruhan harga 1 (satu) Unit Rumah yang wajib dibayar sebesar Rp. 178.500.000,00.- (Seratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), sehingga terdapat kekurangan pembayaran sebesar Rp. 89.500.000,00.- (Delapan puluh sembilan juta lima ratus rupiah);

7. Bahwa selanjutnya Tergugat tidak lagi melaksanakan kewajibannya untuk membayar sisa pelunasan pembelian 1 (satu) unit rumah yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar sejak bulan November 2020, Desember 2020 hingga Januari 2021. yang jatuh tempo pelunasannya paling lambat pada tanggal 01 Januari 2021, yang mana perbuatan Tergugat a quo telah menyebabkan kerugian, sehingga Para Penggugat mengajukan permohonan pembatalan seluruh Perjanjian Jual beli 1 (satu) unit rumah yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar antara Tergugat ke Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar, hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1513 KUH Perdata dan Pasal 1266 KUH Perdata selengkapnya berbunyi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Pasal 1513 KUHPerdara: *"Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan"*.

B. Pasal 1266 KUHPerdara: *"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang bertimbang balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim"*.

8. Bahwa syarat utama jual beli yaitu adanya pembayaran dan penyerahan. Patut diduga bahwa Tergugat tidak serius untuk menindak lanjuti jual beli 1 (satu) unit rumah yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar milik Penggugat harus di batalkan;

9. Bahwa tuntutan pembatalan perjanjian disertai dengan denda keterlambatan pelunasan pembayaran dari yang diajukan Penggugat telah sesuai pula dengan Pasal 1267 KUHPerdara yang berbunyi :

*"Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga";*

10. Bahwa Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat melalui kontak ke nomor handphone miliknya, namun tidak mendapatkan tanggapan dan kepastian pelunasan dari Tergugat, sehingga Pembeli/Tergugat dapat di kategorikan Pihak yang melakukan *Wanprestasi atau ingkar janji*.

11. Bahwa dengan telah adanya bukti-bukti atas tidak adanya pembayaran cicilan angsuran yang menjadi kewajiban Tergugat, sejak bulan November 2020, Desember 2020 hingga Januari 2021 maka telah ada bukti adanya wanprestasi, sehingga Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi dengan tuntutan pembatalan seluruh perjanjian Jual beli 1 (satu) unit rumah yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar yang disertai dengan ganti kerugian dan denda keterlambatan pembayaran cicilan angsuran dengan uraian dan perincian sebagai berikut;

a. Membatalkan Perjanjian Jual Beli (1) satu unit Rumah antara Pengugat dan Tergugat tertanggal 02 Juni 2020 yang terletak di Jalan

Halaman 4 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karsim blok 4 Kota Pematangsiantar, Sumatera Utara seluruhnya adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan berlaku mengikat lagi;

b. Menyatakan Uang Down Payment (DP) yang telah disetorkan oleh Tergugat sebesar Rp 40.500.000,00.- (Empat puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) adalah menjadi Hak Penggugat;

c. Meminta uang milik Tergugat yang ada pada Penggugat sebesar Rp. 89.000.000,00.- (Delapan Puluh Sembilan Juta Rupiah) yang terdiri dari : Down Payment (DP) sebesar Rp. 40.500.000 (Empat Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), serta Uang angsuran 1 (satu) sampai dengan angsuran ke 4 (empat) sebesar Rp 48.500.000,- adalah menjadi hak Penggugat sebagai pembayaran uang sewa Tergugat atas tanah dan bangunan (1) satu Unit rumah yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar terhitung sejak tanggal 02 Juni 2020 sampai dengan 01 Januari 2021;

12. Bahwa dengan adanya Uang Down Payment (DP) Rp 40.500.000,00.- (Empat puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) beserta cicilan 1 (pertama) sampai cicilan ke 4 (empat) bukan berarti 1 (satu) Unit rumah milik Para Penggugat merupakan menjadi hak milik dari Tergugat;

13. Bahwa akibat dari tidak adanya kepastian dan kabar dari Tergugat maka Penggugat I dan Penggugat II, melakukan penjualan (1) satu unit rumah di Jalan Karsim blok 4 Pematang siantar kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dari Tergugat sesuai dengan kesepakatan di awal;

14. Bahwa gugatan ini didasarkan oleh alasan-alasan hukum yang benar dan didukung oleh alat-alat bukti yang sah dan tidak dapat dibantah oleh Tergugat, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat patut dikabulkan seluruhnya oleh putusan Pengadilan yang mengabulkan gugatan ini.

15. Bahwa gugatan ini timbul sebagai akibat perbuatan Tergugat yang ingkar janji (wanprestasi) dalam perjanjian jual beli 1 (satu) Unit rumah yang terletak di Jalan Karsim blok 4 kota Pematangsiantar yang menyebabkan kerugian materil dan tergugat patut dihukum dan membayar semua ongkos perkara yang timbul akibat perkara gugatan ini.

