



P U T U S A N

No. 324 K/Pdt/2006

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

PT NAMORIAM GARDEN ESTATE, bertempat tinggal di Jalan Cactus Raya Blok J Nomor 1, Komplek Taman Setia Budi Indah Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Borkat Harahap, SH., 2. Irwan Roebama, SH., 3. Amrizal, SH., para Advokat, berkantor di Jalan Ir. H. Juanda Baru Nomor 55-B, Medan, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n :

Ny. BEATRICE MERCEDES, bertempat tinggal di Jalan K.H. Wahid Hasyim Nomor 18, Medan, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Medan pada pokoknya atas dalil-dalil:

I. Dalil gugat (fundamentum petendi) berdasar wanprestasi yang dilakukan Tergugat.

A. Peristiwa-peristiwa hubungan hukum sebelum Tergugat melakukan wanprestasi.

bahwa Tergugat yang beralamat dan berkedudukan di Ira Building Kompleks Taman Setiabudi Indah, Jalan Cactus Raya Blok J No. 1 Medan 20131 adalah perusahaan besar bergerak dalam berbagai bidang usaha sebagai developer, kontraktor, plantation tergabung dalam IRA Group yang merupakan pengembang terbesar dan terpercaya di Sumatra Utara;

bahwa Tergugat selaku developer telah menawarkan dan memasarkan kepada masyarakat luas sebuah kawasan perumahan di atas lahan seluas 1.100 hektar yang dikenal sebagai Mega Proyek bernama "Alam Namoriam" berlokasi di Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang, Sumatra Utara sebagai sebuah kawasan paling eksklusif dan prestisius di Sumatra Utara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirancang oleh Design Development Group (DDG), Master Planner terkemuka dunia dari Amerika Serikat (bukti P-1);

bahwa Tergugat dalam rangka menarik minat masyarakat untuk membeli bangunan rumah dan tanah di lokasi "Alam Namorium" secara meyakinkan dan menjanjikan dalam brosur-brosurnya tersebut di atas kenyamanan serta berbagai kelebihan fasilitas yang akan tersedia di kawasan perumahan "Alam Nomariam" tersebut (bukti P-1);

bahwa Penggugat, seorang ibu rumah, istri dari seorang pegawai biasa sangat mendambakan dan mengidamkan untuk memiliki sebuah rumah sebagai tempat tinggal yang sejuk dan tenang untuk menjalani dan menikmati hari-hari tua mereka yang akan datang;

bahwa Penggugat untuk dapat merealisasikan rumah impian dan idamannya tersebut Penggugat sangat tertarik dengan janji-janji dan penawaran yang dibuat dan disampaikan oleh Tergugat melalui brosur-brosurnya maka pada tanggal 30 Juni 1997, Penggugat berdasarkan iktikad baik telah melakukan pembayaran panjar pertama (I) kepada Tergugat sebesar Rp 8.782.500,- (delapan juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah) untuk pembelian satu (1) unit bangunan rumah dan tanah dengan Nomor Kavling 04/D, Type rumah 54, luas tanah 500 m², harga jual Rp 87.825.000,- (delapan puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) bertempat di lokasi Komplek Perumahan Alam Nomariam, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang, Sumatra Utara sebagaimana diuraikan surat "Pesanan Rumah" (bukti P-2);

bahwa sebagai tindak lanjut pembayaran panjar pertama (I) berdasarkan surat "Pesanan Rumah" (bukti P-2) untuk realisasi pembelian bangunan rumah dan tanah tersebut maka Penggugat dan Tergugat telah menandatangani "Surat Perjanjian Pendahuluan untuk pembelian rumah beserta tanah No. 40/NG/SP/KD/MDN/VII/1997 tertanggal 1 Juli 1997, dengan perincian dan spesifikasi sebagai berikut yakni Nomor Kavling/Blok: 04/D, Hak Guna Bangunan, Type Rumah: 54, luas tanah: 500 m², harga jual Rp 87.825.000,- (delapan puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) di lokasi Perumahan Alam Namorium, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang, Sumatra Utara (bukti P-3);

bahwa terhadap perjanjian pembelian rumah tersebut Penggugat telah melakukan kewajiban pembayaran dengan cara mengangsur sebanyak 14 (empat belas) kali dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 65.982.500,- (enam

Hal. 2 dari 12 hal. Put. No. 324 K/Pdt/2006

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)



puluh lima juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah) dengan perincian sebagai berikut (bukti P-4):

