



PUTUSAN

Nomor 336/Pdt/2020/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata dalam Pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**ZULFAN AZMI**, Tempat/Tanggal lahir Medan, 19 Februari 1968, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Topaz III Blok DD No. 22 RT/RW 014/007 Kelurahan Sigara gara, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya MARAH MUDA HD HARAHAHAP, SH, Advokat & Pengacara, Konsultan Hukum beralamat di Jalan Sei Batanghari No. 52/Jalan Manunggal No. 10 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Agustus 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 26 Agustus 2019 dengan Register Nomor 1612/Perk.Perd/2019/PN Mdn, disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT;

LAWAN :

**DIREKTUR PT. SADEWA INDONESIA**, berkedudukan di Jalan Eka Surya Perumahan The New Grand Monaco, Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya JEPRI PRAMUDI, SH. Advokat dari Law Office Wahana Prawira, berkantor di Jalan Prof. H.M. Yamin, SH., Nomor 6-A Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2019, disebut sebagai TERBANDING semula TERGUGAT ;

Pengadilan Tinggi tersebut  
Setelah membaca:

---

Halaman 1 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 336/Pdt/2020/PTMDN



1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 20 Juli 2020 Nomor 336/Pdt/2020/PT MDN, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 20 Juli 2020 Nomor 336/Pdt/2020/PT MDN;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 21 Juli 2020 Nomor 336/Pdt/2020/PT MDN, tentang penetapan hari sidang;
4. Berkas perkara, termasuk Berita Acara Sidang dan salinan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 3 Maret 2020 Nomor 599/Pdt.G/2019/PN Mdn, serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 26 Agustus 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 27 Agustus 2019, dengan register perkara No. 599/Pdt.G/2019/PN.Mdn, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat pada tanggal 11 September 2013, telah mengadakan pengikatan jual beli tanah dan perjanjian bangunan atas Kompleks Grand Monaco Type Severin Blok QQ 05 Jalan Eka Surya, Desa Deli Tua, Medan Johor, Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Perjanjian Nomor 009/PPJB/GM/09/2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara keduanya, selanjutnya disebut perjanjian, perjanjian mana menempatkan penggugat selaku pembeli dan tergugat sebagai penjual;
2. Bahwa pada Pengikatan Jua Beli tersebut Penggugat dan Tergugat pada Pasal XVIII, memilih domisili hukum mengenai perjanjian dan segala akibatnya, setuju dan sepakat untuk memilih kedudukan hukum (domisili) yang umum dan tetap, serta tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Medan;
3. Bahwa nilai pengikatan jual beli tanah dan perjanjian bangunan atas Kompleks Grand Monaco Type Severin Blok QQ 05 Jalan Eka Surya, Desa Deli Tua, Medan Johor, Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Pejanjian Nomor 009/PPJB/GM/09/2013 pada pengikatan jual beli tanah dan perjanjian bangunan di Kompleks Grand Monaco Type Severin Blok QQ 05 Jalan Eka Surya, Medan Johor, Tergugat sebagai pihak yang menjual tanah dan bangunan rumah permanen dengan berukuran seluas 72 M2 (tujuh

---

Halaman 2 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 336/Pdt/2020/PTMDN



puluh dua) meter persegi seharga Rp.403.880.000,- (empat ratus tiga juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);

4. Bahwa masa penyelesaian nilai pengikatan jual beli tanah dan perjanjian bangunan atas Kompleks Grand Monaco Type Severin Blok QQ 05 Jalan Eka Surya, Desa Deli Tua, Medan Johor, Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Perjanjian Nomor 009/PPJB/GM/09/2013 dengan cara tunai bertahap selama 41 bulan dengan mana cicilan setiap bulannya sebesar Rp.10.105.231,- (sepuluh juta seratus lima ribu dua ratus tiga puluh satu rupiah);
5. Bahwa kemudian saat ini Penggugat telah membayar angsuran sebanyak 22 kali pembayaran kepada Tergugat sehingga total pembayaran yang sudah dilakukan Penggugat senilai Rp.222.357.231,- (duaratus duapuluh dua juta tiga ratus lima puluh tujuh dua ratus tigapuluh satu ribu rupiah) ;
6. Bahwa sekira bulan Januari 2015, Penggugat mengalami keterlambatan membayar angsuran kepada Tergugat karena keadaan ekonomi yang memburuk, terganggu disebabkan Penggugat kehilangan pekerjaan, akan tetapi Penggugat tetap berkomitmen memenuhi kewajiban membayar dengan keadaan kemampuan ekonominya sampai lunas pemenuhan kewajiban Penggugat sesuai Perjanjian;
7. Bahwa kemudian saat Penggugat melihat kondisi obyek bangunan rumah selesai dikerjakan oleh Tergugat, Penggugat menyampaikan kepada Tergugat berkeinginan menempati rumah dimaksud akan tetapi oleh Tergugat oleh tidak mengizinkan dengan alasan harus membayar angsuran rumah sampai dengan Februari 2015 dan opsi lainnya yaitu melunasi seluruh angsuran atau membatalkan perjanjian dan uang yang selama ini telah dibayar Penggugat dianggap hangus atau sikap Tergugat ini, Penggugat menolak;
8. Bahwa selanjutnya Penggugat telah pernah menagih berulang kepada Tergugat akan hak-haknya sebagai konsumen agar diberi hak untuk menempati rumah dan Penggugat tetap membayar kewajibannya selaku konsumen dan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Batu Bara kemudian diputus dengan amar putusan mengabulkan gugatan konsumen untuk seluruhnya dan saat pihak Tergugat mengajukan keberatan di tingkat Pengadilan Negeri Lubuk Pakam kemudian diputus dengan amar, putusan Badan Penyelesaian Sengketa



Konsumen Kabupaten Batu Bara dinyatakan batal, atas fakta ini nyatalah Penggugat telah pernah beritikad baik mengingatkan Tergugat agar memenuhi kewajibannya sedangkan Penggugat dengan keadaannya saat ini tetap bermitmen akan kewajibannya memenuhi isi perjanjian dengan Tergugat dengan keadaan ekonominya saat ini;

9. Bahwa saat ini cara membayar kewajiban angsuran oleh Penggugat kepada Tergugat ketentuan yang mampu adalah dengan cara bayar sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap bulannya hingga lunas;
10. Bahwa dengan fakta yang diuraikan diatas hingga saat gugatan ini diajukan Penggugat tetap beritikad baik dengan kemampuan ekonominya akan memenuhi kewajibannya dan berkeinginan memiliki, menempati obyek tanah dan bangunan yang dibeli dari Tergugat akan tetapi sebaiknya Tergugat tidak mau menerima dan bersikukuh tetap dengan sikap mengharuskan Penggugat melunasi sekaligus seluruh angsuran atau membatalkan perjanjian dan uang yang selama ini telah dibayar Penggugat dianggap hangus dan Penggugat tetap tidak bisa karena keadaan ekonominya saat ini;
11. Bahwa tidak adanya itikad baik Tergugat dengan semua upaya yang telah dilakukan Penggugat atas fakta ini Tergugat terbukti telah menghindari kewajibannya dimana menolak menerima pembayaran angsuran sesuai kemampuan Penggugat;
12. Bahwa dengan tidak dilaksanakan kewajiban Tergugat tersebut maka terbukti Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian yaitu dengan tidak terlaksananya kewajiban Penggugat karena penolakan Tergugat saat Penggugat hendak memenuhi kewajibannya serta tidak terpenuhinya hak Penggugat untuk menempati obyek tanah, bangunan yang dibeli, sehingga dengan demikian wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dengan perhitungan senilai harga tanah, rumah yang dibeli senilai Rp.403.880.000,- (empat ratus tiga juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);
13. Bahwa terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat maka dengan ini Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Medan menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;



14. Bahwa quad non Penggugat kemudian tidak memperoleh tanah rumah yang dibeli Tergugat, maka Penggugat secara nyata mengalami kerugian dengan perhitungan :

A. Kerugian Materiil :

- Penggugat kehilangan angsuran sebanyak 22 kali pembayaran kepada Tergugat dengan total pembayaran yang sudah dilakukan Penggugat senilai Rp.222.357.082,- (dua ratus dua puluh dua tiga ratus lima puluh tujuh delapan puluh dua rupiah);
- Keuntungan yang seharusnya diperoleh (gederf de wintz) yaitu sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dengan perhitungan harga obyek terperkara saat ini;

B. Kerugian Moril :

- Kerugian moril ini tidak dapat dinyatakan dengan sejumlah uang akan tetapi dalam perkara ini penggugat menetapkan senilai Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

15. Bahwa untuk menjaga agar gugatan ini tidak ilusionir, kabur dan tidak bernilai dan demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah dan bangunan obyek perkara;

16. Bahwa agar Tergugat secara sukarela dapat melaksanakan isi putusan perkara a quo maka sangatlah beralasan secara hukum agar dihukum membayar uang paksa (dwangsom) terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (in kracht) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan isi putusan ini;

17. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan pada bukti yang autentik maka sesuai dengan Pasal 191 Rbg, cukup beralasan Penggugat memohon agar memutus perkara ini dengan putusan serta merta (iut voerbaar bij vooraad) meskipun ada verzet, banding, dan kasasi;

18. Bahwa berdasarkan hal yang diuraikan di atas, dimohonkan kehadiran Pengadilan Negeri Medan berkenan kiranya memanggil para pihak yang berperkara guna diperiksa dalam perkara ini pada suatu hari persidangan dan tempat yang telah ditentukan untuk itu dan untuk selanjutnya memutus perkara ini dengan amar yang berbunyi;

**DALAM POKOK PERKARA :**

---

Halaman 5 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor336/Pdt/2020/PTMDN



PRIMAIR :

- a) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b) Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan penggugat dalam perkara ini;
- c) Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Consevoir Beslag) atas tanah dan bangunan Kompleks Grand Monaco Type Severin Blok QQ 05 Jalan Eka Surya, Desa Deli Tua, Medan Johor, Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Perjanjian Nomor 009/PPJB/GM/09/2013 pada pengikatan jual beli tanah dan perjanjian bangunan di Kompleks Grand Monaco Type Severin Blok QQ 05 Jalan Eka Surya, Medan Johor, tergugat sebagai pihak yang menjual tanah dan bangunan rumah permanen dengan berukuran seluas 72 M2 (tujuhpuluh dua) meter persegi;
- d) Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
- e) Menghukum Tergugat menyerahkan menempati tanah dan bangunan kepada Penggugat yang berada di Kompleks Grand Monaco Type Severin Blok QQ 05 Jalan Eka Surya, Desa Deli Tua, Medan Johor, Kabupaten Deli Serdang serta menerima pembayaran angsuran penggugat dengan ketentuan membayar sebesar Rp. Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap bulannya hingga lunas;
- f) Menghukum tergugat membayar ganti kerugian kepada penggugat, dengan perhitungan:

