



PUTUSAN

NOMOR: 90/Pdt.G/2015/PN Arm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Airmadidi yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam pengadilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

RONNY A. WENAS, pekerjaan Swasta, alamat Jalan Maria Walanda Maramis, Desa Watutmou, Jaga X, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, dalam hal ini diwakili kuasanya **ABNER TEKEN, SH**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum, bertempat tinggal di Perumahan Maumbi Residence Blok D2 Nomor 3, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Juli 2014, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

M E L A W A N

CORDINA J. PANDENSOLANG, pekerjaan Swasta, alamat dahulu di Kelurahan Mapanget Barat Lingkungan VI, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, Propinsi Sulawesi Utara sekarang di Desa Maumbi Perumahan Maumbi Residence Blok D2 Nomor 4, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, yang selanjutnya disebut **TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Telah membaca bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat dan Tergugat;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi dari pihak Penggugat dan Tergugat;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 36, Putusan Perkara Perdata Nomor:90/Pdt.G/2015/PN Arm



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 03 Juli 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi di bawah Register Nomor: 90/Pdt.G/2015/PN Arm tertanggal 06 Juli 2015, yang pada pokoknya menguraikan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 28 April 2012 menjual 1 unit tanah dan rumah permanen di Perumahan Maumbi Residence di Blok D2 No. 4 tipe 54 kepada Tergugat dengan harga yang disepakati adalah sebesar Rp. 218.000.000,00 (dua ratus delapan belas juta Rupiah);
2. Bahwa kemudian atas kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat dituangkan dalam perjanjian tertanggal 28 April 2012 yang disepakati cara pembayaran adalah secara bertahap yaitu tahap pertama Tergugat harus membayar sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah) dan sisanya sebesar Rp.198.000.000,00 (seratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) dibayar dalam 12 tahap disesuaikan dengan progres Pembangunan Rumah (pasal 5 surat perjanjian sedangkan untuk pembayaran 100% setelah pembangunan rumah selesai 100 % sekaligus penyerahan sertifikat);
3. Bahwa tanah dan rumah yang menjadi obyek jual beli tersebut yang terletak di Jalan Maria Walanda Maramis, Desa Watutumou, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, dengan bata-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah dan rumah perumahan
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah perumahan



- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah dan rumah perumahan
- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan;
- 4. Bahwa setelah Penggugat menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah tersebut sampai 100% ternyata Tergugat tidak menepati janji bahkan tidak mau menepati janji untuk melunasi kewajiban pembayaran kepada Penggugat sampai saat ini pada hal rumah tersebut telah ditempati oleh Tergugat namun sisa pembayaran sampai saat ini belum juga dibayarkan kepada Penggugat;
- 5. Bahwa walaupun Penggugat telah berupaya untuk melakukan penagihan sisa pembayaran kepada Tergugat, baik secara lisan, maupun lewat surat pemberitahuan namun Tergugat selalu saja menghindar dan tidak mau untuk melunasi sisa kewajibannya kepada Penggugat bahkan Tergugat membuat Surat Pernyataan tertanggal 15 Maret 2013 yang isinya apabila Tergugat tidak dapat melunasi sisa kewajibannya kepada Penggugat paling lambat tanggal 11 Mei 2013 maka Tergugat bersedia membatalkan perjanjian jual beli rumah dan segala pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat tidak dikembalikan dan menjadi milik Penggugat serta Tergugat bersedia untuk keluar dari rumah tersebut;
- 6. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut di atas jelas cidra janji/wanprestasi dan membawa kerugian kepada Penggugat antara lain tidak dapat menikmati hasil penjualan tanah dan rumah yang ada di atasnya pada hal Penggugat telah mengeluarkan biaya besar untuk membangun rumah tersebut. Oleh karena itu adalah wajar bila Penggugat menuntut kepada Tergugat untuk segera membayar sisa pembayaran rumah sesuai harga jual sekarang yaitu sebesar



Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) jika Tergugat tidak membayar uang tersebut kepada Penggugat maka perjanjian jual beli tersebut dianggap batalan karena Tergugat telah melakukan cidra janji/wanprestasi serta pembohongan kepada Penggugat;

7. Bahwa oleh karena uang yang digunakan oleh Penggugat untuk membangun rumah tersebut adalah uang bisnis maka wajar apabila Penggugat menuntut keuntungan setiap bulan sebesar Rp. 10% kepada Tergugat yang mulai dihitung sejak bulan Mei 2013 sesuai isi surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat sampai dengan perkara ini diajukan diputus dan mempunyai kekuatan hukum pasti;
8. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat tersebut, yakni pembayaran uang sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) serta keuntungan yang diharapkan sebesar 10% setiap bulan, maka Pengugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Airmadidi cq. Majelis Hakim berkenan meletakkan sita jaminan terhadap seluruh harta benda milik Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak termasuk tanah dan rumah obyek jual beli tersebut;
9. Bahwa pula untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti oleh Tergugat maka dihukum pula untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) perhari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
10. Bahwa Penggugat mohon putusan serta merta walau ada Verzet, banding atau kasasi dari Tergugat;



Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Airmadidi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah cidra janji/wanprestasi di dalam pelaksanaan jual beli tanah dan rumah yang terletak di Desa Maumbi Perumahan Residence Blok D2 Nomor 4, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara;
3. Menyatakan bahwa Tergugat belum melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) ditambah keuntungan yang diharapkan setiap bulan sebesar Rp. 10% yang dihitung sejak bulan Mei 2013 sampai perkara ini diputus dan dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Airmadidi;
4. Bahwa apabila Tergugat tidak melaksanakan pembayaran sebagaimana yang diuraikan dalam petitum point 4 tersebut di atas maka jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam perjanjian tertanggal 28 April 2012 dinyatakan batal dan tidak berlaku serta Penggugat mengambil alih tanah dan rumah tersebut tanpa ada tuntutan apapun dari Tergugat sesuai perjanjian pasal 8 dan Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 15 Maret 2013;
5. Menghukum kepada Tergugat untuk segera mengosongkan tanah dan rumah tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa ada beban apapun;