16. Bahwa mengingat seluruh dalil-dalil dan alasan-alasan yang dikemukakan oleh Penggugat dilandasi dengan bukti-bukti yang sah dan autentik menurut hukum, maka dengan ini Penggugat mohon kepada

Halaman 5 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms

#### 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 teruat 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

Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, Banding, Kasasi maupun upaya-upaya hukum lainnya (Uit Veortbaar Bij Voorrad)

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan atau alasan-alasan gugatan tersebut di atas, Pengugat memohon agar sudi kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pematangsiantar berkenan untuk menetapkan hakim persidangan untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini dan menetapkan satu hari persidangan untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini serta memanggil Penggugat dan Tergugat pada hari persidangan yang ditetapkan untuk memeriksa dan mengadili gugatan ini, dan selanjutnya memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut;

## I. PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat dalam perjanjian jual beli (1) Satu Unit Rumah di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar;
3. Menyatakan surat kwitansi sebagai bukti pembayaran Down Payment (DP) dan bukti angsuran pertama hingga angsuran keempat adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Uang Down Payment (DP) yang telah disetorkan oleh Tergugat sebesar Rp 40.500.000,00.- (Empat puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) adalah menjadi Hak Penggugat;
5. Menyatakan uang milik Tergugat yang ada pada penggugat sebesar Rp. 89.000.000,00.- (Delapan Puluh Sembilan Juta Rupiah) yang terdiri dari : Down Payment (DP) sebesar Rp. 40.500.000 (Empat Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), serta Uang angsuran 1 (satu) sampai dengan angsuran ke 4 (empat) sebesar Rp 48.500.000,00.- (Empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) adalah menjadi hak Penggugat sebagai pembayaran uang sewa Tergugat atas tanah dan bangunan (1) satu Unit rumah yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar terhitung sejak tanggal 02 Juni 2020 sampai dengan 01 Januari 2021.
6. Menyatakan pembayaran Down Payment (DP) dan cicilan angsuran tersebut, Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) yakni hanya membayar

Halaman 6 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms

### 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

Rp 89.000.000,00.- (Delapan puluh sembilan juta rupiah) dari jumlah keseluruhan harga 1 (satu) Unit Rumah yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar yang wajib dibayar sebesar Rp. 178.500.000,00.- (Seratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), sehingga terdapat kekurangan pembayaran sebesar Rp. 89.500.000,00.- (Delapan puluh sembilan juta lima ratus rupiah);

7. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar sisa pelunasan pembelian 1 (satu) unit rumah yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar sejak bulan November 2020, Desember 2020 hingga Januari 2021. yang jatuh tempo pelunasannya paling lambat pada tanggal 01 Januari 2021, adalah perbuatan wanprestasi;

8. Menyatakan bahwa 1(satu) Unit rumah yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar sah milik Para Penggugat;

9. Menyatakan bahwa jual beli 1 (satu) Unit rumah yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar antara Para Penggugat dan Tergugat batal demi Hukum, yang disebabkan tidak adanya keseriusan Tergugat I untuk melunasi sisa pembayaran Jual beli 1 (satu) Unit rumah tersebut;

10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad), meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

11. Menghukum tergugat untuk membayar seluruh perkara yang timbul atas perkara gugatan ini.

## **II. SUBSIDER**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

**Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut;**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Renni P. Ambarita, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pematangsiantar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 November 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

*Halaman 7 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms*

### **Disclaimer**

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



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

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

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

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

## DALAM KONVENSI

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil – dalil Penggugat, kecuali dalil – dalil kebenarannya diakui secara oleh Tergugat.
2. Bahwa benar dalil Gugatan poin 2 sampai 6 yang menerangkan, Penggugat I melakukan Perikatan Jual Beli sebuah rumah di Jalan Karsim, Blok 4, Kota Pematangsiantar dengan Tergugat, dengan menggunakan Kwitansi bermaterai.
3. Bahwa setelah Tergugat mempelajari isi Gugatan, ternyata sebagaimana terurai pada poin 7 dan 8 yang pada intinya menyatakan : “Bahwa syarat utama jual beli, yaitu adanya pembayaran dan penyerahan. Patut diduga bahwa Tergugat tidak serius untuk menindak lanjuti jual beli 1 (satu) unit rumah yang terletak di Jalan Karsim, Blok 4, Kota Pematangsiantar, milik Penggugat harus dibatalkan”.
4. Bahwa dari dalil tersebut diatas, jelas Gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak serius menindaklanjuti jual beli Aquo, tidak mendasar dan mengada – ada, karena tidak melihat situasi dan kondisi Pandemi Covid 19 saat itu dan masih berlangsung sampai sekarang.
5. Bahwa tuntutan dan pembatalan Perjanjian disertai dengan denda keterlambatan pelunasan pembayaran yang diajukan Penggugat telah sesuai dengan pasal 1267 KUHPerdara, sebagaimana diuraikan pada poin 9 tidak bersesuaian dengan poin 13 yang menguraikan, “Bahwa akibat dari tidak adanya kepastian dan kabar dari Tergugat, maka Penggugat I dan Penggugat I, melakukan penjualan 1 (satu) unit rumah

Halaman 8 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms



di Jalan Karsim, Blok 4, Kota Pematangsiantar kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dari Tergugat sesuai dengan kesepakatan di awal”

6. Bahwa para Penggugat sebelum mengajukan Gugatan ini, telah mengakui 1 (satu) unit rumah di Jalan Karsim, Blok 4, Kota Pematangsiantar kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dari Tergugat sesuai dengan poin 13 dalam Gugatan Aquo.

7. Bahwa dalam pasal 1266 KUHPerdara menyebutkan : “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salahsatu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan Tergugat, leluasa memberikan suatu jangkan waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan”.

8. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan Gugatan ini telah mengalihkan Objek sengketa kepihak lain, tentu hal ini patut diduga telah melanggar isi dari pasal 1266, dimana Penggugat telah mengalihkan 1 (unit) rumah Aquo sebelum Gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Pematangsiantar.

9. Bahwa Gugatan Penggugat pada poin 2,6,7 dan 8, 13 dan seluruh Petitum Gugatan tidak punya dasar dan terkesan mengada – ada, dan karenanya harus lah ditolak seluruhnya.

#### **DALAM REKONVENSIS :**

1. Bahwa sekarang Penggugat Rekonvensi yang dalam Konvensi sebagai Tergugat, hendak mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap sekarang Tergugat Rekonvensi yang dalam Konvensi sebagai Penggugat.

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon seluruh dalil – dalil yang telah diuraikan Tergugat, sekarang Penggugat Rekonvensi dalam bagian Konvensi kembali terulang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian rekonvensi ini.

3. Bahwa sebagaimana dalil Tergugat Konvensi sekarang Penggugat Rekonvensi dalam bagian Konvensi poin 8 diatas, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terbukti telah mengalihkan 1 (unit) rumah

*Halaman 9 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jalan Karsim, Blok 4, Kota Pematangsiantar, tanpa sepengetahuan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.

4. Bahwa 1 (unit) rumah di Jalan Karsim, Blok 4, Kota Pematangsiantar, sebelumnya telah dilakukan perikatan/perjanjian jual beli diatas kwitansi bermaterai, yang ditanda tangani oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, hal itu merujuk pada pasal 1320 KUHPerdata tentang sah nya syarat – syarat sebuah perjanjian.

5. Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada tanggal 2 Juni 2020 memberikan Panjar dan atau DP (Down Payment) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I, selaku Penjual atas sebidang tanah berikut bangunan di Jalan Karsim, Blok 4, Kota Pematangsiantar, sebesar Rp 40.500.000.00,- (Empat Puluh Juta Lima Ratus Rupiah).

6. Bahwa, antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebelumnya telah menyepakati pembayaran pelunasan, atas sebidang tanah berikut bangunan di Jalan Karsim, Blok 4, Kota Pematangsiantar seharga Rp 178.500.000.00,- (Seratus Tujuh Puluh Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) tersebut dilakukan secara cicil.

7. Bahwa kemudian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, mencicil angsuran pertama seperti yang telah disepakati sebelumnya, sebesar Rp 12.000.000.00,- (Dua Belas Juta Rupiah), pada tanggal 30 Juni 2020 dan memberikan nya kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi II.

8. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, mencicil angsuran kedua sebesar Rp 21.500.000.00,- (Dua Puluh Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) pada tanggal 3 Agustus 2020 dan juga memberikan nya kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi II.

9. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, selanjutnya mencicil angsuran ketiga sebesar Rp 10.000.000.00,- (Sepuluh Juta Rupiah) pada tanggal 7 September 2020 dan juga memberikan nya kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi II.

10. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, kembali mencicil angsuran keempat sebesar Rp 5.000.000.00,- (Lima Juta Rupiah) pada tanggal 5 Oktober 2020 dan juga memberikan nya kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi II.

Halaman 10 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms

#### 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)



11. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, telah membayarkan secara cicil, totalnya sebesar Rp 89.000.000.00,- (Delapan Puluh Sembilan Juta Rupiah) untuk pembayaran atas sebidang tanah berikut bangunan di Jalan Karsim, Blok 4, Kota Pematangsiantar.

12. Bahwa untuk selanjutnya, sisa dari jumlah harga sebidang tanah berikut bangunan di Jalan Karsim, Blok 4, Kelurahan Tanjung Pinggir, Kecamatan Siantar Martoba, Kota Pematangsiantar yang belum dibayarkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu sebesar Rp 89.500,000.00,- (Delapan Puluh Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

13. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah terbukti mengalihkan 1 (unit) rumah di Jalan Karsim, Blok 4, Kota Pematangsiantar, padahal pembayaran secara cicil sudah berjalan, maka berdasarkan ketentuan pasal 1266 KUHPerdara, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dikwalifikasikan melakukan pelanggaran hukum. Dan harus mengembalikan uang sebesar Rp 89.000.000.00 (Delapan Puluh Sembilan Juta Rupiah) yang dibayarkan secara cicil kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi I dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi II.

14. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memiliki sangkaan yang beralasan, pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi I dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi II, menghindari dari tanggung jawab membayar semua hak – hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang timbul akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi I dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi II, sesuai dengan Putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini. Oleh karena itu, untuk menjamin pemenuhan tuntutan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat, meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag), berupa 1 (unit) rumah di Jalan Karsim, Blok 4, Kota Pematangsiantar.

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Bahwa berdasarkan dalil – dalil tersebut diatas, mohon yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini memberi putusan sebagai berikut :

#### **DALAM KONVENSI**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

*Halaman 11 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms*



**DALAM REKONVENSİ**

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi I dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi II terbukti melakukan pelanggaran hukum.
3. Menyatakan perikatan/perjanjian jual beli diatas kwitansi bermaterai sah secara hukum.
4. Menyatakan sah dan berharga, Sita Jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini.
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi I dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi II untuk membayar ongkos – ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).