A. Kerugian Materi :

- Penggugat kehilangan angsuran sebanyak 22 kali pembayaran kepada tergugat dengan total pembayaran yang sudah dilakukan penggugat kepada tergugat senilai Rp.222.357.082,- (dua ratus dua puluh dua juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu delapan puluh dua rupiah);
- Keuntungan yang seharusnya diperoleh (gederf de wintz) yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan perhitungan harga obyek perkara saat ini;

B. Kerugian Moril :

- Kerugian moriel, ini tidak dapat dinyatakan dengan sejumlah uang akan tetapi dalam perkara ini penggugat menetapkan senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);



- g) Menghukum Tergugat, untuk membayar untuk membayar uang paksa (dwangsom) terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (in kracht) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan isi putusan ini;
- h) Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (Vit Voerbaar Bij Vooraad) meskipun ada verzet, banding, kasasi ;
- i) Membebaskan Tergugat I maupun Tergugat II, membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBISDAIR

Jika Pengadilan berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Etbono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 07 Januari 2020 sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

I. Tentang Eksepsi

1. Tentang Gugatan Penggugat Nebis In Idem.

- Bahwa Penggugat dalam Point 8 gugatannya telah mengakui bahwa Penggugat telah pernah menagih berulang kepada Tergugat akan hak-haknya sebagai konsumen agar diberi hak untuk menempati rumah dan Penggugat tetap membayar kewajiban selaku konsumen dan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Batu Bara, kemudian diputus dengan amar putusan mengabulkan gugatan konsumen untuk seluruhnya dan pada saat Tergugat mengajukan keberatan di tingkat Pengadilan Negeri Lubuk Pakam kemudian diputus dengan amar putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Batu Bara dinyatakan Batal, dan dalam pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dinyatakan bahwa Penggugat telah melakukan Cidera Janji atau Wanprestasi terhadap Perjanjian Jual Beli tanah dan Bangunan Nomor: 009/PPJB/GM/2013 tanggal 11 September 2013.
- Bahwa atas putusan dari Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tersebut hingga saat sekarang telah berkekuatan hukum tetap.
- Bahwa oleh karena terhadap permasalahan objek yang sama dan subjek para pihak yang sama, telah pernah diputus oleh Badan Penyelesaian

---

Halaman 7 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 336/Pdt/2020/PTMDN



Sengketa Batu Bara No. 32/Pts.Arb/BPSK-BB/IV/2016 tanggal 28 April 2016 dan keberatannya telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Perkara Reg Nomor: 61/Pdt.Sus/BPSK/2016/PN.Lbp tanggal 28 Juni 2016 dengan amar putusan:

*"Menyatakan Putusan Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Batu Bara No. 32/Pts.Arb/BPSK-BB/IV/2016 tanggal 28 April 2016 Batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum"*

Maka dengan diajukannya gugatan dalam perkara A quo oleh Penggugat dengan materi objek dan subjek yang sama telah mengakibatkan gugatan Penggugat telah melanggar Azas "Nebis In Idem".

- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat terhadap Tergugat dalam perkara A quo telah bersifat "Nebis In Idem", maka sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku di Negara Republik Indonesia gugatan Penggugat terhadap diri Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Tentang Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel).

- Bahwa Penggugat dalam Point d Petitem gugatan telah menuntut untuk "menyatakan Tergugat telah melakukan Cidera janji atau Wanprestasi", akan tetapi dalam Posita gugatannya Penggugat tidak menyebutkan Pasal berapa yang telah dilanggar dan tidak dipenuhi oleh Tergugat dalam Surat Perjanjian Nomor: 009/PPJB/GM/09/2013 tanggal 11 September 2013, sehingga Tergugat harus dinyatakan telah melakukan Cidera Janji atau Wanprestasi terhadap Penggugat.

- Bahwa demikian pula dengan tuntutan Penggugat Petitem e yang menuntut agar:

*"Menghukum Tergugat menyerahkan Menempati Tanah dan bangunan kepada Penggugat yang berada di Komplek "Grand Monaco" Type Severin Blok QQ 05 Jl. Eka Surya, Desa Deli Tua, Medan Johor, Kabupaten deli Serdang, serta menerima pembayaran angsuran Penggugat dengan ketentuan membayar sebesar Rp. 3.000.000.- (tigajuta rupiah) setiap bulannya hingga lunas"*

Dan atas tuntutan Penggugat tersebut, tidak ada satupun Posita Penggugat yang menerangkan dalam Pasal berapa kesepakatan tersebut disepakati oleh Penggugat dan Tergugat di dalam Perjanjian Nomor: 009/PPJB/GM/09/2013 tanggal 11 September 2013.



- Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, telah membuktikan bahwa adapun petitum-petitum dari Penggugat sebagaimana tersebut diatas tidak didukung oleh dalil-dalil Posita gugatan Penggugat sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel) dan atas dasar hal tersebut cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang Mengadili perkara A quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvan kelijke Veerklaard).

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa-apa yang telah dinyatakan pada bahagian eksepsi secara mutatis mutandis mohon dianggap telah termasuk dalam bahagian pokok perkara dan untuk itu tidak perlu diulangi kembali.
2. Bahwa tergugat menolak secara tegas apa-apa yang dinyatakan oleh Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya, terkecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban dibawah ini.
3. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat pada tanggal 11 September 2013, telah mengadakan Pengikatan Jual Beli tanah dan Perjanjian Bangunan atas Kompleks Grand Monaco Type Severin Blok QQ 05 Jalan Eka Surya, Desa Deli Tua, Medan Johor, Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Perjanjian Nomor: 009/PPJB/GM/09/2013 tanggal 11 September 2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara kedua belah pihak.
4. Bahwa benar pembayaran atas sebidang tanah dan bangunan tersebut dilakukan dengan harga Rp. 403.880.000.- (empat ratus tiga juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) dan dibayar oleh Penggugat secara Cicilan Bertahap.
5. Bahwa adapun pembayaran atas sebidang Tanah dan Bangunan tersebut dilakukan dengan secara cicilan yang terdiridari Booking Fee sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 393.880.000.- (tigaratus Sembilan puluh tiga juta delapan ratus delapan puluhribu rupiah) dibayarkan dengan cicilan selama 42 (empat puluh dua) kali cicilan, dimana cicilan 1 (satu) sampai dengan cicilan 5 (lima) sebesar Rp. 6.018.333.- (enam juta delapan belas ribu tigaratus tigapuluh tiga rupiah) sedangkan cicilan 6 (enam) sampai dengan cicilan 41 (empat puluh satu) sebesar Rp. 10.105.232.- (sepuluh juta seratus lima ribu duaratus tigapuluhdua rupiah), dan bukan dengan cara cicilan sebagaimana disebutkan dalam dalil Posita Penggugat Point 4 surat gugatannya.

---

Halaman 9 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor336/Pdt/2020/PTMDN



6. Bahwa akan tetapi Penggugat hanya membayar sampai cicilan 22 (duapuluh dua) saja, sedangkan sisanya cicilan 23 (dua puluh tiga) sampai dengan cicilan 41 (empat puluh satu) tidak Penggugat bayar.
7. Bahwa sebaliknya Tergugat selaku Developer telah melaksanakan kewajibannya dengan menyelesaikan pembangunan rumah dengan spesifikasi yang telah disepakati di dalam Surat Pengikatan Jual beli Tanah dan Perjanjian Bangunan di Kompleks "Grand Monaco" Nomor: 009/PPJB/GM/09/2013 Type Severin Blok QQ 05, Jalan Eka Surya, Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang tanggal 11 September 2013.
8. Bahwa oleh karena Penggugat tidak melakukan pembayaran cicilan sebagaimana mestinya maka Tergugat telah mengingatkan Penggugat baik secara lisan maupun tertulis agar melaksanakan pembayaran sebagaimana yang telah disepakati masing-masing pihak sebagaimana tersebut di dalam:
  - Melalui Surat No. 063/GM/IV/2014 tanggal 22 Mei 2014 Perihal "Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran"
  - Melalui Surat No. 021/GM/VIII/2014 tanggal 19 Agustus 2014 Perihal "Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran"
  - Melalui Surat No. 001/GM/IX/2014 tanggal 02 Oktober 2014 Perihal "Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran Ke II"
  - Melalui Media Sosial Whatsapp tanggal 14 April 2015 Perihal "Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran"
9. Bahwa meskipun Tergugat selaku Developer telah berulang kali memberitahukan kepada Penggugat selaku konsumen untuk melakukan pembayaran cicilan sebagaimana yang telah disepakati akan tetapi Penggugat tetap tidak bersedia melaksanakan kewajibannya, bahkan sebaliknya Penggugat telah meminta kepada Tergugat agar dapat menempati rumah yang telah selesai dibangun dengan tanpa melaksanakan kewajibannya.
10. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal IV ayat (1) huruf b Surat Pengikatan Jual Beli Tanah dan perjanjian Bangunan di Kompleks "Grand Monaco" Nomor: 009/PPJB/GM/09/2013 Type Severin Blok QQ 05, Jalan Eka Surya, Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang tanggal 11 September 2013 secara tegas telah diperjanjikan bahwa Tergugat baru dapat menyerahkan tanah dan bangunan setelah Penggugat melunasi



kepada Tergugat seluruh harga tanah dan bangunan sesuai perjanjian sebagaimana dimaksud.

11. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut diatas Penggugat merasa keberatan dan telah mengajukan pengaduan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Batu Bara dan telah diputus sesuai dengan Putusan Arbitrase Nomor: 32/Pts.Arb/BPSK-BB/IV/2016 tanggal 28 April 2018, yang telah diputus dengan amar putusan: Mengabulkan Gugatan Konsumen (Penggugat) untuk seluruhnya.
12. Bahwa atas putusan arbitrase No. 32/Pts.Arb/BPSK-BB/IV/2016 tanggal 28 April 2018, Penggugat telah mengajukan keberatan melalui Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sesuai dengan Reg No. 61/Pdt.Sus/BPSK/2016/PN.Lbp tanggal 28 Juni 2016 dan telah diputus dengan amar putusan: Menyatakan Putusan Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Batu Bara No.32/Pts.Arb/BPSK-BB/IV/2016 tanggal 28 April 2016 batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
13. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Batu Bara, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah mempertimbangkan dan berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kabupaten Batu Bara No.32/Pts.Arb/BPSK-BB/IV/2016 tanggal 28 April 2016 harus dibatalkan, dan selanjutnya mempertimbangkan keberatan Tergugat selaku pelaku usaha yang telah menyatakan Penggugat telah melakukan Cidera Janji atau Wanprestasi karena tidak memenuhi isi dalam Perikatan Jual Beli tanggal 11 September 2013, oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam mempertimbangkan sebagai berikut:  
*"Menimbang bahwa Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat Syarat:*

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian,
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal."

*"Menimbang, bahwa terhadap ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, dijelaskan lebih lanjut dalam beberapa pasal selanjutnya antara lain:*



1. Pasal 1321 menyatakan tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.
2. Pasal 1329 menyatakan setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.
3. Pasal 1332 menyatakan hanya barang-barang yang diperjanjikan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian.
4. Pasal 1335 yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau dilarang tidak mempunyai kekuatan, selanjutnya Pasal 1337 menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik dan ketertiban umum.

“Menimbang bahwa Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

“Menimbang, setelah mempelajari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Monaco (Bukti P-11) Bahwa surat Perjanjian tersebut telah memenuhi Syarat sah Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan menurut Pasal 1338 KUH Perdata surat perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

“Menimbang, bahwa pada diri seorang debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi dan apabila ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut, bukan karena keadaan memaksa, maka debitur dianggap melakukan ingkar janji (Wanprestasi). Ada 3 (tiga) bentuk ingkar janji yaitu:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Terlambat memenuhi prestasi.
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik.

(bandingkan dengan: R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Cet. Ke-6, Penerbit Putra Abardin, 1999, hal. 17-18).

“Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-19, berupa Skema Pembayaran Customer, setelah dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi, diperoleh



fakta bahwa Termohon Keberatan/Konsumen mempunyai kewajiban antara lain:

1. Bahwa pembayaran atas sebidang tanah dan bangunan tersebut dilakukan dengan harga Rp. 403.880.000.- (empat ratus tiga juta delapan ratus delapanpuluh delapan ribu rupiah) yang terdiri dari Booking Fee sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah), dan sisanya sebesar Rp. 393.880.000.- (tigaratus sembilan puluh tiga juta delapanratus delapan puluh ribu rupiah) dibayarkan dengan cara cicilan selama 41(empat puluh satu) kali cicilan, dimana cicilan 1 (satu) sampai dengan cicilan 5 (lima) sebesar Rp. 6.018.333.- (enam juta delapanbelas ribu tigaratus tigapuluh tiga rupiah) sedangkan cicilan 6 (enam) sampai dengan cicilan 41 (empat puluh satu) sebesar Rp. 10.105.232.- (sepuluh juta seratus lima ribu duaratus tigapuluh dua rupiah)".
2. Bahwa akan tetapi Termohon Keberatan Termohon/Konsumen hanya membayar sampai cicilan 22 (duapuluh dua) saja sedangkan sisanya cicilan 23 (duapuluh tiga) sampai dengan cicilan 41 (empat puluh satu) belum Termohon Keberatan/Konsumen bayar.
3. Bahwa oleh karena Termohon Keberatan/Konsumen tidak melakukan pembayaran cicilan sebagaimana mestinya maka Pemohon Keberatan/Pelaku usaha telah mengingatkan Termohon Keberatan/Konsumen baik secara lisan maupun tertulis agar melaksanakan pembayaran sebagaimana yang telah disepakati masing-masing pihak sebagaimana tersebut didalam:
  - Melalui Surat No. 063/GM/IV/2014 tanggal 22 Mei 2014 Perihal "Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran" (Bukti P-13).
  - Melalui Surat No. 021/GM/VIII/2014 tanggal 19 Agustus 2014 Perihal "Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran" (Bukti P-14).
  - Melalui Surat No. 001/GM/IX/2014 tanggal 02 Oktober 2014 Perihal "Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran Ke II" (Bukti P-15).
  - Melalui Media Sosial Whatsapp tanggal 14 April 2015 Perihal "Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran" (Bukti P-16)."Menimbang, bahwa berdasarkan fakta diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Termohon Keberatan/Konsumen telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi) karena tidak melaksanakan prestasinya atau setidak-tidaknya telah memenuhi prestasi secara tidak baik"



14. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum dan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut diatas tidak benar Tergugat telah melakukan Cidera Janji atau Wanprestasi terhadap Penggugat sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat dalam Surat gugatannya dan untuk itu dalil Posita dan Petitum yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Cidera Janji atau Wanprestasi tidak terbukti dan harus ditolak, justru sebaliknya dalam hal ini bahwa Penggugatlah yang telah melakukan Cidera Janji atau Wanprestasi dengan tidak menepati kesepakatan Perjanjian sebagaimana tersebut dalam Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Monaco 009/PPJB/GM/09/2013 Type Severin Blok QQ 05 tanggal 11 September 2013 khususnya sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Point 1.
15. Bahwa demikian pula tuntutan Penggugat agar Tergugat menyerahkan dan menempati tanah dan bangunan kepada Penggugat yang berada di Komplek Grand Monaco Type Severin Blok QQ 05, Jalan Eka Surya, Desa Deli tua, Medan Johor, Kabupaten Deli Serdang serta menerima pembayaran angsuran Penggugat dengan ketentuan membayar sebesar RP. 3.000.000.- (tiga juta rupiah) setiap bulannya hingga lunas adalah harus ditolak karena bertentangan dengan pasal IV ayat (1) huruf b kesepakatan yang telahdiperjanjikan di dalam Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Monaco 009/PPJB/GM/09/2013 tanggal 11 September 2013.
16. Bahwa demikian pula tentang permintaan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan (consevatoir beslag) atas tanah dan bangunan Komplek Grand Monaco Type Severin Blok QQ 05, Jalan Eka Surya, Desa Deli tua, Medan Johor, Kabupaten Deli Serdang berdasarkan perjanjian Nomor. 009/PPJB/GM/09/2013 tanggal 11 September 2013 pada pengikatan jual beli tanah dan perjanjian bangunan di Kompleks Grand Monaco Type Severin Blok QQ 05, Jalan Eka Surya, Desa Deli Tua, Medan Johor, Kabupaten Deli Serdang sebagaiman tersebut dalam point c Petitum gugatan Penggugat adalah juga harus ditolak dengan alasan hukum berdasarkan Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Monaco 009/PPJB/GM/09/2013 tanggal 11 September 2013 telah terbukti bahwa Penggugatlah yang telah melakukan Cidera Janji atau Wanprestasi terhadap Tergugat dan bukanlah diri Tergugat sebagaimana yang telah didalilkan oleh Penggugat.



17. Bahwa selanjutnya didalam Pasal III Point 2 juga diperjanjikan Apabila PIHAK KEDUA lalai dalam hal terlambat atau kurang bayar dalam melakukan pembayaran kepada PIHAK PERTAMA berdasarkan perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA dikenakan dan wajib membayar PIHAK PERTAMA denda sebesarRp. 200.000.- (dua ratusribu rupiah) per setiap hari keterlambatan dari jumlah terhitung sejak tanggal seharusnya dibayar sampai dilunasi seluruhnya.
18. Bahwa selanjutnya diperjanjikan juga apabila Penggugat selaku pihak kedua lalai dalam melakukan pembayaran maka Tergugat selaku pihak pertama dapat mmembatalkan Perjanjian ini secara sepihak. hal mana sesuai dengan ketentuan pasal 6 ayat 1 yang menyatakan Para Pihak setuju dan sepakat bahwa dalam hal Pihak Kedua membatalkan niatnya untuk membeli Tanah dan Bangunan yang menjadi objek dari Perjanjian ini karena sebab dan alasan apapun juga selain berdasarkan pasal IV ayat (4), Perjanjian ini, atau Pihak Pertama membatalkan perjanjian ini karena cidera janji oleh pihak kedua, termasuk namun tidak terbatas pada kelalaian pihak kedua melaksanakan kewajiban pembayaran berdasarkan perjanjian ini oleh pihak kedua, maka pihak kedua dengan ini telah setuju dan sepakat bahwa seluruh pembayaran Harga Pembelian Tanah dan Bangunan yang telah dibayar pihak kedua kepada pihak pertama tidak dapat dikembalikan atau ditarik kembali dari pihak pertama dan seluruhnya menjadi pihak pertama sepenuhnya. Selanjutnya Tanah dan Bangunan dimaksud menjadi hak sepenuhnya pihak pertama.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas dengan ini dimohonkan kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat menolak Gugatan Penggugat dalam Konpensi keseluruhannya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

#### DALAM REKONPENSI

- Bahwa apa-apa yang telah dikemukakan pada bahagian gugatan konpensi mohon dianggap bahagian yang tidak terpisahkan dan telah termasuk dalam gugatan rekompensi dibawah ini:
- Bahwa Penggugat dr / Tergugat dk adalah selaku Pelaku Usaha yang bergerak dibidang pembangunan perumahan dan pemukiman yang

---

Halaman 15 dari `42 halaman Putusan Perdata Nomor336/Pdt/2020/PTMDN



memiliki/menguasai hak atas tanah beserta prasarana yang telah/akan/sedang didirikan di atasnya yaitu: Perumahan The New Grand Monaco.