6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) per hari setiap kali Tergugat lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
8. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walau ada Verzet. Banding dan atau kasasi dari Tergugat;
9. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Penggugat mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat datang kuasanya **ABNER TEKEN, SH**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum, bertempat tinggal di Perumahan Maumbi Residence Blok D2 Nomor 3, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Juli 2014, pada awalnya Tergugat tidak pernah hadir di persidangan atau menyuruh wakilnya datang menghadiri persidangan, akan tetapi pada saat hendak membacakan putusan datang menghadap Tergugat sendiri sehingga pemeriksaan perkara dinyatakan dibuka kembali oleh Majelis Hakim dengan acara langsung pembuktian dari pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya gugatan Penggugat dibacakan tanpa ada perubahan atau perbaikan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya antara lain:



1. 1 (satu) lembar foto copy Surat Pemberitahuan tertanggal 11 Maret 2013, yang dibuat oleh RONNY ADOLF WENAS dan disetujui oleh CORDINA J. PANDENSOLANG (bukti surat P.1., sesuai aslinya);
2. 1 (satu) lembar foto copy Surat Pernyataan, tertanggal 15 Maret 2013, yang dibuat oleh CORDINA J. PANDENSOLANG (bukti surat P.2., sesuai aslinya);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi di persidangan, antara lain:

1. **Saksi ERNIE MUSTARI**, tempat tanggal lahir Malang tanggal 11 September 1964, Kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin perempuan, tempat tinggal Perum Asabri Kolongan Tetempangan Blok L Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara, agama Kristen Protestan, pekerjaan Karyawan Swasta, di bawah janji memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Ronny A. Wenas dan Tergugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dengan keduanya, demikian juga tidak ada hubungan kerja dengan keduanya;
 - Bahwa saksi kenal dengan Ronny A. Wenas sejak 8 (delapan) tahun yang lalu;
 - Bahwa yang saksi tahu antara Penggugat dan Tergugat ada hubungan mengenai pembelian tanah dan rumah dimana Tergugat Cordina J Pandensolang sebagai User sampai pada saat jatuh tempo belum juga dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa letak perumahan itu Di Desa Watutumou III Perumahan Maumbi Residence Blok D2 Nomor 4 Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara;
- Bahwa luas tanahnya 125 m2 dan luas bangunannya 54 m2;
- Bahwa harga jualnya 218.000.000,00 (dua ratus delapan belas juta Rupiah);
- Bahwa tanah dan bangunan dibeli atau dibooking oleh Tergugat pada bulan Agustus tahun 2011 dan setelah itu ada pembicaraan antara Bapak Ronny A. Wenas dengan Ibu Cordina J. Pandensolang. Adapun pembicaraannya adalah pembelian rumah tersebut dibayar secara tunai bertahap selama kurun waktu 12 bulan;
- Bahwa sudah ada yang dibayar cicilan secara bervariasi
- Bahwa jumlah yang sempat disetor saksi tidak tahu jumlahnya;
- Bahwa jatuh tempo pelunasannya pada akhir Desember tahun 2012;
- Bahwa sampai Desember tahun 2012 Tergugat tidak melakukan pelunasan;
- Bahwa tanah dan bangunan tersebut sudah ditempati oleh Tergugat sejak pembayaran tahap awal pada seputaran tahun 2012;
- Bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak disita;
- Bahwa hutang yang harus dibayar Tergugat ke Penggugat sebesar Rp. 122.500.000,00 (seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah);
- Bahwa tidak dikenakan bunga atas hutang yang belum dibayar;
- Bahwa pada tahun 2012 tidak ada penyelesaian pembayaran oleh karena itu ada dibuat kesepakatan baru agar Ibu Cordina J. Pandensolang harus melunasi hutangnya sampai batas waktu pada 11 Mei 2013;
- Bahwa sampai sekarang ini tidak ada pengurangan hutang;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah tersebut sudah ada sertifikat dan dipegang oleh developer PT. Destella Indah dalam hal ini Bapak Ronny A. Wenas;
- Bahwa pembeli rumah tersebut sudah menikah;
- Bahwa pembicaraan dengan Ibu Cordina J. Pandensolang ada melalui tertulis dan ada juga pembicaraan melalui telephone;
- Bahwa komunikasi dengan Tergugat Ibu Cordina J. Pandensolang sudah putus dan sudah tidak ada komunikasi lagi;
- Bahwa saksi dalam perusahaan tersebut sebagai Marketing;
- Bahwa untuk Ibu Cordina J. Pandensolang saksi marketingnya;
- Bahwa Perum yang dibangun oleh PT. Destella Indah siap ditempati atau ready stok;
- Bahwa surat-surat yang harus dipenuhi dalam melakukan pembelian rumah berupa kwitansi, surat-surat perjanjian yang ditanda tangani oleh Direktur Bapak Ronny A. Wenas dan Ibu Cordina J. Pandensolang sebagai user;
- Bahwa sebelum surat perjanjian ditandatangani terlebih dahulu dibaca per pasalnya oleh Ibu Cordina J. Pandensolang;
- Bahwa masalah Penggugat dengan Tergugat adalah Tergugat tidak menepati perjanjian yang dibuat dan disepakati;
- Bahwa pada tahun 2011 harga per unitnya Rp. 218.000.000,00 (dua ratus delapan belas juta Rupiah);
- Bahwa sekarang harga per 1 unitnya Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah);

Halaman 9 dari 36, Putusan Perkara Perdata Nomor:90/Pdt.G/2015/PN Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi selain melakukan komunikasi melalui telepon ada juga mendatangi rumah Tergugat namun tidak ketemu hanya ada pembantu Tergugat di rumah;
- Bahwa Tergugat ada tiga nomor telepon tapi semuanya sudah tidak aktif;