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

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

1. Fotocopy Kartu Keluarga No. 1272070302200001, dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Pematangsiantar tertanggal 03 Februari 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy cuplikan layar (screenshot ) Whatsapp antara Penggugat dan Tergugat, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda P-2 ;
3. Fotocopy cuplikan layar (screenshot ) Whatsapp antara Penggugat dan Tergugat, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Kwitansi, tertanggal 2 Juni 2020, telah disesuaikan dengan fotokopinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda P-4;

Halaman 12 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms



5. Fotocopy Surat Pernyataan, tertanggal 30 Juni 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan, tertanggal 7 September 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Surat Pernyataan, tertanggal 5 Oktober 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Foto Copy Surat Penyerahan Sebidang Tanah, telah disesuaikan dengan fotocopynya dan telah dibubuhi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda P-8;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Salmon Silalahi, dibawah janji pada pokoknya, menerangkan sebagai berikut :

Bahwa Saksi mengenal Para Penggugat;

Bahwa Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Para Penggugat;

Bahwa Saksi adalah pekerja yang membangun rumah yang terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar;

Bahwa Saksi mengetahui hubungan antara Penggugat I dan Penggugat II adalah sepasang suami istri;

Bahwa Saksi mengetahui luas rumah yang terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar adalah 15 x 20 M;

Bahwa Saksi mengetahui rumah yang terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar berbatasan dengan :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : tanah milik Anita Sitanggung
- Sebelah Timur berbatasan dengan : tanah milik Pdt. Naek Damanik
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah milik Tarigan



- Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Blok 4

Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat;

Bahwa Saksi dipanggil ke Persidangan untuk menerangkan tentang jual beli Rumah yang Terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar antara Para Penggugat dengan orang yang bernama Kristian Ade Simanjuntak (Tergugat);

Bahwa mengetahui jika Tergugat telah memberikan DP (uang muka) sebesar Rp. 40.500.000,00,- (Empat Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) sesuai dengan Kwitansi tertanggal 02 Juni 2020 yang dilihat oleh saksi;

Bahwa saksi mengetahui jika Pembayaran Cicilan Rumah yang dilakukan oleh Tergugat tidak lancar;

Bahwa saksi mengetahui jika Para Penggugat pernah bermusyawarah kepada Tergugat untuk menyelesaikan pembayaran rumah kepada Tergugat, namun tidak ada penyelesaian;

Bahwa saksi mengetahui jika Tergugat tidak pernah datang ke rumah yang terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar baik untuk menempati atau membersihkan rumah tersebut;

Bahwa pembayaran rumah yang terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar belum lunas;

Bahwa saksi mengetahui saat ini yang menempati rumah tersebut adalah Br. Manurung;

Bahwa Penggugat telah menjual rumah tersebut pada Boru Manurung;

Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga Penggugat menjual rumah tersebut pada Boru Manurung;

Bahwa saksi mengetahui jika Br. Manurung menempati rumah tersebut sejak pertengahan Tahun 2021;

2. Liston M. Sirait, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Saksi mengenal Para Penggugat;

Bahwa Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Para Penggugat;

Bahwa Saksi adalah Ketua RT di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar;

Halaman 14 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Saksi mengetahui hubungan antara Penggugat I dan Penggugat II adalah sepasang suami istri;

Bahwa Saksi mengetahui luas rumah yang terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar adalah 15 x 20 M;

Bahwa Saksi mengetahui rumah yang terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar berbatasan dengan :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan : tanah milik Anita Sitanggung
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan : tanah milik Pdt. Naek Damanik
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah milik Tarigan
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Blok 4

Bahwa Saksi dipanggil ke Persidangan untuk menerangkan tentang jual beli Rumah yang Terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar antara Para Penggugat dengan orang yang bermarga Simanjuntak;

Bahwa Saksi mengetahui jika Para Penggugat ada menjual rumah yang terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar kepada orang yang bermarga Simanjuntak;

Bahwa mengetahui jika Tergugat telah memberikan uang muka (DP) sebesar Rp. 40.500.000,00,- (Empat Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

Bahwa saksi mengetahui jika Pembayaran Cicilan Rumah yang dilakukan oleh Tergugat tidak lancar;

Bahwa saksi mengetahui jika Tergugat tidak pernah datang melapor kepada Saksi selaku Ketua Rt untuk menempati rumah yang terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar;

Bahwa sampai dengan saat ini pembayaran rumah yang terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar belum lunas;

Bahwa saat ini yang menempati rumah tersebut adalah Br. Manurung;

Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga rumah tersebut di beli oleh Boru Manurung;

Bahwa saksi mengetahui jika Br. Manurung menempati rumah tersebut sejak pertengahan Tahun 2021;

Halaman 15 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms

#### Disclaimer

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



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

1. Fotocopy Kwitansi dari Kristian Ade Simanjuntak, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda : T-1 ;
2. Fotocopy cuplikan layar (screenshot ) Whatsapp antara Penggugat dan Tergugat, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda : T - 2 ;

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

1. Karolina Perangin-Angin, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Bahwa saksi mengenal Para Penggugat dan Tergugat Namun tidak ada hubungan keluarga;

Bahwa saksi mengetahui antara Para Penggugat dan Tergugat ada membuat Kwitansi perjanjian jual beli Rumah yang terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar;

Bahwa Saksi mengetahui Tergugat ada memberi uang muka (DP) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 40.500.000,00,- (Empat Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga keseluruhan rumah yang diperjual-belikan antara Para Penggugat dan Tergugat;

Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai perjanjian-perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat atas pembelian 1 unit rumah yang terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar;