- Bahwa adapun Tergugat dr / Penggugat dk adalah pihak calon pembeli atas sebidang tanah dan bangunan yang dibuat oleh Penggugat dr / Tergugat dk selaku pelaku usaha selaku developer/pengembang yaitu yang berada di lokasi perumahan The New Grand Monaco dengan Type Type Severin Blok QQ 05, Jalan Eka Surya, Desa Deli tua, Medan Johor, Kabupaten Deli Serdang.
- Bahwa oleh karena satu unit rumah beserta bangunan sebagaimana tersebut di atas dibeli oleh Tergugat dr / Penggugat dk secara cicilan bertahap sesuai dengan kemampuan konsumen maka para pihak segala bentuk hak dan kewajiban kedua belah pihak dituangkan dalam Surat Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Bangunan Nomor: 009/PPJB/GM/09/2013 tanggal 11 September 2013.
- Bahwa pembayaran atas sebidang tanah dan bangunan tersebut dilakukan dengan harga Rp. 403.880.000.- (empat ratus tiga juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) yang terdiri dari Booking Fee sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah), dan sisanya sebesar Rp. 393.880.000.- (tiga ratus sembilan puluh tiga juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) dibayarkan dengan cara cicilan selama 41 (empat puluh satu) kali cicilan, dimana cicilan 1 (satu) sampai dengan cicilan 5 (lima) sebesar Rp. 6.018.333.- (enam juta delapan belas ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) sedangkan cicilan 6 (enam) sampai dengan cicilan 41 (empat puluh satu) sebesar Rp. 10.105.232.- (sepuluh juta seratus lima ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah).
- Bahwa sebaliknya Penggugat dr / Tergugat dk selaku Developer telah melaksanakan kewajibannya dengan menyelesaikan pembangunan rumah dengan spesifikasi yang telah disepakati di dalam Surat Pengikatan Jual Beli Tanah dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Monaco Nomor: 009/PPJB/GM/09/2013 Type Severin Blok QQ 05, Jalan Eka Surya, Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang tanggal 11 September 2013.
- Bahwa akan tetapi Tergugat dr / Penggugat dk hanya membayar sampai cicilan 22 (duapuluh dua) saja sedangkan sisanya cicilan 23 (duapuluh tiga)

---

Halaman 16 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 336/Pdt/2020/PTMDN



sampai dengan cicilan 41 (empatpuluh satu) belumTergugat dr / Penggugat dk bayar.

- Bahwa oleh karena Tergugat dr / Penggugat dk tidak melakukan pembayaran cicilan sebagaimana mestinya maka Penggugat dr / Tergugat dk selaku Pelaku usaha telah mengingatkan kepada Tergugat dr/ Penggugat dk baik secara lisan maupun tertulis agar melaksanakan pembayaran sebagaimana yang telah disepakati masing-masing pihak sebagaimana tersebut di dalam:
  1. Melalui Surat No. 063/GM/IV/2014 tanggal 22 Mei 2014 Perihal “Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran”.
  2. Melalui Surat No. 021/GM/VIII/2014 tanggal 19 Agustus 2014 Perihal “Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran”.
  3. Melalui Surat No. 001/GM/IX/2014 tanggal 02 Oktober 2014 Perihal “Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran Ke II”.
  4. Melalui Media Sosial Whatsapp tanggal 14 April 2015 Perihal “Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran”.
- Bahwa meskipun Penggugat dr / Tergugat dk selaku Developer telah berulang kali memberitahukan kepada Tergugat dr / Penggugat dk selaku konsumen untuk melakukan pembayaran cicilan sebagaimana yang telah disepakati akan tetapi Tergugat dr / Penggugat dk tetap tidak bersedia melaksanakan kewajibannya, bahkan sebaliknya Tergugat dr / Penggugat dk telah meminta kepada Penggugat dr / Tergugat dk agar dapat menempati rumah yang telah selesai dibangun dengan tanpa melaksanakan kewajibannya.
- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal IV ayat (1) huruf b Surat Pengikatan Jual Beli Tanah dan perjanjian Bangunan di Kompleks “Grand Monaco” Nomor: 009/PPJB/GM/09/2013 Type Severin Blok QQ 05, Jalan Eka Surya, Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang secara tegas telah diperjanjikan bahwa Penggugat dr / Tergugat dk baru dapat menyerahkan tanah dan bangunan setelah Tergugat dr/ Penggugat dk melunasi kepada Penggugat dr / Tergugat dk seluruh harga tanah dan bangunan sesuai perjanjian sebagaimana dimaksud.
- Bahwa oleh karena Tergugat dr / Penggugat dk tidak melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat dr / Tergugat dk sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam pasal III Surat Pengikatan Jual Beli Tanah dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Monaco Nomor: 009/PPJB/GM/09/2013 Type

---

Halaman 17 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor336/Pdt/2020/PTMDN



Severin Blok QQ 05 tanggal 11 September 3013 meskipun telah berkali kali diperingati, maka dengan demikian perbuatan Tergugat dr / Penggugat dk dapat dikwalifikasi sebagai perbuatan Cidera Janji atau wanprestasi.

- Bahwa berkaitan dengan perbuatan Cidera Janji atau Wanprestasi dari Tergugat dr / Penggugat dk sebagaimana yang telah Penggugat dr / Tergugat dk terangkan dalam jawaban gugatan konpensi, sebenarnya telah dikukuhkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Reg No. 61/Pdt.Sus/BPSK/2016/PN.Lbp tanggal 28 Juni 2016 Jo Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Batu Bara No. 32/Pts.Arb/BPSK-BB/IV/2016 tanggal 28 April 2016 yang mempertimbangkan sebagai berikut:

*"Menimbang bahwa Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat Syarat:*

- 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian,*
- 3. Suatu hal tertentu.*
- 4. Suatu sebab yang halal."*

*"Menimbang, bahwa terhadap ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, dijelaskan lebih lanjut dalam beberapa pasal selanjutnya antara lain:*

- 1. Pasal 1321 menyatakan tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.*
- 2. Pasal 1329 menyatakan setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.*
- 3. Pasal 1332 menyatakan hanya barang-barang yang diperjanjikan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian.*
- 4. Pasal 1335 yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau dilarang tidak mempunyai kekuatan, selanjutnya Pasal 1337 menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik dan ketertiban umum.*

*"Menimbang bahwa Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*



*“Menimbang, setelah mempelajari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Monaco (Bukti P-11) Bahwa surat Perjanjian tersebut telah memenuhi Syarat sah Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan menurut Pasal 1338 KUH Perdata surat perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”*

*“Menimbang, bahwa pada diri seorang debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi dan apabila ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut, bukan karena keadaan memaksa, maka debitur dianggap melakukan ingkar janji (Wanprestasi). Ada 3 (tiga) bentuk ingkar janji yaitu:*

- 1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.*
- 2. Terlambat memenuhi prestasi.*
- 3. Memenuhi prestasi secara tidak baik.*

*(bandingkan dengan: R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Cet. Ke-6, Penerbit Putra Abardin, 1999, hal. 17-18).*

*“Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-19, berupa skema Pembayaran Customer, setelah dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi, diperoleh fakta bahwa Termohon Keberatan/Konsumen mempunyai kewajiban antara lain:*

- 1. Bahwa pembayaran atas sebidang tanah dan bangunan tersebut dilakukan dengan harga Rp. 403.880.000.- (empat ratus tiga juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) yang terdiri dari Booking Fee sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah), dan sisanya sebesar Rp. 393.880.000.- (tiga ratus sembilan puluh tiga juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) dibayarkan dengan cara cicilan selama 41 (empat puluh satu) kali cicilan, dimana cicilan 1 (satu) sampai dengan cicilan 5 (lima) sebesar Rp. 6.018.333.- (enam juta delapan belas ribu tiga ratus tigapuluh tiga rupiah) sedangkan cicilan 6 (enam) sampai dengan cicilan 41 (empat puluh satu) sebesar Rp. 10.105.232.- (sepuluh juta seratus lima ribu duaratus tigapuluh dua rupiah).*
- 2. Bahwa akan tetapi Termohon Keberatan Termohon/Konsumen hanya membayar sampai cicilan 22 (duapuluh dua) saja sedangkan sisanya cicilan 23 (duapuluh tiga) sampai dengan cicilan 41 (empat puluh satu) belum Termohon Keberatan/Konsumen bayar.*



3. Bahwa oleh karena Termohon Keberatan/Konsumen tidak melakukan pembayaran cicilan sebagaimana mestinya maka Pemohon Keberatan/Pelaku usaha telah mengingatkan Termohon Keberatan/Konsumen baik secara lisan maupun tertulis agar melaksanakan pembayaran sebagaimana yang telah disepakati masing-masing pihak sebagaimana tersebut didalam:

- Melalui Surat No. 063/GM/IV/2014 tanggal 22 Mei 2014 Perihal "Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran" (Bukti P-13).
- Melalui Surat No. 021/GM/VIII/2014 tanggal 19 Agustus 2014 Perihal "Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran" (Bukti P-14).
- Melalui Surat No. 001/GM/IX/2014 tanggal 02 Oktober 2014 Perihal "Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran Ke II" (Bukti P-15).
- Melalui Media Sosial Whatsapp tanggal 14 April 2015 Perihal "Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran" (Bukti P-16).  
"Menimbang, bahwa berdasarkan fakta diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Termohon Keberatan/Konsumen telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi) karena tidak melaksanakan prestasinya atau setidak-tidaknya telah memenuhi prestasi secara tidak baik"
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum dan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut terbukti Tergugat dr / Penggugat dk telah melakukan perbuatan Cidera Janji atau Wanprestasi terhadap Penggugat dr / Tergugat dk yaitu dengan tidak menepati kesepakatan Perjanjian sebagaimana tersebut dalam Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Monaco 009/PPJB/GM/09/2013 Type Severin Blok QQ 05 tanggal 11 September 2013 khususnya sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Point 1.
- Bahwa selanjutnya di dalam Pasal III Point 2 juga diperjanjikan Apabila PIHAK KEDUA (i.c.Tergugatdr / Penggugat dk lalai dalam hal terlambat atau kurang bayar dalam melakukan pembayaran kepada PIHAK PERTAMA (i.c Penggugat dr / Tergugat dk) berdasarkan perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA dikenakan dan wajib membayar PIHAK PERTAMA denda sebesar Rp. 200.000.- (dua ratus ribu rupiah) per setiap hari keterlambatan dari jumlah terhitung sejak tanggal seharusnya dibayar sampai dilunasi seluruhnya.