1. Saksi **BOY JOHANES TULALO**, umur tidak tahu, tempat lahir di Sonder, tanggal bulan dan tahun lahir tidak tahu, jenis kelamin laki-laki, Kebangsaan Indonesia, agama Kristen Protestan, tempat tinggal Desa Maumbi Jaga X Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara, pekerjaan tani, di bawah janji memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat tapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sudah sejak lama kalau dengan Tergugat kenal berkisaran 3 tahun yang lalu;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena Tergugat ada membeli rumah di Perum Maumbi Residence Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara;
- Bahwa saksi tinggal di Perum itu juga Perum Residence;
- Bahwa nomor rumah Ibu Cordina J. Pandensolang 29;
- Bahwa rumah itu didapat oleh Ibu Cordina J. Pandensolang dengan cara membeli rumah dari bapak Ronny A. Wenas;
- Bahwa cara membelinya saksi tidak tahu yang saksi tahu dibeli dari Bapak Ronny A. Wenas karena pada saat ini Ibu Cordina J. Pandensolang sudah tinggal di situ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu dari tetangga-tetangga rumah tersebut dibeli oleh Ibu Cordina J. Pandensolang dari bapak Ronny A. Wenas;
- Bahwa jumlah rumah di Perum Residence itu ada 40 unit;
- Bahwa saksi bekerja di rumah Bapak Ronny A. Wenas;
- Bahwa Perum di Residence belum full;
- Bahwa saksi tidak tahu harga rumah yang dibeli oleh Ibu Cordina J. Pandensolang;
- Bahwa saksi masih tinggal di Perum Residence itu;
- Bahwa Ibu Cordina J. Pandensolang sejak tahun lalu sudah tidak tinggal di situ karena banyak orang yang cari-cari dia;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah Ibu Cordina J. Pandensolang sekitar 30 meter;
- Bahwa saksi tidak tahu harga rumah yang ada di Perum Residence;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang tipe-tipe rumah yang ada di Perum Residence;
- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Ernie Mustari karena Ibu Ernie kerja di Kantor Perum Residence;
- Bahwa Ibu Cordina J. Pandensolang tinggal sendirian di Perum itu;
- Bahwa sudah ada jalan masuk ke rumah Ibu Cordina J. Pandensolang;
- Bahwa kendaraan bisa masuk ke rumah Ibu Cordina J. Pandensolang tapi kendaraan Ibu Cordina J. Pandensolang hanya dititip di tempat air tidak pernah dibawa masuk ke rumah;
- Bahwa Ibu Cordina J. Pandensolang sudah satu tahun tinggal di situ tapi karena banyak orang yang cari-cari sekarang tidak tinggal di situ;

Halaman 11 dari 36, Putusan Perkara Perdata Nomor:90/Pdt.G/2015/PN

Arm

Disclaimer

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



- Bahwa saksi tidak tahu sekarang ini Ibu Cordina J. Pandensolang tinggal di mana;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya antara lain:

1. 2 (dua) lembar foto copy Surat Rincian Pembayaran Rumah Type 54 D2 No. 4 Maumbi Residence a/n. CORDINA JOECE PANDENSOLANG, yang dibuat Tergugat sendiri (bukti surat T.1., sesuai aslinya);
2. 1 (satu) lembar foto copy Kwitansi tertanggal 26 Juni 2013 dengan nilai nominal Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta Rupiah), yang diterima RONNY A. WENAS (bukti surat T.2., sesuai aslinya);
3. 1 (satu) lembar foto copy Kwitansi tertanggal 28 Juni 2013 dengan nilai nominal Rp. 5.000.000,00 (lima juta Rupiah), yang diterima RONNY WENAS (bukti surat T.3., sesuai aslinya);
4. 1 (satu) lembar foto copy Kwitansi tertanggal 01 Juli 2013 dengan nilai nominal Rp. 5.000.000,00 (lima juta Rupiah), yang diterima RONNY WENAS (bukti surat T.4., sesuai aslinya);
5. 1 (satu) lembar foto copy Kwitansi tertanggal 03 Juli 2013 dengan nilai nominal Rp. 5.000.000,00 (lima juta Rupiah), yang diterima RONNY WENAS (bukti surat T.5., sesuai aslinya);
6. 1 (satu) lembar foto copy Kwitansi tertanggal 23 Desember 2011 dengan nilai nominal Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah), yang diterima RONNY A. WENAS (bukti surat T.6., sesuai aslinya);



7. 1 (satu) lembar foto copy Slip Pengiriman Uang Bank Mandiri tertanggal 2 Mei 2013 dengan nilai nominal Rp. 3.000.000,00 (tiga juta Rupiah), yang dikirim ke rekening RONNY A. WENAS (bukti surat T.7., sesuai aslinya);
8. 1 (satu) lembar foto copy catatan-catatan setoran uang yang dibuat Tergugat sendiri (bukti surat T.8., sesuai aslinya);
9. 1 (satu) lembar foto copy Data Pembayaran Angsuran yang diterima di kantor Perumahan PT. Destella Indah, tertanggal 16 September 2015, yang dibuat Ernie Mustary dengan nilai Nominal Rp. 98.000.000,00 (sembilan puluh delapan juta Rupiah) (bukti surat T.9., sesuai aslinya);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan saksi-saksi di persidangan, antara lain:

1. Saksi **AGUSTIN S. SURATY**, umur 37 tahun, tempat tanggal lahir Paniki Bawah tanggal 11 Agustus 1978, Kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin perempuan, alamat tempat tinggal Desa Watutumou III, Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara, agama Kristen Protestan, pekerjaan Perangkat Desa, di bawah janji memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Ronny A. Wenas dan kenal juga dengan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga sedarah atau semenda atau karena perkawinan dan tidak ada hubungan kerja dengan Penggugat dan Tergugat;