Bahwa saksi tidak pernah melihat atau mengetahui Tergugat pernah tinggal atau datang di rumah yang terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar;

Bahwa sejak 2020 sampai dengan 2021 Rumah yang terletak di Jl. Karsim tidak ada yang menempati (Kosong);

Bahwa saksi mengetahui jika Penggugat I sering datang ke Rumah yang terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar untuk membersihkan rumah tersebut;

Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa uang yang sudah dicicil oleh Tergugat kepada Para Penggugat;

Halaman 16 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan batas pelunasan pembayaran rumah yang di beli secara bertahap (cicil) oleh Tergugat;

2. Andre Rangkuti, dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi mengenal Tergugat Namun tidak ada hubungan keluarga;

Bahwa saksi adalah teman Tergugat;

Bahwa Saksi tidak mengenal Para Penggugat;

Bahwa saksi pernah mendengar Tergugat ada membeli Rumah yang terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar dengan cara mencicil dari Para Penggugat;

Bahwa Saksi pernah mendengar Tergugat ada memberi uang muka (DP) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 40.500.000,00,- (Empat Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

Bahwa saksi pernah mendengar jumlah uang yang telah dibayarkan Tergugat atas pembelian Rumah yang terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar sebesar Rp. 89.000.000,00,- (Delapan Puluh Sembilan Juta Rupiah);

Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga keseluruhan rumah yang diperjual-belikan antara Para Penggugat dan Tergugat;

Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai perjanjian-perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat atas pembelian 1 unit rumah yang terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar;

Bahwa saksi pernah ikut datang ke Rumah yang terletak di Jl. Karsim Kota Pematangsiantar bersama dengan Tergugat;

Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan batas pelunasan pembayaran rumah yang di beli secara bertahap (cicil) oleh Tergugat;

Bahwa Saksi mengetahui jika Tergugat bekerja sebagai supir;

Bahwa Tergugat mengalami kesulitan ekonomi;

Bahwa Saksi tidak mengetahui pendapatan Tergugat dalam 1 (satu) bulan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan;

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

Halaman 17 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms

#### Disclaimer

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



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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM KONVENSI:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar sisa pelunasan pembelian 1 (satu) unit rumah yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar, yang jatuh tempo tanggal 01 Januari 2021, dimana antara Penggugat I, Penggugat II dengan Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli rumah dengan cara diangsur dengan harga Rp. 178.500.000,00.- (Seratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), setiap awal bulannya antara tanggal 1 sampai tanggal 10 sebesar Rp. 20.000.000,00.- (Dua puluh juta rupiah), Tergugat telah membayar uang muka atau panjar sebesar Rp.40.500.000,00.- (Empat puluh juta lima ratus ribu rupiah), dan 4 (empat) kali angsuran sehingga total yang telah dibayar Tergugat sejumlah Rp 89.000.000,00.- (Delapan puluh sembilan juta rupiah) dari jumlah keseluruhan harga 1 (satu) Unit Rumah yang wajib dibayar sebesar Rp. 178.500.000,00.- (Seratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), sehingga terdapat kekurangan pembayaran sebesar Rp. 89.500.000,00.- (Delapan puluh sembilan juta lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah Bahwa Tergugat dan Para Penggugat melakukan Perikatan Jual Beli sebuah rumah di Jalan Karsim, Blok 4, Kota Pematangsiantar dengan Tergugat, bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak serius untuk menindak lanjuti jual beli 1 (satu) unit rumah yang terletak di Jalan Karsim, Blok 4, Kota Pematangsiantar, adalah berdasar dan mengada – ada, karena Penggugat tidak melihat situasi dan kondisi Pandemi Covid 19 saat itu dan masih berlangsung sampai sekarang., bahwa Penggugat telah melakukan penjualan 1 (satu) unit rumah di Jalan Karsim, Blok 4, Kota Pematangsiantar kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dari Tergugat

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa antara Penggugat I, Penggugat II, dengan Tergugat sepakat melakukan jual beli 1 (satu) unit rumah Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar tersebut dengan cara diangsur;
- Bahwa Tergugat memberikan uang muka atau panjar sebesar Rp.40.500.000,00.- (Empat puluh juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Tergugat telah membayar 4 (empat) kali yaitu angsuran pertamanya sebesar Rp. 12.000.000,00.- (Dua belas juta rupiah), angsuran keduanya sebesar Rp. 21.500.000,00.- (Dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah), angsuran ketiganya sebesar Rp. 10.000.000,00.- (Sepuluh juta rupiah), angsuran keempatnya sebesar Rp.5.000.000,00.- (Lima juta rupiah) sehingga total yang telah dibayar Tergugat kepada para Penggugat sebesar hanya membayar Rp 89.000.000,00.- (Delapan puluh sembilan juta rupiah) ;
- Bahwa harga 1 (satu) Unit Rumah yang wajib dibayar sebesar Rp. 178.500.000,00.- (Seratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa kekurangan pembayaran sebesar Rp. 89.500.000,00.- (Delapan puluh sembilan juta lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Tergugat tidak membayar sisa angsuran pembelian 1 (satu) unit rumah Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar sebesar Rp89.500.000,00.- (Delapan puluh sembilan juta lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka menurut Majelis yang perlu dipertimbangkan adalah Apakah benar Tergugat tidak melakukan kewajibannya sebagaimana isi perjanjian jual beli secara angsur atas 1 (satu) unit rumah Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar kepada Penggugat sehingga dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan cidera janji atau wanprestasi?