- Bahwa demikian pula karena telah diperjanjikan dalam pasal VI apabila Tergugat dr / Penggugat dk selaku pihak kedua lalai dalam melakukan pembayaran maka Penggugatdr / Tergugat dk selaku pihak pertama dapat membatalkan Perjanjian ini secara sepihak. Hal mana sesuai dengan ketentuan pasal VI ayat 1 yang menyatakan Para Pihak setuju dan sepakat bahwa dalam hal Pihak Kedua membatalkan niatnya untuk membeli Tanah dan Bangunan yang menjadi objek dari Perjanjian ini karena sebab dan alasan apapun juga selain berdasarkan pasal IV ayat (4), Perjanjian ini, atau Pihak Pertama membatalkan perjanjian ini karena cidera janji oleh pihak kedua, termasuk namun tidak terbatas pada kelalaian pihak kedua melaksanakan kewajiban pembayaran berdasarkan perjanjian ini oleh pihak kedua, maka pihak kedua dengan ini telah setuju dan sepakat bahwa seluruh pembayaran Harga Pembelian Tanah dan Bangunan yang telah dibayar pihak kedua kepada pihak pertama tidak dapat dikembalikan atau ditarik kembali dari pihak pertama dan seluruhnya menjadi pihak pertama sepenuhnya. Selanjutnya Tanah dan Bangunan dimaksud menjadi hak sepenuhnya pihak pertama.
- Bahwa oleh karena Perjanjian yang telah diperbuat antara Penggugat dr / Tergugat dk dengan Tergugat dr / Penggugat dk berdasarkan Surat Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Monaco 009/PPJB/GM/09/2013 Type Severin Blok QQ 05 tanggal 11 September 2013 adalah telah diperbuat secara sah yang telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-undang bagi Penggugat dk / Tergugat dk dan Tergugat dr / Penggugat dk, sehingga semua isi dari perjanjian tersebut wajib untuk dipatuhi dan dilaksanakan oleh Tergugat dr / Penggugat dk, sebagaimana ketentuan pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :  
*"Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya"*
- Bahwa selanjutnya untuk menjamin agar tuntutan Penggugat dr / Tergugat dk dalam perkara A quo tidak sia-sia dan hampa, maka Penggugat dr / Tergugat dk mohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Medan dapat meletakkan sita jaminan (consevatoir beslag) atas

---

Halaman 21 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 336/Pdt/2020/PTMDN



harta-harta milik Tergugat dr / Penggugat dk baik atas harta yang bergerak maupun yang tidak bergerak.

- Bahwa oleh karena Tergugat dr / Penggugat dk telah terbukti melakukan Cidera Janji atau Wanprestasi maka patutlah jika segala biaya yang timbul akibat dari gugatan ini adalah menjadi tanggungan Tergugat dr / Penggugat dk.
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dr / Tergugat dk ini di dukung oleh bukti-bukti yang sah, kuat dan cukup, serta atas dasar hukum yang sah, sehingga cukup alasan hukum jika Penggugat dr / Tergugat dk mohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk: Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad).
- Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas Penggugat dr / Tergugat dk dengan ini mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan yang mengadili perkara ini untuk menyatakan memberikan putusan yang dalam amar Putusannya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM KOMPENSI.

A. DALAM EKSEPSI.

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat dk untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat dk tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)

B. DALAM POKOK PERKARA.

Menolak Gugatan Penggugat dk untuk seluruhnya.

II. DALAM REKOMPENSI.

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dr untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan dalam perkara ini.
3. Menyatakan sah Perjanjian yang telah diperbuat antara Penggugat dr dengan Tergugat dr berdasarkan Surat Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Monaco 009/PPJB/GM/09/2013 Type Severin Blok QQ 05 tanggal 11 September 2013.
4. Menyatakan bahwa Tergugat dr telah Cidera janji atau Wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian yang telah diperbuat antara Penggugat dr dengan Tergugat dr berdasarkan Surat Pengikatan Jual Beli

---

Halaman 22 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 336/Pdt/2020/PTMDN



dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Monaco 009/PPJB/GM/09/2013 Type Severin Blok QQ 05 tanggal 11 September 2013.

5. Menyatakan bahwa seluruh pembayaran yang telah dibayar oleh pihak Tergugat dr kepada Penggugat dr tidak dapat dikembalikan atau ditarik kembali dari Penggugat dr dan seluruhnya menjadi milik Penggugat dr sepenuhnya, selanjutnya tanah dan bangunan sebagaimana diperjanjikan menjadi hak sepenuhnya Penggugat dr sebagaimana dimaksud dalam pasal VI Perjanjian yang telah diperbu atantara Penggugat dr dengan Tergugat dr berdasarkan Surat Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Monaco 009/PPJB/GM/09/2013 Type Severin Blok QQ 05 tanggal 11 September 2013.
6. Menghukum Tergugat dr untuk membayar kepada Penggugat dr denda sebesar Rp. 200.000.- (dua ratus ribu rupiah) per hari keterlambatan dari jumlah terhutang sejak tanggal seharusnya dibayar sampai dilunasi seluruhnya.
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi.
8. Menghukum Tergugat dr untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.
9. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain "mohon diputus seadil-adilnya" (Ex aequo Et Bono).

### III. DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI.

1. Menghukum Penggugat dr / Tergugat dr untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Medan dengan putusannya Nomor 599/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 3 Maret telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

#### DALAM KONPENSI

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

#### DALAM REKONPENSI

---

Halaman 23 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor336/Pdt/2020/PTMDN



- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sah Perjanjian yang telah diperbuat antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi berdasarkan Surat Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Monaco 009/PPJB/GM/09/2013 Type Severin Blok QQ 05 tanggal 11 September 2013.
- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi telah Cidera janji atau Wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian yang telah diperbuat antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi berdasarkan Surat Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Monaco 009/PPJB/GM/09/2013 Type Severin Blok QQ 05 tanggal 11 September 2013.
- Menyatakan bahwa seluruh pembayaran yang telah dibayar oleh pihak Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi tidak dapat dikembalikan atau ditarik kembali dari Penggugat Rekonpensi dan seluruhnya menjadi milik Penggugat Rekonpensi sepenuhnya, selanjutnya tanah dan bangunan sebagaimana diperjanjikan menjadi hak sepenuhnya Penggugat Rekonpensi sebagaimana dimaksud dalam pasal VI Perjanjian yang telah diperbuat antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat dr berdasarkan Surat Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Monaco 009/PPJB/GM/09/2013 Type Severin Blok QQ 05 tanggal 11 September 2013;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp721.000,- (tujuh ratus duapuluh satu ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding Nomor 32/2020/PN Mdn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa pada tanggal 12 Maret 2020 Pembanding/Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa hukum Terbanding/Tergugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 31 Maret 2020 ;

---

Halaman 24 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor336/Pdt/2020/PTMDN



Menimbang bahwa terhadap permohonan banding tersebut diatas, Pembanding/Penggugat telah menyerahkan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 16 Maret 2020, memori banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pada Pengadilan Negeri Medan kepada Kuasa hukum Terbanding/Tergugat pada tanggal 31 Maret 2020;

Menimbang bahwa terhadap memori banding dari Pembanding/Penggugat tersebut diatas, Kuasa hukum Terbanding/Tergugat telah menyerahkan Kontra Memori bandingnya yang diterima di Kepaniteraan pengadilan negeri medan pada tanggal 15 Juni 2020, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan salinannya kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 25 Juni 2020 ;

Menimbang bahwa Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan telah menyerahkan Relas Pemberitahuan untuk mempelajari Berkas Perkara dan putusan Pengadilan Negeri medan Nomor 599/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 3 Maret 2020 yang disampaikan kepada Kuasa hukum Pembanding/Penggugat pada tanggal 25 Juni 2020, dan kepada Kuasa Hukum Terbanding/Tergugat pada tanggal 31 Maret 2020, yang isinya menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan ;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

##### DALAM KONPENSI

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

##### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding meneliti dan mencermati pertimbangan Pengadilan Negeri Medan dalam mempertimbangkan Eksepsi Terbanding semula Tergugat maka apa yang telah dipertimbangkan

---

Halaman 25 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 336/Pdt/2020/PTMDN



oleh Pengadilan Tingkat Pertama dalam Putusannya dalam mempertimbangkan eksepsi sudah tepat dan benar karena itu Pengadilan Tingkat Banding tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut dan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama telah tepat dan benar menurut hukum, sehingga Pengadilan Tingkat Banding mengambil alih alasan dan pertimbangan-pertimbangan Majelis Tingkat Pertama sebagai alasan pertimbangannya sendiri dalam memeriksa dan memutus eksepsi ini ditingkat banding;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa memori banding yang diajukan oleh Kuasa hukum Pembanding/Penggugat menyatakan keberatan dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar Putusan *judex factie* Tingkat Perkara Nomor 599/Pdt.G/2019/PN Mdn Tanggal 3 Maret 2020, tersebut dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- ❖ Bahwa Para Pembanding sangat keberatan atas putusan *Judex a quo* dikarenakan Pembanding tidak mendapatkan keadilan dalam putusan tersebut oleh karena *judex a quo* dalam mengambil keputusan telah salah menerapkan hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, salah menilai fakta dan alat bukti serta tidak cermat sehingga keputusan *judex a quo* yang demikian dikhawatirkan akan menjadi preseden buruk dan tidak menopang serta menegakkan citra lembaga peradilan dimasa mendatang yang akan membawa akibat terlalu mahal biaya sosial yang kelak harus dibayar untuk membangun Indonesia baru masa depan;
- ❖ Bahwa, karena proses banding merupakan proses persidangan ulang atas materi pokok perkara, maka perlu kembali disampaikan "fakta, yang menjadi pokok pengajuan banding pembanding/penggugat adalah:
- ❖ Bahwa, Pembanding/Penggugat dan Terbanding/Tergugat pada tanggal 11 September 2013, telah mengadakan pengikatan jual beli tanah dan perjanjian bangunan atas Kompleks Grand Monaco Type Severin Blok QQ 05 Jalan Eka Surya, Desa Deli Tua, Medan Johor, Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Perjanjian Nomor 009/PPJB/GM/09/2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara keduanya, selanjutnya disebut



*perjanjian, perjanjian mana menempatkan pbanding/penggugat selaku pembeli dan terbanding/tergugat sebagai penjual;*