Halaman 13 dari 36, Putusan Perkara Perdata Nomor:90/Pdt.G/2015/PN

Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hubungan antara Penggugat Ronny A. Wenas dengan Tergugat Cordina J. Pandensolang adalah hubungan bisnis jual beli rumah dimana Penggugat adalah Penjual sedangkan Tergugat adalah pembeli;
- Bahwa saksi kurang tahu kalau tahun berapa mereka ada hubungan bisnis jual beli rumah;
- Bahwa saksi tahu Penggugat dan Tergugat ada hubungan bisnis jual beli rumah karena Penggugat pernah menghubungi saksi;
- Bahwa lokasi rumah yang dijual Penggugat Ronny A. Wenas kepada Tergugat Cordina J. Pandensolang di Desa Watutumou III Maumbi Residence;
- Bahwa saksi kurang tahu type rumah yang dijual Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saksi kurang tahu harga rumah yang dijual Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa cara pembayaran rumah yang dijual Penggugat kepada Tergugat dengan cara mencicil;
- Bahwa saksi tahu cara pembayarannya dengan cara mencicil karena ada beberapa kali Tergugat meminta tolong kepada saksi untuk menyerahkan uang cicilan rumah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa saksi menyerahkan uang kepada Penggugat sebanyak tiga kali di rumah makan dan satu kali di depan ATM;
- Bahwa penyerahan uang yang pertama pada 26 Juni tahun 2013 dan penyerahan uang yang kedua pada tanggal 28 Juni 2013 dan penyerahan uang yang ketiga pada tanggal 1 Juli 2013 dan yang penyerahannya di ATM tidak menggunakan kwitansi saksi tidak ingat;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penyerahan uang di depan ATM kwitansinya pada saat itu tidak ada dan nanti menyusul;
- Bahwa pembayarannya setiap bulannya Rp. 5.000.000,00 (lima juta Rupiah);
- Bahwa pembayaran rumah itu kalau menurut Penggugat belum lunas tapi menurut Tergugat sudah lunas;
- Bahwa saksi hanya melakukan pembayaran kepada Penggugat yang lain saksi tidak tahu;
- Bahwa penyerahan uang di ATM 1 (satu) kali dan di Rumah Makan 3 (tiga) kali;
- Bahwa pada waktu saksi menyerahkan uang kepada Penggugat ada kwitansinya sebagai tanda terima pembayaran rumah;
- Bahwa penyerahan uang di rumah makan 3 (tiga) kali ada masing-masing kwitansinya dan yang didepan ATM kwitansinya menyusul;
- Bahwa isi tulisan yang di kwitansi “untuk pembayaran angsuran rumah di Watutumou III Maumbi Residence”;
- Bahwa saksi bekerja sebagai kasir di rumah makan milik Ibu Cordina J. Pandensolang;
- Bahwa rumah yang dijual oleh Penggugat adalah rumah sudah jadi tapi rumah tersebut sudah direhab oleh Tergugat Ibu Cordina J. Pandensolang;
- Bahwa rumah tersebut sempat disegel oleh Penggugat Bapak Ronny A. Wenas karena masalah pembayaran;
- Bahwa saksi tidak tinggal di rumah itu tapi saksi yang bersih-bersih rumah itu dari dulu sampai sekarang;

Halaman 15 dari 36, Putusan Perkara Perdata Nomor:90/Pdt.G/2015/PN

Arm

Disclaimer

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



- Bahwa yang menyuruh dan memberikan uang kepada saksi untuk membayar angsuran rumah adalah Tergugat Ibu Cordina J. Pandensolang;
- Bahwa pada waktu pembayaran di depan ATM tidak menggunakan kwitansi karena katanya nanti kwitansi menyusul;
- Bahwa saksi masih ingat bahwa Tergugat pernah ke rumah Penggugat untuk menanyakan kwitansi pada waktu pembayaran melalui ATM;
- Bahwa yang saksi tahu pembayaran hanya 4 (empat) kali dan pembayaran yang lain saksi tidak tahu;
- Bahwa pada waktu Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat Tergugat, T-1 sampai T-8, saksi membenarkan bukti surat T-1 sampai dengan T-8;
- Bahwa yang menulis bukti T-8 Ibu Cordina J. Pandensolang;

1. Saksi **WELLY MORDANI**, umur 29 tahun, tempat tanggal lahir Surabaya tanggal 24 Agustus 1985, Kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin laki-laki, alamat tempat tinggal Kairagi Weru Lingkungan II Kota Manado, agama Islam, pekerjaan TNI AL, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Ronny A. Wenas dan kenal juga dengan Tergugat, namun tidak ada hubungan keluarga sedarah atau semenda atau karena perkawinan dengan keduanya, tidak ada hubungan kerja dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi kenal Tergugat sejak tahun 2011 awalnya saksi kenal dengan Tergugat karena saksi berteman dengan anaknya Ibu Cordina;
- Bahwa saksi pernah ketemu dengan Penggugat sebanyak 4 (empat) kali;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi pernah mengantar Tergugat Ibu Cordina J. Pandensolang untuk pergi ke rumah Penggugat Bapak Ronny A. Wenas;
- Bahwa saksi mengantarkan Tergugat pergi ke rumah Penggugat untuk menyerahkan uang;
- Bahwa pada awalnya saksi tidak tahu kalau Bapak Ronny A. Wenas dengan Ibu Cordina J. Pandensolang ada hubungan apa, tapi akhirnya saksi tahu bahwa hubungan mereka adalah mengenai jual beli rumah;
- Bahwa yang menyerahkan uang Ibu Cordina J. Pandensolang dan saksi hanya mengantar;
- Bahwa saksi mengantar Ibu Cordina mengantarkan uang untuk Penggugat di Pasar Segar sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa uang yang diantarkan itu sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing sebanyak Rp. 5.000.000,00 (lima juta Rupiah);
- Bahwa uang diserahkan sekitar awal tahun 2013 sekitar bulan April atau Mei;
- Bahwa jarak waktu penyerahan uang tersebut hanya seminggu namun yang terakhir jaraknya lama;
- Bahwa tujuan uang diberikan atau diserahkan kepada Penggugat untuk pembayaran rumah yang ada di Perum Maumbi Residence Watutumou III Kecamatan Kalawat;
- Bahwa saksi tidak tahu pembayaran itu untuk pelunasan atau untuk pembayaran cicilan karena yang saksi tahu untuk pembayaran rumah;
- Bahwa pernah terakhir 1 (satu) kali di rumah Penggugat mengantar uang jumlahnya Rp. 5.000.000,00 (lima juta Rupiah);

Halaman 17 dari 36, Putusan Perkara Perdata Nomor:90/Pdt.G/2015/PN

Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penyerahan uang yang terakhir itu tidak ada kwitansinya katanya nanti menyusul;
- Bahwa ketiga-tiganya tidak ada kwitansi alasannya katanya Penggugat buru-buru;
- Bahwa pada saat yang di rumah ada kwitansi dan ada tercantum tertulis untuk pembayaran rumah sejumlah Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta Rupiah);
- Bahwa penyerahan uang untuk pembayaran rumah yang ada di Watutumou III;
- Bahwa saksi pernah ke rumah tersebut tapi rumah tersebut digembok tidak tahu siapa yang gembok;
- Bahwa saksi terakhir ke rumah itu pada tahun 2014 dan pada saat itu rumah itu masih dalam keadaan digembok;
- Bahwa kata Ibu Cordina bahwa yang menggembok rumah itu Bapak Ronny A. Wenas karena masalah bayar membayar;
- Bahwa jumlah harga pembelian rumah itu Rp. 185.000.000,-(seratus delapan puluh lima juta rupiah);
- Bahwa cara pembayarannya yakni diangsur langsung dan bertahap;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang perjanjian pengangsurannya;
- Bahwa saksi kenal dengan yang namanya Agustin S. Suraty;
- Bahwa Tergugat pertama kali memang tinggal di rumah yang digembok itu;
- Bahwa Tergugat Ibu Cordina J. Pandensolang bekerja sebagai PNS di Kantor Perwakilan yang ada di Tuminting;
- Bahwa waktu yang di Pasar Segar uang untuk pembayaran tahun 2013;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu pembayaran di Pasar Segar tahun 2013 itu Tergugat bilang katanya sudah lunas;
- Bahwa saksi pernah transfer uang ke Bank Mandiri;
- Bahwa pada waktu saksi antar uang ke rumah Penggugat saat itu ada acara ulang tahun di rumah Penggugat;
- Bahwa jumlah uang yang disetor ke PT. Destella Indah Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta Rupiah);
- Bahwa saksi tidak ketemu dengan Penggugat pada waktu menyerahkan uang karena saksi hanya mengantarkan Tergugat dan saat itu saksi hanya menunggu di mobil;
- Bahwa pada waktu saksi menyerahkan uang kepada Penggugat cuma berdua tidak ada orang lain;
- Bahwa tempat menyerahkan uang 1 (satu) kali di rumah Penggugat dan 3 (tiga) kali di Pasar Segar;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat mengajukan Kesimpulan tanggal 23 September 2015;