- Pembayaran DP 10% angsuran pertama (1) tanggal 30 Juni 1997 sebesar Rp 8.782.500,- (delapan juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah);
- Pembayaran ke-dua (2) tanggal 6 Agustus 1997 sebesar Rp 4.400.000,- (empat juta empat ratus ribu rupiah);
- Pembayaran ke-tiga (3) tanggal 30 September 1997 sebesar Rp 4.400.000,- (empat juta empat ratus ribu rupiah);
- Pembayaran ke-empat (4) tanggal 1 Oktober 1997 sebesar Rp 4.400.000,- (empat juta empat ratus ribu rupiah);
- Pembayaran ke-lima (5) tanggal 3 November 1997 sebesar Rp 4.400.000,- (empat juta empat ratus ribu rupiah);
- Pembayaran ke-enam (6) tanggal 1 Desember 1997 sebesar Rp 4.400.000,- (empat juta empat ratus ribu rupiah);
- Pembayaran ke-tujuh (7) tanggal 5 Januari 1998 sebesar Rp 4.400.000,- (empat juta empat ratus ribu rupiah);
- Pembayaran ke-delapan (8) tanggal 10 Februari 1998 sebesar Rp 4.400.000,- (empat juta empat ratus ribu rupiah);
- Pembayaran ke-sembilan (9) tanggal 10 Maret 1998 sebesar Rp 4.400.000,- (empat juta empat ratus ribu rupiah);
- Pembayaran ke-sepuluh (10) tanggal 2 April 1998 sebesar Rp 4.400.000,- (empat juta empat ratus ribu rupiah);
- Pembayaran ke-sebelas (11) tanggal 4 Mei 1998 sebesar Rp 4.400.000,- (empat juta empat ratus ribu rupiah);
- Pembayaran ke-duabelas (12) tanggal 4 Juni 1998 sebesar Rp 4.400.000,- (empat juta empat ratus ribu rupiah);
- Pembayaran ke-tigabelas (13) tanggal 7 Juli 1998 sebesar Rp 4.400.000,- (empat juta empat ratus ribu rupiah);
- Pembayaran ke-empatbelas (14) tanggal 6 Agustus 1998 sebesar Rp 4.400.000,- (empat juta empat ratus ribu rupiah);

B. Tindakan wanprestasi yang dilakukan Tergugat dalam pelaksanaan perjanjian dengan Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Pendahuluan Untuk Pembelian Rumah Beserta Tanah No. 40/NG/SP/KD/MDN/VII/1997, tanggal 1 Juli 1997.

bahwa Tergugat berdasarkan dalam Pasal 7, "Surat Perjanjian Pendahuluan Untuk Pembelian Rumah Beserta Tanah No. 40/NG/SP/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KD/MDN/VII/1997 tertanggal 1 Juli 1997” menyatakan dan berjanji sebagai berikut:

“ Pihak Pertama wajib melaksanakan pembangunan rumah sebagaimana diperjanjikan pada Pasal 1 di atas dan menyelesaikannya selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak order bangunan ditandatangani dan lokasi dinyatakan matang, dan apabila pihak pertama tidak dapat menyelesaikannya akan dikenakan denda sebesar 3% (tiga perseratus) dari jumlah setoran yang telah disetor pihak kedua kepada pihak pertama untuk setiap bulan keterlambatannya “.

bahwa Tergugat telah berjanji dan mengikatkan diri kepada Penggugat berdasarkan Pasal 7, “Surat Perjanjian Pendahuluan Untuk Pembelian Rumah Beserta Tanah No. 40/NG/SP/KD/MDN/VII/1997 tertanggal 1 Juli 1997” di atas Tergugat akan menyelesaikan pembangunan rumah tersebut yang akan diserahkan kepada Penggugat selambat-lambatnya dalam jangka waktu enam (6) bulan atau selambat-lambatnya tanggal 1 Desember 1997;

bahwa Tergugat ternyata sama sekali tidak menunaikan janji (prestasinya) untuk melaksanakan dan menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dalam jangka waktu 6 (enam) bulan yakni bulan Desember 1997 berdasarkan Pasal 7, Surat Perjanjian Pendahuluan Untuk Pembelian Rumah Beserta Tanah No. 40/NG/SP/KD/MDN/VII/1997 tertanggal 1 Juli 1997 untuk diserahkan kepada Penggugat;