- ❖ Bahwa, pada Pengikatan Jual Beli tersebut Pbanding/Penggugat dan Terbanding/ Tergugat pada Pasal XVIII, memilih domisili hukum mengenai perjanjian dan segala akibatnya, setuju dan sepakat untuk memilih kedudukan hukum (domisili) yang umum dan tetap, serta tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Medan;*
- ❖ Bahwa, nilai pengikatan jual beli tanah dan perjanjian bangunan atas Kompleks Grand Monaco Type Severin Blok QQ 05 Jalan Eka Surya, Desa Deli Tua, Medan Johor, Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Perjanjian Nomor 009/PPJB/GM/09/2013 pada pengikatan jual beli tanah dan perjanjian bangunan di Kompleks Grand Monaco Type Severin Blok QQ 05 Jalan Eka Surya, Medan Johor, tergugat sebagai pihak yang menjual tanah dan bangunan rumah permanen dengan berukuran seluas 72 M2 (tujuh puluh dua) meter persegi seharga Rp.403.880.000,- (empat ratus tiga juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);*
- ❖ Bahwa, masa penyelesaian nilai pengikatan jual beli tanah dan perjanjian bangunan atas Kompleks Grand Monaco Type Severin Blok QQ 05 Jalan Eka Surya, Desa Deli Tua, Medan Johor, Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Perjanjian Nomor 009/PPJB/GM/09/2013 dengan cara tunai bertahap selama 41 bulan dengan mana cicilan setiap bulannya sebesar Rp.10.105.231,- (sepuluh juta seratus lima ribu dua ratus tiga puluh satu rupiah);*
- ❖ Bahwa, kemudian saat ini Pbanding/Penggugat telah membayar angsuran sebanyak 22 kali pembayaran kepada tergugat sehingga total pembayaran yang sudah dilakukan penggugat senilai Rp.222.357.082,- (dua ratus dua puluh dua juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu delapan puluh dua rupiah), sekira Bulan Januari 2015, Pbanding/Penggugat mengalami keterlambatan membayar angsuran kepada Terbanding/Tergugat karena keadaan ekonomi yang memburuk, terganggu disebabkan pbanding/penggugat kehilangan pekerjaan, akan tetapi pbanding/penggugat tetap berkomitmen memenuhi kewajiban membayar dengan keadaan kemampuan ekonominya sampai lunas pemenuhan kewajiban pbanding/penggugat sesuai perjanjian, kemudian saat*

---

Halaman 27 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 336/Pdt/2020/PTMDN



*pemanding/penggugat melihat kondisi obyek bangunan rumah selesai dikerjakan oleh terbanding/tergugat, kemudian pemanding/penggugat menyampaikan kepada terbanding/tergugat berkeinginan menempati rumah dimaksud akan tetapi oleh terbanding/tergugat tidak mengizinkan dengan alasan harus membayar angsuran rumah sampai dengan Februari 2015 dan opsi lainnya yaitu melunasi seluruh angsuran atau membatalkan perjanjian dan uang yang selama ini telah dibayar pemanding/penggugat dianggap hangus,atas sikap terbanding/tergugat ini,pemanding/penggugat meresponsnya menolak;*

❖ *Bahwa,selanjutnya pemanding/penggugat telah pernah menagih berulang kepada tergugat akan hak haknya sebagai konsumen agar diberi hak untuk menempati rumah dan pemanding/penggugat tetap membayar kewajibannya selaku konsumen dan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Batu Bara kemudian diputus dengan amar putusan mengabulkan gugatan konsumen untuk seluruhnya dan saat pihak terbanding/tergugat mengajukan keberatan di tingkat pengadilan negeri lubuk pakam kemudian diputus dengan amar, putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kabupaten Batu Bara dinyatakan batal,atas fakta ini nyatalah pemanding/penggugat telah pernah beritikad baik mengingatkan terbanding/tergugat agar memenuhi kewajibannya sedangkan pemanding/penggugat dengan keadaan nya saat ini tetap berkomitmen akan memenuhi kewajibannya memenuhi isi perjanjian dengan terbanding/tergugat dengan keadaan ekonominya saat ini, saat ini,cara membayar kewajiban angsuran oleh pemanding/penggugat kepada terbanding/tergugat ketentuan yang mampu adalah dengan cara bayar sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap bulannya hingga lunas;*

❖ *Bahwa,dengan fakta yang diuraikan diatas,hingga saat proses banding ini diajukan pemanding/penggugat tetap beritikad baik dengan kemampuan ekonominya akan memenuhi kewajibannya dan berkeinginan memiliki,menempati obyek tanah dan bangunan yang dibeli dari terbanding/tergugat akan tetapi sebaliknya terbanding/tergugat tidak mau menerima dan bersikukuh tetap dengan sikap mengharuskan pemanding/penggugat melunasi sekaligus seluruh angsuran atau*



*membatalkan perjanjian dan uang yang selama ini telah dibayar pbanding/penggugat dianggap hangus dan pbanding/penggugat tetap tidak bisa karena keadaan ekonominya saat ini, kemudian dengan tidak adanya itikad baik terbanding/tergugat dengan semua upaya yang telah dilakukan pbanding/penggugat, atas fakta ini terbanding/tergugat terbukti telah menghindari kewajibannya dimana menolak menerima pembayaran angsuran sesuai kemampuan pbanding/penggugat ;*

❖ *Bahwa, dengan sikap tidak dilaksanakannya kewajiban terbanding/tergugat tersebut maka menjadi bukti terbanding/tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian yaitu dengan tidak terlaksananya kewajiban pbanding/penggugat karena penolakan terbanding/tergugat saat pbanding/penggugat hendak memenuhi kewajibannya serta tidak terpenuhinya hak pbanding/penggugat untuk menempati obyek tanah, bangunan yang dibeli, sehingga dengan demikian wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi pbanding/penggugat dengan perhitungan senilai harga tanah, rumah yang dibeli senilai Rp.403.880.000,- (empat ratus tiga juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);*

❖ *Bahwa, terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh terbanding/tergugat tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum pbanding/penggugat maka dengan ini penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Medan menyatakan bahwa terbanding/tergugat telah melakukan wanprestasi, quad non, pbanding/penggugat kemudian tidak memperoleh tanah, rumah yang dibeli dari tergugat, maka penggugat secara nyata mengalami kerugian dengan perhitungan :*

*A. Kerugian Materil :*

*- Pbanding/Penggugat kehilangan angsuran sebanyak 22 kali pembayaran kepada tergugat dengan total pembayaran yang sudah dilakukan penggugat kepada tergugat senilai Rp.222.357.082,- (dua ratus dua puluh dua juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu delapan puluh dua rupiah);*



- Keuntungan yang seharusnya diperoleh (*gederf de wintz*) yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan perhitungan harga obyek perkara saat ini ;

*B.Kerugian Moril :*

- Kerugian moriel, ini tidak dapat dinyatakan dengan sejumlah uang akan tetapi dalam perkara ini penggugat menetapkan senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
- ❖ Bahwa oleh karena itu, *Pembanding* mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi kiranya berkenan sedikit lebih mencurahkan perhatian terhadap perkara ini serta memberikan putusan yang benar dan untuk itu semua keberatan pembanding selengkapny akan diuraikan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Tentang Putusan *Judex A Quo* melanggar Pasal 25 Ayat 1 UU No.4 Tahun 2004 Jo.SEMA No.3 Tahun 1974 Jo. Pasal 189 ayat 2 R.bg/178 ayat 2 HIR

- Bahwa semua putusan pengadilan haruslah memuat alasan-alasan hukum yang dijadikan sandaran untuk mengadili dan juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber-sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili ;
- Bahwa menjadi kewajiban *judex a quo* untuk mencantumkan pasal-pasal tersebut adalah sebagai pertanggungjawaban *judex a quo* sebagai tempat mencari keadilan dan kepastian hukum sehingga putusan *judex a quo* bernilai obyektif, tidak sewenang-wenang dan berwibawa ;
- Bahwa sebagaimana halnya putusan *judex a quo* tentang pokok perkara dari halaman 31 s/d 34 secara terang dan jelas memperlihatkan tidak memberikan penilaian hukum terhadap bukti yang telah diajukan *Pembanding/Penggugat*, putusan *judex a quo* ini jelas-jelas merupakan pelanggaran terhadap Pasal 25 Ayat 1 UU No.4 Tahun 2004 Jo. SEMA No.3 Tahun 1974 Jo.



*Pasal 189 ayat 2 R.bg/178 ayat 2 HIR karena judex a quo seharusnya berkewajiban memberikan penilaian hukum terhadap seluruh bukti yang diajukan Penggugat, apalagi kesemua bukti yang diajukan Pemanding/Penggugat merupakan dalil-dalil yang mendasari diajukannya gugatan a quo, akhirnya oleh karena bukti yang diajukan Pemanding/Penggugat dikesampingkan / diabaikan begitu saja oleh judex a quo tanpa disertai alasan dan dasar hukum yang menopangnya sehingga sangatlah beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk membatalkan putusan judex a quo, utamanya tentang gugatan a quo yang ditolak sementara pemanding sebanyak 22 (dua puluh dua) kali sudah memenuhi kewajiban pembayaran cicilan kepada terbanding serta merta hangus, uang cicilan yang telah disetor tidak kembali kepada pemanding/penggugat, fakta ini, sangatlah tidak adil bagi pemanding/penggugat;*

2. *Tentang Putusan Judex A Quo tanpa didasari menilai Fakta*

- *Bahwa pada pertimbangan judex a quo mulai halaman 31s/d 34, jika ditelusuri maka jelas terungkap fakta bahwasanya pertimbangan judex a quo sangatlah salah menilai fakta yang terungkap di persidangan dimana pada satu sisi judex a quo mengakui adanya peristiwa ingkar janji oleh pemanding sedangkan di sisi yang lain judex a quo sama sekali tidak mempertimbangkan dengan bijaksana tentang nilai uang yang sudah disetor pemanding kepada terbanding, pertimbangan ini sungguh tidak adil karena pemanding sudah menyetor 22 (dua puluh dua) kali pembayaran cicilan senilai Rp.222.357.082 (dua ratus dua puluh dua juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu delapan dua rupiah), akan tetapi judex a quo sama sekali tidak mempertimbangkan pengembalian uang cicilan yang telah dibayar pemanding, sehingga pertimbangan judex a quo ini sangat tidak adil bagi pemanding/penggugat;*
- *Bahwa dengan uraian diatas nyatalah judex a quo tidak berdasarkan/ mengenyampingkan fakta dalam memberikan putusan sehingga berakibat pasti tidak benarnya pertimbangan judex a quo, kacau, dan*