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Halaman 19 dari 36, Putusan Perkara Perdata Nomor:90/Pdt.G/2015/PN

Arm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa inti pokok dari gugatan Penggugat adalah: supaya pengadilan menyatakan Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat karena Tergugat tidak melunasi pembayaran penjualan rumah dan tanah yang terletak di Perumahan Maumbi Blok D2 No. 4, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara sehingga mengakibatkan kerugian Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) dan kerugian keuntungan yang diharapkan setiap bulan sebesar 10% (sepuluh persen) terhitung sejak bulan Mei 2013 sampai perkara ini diputus dan dieksekusi Pengadilan Negeri Airmadidi;

Menimbang, bahwa Menurut J. Satrio wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan semuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya;

Menimbang, bahwa R. Subekti mengemukakan wanprestasi seseorang debitur dapat berupa empat macam yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- c. Melakukan apa yang telah diperjanjikan namun terlambat pada waktu pelaksanaannya;
- d. Melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita gugatannya point 1, Penggugat pada tanggal 28 April 2012 menjual 1 unit tanah dan rumah permanen di Perumahan Maumbi Residence di Blok D2 No. 4 tipe 54 kepada Tergugat dengan

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

harga yang disepakati adalah sebesar Rp. 218.000.000,00 (dua ratus delapan belas juta Rupiah). Kemudian Penggugat menguraikan dalam posita gugatannya point 2, kemudian atas kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat dituangkan dalam perjanjian tertanggal 28 April 2012 yang disepakati cara pembayaran adalah secara bertahap yaitu tahap pertama Tergugat harus membayar sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah) dan sisanya sebesar Rp.198.000.000,00 (seratus sembilan puluh delapan juta Rupiah) dibayar dalam 12 tahap disesuaikan dengan progres Pembangunan Rumah (pasal 5 surat perjanjian sedangkan untuk pembayaran 100% setelah pembangunan rumah selesai 100 % sekaligus penyerahan sertifikat);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan dalam posita gugatannya point 4, setelah Penggugat menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah tersebut sampai 100% ternyata Tergugat tidak menepati janji bahkan tidak mau menepati janji untuk melunasi kewajiban pembayaran kepada Penggugat sampai saat ini pada hal rumah tersebut telah ditempati oleh Tergugat namun sisa pembayaran sampai saat ini belum juga dibayarkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menguraikan dalam petitum gugatannya point 2, supaya pengadilan menyatakan Tergugat telah cidra janji/wanprestasi di dalam pelaksanaan jual beli tanah dan rumah yang terletak di Desa Maumbi Perumahan Residence Blok D2 No. 4, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan dari Tergugat dalam persidangan ada perjanjian jual beli rumah dan tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang

Halaman 21 dari 36, Putusan Perkara Perdata Nomor:90/Pdt.G/2015/PN

Arm

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

terletak di Desa Maumbi Perumahan Residence Blok D2 No. 4, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara seharga Rp. 185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta Rupiah). Pada awalnya Tergugat menyatakan sudah membayar lunas harga tanah dan rumah tersebut akan tetapi dalam kesimpulan Tergugat mengakui belum melunasi sebesar Rp. 12.000.000,00 (dua belas juta Rupiah);

Menimbang, bahwa apakah Tergugat wanprestasi terhadap Penggugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat ?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.1, harga rumah disepakati antara PT. Destyella Indah (Penggugat) dengan Tergugat sebesar Rp. 218.000.000 dan batas akhir pelunasannya pada tanggal 11 Mei 2013;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.2, harga jual rumah disepakati Rp. 218.000.000,00 (dua ratus delapan belas juta Rupiah) dan batas waktu pembayarannya tanggal 11 Mei 2013;

Menimbang, bahwa saksi dari pihak Penggugat yakni ERNIE MUSTARI menerangkan, antara Penggugat dan Tergugat ada hubungan mengenai pembelian tanah dan rumah dimana Tergugat Cordina J Pandensolang sebagai User sampai pada saat jatuh tempo belum juga dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasinya. Letak perumahan itu Di Desa Watutumou III Perumahan Maumbi Residence Blok D2 Nomor 4 Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara. Luas tanahnya 125 m2 dan luas bangunannya 54 m2, harga jualnya 218.000.000,00 (dua ratus delapan belas juta Rupiah). Tanah dan bangunan dibeli atau diboeking oleh Tergugat pada bulan Agustus tahun 2011 dan setelah itu ada pembicaraan antara Bapak Ronny A. Wenas dengan Ibu Cordina J. Pandensolang. Adapun pembicaraannya adalah

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

pembelian rumah tersebut dibayar secara tunai bertahap selama kurun waktu 12 bulan, sudah ada yang dibayar cicilan secara bervariasi namun jumlah yang sempat disetor saksi tidak tahu jumlahnya;

Menimbang, bahwa saksi ERNIE MUSTARI juga menerangkan, jatuh tempo pelunasannya pada akhir Desember tahun 2012. Sampai Desember tahun 2012 Tergugat tidak melakukan pelunasan. Tanah dan bangunan tersebut sudah ditempati oleh Tergugat sejak pembayaran tahap awal pada seputaran tahun 2012. Hutang yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 122.500.000,00 (seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah). Pada tahun 2012 tidak ada penyelesaian pembayaran oleh karena itu dibuat kesepakatan baru agar Ibu Cordina J. Pandensolang harus melunasi hutangnya sampai batas waktu pada 11 Mei 2013;