bahwa Tergugat telah secara tegas dalam suratnya Nomor: 088/NGR/MDN/III/99 tanggal 25 Maret 1999 mengakui dan terbukti telah ingkar janji/wanprestasi tidak menunaikan kewajibannya dengan berbagai alasan-alasan yang tidak memiliki dasar hukum juga menggunakan alasan-alasan yang tidak ada memiliki relevansi, hubungan dan kaitan hukum dengan perjanjian “Surat Perjanjian Pendahuluan Untuk Pembelian Rumah Beserta Tanah No. 40/NG/SP/KD/MDN/VII/1997 tertanggal 1 Juli 1997” tersebut (bukti P-5);

bahwa Tergugat selanjutnya sampai dengan saat gugatan ini diajukan Tergugat tetap ingkar janji tidak memenuhi prestasinya sama sekali kepada Penggugat yang dengan secara faktual, terang dan jelas dapat dibuktikan tidak diselesaikan dan dilanjutkannya pembangunan rumah sehingga dapat diserahkan tepat pada waktunya yakni pada tanggal 1 Desember 1997 yang lalu kepada Penggugat atas bangunan Nomor Kavling/Blok: 04/D, Type Rumah: 54, luas tanah: 500 m², berlokasi dalam “Komplek Alam Namoriam” Kecamatan Pancur Batu berdasarkan Surat Perjanjian Pendahuluan Untuk Pembelian

Hal. 4 dari 12 hal. Put. No. 324 K/Pdt/2006



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumah Beserta Tanah No. 40/NG/SP/KD/MDN/VII/1997 tertanggal 1 Juli 1997 (bukti P-6);

bahwa Tergugat secara tegas berjanji dan mengikat diri kepada Penggugat untuk memenuhi kewajiban membayar denda sebesar 3% (tiga perseratus) untuk setiap bulan dari jumlah setoran yang telah disetor Penggugat jika terjadi keterlambatan penunaian prestasi pihak Tergugat sebagaimana diuraikan dalam Pasal 7, Surat Perjanjian Pendahuluan Untuk Pembelian Rumah Beserta Tanah No. 40/NG/SP/KD/MDN/VII/1997 tertanggal 1 Juli 1997 (bukti P-3);

bahwa Penggugat telah mengirimkan surat teguran (somasi) kepada Tergugat menyatakan Tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi karena tidak memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati oleh karena Tergugat tidak menunaikan prestasi dalam menyelesaikan pembangunan rumah tepat pada waktunya, demikian juga Tergugat secara terang-terangan ingkar janji tidak memenuhi prestasi membayar denda keterlambatan sebesar tiga persen (3%) perbulan selama enam puluh tiga (63) bulan terhitung efektif mulai tanggal 1 September 1998 sampai dengan November 2003 saat mana gugatan ini diajukan yang telah menimbulkan akibat kerugian materiel yang sangat besar secara total keseluruhan berjumlah Rp 124.706.925,- (seratus dua puluh empat juta tujuh ratus enam ribu sembilan ratus dua puluh lima rupiah) terhadap Penggugat (bukti P-7);

bahwa secara universal dalam hukum perjanjian dan pelaksanaan isi perjanjian terdapat dan berlaku asas umum yakni:

“ Setiap kelalaian dan keingkaran memenuhi isi perjanjian yang disepakati mengakibatkan sipelaku wajib mengganti kerugian serta memikul segala resiko akibat kelalaian dan keingkaran tersebut “.

bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata, Surat Perjanjian Pendahuluan Untuk Pebelian Rumah Beserta Tanah No. 40/NG/SP/KD/MDN/VII/1997 tertanggal 1 Juli 1997 adalah mengikat dan berlaku sebagai undang-undang (Pacta Sunt Servanda) bagi pihak Penggugat dan Tergugat;

C. Jumlah kerugian yang diderita Penggugat sebagai akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat.

bahwa Penggugat berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdata, berhak mendapatkan penggantian biaya, rugi dan bunga karena Tergugat jelas terbukti secara meyakinkan dan secara yuridis telah ingkar janji dan beritikad buruk dengan tidak memenuhi isi perjanjian yang disepakati karena Tergugat tidak menyelesaikan pembangunan rumah dan tidak menyerahkan bangunan rumah