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal maka berdasarkan Pasal 283 RBg tersebut, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Salmon Silalahi dan Liston M. Sirait;

Halaman 19 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan alat bukti surat berupa T-1 sampai dengan T-2 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Karolina Perangin-Angin dan Andre Rangkuti ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan bukti surat P-1 berupa Kwitansi pembayaran, tertanggal 2 Juni 2020 yang didalamnya terdapat jumlah sisa angsuran yang harus dibayar, yang bersesuaian dengan bukti Tergugat T-1;

Menimbang, bahwa dari bukti tersebut tersebut diketahui bahwa Tergugat memberikan uang muka atau panjar sebesar Rp.40.500.000,00.- (Empat puluh juta lima ratus ribu rupiah) atas 1 (satu) unit rumah Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Salmon Silalahi dan Liston M. Sirait, yang menerangkan bahwa mengetahui jika Tergugat telah memberikan DP (uang muka) sebesar Rp. 40.500.000,00,- (empat puluh juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian 1 (satu) unit rumah Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar yang dilakukan secara mengangsur, sesuai dengan kwitansi tertanggal 02 Juni 2020 dan Tergugat juga tidak lancar dalam melakukan pembayaran angsuran rumah kepada Para Penggugat dan Penggugat telah meminta Tergugat untuk melakukan pembayaran angsuran rumah tersebut dan antara Para Penggugat dengan Tergugat pernah bermusyawarah agar Tergugat menyelesaikan pembayaran rumah, namun tidak ada penyelesaian;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak memenuhi kewajibannya, hingga tanggal jatuh tempo yaitu tanggal 01 Januari 2021, Tergugat tidak melakukan pembayaran sisa angsuran pembelian rumah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat bahwa benar Tergugat tidak melakukan pembayaran sisa angsuran pembelian rumah tersebut sampai dengan gugatan ini diajukan dan Penggugat pernah meminta Tergugat untuk membayar sisa angsuran, tetapi Tergugat tidak juga memenuhi kewajibannya tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam dalil sangkalan menyatakan bahwa Tergugat tidak dapat melakukan pembayaran angsuran rumah tersebut karena

Halaman 20 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kondisi Pandemi Covid 19 mempengaruhi keuangan Tergugat, sehingga hanya membayar 4 (empat) kali angsuran;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan bukti surat T-1 berupa Kwitansi pembayaran, tertanggal 2 Juni 2020 yang didalamnya terdapat jumlah sisa angsuran yang harus dibayar, yang bersesuaian dengan bukti Penggugat P-1;

Menimbang, bahwa Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Karolina Perangin-Angin dan Andre Rangkuti, yang menerangkan bahwa mengetahui jika Tergugat telah memberikan DP (uang muka) sebesar Rp. 40.500.000,00,- (empat puluh juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian 1 (satu) unit rumah Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar yang dilakukan secara mengangsur, sesuai dengan kwitansi tertanggal 02 Juni 2020, dan saksi Andre Rangkuti menerangkan bahwa Tergugat tidak dapat melanjutkan pembayaran angsuran rumah tersebut karena Tergugatan mengalami kesulitan keuangan;

Menimbang bahwa ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa si berhutang adalah lalai, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau dengan perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Menimbang bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti Tergugat hanya membayar uang muka (DP) dan 4 (empat) kali angsuran sampai tanggal jatuh tempo, dan Para Penggugat telah pula meminta kepada Tergugat untuk memenuhi kewajibannya dan menurut hukum pengajuan gugatan dipandang pula sebagai somasi bagi seseorang yang tidak memenuhi kewajibannya, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah ingkar terhadap