Menimbang, bahwa saksi BOY JOHANES TULALO menerangkan, saksi kenal dengan Tergugat karena Tergugat ada membeli rumah di Perum Maumbi Residence Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara. Saksi tinggal di Perum itu juga Perum Residence. Rumah itu didapat oleh Ibu Cordina J. Pandensolang dengan cara membeli rumah dari bapak Ronny A. Wenas. Cara membelinya saksi tidak tahu yang saksi tahu dibeli dari Bapak Ronny A. Wenas karena pada saat ini Ibu Cordina J. Pandensolang sudah tinggal di situ. Saksi tahu dari tetangga-tetangga rumah tersebut dibeli oleh Ibu Cordina J. Pandensolang dari bapak Ronny A. Wenas. Saksi tidak tahu harga rumah yang dibeli oleh Ibu Cordina J. Pandensolang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dari Tergugat yakni T.1 yang dibuat Tergugat sendiri harga rumah Rp. 185.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta Rupiah) dan uang yang disetor kepada Penggugat sebesar Rp. 185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta Rupiah);

Halaman 23 dari 36, Putusan Perkara Perdata Nomor:90/Pdt.G/2015/PN

Arm

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 berdasarkan bukti surat T.2., T.3, T.4., T.5., T.6., T.7., uang yang sudah disetorkan oleh Tergugat kepada Penggugat untuk pembayaran pembelian rumah sejumlah Rp. 73.000.000,00 (tujuh puluh tiga juta Rupiah) dan berdasarkan bukti surat T.9. sejumlah Rp. 98.000.000,00 (sembilan puluh delapan juta Rupiah) sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 171.000.000,00 (seratus tujuh puluh satu juta Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dari pihak Tergugat yakni AGUSTIN S. SURATY dan WELLY MORDANI, kedua saksi mengetahui hubungan antara Penggugat Ronny A. Wenas dengan Tergugat Cordina J. Pandensolang adalah hubungan bisnis jual beli rumah dimana Penggugat adalah Penjual sedangkan Tergugat adalah pembeli akan tetapi kedua saksi tidak mengetahui kapan dilaksanakan jual beli rumah tersebut dan juga tidak mengetahui kapan berakhir pelunasannya. Kedua saksi hanya mengetahui Tergugat telah melakukan penyetoran. Saksi AGUSTIN S. SURATY menerangkan, cara pembayaran rumah yang dijual Penggugat kepada Tergugat dengan cara mencicil. Saksi tahu cara pembayarannya dengan cara mencicil karena ada beberapa kali Tergugat meminta tolong kepada saksi untuk menyerahkan uang cicilan rumah tersebut kepada Penggugat. Saksi menyerahkan uang kepada Penggugat sebanyak tiga kali di rumah makan dan satu kali di depan ATM. Penyerahan uang yang pertama pada 26 Juni tahun 2013 dan penyerahan uang yang kedua pada tanggal 28 Juni 2013 dan penyerahan uang yang ketiga pada tanggal 1 Juli 2013 dan yang penyerahannya di ATM tidak menggunakan kwitansi saksi tidak ingat. Demikian juga saksi WELLY MORDANI menerangkan, saksi mengantar Ibu Cordina mengantarkan uang untuk Penggugat di Pasar Segar sebanyak 3 (tiga) kali. Uang yang diantarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing sebanyak Rp. 5.000.000,00 (lima juta Rupiah). Uang diserahkan sekitar awal tahun 2013 sekitar bulan April atau Mei. Jarak waktu penyerahan uang tersebut hanya seminggu namun yang terakhir jaraknya lama;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dari pihak Penggugat yakni P.1 dan P2 serta keterangan saksi-saksi dari pihak Penggugat ada perjanjian jual beli tanah dan rumah antara Penggugat dengan Tergugat yang tertelak di Perumahan Maumbi Residence di Blok D2 No. 4 tipe 54 dengan harga yang disepakati adalah sebesar Rp. 218.000.000,00 (dua ratus delapan belas juta Rupiah), dengan pembayaran secara cicil sebanyak 12 (dua belas) kali dan akan berakhir pada bulan Desember 2012, kemudian diperpanjang sampai tanggal 11 Mei 2013. Namun Tergugat tidak melunasi pembayarannya sampai dengan tanggal 11 Mei 2013;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dari pihak Tergugat yakni T.1.-T.9., dan keterangan saksi-saksi dari pihak Tergugat yakni AGUSTIN S. SURATY dan WELLY MORDANI, Tergugat telah membeli satu unit rumah dan sebidang tanah yang tertelak di Perumahan Maumbi Residence di Blok D2 No. 4 tipe 54 dengan cara pembayaran cicil dan sampai tanggal 03 Juli 2013 baru dibayar sebesar Rp. 171.000.000,00 (seratus tujuh puluh satu juta Rupiah) sehingga menurut Tergugat yang belum lunas dibayar sebesar Rp. 12.000.000,00 (dua belas juta Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Tergugat belum melunasi pembelian tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Maumbi Residence di Blok D2 No. 4 tipe 54 kepada Penggugat sampai tanggal 11 Mei 2013 sebagaimana diperjanjikan Penggugat dan Tergugat, terlepas nanti akan

Halaman 25 dari 36, Putusan Perkara Perdata Nomor:90/Pdt.G/2015/PN

Arm

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

dipertimbangan kemudian berapa jumlah yang secara pasti belum dilunasi oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat belum melunasi pembelian tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Maumbi Residence di Blok D2 No. 4 tipe 54 kepada Penggugat sampai tanggal 11 Mei 2013 sebagaimana diperjanjikan Penggugat dan Tergugat, terlepas nanti akan dipertimbangan kemudian berapa jumlah yang secara pasti belum dilunasi oleh Tergugat, maka Tergugat telah cidra janji/wanprestasi terhadap Penggugat. Dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan petitum gugatannya point 2 karena Tergugat melaksanakan apa yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan dan melakukan apa yang telah diperjanjikan namun terlambat pada waktu pelaksanaannya dan sekaligus mengabulkan petitum gugatan Penggugat point 2 tersebut;

Menimbang, bahwa Pasal 1243 KUHPerdara merumuskan, penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila siberutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya;

Menimbang, bahwa pasal 1246 KUHPerdara merumuskan biaya, rugi dan bunga yang oleh siberutang boleh dituntut akan penggantian, terdirlah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut di bawah ini,

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pasal 1250 KUHperdata merumuskan: Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi, bunga sekedar disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri dari atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang dengan tidak mengurangi peraturan undang-undang yang khusus.