*obscur dan kabur sehingga oleh karenanya sangat pantas dan wajar untuk dibatalkan.*

3. *Tentang Putusan Judex A Quo telah melanggar asas audi et alteram partem.*

- *Bahwa, judex a quo mendalilkan dasar gugatan pbanding/penggugat dari halaman 31 s/d 34 akan tetapi pada salinan putusan judex sama sekali tidak mempertimbangkan bukti bukti Pbanding, kenyataan ini merupakan bukti bahwa judex a quo telah nyata mengenyampingkan dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Pbanding.*
- *Bahwa, dengan kenyataan judex a quo yang jelas-jelas sama sekali tidak memberikan pertimbangan yang adil bagi pbanding maka menjadi sangat nyata bahwasanya judex a quo tidak mempertimbangkan/mengenyampingkan semua bukti yang dihadirkan oleh Pbanding padahal bukti-bukti tersebut merupakan conditio sine quo non dari perbuatan Terbanding.*
- *Bahwa, sebaliknya judex a quo pada kenyataannya hanyalah mempertimbangkan dan membenarkan semua bukti Terbanding, hal ni berakibat sangat melukai rasa keadilan bagi Pbanding dikarenakan sikap judex a quo dimaksud merupakan sikap yang tidak fair dimana seharusnya sebagai lembaga tempat mencari keadilan wajib bersikap adil dan memberikan kepastian hukum bagi Pbanding selaku masyarakat pencari keadilan.*
- *Bahwa dengan sama sekali tidak mempertimbangkan bukti Pbanding dikesampingkannya bukti yang telah diajukan Pbanding oleh judex a quo adalah merupakan kenyataan yang sangat menyedihkan dan melukai rasa keadilan baginya serta jelas-jelas telah mengganggu sistem peradilan yang berasaskan keadilan dan kepastian hukum serta telah pula melanggar asas audi et alteram partem, sehingga oleh karenanya sangatlah beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi agar membatalkan putusan judex a quo.*

4. *Tentang Pertimbangan Judex A Quo tidak cukup (Onvoaldoende Gemotiveerd)*

- *Bahwa putusan judex a quo pada pertimbangannya halaman 31 s/d 34 dengan kesimpulan pbanding/penggugat cedera janji, sehingga*

---

Halaman 32 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 336/Pdt/2020/PTMDN



*gugatan a quo dinyatakan tidak beralasan dan karenanya harus ditolak sementara fakta tentang cicilan yang sudah dibayar oleh pbanding sama sekali tidak dipertimbangkan untuk dikembalikan maka dengan fakta yang terungkap atas pertimbangan judex a quo maka sangat nyata judex a quo tidak memberikan pertimbangan yang cukup terhadap pertimbangan nya sendiri sementara sepatutnya, seharusnya menjadi kewajiban judex a quo dengan menyelami pertimbangan hukumnya sendiri sehingga secara otomatis berpengaruh kepada amar putusan dan idealnya pertimbangan yang cukup tentulah berkorelasi terhadap amar putusan yang merupakan satu kesatuan yang utuh.*

- *Bahwa oleh karena judex a quo telah nyata kurang pertimbangannya sehingga oleh karenanya Mohon kepada Yang Mulia Hakim Tinggi berkenan membatalkan putusan judex a quo.*

#### DALAM REKONPENSI

1. *Tentang Putusan Judex A Quo sangatlah tidak adil, sangat berpihak dan bersifat kontradiktif.*

- *Bahwa pertimbangan hukum judex a quo pada halaman 34 s/d 38 paragraf 1, yang mengabulkan gugatan reconpensi terbanding sebagian sangatlah tidak adil dan jelas-jelas telah sangat berpihak / tidak fair karena judex a quo telah mengabulkan dalil reconpensi utuh sehingga kerugian bagi pbanding dimana tidak bisa melanjutkan angsuran pembelian unit bangunan dan uang cicilan yang sudah disetor 22 kali sama tidak dapat dikembalikan atau ditarik kembali dari terbanding dan seluruhnya menjadi milik terbanding,seluruh pembayaran yang telah dibayar oleh pihak pbanding kepada terbanding tidak dapat dikembalikan atau ditarik kembali dari terbanding dan seluruhnya menjadi milik terbanding sepenuhnya,selanjutnya tanah dan bangunan sebagaimana diperjanjikan*

*menjadi hak sepenuhnya terbanding sebagaimana dimaksud dalam pasal VI perjanjian yang telah diperbuat berdasarkan surat pengkatan jual beli dan perjanjian bangunan di Kompleks Grand Monaco No.009/PPJB/GM/09/2013 Type Severin Blok QQ 05 tanggal 11 September 2013, Pertimbangan dan putusan judex a quo ini terang*

---

Halaman 33 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor336/Pdt/2020/PTMDN



*secara jelas sangat tidak adil dan sangat berpihak berakibat melukai rasa keadilan bagi Pembanding dan memberikan ketidakadilan bagi Pembanding, akan tetapi judex a quo tidak ada memberikan pertimbangan hukum yang adil dan mengenyampingkan keadilan bagi pembanding sehingga faktanya dalil pertimbangan judex a quosemata mata hanya mempertimbangkan serta menerima memenuhi dalil Terbanding saja;*

- *Bahwa putusan judex a quo yang mengabulkan dalil rekonsensi dari tergugat sebagiansehingga pembanding bukan hanya tidak bisa memiliki unit bangunan akan tetapi cicilan pembayaran angsuran sebanyak 21 kali yang sudah dibayar pun tidak bisa ditarik,tidak dikembalikan pada pembanding, fakta ini adalah bukti yang sempurna, terungkap, menjadi terang kenyataan bahwa putusan judex a quo selain tidak adil dan sangat berpihak maka putusan judex a quo juga menjadi sangat nyata tidak adil,dengan kenyataan pertimbangan hukum putusan judex a quo yang tidak adil, sangat berpihak sementara pertimbangan hukum yang conform sajapun belum tentu dapat dipertimbangkan validitasnya, oleh karena itu maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi berkenan untuk membatalkan putusan judex a quo.*

*Berdasarkan segala uraian diatas dimohonkan kepada Yang Mulia Hakim Pengadilan Tinggi Sumatera Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan menerima permohonan banding Pembanding serta membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 599/Pdt.G/2019/PN.Medan, Tanggal 3 Maret 2020 dan dengan mengadili sendiri mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.*

Menimbang bahwa Kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa hukum Terbanding/Tergugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding sangat sependapat dan setuju dengan Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Medan No. 599/Pdt.G/2019/PN.Mdn, tanggal 03 Maret 2020 tersebut, karena putusan judex factie Pengadilan Negeri Medan tersebut telah cukup dipertimbangkan secara cermat, tepat, dan akurat serta telah sesuai dengan penerapan hukum yang berlaku sehingga putusan judex factie Pengadilan Negeri Medan tersebut telah memenuhi rasa keadilan,

---

*Halaman 34 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor336/Pdt/2020/PTMDN*



oleh karenanya terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan No. 599/Pdt.G/2019/PN.Mdn, tanggal 03 Maret 2020 telah mencerminkan adanya suatu keadilan yang didasarkan pada nilai Ketuhanan Yang Maha Esa dan Nilai moral yang harus dijunjung tinggi oleh setiap pencari keadilan, dan bahkan Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Medan dimaksud secara nyata telah menunjukkan suatu wujud nyata adanya supremasi penegakan hukum, oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 599/Pdt.G/2019/PN.Mdn, tanggal 03 Maret 2020 yang dimohonkan banding oleh Pembanding sudah sepatutnya untuk tetap dipertahankan/dikukuhkan kembali oleh Pengadilan Tinggi Medan cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Menimbang bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca, memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 599/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 3 Maret 2020 yang dimohonkan banding tersebut, Pembanding/Penggugat telah mengajukan memori bandingnya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan, dan atas Memori Banding tersebut Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding mencermati Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat yang pada pokoknya menyatakan *Bahwa pada pertimbangan judex a quo mulai halaman 31s/d 34, jika ditelusuri maka jelas terungkap fakta bahwasanya pertimbangan judex a quo sangatlah salah menilai fakta yang terungkap di persidangan dimana pada satu sisi judex a quo mengakui adanya peristiwa ingkar janji oleh pembanding sedangkan di sisi yang lain judex a quo sama sekali tidak mempertimbangkan dengan bijaksana tentang nilai uang yang sudah disetor pembanding kepada terbanding, pertimbangan ini sungguh tidak adil karena pembanding sudah menyetor 22 (dua puluh dua) kali pembayaran cicilan senilai Rp.222.357.082 (dua ratus dua puluh dua juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu delapan dua rupiah), akan tetapi judex a quo sama sekali tidak mempertimbangkan pengembalian uang cicilan yang telah dibayar pembanding, sehingga pertimbangan judex a quo ini sangat tidak adil bagi pembanding/penggugat;*

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah membuat kesepakatan dengan Terbanding semula Tergugat dalam bentuk Pengikatan

---

Halaman 35 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 336/Pdt/2020/PTMDN



Jual Beli Tanah dan Perjanjiaan Bangunan di Kompleks Grand Manaco Nomor: 009/PPJB/GM/09/2013 TYPE SEVERIN BLOK QQ 05 tanggal 11 September 2013 ( P,1 ), dimana dari fakta persidangan sebagaimana di dalilkan oleh Pembanding semula Penggugat bahwa Pembanding semula Penggugat telah membayar hingga cicilan yang ke 22 dan setelah itu terjadi kemacetan pembayaran cicilan hingga saat ini tidak ada lagi pembayaran,

Menimbang, bahwa untuk itu Pengadilan Tingkat Banding perlu mempertimbangkan kesepakatan yang telah dibuat antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat apakah sesuai dengan ketentuan hukum.

*Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat Syarat:*

- *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.*
- *Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian,*
- *Suatu hal tertentu.*
- *Suatu sebab yang halal.”*

Menimbang, bahwa mencermati syarat tersebut di atas mengenai suatu sebab yang halal perlu ditinjau Pengikatan Jual Beli Tanah dan Perjanjiaan Bangunan di Kompleks Grand Manaco Nomor: 009/PPJB/GM/09/2013 TYPE SEVERIN BLOK QQ 05 tanggal 11 September 2013 ( P,1 ), terutama pasal IV ayat 1a dan b tentang Penyerahan Tanah dan Bangunan dan Pasal VI tentang Pembatalan.