Halaman 21 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms

#### Disclaimer

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



perjanjian yang dibuatnya bersama dengan Penggugat, sehingga Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai alasan Tergugat bahwa tidak dapat melakukan pembayaran angsuran rumah tersebut karena kondisi Pandemi Covid 19 mempengaruhi keuangan Tergugat, Majelis tidak sependapat oleh karena berdasarkan fakta dipersidangan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat disepakati tanggal 2 Juni 2020, sehingga saat terjadi kesepakatan telah terjadi Pandemi Covid 19, oleh karena itu Tergugat sudah dapat mengetahui akibat dari kesepakatan yang dibuatnya dengan Penggugat, sehingga alasan Tergugat tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang bahwa setelah mempertimbangkan pokok persoalan dalam perkara *aquo*, selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 1 Gugatan Penggugat yang memohon agar mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya, menurut majelis Hakim oleh karena petitum ini berkaitan erat dengan dikabulkan atau tidaknya petitum berikutnya, maka terhadap petitum tersebut akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa dalam petitum kedua Penggugat, yang meminta untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat dalam perjanjian jual beli 1 (satu) unit rumah di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar, oleh karena terbukti Tergugat hanya membayar uang muka dan 4 (empat) kali membayar angsuran pembelian (1) Satu Unit Rumah di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar, sementara sejak tanggal jatuh tempo yaitu tanggal 01 Januari 2021 sampai dengan gugatan ini diajukan, ternyata Tergugat tidak ada sama sekali melakukan pembayaran angsurannya kepada Penggugat, bahkan ketika gugatan ini diajukan, Tergugat tidak membayar angsurannya kepada Penggugat, sedangkan menurut hukum pengajuan gugatan dipandang pula sebagai somasi untuk melunasi kewajibannya, maka dengan demikian Majelis berpendapat bahwa Tergugat telah ingkar terhadap perjanjian yang dibuatnya bersama dengan Penggugat, sehingga oleh karenanya petitum kedua dari gugatan Penggugat, patut pula untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa petitum ketiga pada pokoknya meminta agar menyatakan surat kwitansi sebagai bukti pembayaran Down Payment (DP) dan bukti angsuran pertama hingga angsuran keempat adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak dibantah oleh para pihak, maka demi hukum perjanjian tersebut sah dan berlaku sebagai Undang undang bagi Penggugat dan Tergugat, sehingga dengan demikian petitum kedua yang dimohonkan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum keempat pada pokoknya meminta agar menyatakan Uang Down Payment (DP) yang telah disetorkan oleh Tergugat sebesar Rp 40.500.000,00.-(empat puluh juta lima ratus ribu rupiah) adalah menjadi Hak Penggugat, oleh karena sesuai perjanjian Penggugat dan Tergugat maka sudah sepatutnya petitum ini patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum kelima pada pokoknya meminta agar menyatakan Uang Down Payment (DP) yang telah disetorkan oleh Tergugat sebesar Rp89.000.000,00.- (Delapan Puluh Sembilan Juta Rupiah) yang terdiri dari : Down Payment (DP) sebesar Rp. 40.500.000 (Empat Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), serta Uang angsuran 1 (satu) sampai dengan angsuran ke 4 (empat) sebesar Rp 48.500.000,00.- (Empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) adalah menjadi hak Penggugat sebagai pembayaran uang sewa Tergugat atas tanah dan bangunan (1) satu Unit rumah yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar terhitung sejak tanggal 02 Juni 2020 sampai dengan 01 Januari 2021.

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui dan tidak dibantah oleh Para pihak bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat adalah perjanjian jual beli 1 (satu) unit rumah dengan cara mengangsur, dan oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan terjadinya perubahan atas perjanjian tersebut, maka petitum kelima ini sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa petitum keenam pada pokoknya meminta agar menyatakan pembayaran Down Payment (DP) dan cicilan angsuran tersebut, Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) yakni hanya membayar Rp89.000.000,00.- (Delapan puluh sembilan juta rupiah) dari jumlah keseluruhan harga 1 (satu) Unit Rumah yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar yang wajib dibayar sebesar Rp. 178.500.000,00.-

*Halaman 23 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Seratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), sehingga terdapat kekurangan pembayaran sebesar Rp. 89.500.000,00.- (Delapan puluh sembilan juta lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti Tergugat hanya membayar uang muka dan 4 (empat) kali membayar angsuran pembelian 1 (satu) unit Rumah di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar, hingga tanggal jatuh tempo yaitu tanggal 01 Januari 2021 berakhir, ternyata Tergugat tidak ada melakukan pembayaran angsuran pembelian rumah tersebut, maka sudah sepatutnya Tergugat harus membayar kekurangan pembayaran sebesar Rp. 89.500.000,00.- (Delapan puluh sembilan juta lima ratus rupiah) kepada Penggugat, oleh karena itu petitum keenam dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ketujuh pada pokoknya meminta agar menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar sisa pelunasan pembelian 1 (satu) unit rumah yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar sejak bulan November 2020, Desember 2020 hingga Januari 2021. yang jatuh tempo pelunasannya paling lambat pada tanggal 01 Januari 2021, adalah perbuatan wanprestasi, oleh karena telah dipertimbangkan dan dikabulkan pada petitum kedua, sehingga menurut majelis Hakim berlebihan sehingga tidak perlu dipertimbangkan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum kedelapan pada pokoknya meminta agar menyatakan bahwa 1(satu) Unit rumah yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar sah milik Para Penggugat, oleh karena 1(satu) unit rumah yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar, masih terikat dalam perjanjian jual beli secara angsur, antara Penggugat dan Tergugat, sehingga petitum kedelapan Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum kesembilan pada pokoknya meminta agar menyatakan bahwa jual beli 1 (satu) Unit rumah yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar antara Para Penggugat dan Tergugat batal demi Hukum, yang disebabkan tidak adanya keseriusan Tergugat I untuk melunasi sisa pembayaran Jual beli 1 (satu) Unit rumah tersebut, oleh karena telah dipertimbangkan pada petitum kedua bahwa Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji (wan prestasi) sehingga perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat adalah sah sehingga tidak beralasan untuk dinyatakan batal demi hukum oleh karena itu petitum kesembilan Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Halaman 24 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa petitum kesepuluh yang pada pokoknya meminta agar menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad), meskipun ada verzet, banding maupun kasasi, menurut Majelis tidak dapat dikabulkan oleh karena gugatan Penggugat tidak didasarkan kepada akta autentik yang diakui kebenarannya atau pun putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