Penggantian biaya, rugi dan bunga tersebut wajib dibayar dengan tidak usah dibuktikannya sesuatu kerugian oleh siberpiutang. Pengantian biaya, rugi dan bunga itu hanya harus dibayar terhitung mulai dari diminta dimuka pengadilan kecuali dalam hal-hal dimana undang-undang menetapkan bahwa ia berlaku demi hukum;

Menimbang, bahwa akibat hukum dari debitur yang telah melakukan wanprestasi atau sanksi berupa:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti rugi),
2. Pembatalan perjanjian,
3. Peralihan resiko benda yang dijanjikan obyek perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur,
4. Membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan di depan hakim..

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam petitum gugatannya point 3, menyatakan bahwa Tergugat belum melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) ditambah keuntungan yang diharapkan setiap bulan sebesar Rp. 10% yang dihitung sejak bulan Mei 2013 sampai

Halaman 27 dari 36, Putusan Perkara Perdata Nomor:90/Pdt.G/2015/PN

Arm

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

perkara ini diputus dan dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Airmadidi dan point 4. Apabila Tergugat tidak melaksanakan pembayaran sebagaimana yang diuraikan dalam petitum point 4 tersebut di atas maka jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam perjanjian tertanggal 28 April 2012 dinyatakan batal dan tidak berlaku serta Penggugat mengambil alih tanah dan rumah tersebut tanpa ada tuntutan apapun dari Tergugat sesuai perjanjian pasal 8 dan Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 15 Maret 2013;

Menimbang, bahwa apabila kita cermati petitum point 4 dan 5 Penggugat tersebut merupakan petitum alternatif yakni pembayaran sejumlah uang sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) ditambah keuntungan yang diharapkan setiap bulan sebesar Rp. 10% yang dihitung sejak bulan Mei 2013 sampai perkara ini diputus dan dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Airmadidi atau membatalkan perjanjian jual beli rumah yang dilakukan Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dari Penggugat yakni P.1 dan P.2, harga pembelian rumah sebesar Rp. 218.000.000,00 (dua ratus delapan belas juta Rupiah), bukan Rp. 185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dari Tergugat yakni T.2 berupa 1 (satu) lembar foto copy Kwitansi tertanggal 26 Juni 2013, Tergugat telah membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.3, berupa (satu) lembar foto copy Kwitansi tertanggal 28 Juni 2013, Tergugat telah membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta Rupiah);

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.4., berupa 1 (satu) lembar foto copy Kwitansi tertanggal 01 Juli 2013, Tergugat telah membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.5., berupa 1 (satu) lembar foto copy Kwitansi tertanggal 03 Juli 2013, Tergugat telah membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.6., berupa 1 (satu) lembar foto copy Kwitansi tertanggal 23 Desember 2011, Tergugat telah membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.7., berupa 1 (satu) lembar foto copy Slip Pengiriman Uang Bank Mandiri tertanggal 2 Mei 2013, Tergugat telah membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.9., berupa 1 (satu) lembar foto copy Data Pembayaran Angsuran yang diterima di kantor Perumahan PT. Destella Indah, tertanggal 16 September 2015, yang dibuat Ernie Mustary, Tergugat telah membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 98.000.000,00 (sembilan puluh delapan juta Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dari Tergugat sebagaimana diuraikan di atas yakni T.2, T.3, T.4, T.5, T.6, T.7 dan T.9 tersebut di atas, maka Tergugat telah melakukan pembayaran pembelian rumah kepada Penggugat sebesar Rp. 171.000.000,00 (seratus tujuh puluh satu juta Rupiah). Apabila harga rumah tersebut sebesar Rp. 218.000.000,00 dikurangi dengan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat, maka sisa harga rumah yang belum dibayar Tergugat = Rp.

Halaman 29 dari 36, Putusan Perkara Perdata Nomor:90/Pdt.G/2015/PN

Arm

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)



218.000.000,00 – Rp. 171.000.000,00 = Rp. 47.000.000,00 (empat puluh tujuh juta Rupiah);

Menimbang, bahwa jika harga rumah tersebut dibandingkan dengan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat yang tinggal Rp. 47.000.000,00 (empat puluh tujuh juta Rupiah), maka sangat tidak adil bagi Tergugat jika membatalkan perjanjian jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat. Lebih tepat kiranya Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar sisa pembayaran pembelian rumah sebagaimana diuraikan di atas, bukan membatalkan perjanjian jual beli rumah sebagaimana didalilkan Penggugat dalam petitum gugatannya point 5. Dengan demikian petitum gugatan Penggugat point 5 patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat T.1. dan T.8., patutlah dikesampingkan karena bukti surat tersebut dibuat Tergugat sendiri dan tidak bersesuaian dengan bukti-bukti surat yang lain yang diajukan Penggugat sendiri serta tidak sesuai dengan keterangan saksi dari pihak Penggugat dan Tergugat sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas keterangan saksi ERNIE MUSTARI, yang menerangkan Tergugat belum membayar hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp. 122.500.000,00 (seratus dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) haruslah juga dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Penggugat adalah seorang pengusaha property;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan di atas. Penggugat memohon kepada pengadilan agar menghukum Tergugat membayar keuntungan yang diharapkan setiap bulan sebesar Rp. 10% dari pembayaran rumah yang belum dibayar Tergugat sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihitung sejak bulan Mei 2013 sampai perkara ini diputus dan dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Airmadidi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan M.A. Nomor: 126 K/Sip/1982 tanggal 17 Desember 1982, dengan pertimbangan, Putusan Pengadilan Tinggi tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang karena Tergugat telah ingkar janji, Tergugat dihukum membayar ganti rugi sebesar 2 % sebulan dari sisa hutang sebesar Ro. 850.000,00 (delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dihitung sejak tanggal 10 September 1979 sampai sisa hutang tersebut dibayar lunas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi sebagaimana diuraikan di atas, sejak tanggal 11 Mei 2013 sampai dengan perkara ini diputus Tergugat belum membayar sisa pembayaran pembelian rumah kepada Penggugat sebesar Rp. 47.000.000,00 (empat puluh tujuh juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat belum membayar sisa pembayaran pembelian rumah sejak tanggal 11 Mei 2013 sampai dengan putusan perkara ini, maka Tergugat belum membayar sisa pembayaran pembelian rumah kepada Penggugat selama 29 (dua puluh sembilan) bulan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat belum membayar sisa pembayaran pembelian rumah kepada Penggugat selama 29 bulan dan dihubungkan dengan Yurisprudensi MA serta rumusan pasal 1246 dan pasal 1250 KUHPerdara di atas, maka sisa pembayaran rumah sebesar Rp. 47.000.000,00 ditambah dengan keuntungan yang diharapkan sebesar 2% setiap bulan = $Rp. 47.000.000,00 \times 29 \times 2\% = Rp. 47.000.000,00 \times 58\% = Rp. 74.262.000,00$ (tujuh puluh empat juta dua ratus enam puluh dua ribu Rupiah). Dengan demikian amar putusan yang akan