Menimbang, bahwa Pasal IV ayat 1 a menyebutkan bahwa penyerahaan tanah dan bangunan dilakukan 24 bulan dari penandatanganan perjanjian atau setelah dalam pembelian mempergunakan fasilitas kredit dari bank/lembaga keuangan/pembiayaan.

Menimbang, bahwa ayat ini tidak jelas batasannya sehingga memberi peluang kepada Terbanding semula Tergugat untuk mengulur waktu penyerahan Tanah dan bangunan karena lajimnya suatu perjanjian di tanda tangani setelah jelas pembiayaannya apakah melalui kerdit bank atau lembaga pembiayaan lainnya. Dan kemudian dengan alasan itu maka Terbanding semula Tergugat akan berlindung dalam pasal IV ayat 1 b yang mengatakan penyerahan akan dilakukan setelah Pembanding semula Penggugat telah melunasi pembayaran.

---

Halaman 36 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor336/Pdt/2020/PTMDN



Menimbang, bahwa pasal IV ayat 1 b ini adalah tidak wajar karena perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Manaco Nomor: 009/PPJB/GM/09/2013 TYPE SEVERIN BLOK QQ 05 tanggal 11 September 2013 dilakukan dengan pembayaran secara cicilan sebanyak 41 kali dengan demikian diartikan bahwa walaupun pembangunan rumah telah selesai di bangun jika belum lunas pembayaran maka tanah dan bangunan tidak bisa ditempati oleh Pembanding semula Penggugat dimana hal tersebut adalah bertentangan dengan asas perkreditan yang dapat menikmati barang yang dibeli walaupun belum lunas dibayar.

Menimbang, bahwa pasal VI ayat 1 tentang Pembatalan dimana pada pokoknya menyatakan bahwa seluruh pembayaran Harga pembelian tanah dan bangunan yang telah dibayar tidak dapat dikembalikan atau ditarik kembali dari pihak pertama dan seluruhnya menjadi milik pihak pertama sepenuhnya selanjutnya tanah dan bangunan dimaksud menjadi hak sepenuhnya pihak pertama

Menimbang, bahwa ketentuan pasal VI ayat 1 ini adalah tidak wajar dan hanya menguntungkan sepihak yaitu Terbanding semula Tergugat, dimana bisa terjadi pada saat pembayaran telah hampir lunas tetapi terjadi kemacetan pembayaran maka pembayaran yang telah dibayar tidak dapat ditarik kembali demikian juga tanah dan bangunan menjadi milik Terbanding semula Tergugat dimana keadaan seperti ini sangatlah merugikan Pembanding semula Penggugat dan hanya menguntungkan pihak Terbanding semula Tergugat.

Menimbang, bahwa jika dihubungkan ketentuan pasal IV ayat 1 b dengan ketentuan pasal VI ayat 1 maka terlihat adanya suatu niat tidak baik dimana tanah dan bangunan diserahkan pada saat telah dibayar lunas dan jika terjadi kemacetan pembayaran maka yang telah dibayar tidak dapat ditarik kembali dan tanah dan bangunan menjadi milik Terbanding semula Tergugat, padahal dalam perjanjian disebutkan dibayar secara cicilan sebanyak 41 kali pembayaran dan faktanya terjadi kemacetan pembayaran dan Pembanding semula Penggugat tidak pernah menempati tanah dan bangunan,

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas terlihat bahwa dalam pembuatan perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Perjanjian

---

Halaman 37 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 336/Pdt/2020/PTMDN



Bangunan di Kompleks Grand Manaco Nomor: 009/PPJB/GM/09/2013 TYPE SEVERIN BLOK QQ 05 tanggal 11 September 2013 terdapat suatu niat yang tidak baik yang hanya menguntungkan sepihak dimana hal demikian dapat digolongkan suatu sebab yang tidak halal dengan demikian kesepakatan tersebut tidak memenuhi persyaratan suatu perjanjian sebagaimana disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdara, oleh karena itu maka Pengikatan Jual Beli Tanah dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Manaco Nomor: 009/PPJB/GM/09/2013 TYPE SEVERIN BLOK QQ 05 tanggal 11 September 2013 haruslah dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Menimbang, bahwa telah disepakati bahwa Pengikatan Jual Beli Tanah dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Monaco dilakukan dengan cara pembayaran cicilan selama 41 kali pembayaran dan cicilan terakhir pada tanggal 26 Juli 2016 dengan jumlah harga seluruhnya Rp.403.880,000.(Empat ratus tiga juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) dan Pembanding semula Penggugat telah melakukan pembayaran sampai cicilan yang ke 22 dengan nilai Rp222,357.231 (Dua ratus dua puluh dua juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus tiga puluh satu rupiah).

Menimbang, bahwa karena Pengikatan Jual Beli Tanah dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Manaco Nomor: 009/PPJB/GM/09/2013 TYPE SEVERIN BLOK QQ 05 tanggal 11 September 2013 di nyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum maka adalah menjadi kewajiban bagi Terbanding semula Tergugat untuk mengembalikan pembayaran cicilan yang telah diterimanya sebesar Rp222,357.231 (Dua ratus dua puluh dua juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus tiga puluh satu rupiah). kepada Pembanding sedangkan tanah dan bangunan yang belum diserahkan oleh Terbanding semula Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat menjadi hak sepenuhnya dari Terbanding semula Tergugat.

Menimbang, bahwa walaupun Pengikatan Jual Beli Tanah dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Manaco Nomor: 009/PPJB/GM/09/2013 TYPE SEVERIN BLOK QQ 05 tanggal 11 September 2013 di nyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, Terbanding semula Tergugat tidaklah mengalami kerugian karena biaya pembangunan rumah tersebut sebagiannya adalah memakai uang hasil cicilan dari Pembanding semula Penggugat dan

---

Halaman 38 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 336/Pdt/2020/PTMDN



tanah serta bangunan akan bisa dijual kembali kepada orang lain dengan harga yang terbaru yang sudah lebih tinggi yang tentu dapat menguntungkan Terbanding semula Tergugat.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut maka gugatan Pembanding semula Penggugat mengenai pengembalian pembayaran angsuran sebanyak 22 kali sebesar Rp222,357.231 (Dua ratus dua puluh dua juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus tiga puluh satu rupiah). dapat dikabulkan dengan perubahan redaksi.

Menimbang, bahwa karena dasar pokok gugatan adalah Pengikatan Jual Beli Tanah dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Manaco Nomor: 009/PPJB/GM/09/2013 TYPE SEVERIN BLOK QQ 05 tanggal 11 September 2013 di nyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum maka gugatan lainnya pada petitum b, d, e tidak perlu lagi dipertimbangkan dan haruslah dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan dalam perkara ini tidak ada dilakukan sita jaminan maka gugatan mengenai hal tersebut adalah tidak berdasar dan karenanya haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa gugatan mengenai kerugian moril, Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan bukti kerugian dengan demikian gugatan tersebut tidak berdasar dan karenanya haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat yang dikabulkan adalah mengenai pembayaran sejumlah uang maka tidaklah dapat dilakukan dengan uang paksa oleh karena tidak sesuai dengan ketentuan pasal 606 a RV dengan demikian gugatan mengenai uang paksa tersebut haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa gugatan mengenai putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 ayat 1 HIR dan Pasal 191 ayat 1 RBG dan SEMA NO 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta maka gugatan tersebut haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut maka gugatan Pembanding semula Penggugat dikabulkan untuk sebagian.

---

Halaman 39 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor 336/Pdt/2020/PTMDN



DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Rekonpensi adalah sebagai mana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan rekonpensi dapat disimpulkan bahwa gugatan rekonpensi tersebut didasarkan pada Pengikatan Jual Beli Tanah dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Manaco Nomor: 009/PPJB/GM/09/2013 TYPE SEVERIN BLOK QQ 05 tanggal 11 September 2013.

Menimbang, bahwa oleh karena Pengikatan Jual Beli Tanah dan Perjanjian Bangunan di Kompleks Grand Manaco Nomor: 009/PPJB/GM/09/2013 TYPE SEVERIN BLOK QQ 05 tanggal 11 September 2013 telah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan dalam konpensi dalam pokok perkara dan gugatan Pembanding semula Penggugat /Tergugat Rekonpensi dikabulkan maka gugatan Rekonpensi dari Terbanding semula Tergugat/Penggugat Rekonpensi haruslah ditolak.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dikabulkan sebagian sehingga Terbanding semula Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi berada pada pihak yang kalah, maka Terbanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding ditetapkan sebesar yang disebutkan dalam amar putusan ini.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut maka putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 3 Maret 2020 Nomor 599/Pdt.G/2019/PN Mdn yang dimohonkan Banding tidak dapat dipertahankan dan haruslah dibatalkan

Mengingat dan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini

MENGADILI

---

Halaman 40 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor336/Pdt/2020/PTMDN



- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 3 Maret 2020 Nomor 599/Pdt.G/2019/PN Mdn yang dimohonkan banding tersebut .

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terbanding semula Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian
- Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk mengembalikan pembayaran angsuran sebanyak 22 kali sebesar Rp222,357.231 (Dua ratus dua puluh dua juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus tiga puluh satu rupiah).kepada Pembanding semula Penggugat.
- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selebihnya

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Terbanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa, tanggal 25 Agustus 2020 oleh kami Sahman Girsang,S.H.M.Hum,sebagai Hakim Ketua, H.Ahmad Ardianda Patria, S.H.,M.Hum.dan Nursyam, S.H. M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 15 September 2020 oleh Hakim Ketua tersebut

---

Halaman 41 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor336/Pdt/2020/PTMDN



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dihadiri oleh kedua Hakim Anggota dan dibantu oleh Agus Ibnu Sutarno, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

H.Ahmad Ardianda Patria, S.H. M.Hum

Sahman Girsang, S.H. M.Hum.

Nursyam, S.H. M.Hum.

Panitera Pengganti,

Agus Ibnu Sutarno, S.H.

Perincian Biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Pemberkasan	<u>Rp134.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah ).

---

Halaman 42 dari 42 halaman Putusan Perdata Nomor336/Pdt/2020/PTMDN