## **DALAM REKONVENSİ:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi pada pokoknya adalah:

- Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengalihkan 1 (unit) rumah di Jalan Karsim, Blok 4, Kota Pematangsiantar, tanpa sepengetahuan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.
- Bahwa 1 (unit) rumah di Jalan Karsim, Blok 4, Kota Pematangsiantar, sebelumnya telah dilakukan perikatan/perjanjian jual beli seharga Rp 178.500.000.00,- (Seratus Tujuh Puluh Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) tersebut dilakukan secara cicil antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
- Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada tanggal 2 Juni 2020 memberikan Panjar dan atau DP (Down Payment) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I, sebesar Rp 40.500.000.00,- (Empat Puluh Juta Lima Ratus Rupiah).
- Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, telah mencicil angsuran sebanyak 4 (empat) kali dengan total sebesar Rp 89.000.000.00,- (Delapan Puluh Sembilan Juta Rupiah), sisa dari jumlah harga sebidang tanah berikut bangunan di Jalan Karsim, Blok 4, Kelurahan Tanjung Pinggir, Kecamatan Siantar Martoba, Kota Pematangsiantar yang belum dibayarkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu sebesar Rp 89.500.000.00,- (Delapan Puluh Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).
- Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terbukti mengalihkan 1 (unit) rumah di Jalan Karsim, Blok 4, Kota Pematangsiantar, padahal pembayaran secara cicil sudah berjalan, maka dikwalifikasikan melakukan pelanggaran hukum dan harus mengembalikan uang sebesar Rp 89.000.000.00 (Delapan Puluh Sembilan Juta Rupiah);

Halaman 25 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa atas gugatan rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam repliknya membenarkan bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah melakukan penjualan 1 (satu) unit rumah di Jalan Karsim Blok 4, Kota Pematangsiantar kepada pihak lain dengan alasan tidak adanya keseriusan dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi atas perjanjian tersebut dan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi telah melakukan wanprestasi atas perjanjian jual beli yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut yang saling bersesuaian sebagaimana uraian pertimbangan di atas, yang secara mutatis mutandis juga berhubungan dengan gugatan Konvensi terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah menjual 1 (satu) unit rumah di Jalan Karsim Blok 4, Kota Pematangsiantar kepada pihak lain, sehingga perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum karena 1 (satu) unit rumah di Jalan Karsim Blok 4, Kota Pematangsiantar tersebut telah dijual oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan cara mencicil kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, sehingga masih terikat dalam perjanjian, oleh karena itu tidak ada alasan bagi Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk mengalihkan atau menjual 1 (satu) unit rumah di Jalan Karsim Blok 4, Kota Pematangsiantar dengan demikian Majelis berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa petitum kedua Penggugat Rekonvensi, yang memohon menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi I dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi II terbukti melakukan pelanggaran hukum.

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual 1 (satu) unit rumah di Jalan Karsim Blok 4, Kota Pematangsiantar kepada pihak lain, meskipun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengetahui bahwa rumah tersebut telah dijual Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara diangsur sehingga antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi masih terikat dalam perjanjian jual beli secara mengangsur dengan

*Halaman 26 dari 28 Putusan Nomor 105/ Pdt.G/2021/PN Pms*



Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sehingga karena telah terjadi kesepakatan maka apabila melakukan suatu perbuatan terhadap rumah tersebut pun harus melalui kesepakatan juga, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menjual secara sepihak 1 (satu) unit rumah di Jalan Karsim Blok 4, Kota Pematangsiantar, adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka petitum kedua dari gugatan Rekonvensi ini patut dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa petitum ketiga Penggugat Rekonvensi, yang memohon menyatakan perikatan/perjanjian jual beli diatas kwitansi bermaterai sah secara hukum, oleh karena telah dipertimbangkan dan dikabulkan pada petitum gugatan konvensi maka tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum keempat Penggugat Rekonvensi, yang menyatakan menyatakan sah dan berharga, Sita Jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini tidak pernah diletakkan sita jaminan, maka petitum keempat ini haruslah ditolak;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan Rekonvensi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi hanya dikabulkan tentang perbuatan melawan hukum, sehingga pada dasarnya Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1238 dan 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg)*, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

#### **DALAM KONVENSI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;



2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat dalam perjanjian jual beli 1 (satu) unit rumah di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar;
3. Menyatakan surat kwitansi sebagai bukti pembayaran *down payment* (DP) dan bukti angsuran pertama hingga angsuran keempat adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan uang *down payment* (DP) yang telah disetorkan oleh Tergugat sebesar Rp40.500.000,00 (empat puluh juta lima ratus ribu rupiah) adalah menjadi hak Penggugat;
5. Menyatakan pembayaran *down payment* (DP) dan cicilan angsuran tersebut, Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) yakni hanya membayar Rp89.000.000,00.- (delapan puluh sembilan juta rupiah) dari jumlah keseluruhan harga 1 (satu) unit rumah yang terletak di Jalan Karsim blok 4 Kota Pematang Siantar yang wajib dibayar sebesar Rp178.500.000,00 (seratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), sehingga terdapat kekurangan pembayaran sebesar Rp89.500.000,00 (delapan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSİ:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSİ:**

- Menghukum Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp330.000,00 (tiga ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematangsiantar, pada hari **Selasa, tanggal 8 Februari 2022**, oleh kami, Nasfi Firdaus, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Vivi Indrasusi Siregar, S.H., M.H., dan Fhytta Imelda Sipayung, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 15 Februari 2022** dengan dihadiri Sinta R. Ritonga, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



Vivi Indrasusi Siregar, S.H., M.H.

Nasfi Firdaus, S.H., M.H.

Fhytta Imelda Sipayung, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sinta R. Ritonga, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp70.000,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP gugatan .....	:	
5.....P	:	
anggilan .....	:	Rp190.000,00;
6.....P	:	Rp20.000,00;
NBP panggilan.....	:	
Jumlah	:	<u>Rp330.000,00;</u> (tiga ratus tiga puluh ribu rupiah)