Halaman 31 dari 36, Putusan Perkara Perdata Nomor:90/Pdt.G/2015/PN

Arm

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

dirumuskan adalah menghukum Tergugat untuk membayar sisa hutang pembelian rumah kepada Penggugat sebesar Rp. 47.000.000,00 (empat puluh tujuh juta Rupiah) ditambah keuntungan yang diharapkan sebesar 2% (dua persen) setiap bulan, terhitung sejak tanggal 11 Mei 2013 sampai dengan perkara ini diputus sebesar Rp. 27.262.000,00 (dua puluh tujuh juta dua ratus enam puluh dua ribu Rupiah) sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 74.262.000,00 (tujuh puluh empat juta dua ratus enam puluh dua ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa karena dimungkinkan Tergugat tidak segera membayar sisa pembayaran pembelian rumah kepada Penggugat ditambah keuntungan yang diharapkan sebagaimana diuraikan di atas serta demi menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat, maka sesuai dengan petitum gugatan Penggugat yang juga point 3 Tergugat dihukum untuk membayar keuntungan yang diharapkan sebesar 2% setiap bulan dari jumlah hutang Tergugat ditambah keuntungan yang diharapkan pada saat putusan perkara ini diucapkan sebesar Rp. 74.262.000,00 (tujuh puluh empat juta dua ratus enam puluh dua ribu Rupiah). Dengan demikian rumusan amar putusannya menjadi, menghukum Tergugat untuk membayar keuntungan yang diharapkan sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dari keseluruhan hutang Tergugat kepada penggugat sebesar Rp. 74.262.000,00 (tujuh puluh empat juta dua ratus enam puluh dua ribu Rupiah), terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan Tergugat membayar keseluruhan hutangnya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat point 5, menghukum kepada Tergugat untuk segera mengosongkan tanah dan rumah tersebut dan

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

menyerahkan kepada Penggugat tanpa ada beban apapun patutlah ditolak karena Tergugat sudah dihukum membayar sejumlah uang kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat point 6, menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini patutlah ditolak karena Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat point 7, menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) per hari setiap kali Tergugat lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan haruslah ditolak karena mengenai pembayaran sejumlah uang tidak boleh dihukum membayar uang paksa atau bertentangan dengan undang-undang;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat point 8, supaya pengadilan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta walaupun masih ada Verzet, banding dan atau kasasi, patutlah ditolak karena tidak memenuhi syarat-syarat putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ada yang ditolak, maka gugatan Penggugat hanya dikabulkan sebagian sebaliknya menolak gugatan selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan yang dikabulkan tersebut adalah inti pokok dari gugatan, maka Tergugat harus dihukum membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp.356.000,00 (tiga ratus lima puluh enam ribu Rupiah);

Halaman 33 dari 36, Putusan Perkara Perdata Nomor:90/Pdt.G/2015/PN

Arm

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

Mengingat pasal 1320, 1246, 1250 KUHPPerdata serta peraturan perundang-undangan yang lainnya yang berhubungan dengan perkara ini.

MENGADILI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa Tergugat telah cidra janji/wanprestasi di dalam pelaksanaan jual beli tanah dan rumah yang terletak di Desa Maumbi Perumahan Residence Blok D2 Nomor 4, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara;
- Menghukum Tergugat untuk membayar sisa hutang pembelian rumah kepada Penggugat sebesar Rp. 47.000.000,00 (empat puluh tujuh juta Rupiah) ditambah keuntungan yang diharapkan sebesar 2% (dua persen) setiap bulan, terhitung sejak tanggal 11 Mei 2013 sampai dengan perkara ini diputus sebesar Rp. 27.262.000,00 (dua puluh tujuh juta dua ratus enam puluh dua ribu Rupiah) sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 74.262.000,00 (tujuh puluh empat juta dua ratus enam puluh dua ribu Rupiah);
- Menghukum Tergugat untuk membayar keuntungan yang diharapkan sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dari keseluruhan hutang Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 74.262.000,00 (tujuh puluh empat juta dua ratus enam puluh dua ribu Rupiah), terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan Tergugat membayar keseluruhan hutangnya kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.356.000,00 (tiga ratus lima puluh enam ribu Rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

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

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi pada hari SENIN tanggal 28 SEPTEMBER 2015 oleh kami, **ROMMEL F. TAMPUBOLON, SH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **NUR DEWI SUNDARI, SH** dan **CHRISTYANE P. KAURONG, SH., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari ini RABU tanggal 30 SEPTEMBER 2015 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh **ROMMEL F. TAMPUBOLON, SH**, Hakim Ketua Majelis tersebut, didampingi **NUR DEWI SUNDARI, SH** dan **CHRISTYANE P. KAURONG, SH., M.Hum.**, Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu **AMBROSIUS GARA, SH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri Kuasa Penggugat dan dihadiri Tergugat.

Hakim Anggota

Ketua Majelis Hakim

1. **NUR DEWI SUNDARI, SH.**

ROMMEL F. TAMPUBOLON, SH.

2. **CHRISTYANE P. KAURONG, SH., M.Hum.**

Panitera pengganti

AMBROSIUS GARA, SH.

Halaman 35 dari 36, Putusan Perkara Perdata Nomor:90/Pdt.G/2015/PN

Arm

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)



Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran Gugatan	:	Rp.	30.000,00
- Biaya Proses	:	Rp.	80.000,00
- Biaya Panggilan	:	Rp.	265.000,00
- Redaksi Putusan	:	Rp.	5.000,00
- Meterai Putusan	:	Rp.	<u>6.000,00</u>
Jumlah		Rp.	356.000.00

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)