Hal. 5 dari 12 hal. Put. No. 324 K/Pdt/2006



kepada Penggugat sebagaimana diuraikan dalam Surat Perjanjian Pendahuluan Untuk Pembelian Rumah Beserta Tanah No. 40/NG/SP/KD/MDN/VII/1997 tertanggal 1 Juli 1997;

bahwa Penggugat didukung alat bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya serta secara hukum (*conditio sine qua non*) membuktikan hubungan kausal sebab tindakan ingkat janji/wanprestasi pihak Tergugat telah menimbulkan akibat kerugian meliputi kerugian pokok beserta uang denda keterlambatan dan uang bunga, serta perongkosan yang dikeluarkan Penggugat sampai dengan gugatan ini diajukan;

bahwa Penggugat berdasarkan Pasal 1246 KUHPerdata menuntut Tergugat untuk membayar meliputi ganti kerugian pokok, kerugian uang bunga dan segala perongkosan yang harus dikeluarkan berhubungan dengan penegoran dan gugatan perkara *a quo*, secara lengkap berdasarkan keadilan, dengan total keseluruhan berjumlah Rp 353.042.887,- (tiga ratas lima puluh tiga juta empat puluh dua ribu delapan ratus delapan puluh tujuh rupiah);

II. Permintaan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*).

bahwa sehubungan dengan dalil gugatan wanprestasi yang dikemukakan di atas bertujuan pokok untuk menuntut pembayaran ganti rugi sebesar Rp 353.042.887,- (tiga ratus lima puluh tiga juta empat puluh dua ribu delapan ratus delapan puluh tujuh rupiah) dan guna menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*) di kemudian hari serta mencegah adanya upaya-upaya Tergugat menghindari kewajibannya yang timbul sebagai akibat hukum dari gugatan ini maka cukup dasar alasan hukum bagi Penggugat untuk meminta agar Pengadilan Negeri Medan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat yang jumlahnya meliputi nilai tuntutan Penggugat;

bahwa permintaan sita jaminan ini berdasarkan hasil penelitian Penggugat dari berbagai sumber informasi, dapat dilakukan terhadap harta kekayaan Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang ada sekarang yang terletak di Ira Building Kompleks Taman Setiabudi Indah, Jl. Cactus Raya Blok J No. 1, Medan maupun yang akan ada di kemudian hari dan yang akan ditentukan kemudian oleh Penggugat;

III. Putusan dapat dilaksanakan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*).

bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti otentik dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat serta untuk menjamin kepentingan Penggugat, maka Penggugat mohon putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Medan dapat dijalankan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) meski ada verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Medan agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah/obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah cidera janji/wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta kekayaan baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang ada sekarang yang terletak di Ira Building Kompleks Taman Setiabudi Indah, Jl. Cactus Raya Blok J No. 1 Medan maupun yang akan ada di kemudian hari yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Medan;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan pembayaran angsuran yang telah dikeluarkan Penggugat sebesar Rp 65.982.500,- ditambah uang bunga/denda sebesar Rp 124.706.925,- sehingga total sebesar Rp 190.689.425,- (seratus sembilan puluh juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu empat ratus dua puluh lima rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian uang bunga sebesar 1,5%/perbulan atau 18%/pertahun terhitung sejak dari September 1998 s/d November 2003 dari jumlah Rp 65.982.500,- sama dengan Rp 62.353.462,- (enam puluh dua juta tiga ratus lima puluh tiga ribu empat ratus enam puluh dua rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar perongkosan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sehubungan perkara a quo sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk mentaati dan melaksanakan putusan;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) meski ada verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat;
9. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam segala tingkat pemeriksaan;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Hal. 7 dari 12 hal. Put. No. 324 K/Pdt/2006



bahwa segala yang telah dikemukakan Penggugat dalam Rekonvensi/ dalam Konvensi merupakan dalil yang tidak terpisahkan dalam gugatan rekonvensi ini sehingga tidak perlu diulangi lagi;

bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah membuat suatu perikatan yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Nomor: 40/NG/SP/KD/MDN/VII/1997 tertanggal 1 Juli 1997;

bahwa perikatan yang dimaksud adalah tentang jual beli sebuah rumah permanen berikut pertapakannya yang berlokasi di Kompleks Alam Namoriam, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang;

bahwa dalam perjanjian tersebut Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi melakukan pembayaran secara cicilan, dengan perincian panjar pertama sebesar Rp 8.782.800,- (delapan juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu delapan ratus rupiah), dan pebayaran seterusnya sebesar Rp 4.400.000,- (empat juta empat ratus ribu rupiah) sebanyak 17 (tujuh belas) kali dan ditutup dengan pembayaran terakhir sebesar Rp 4.242.500,- (empat juta dua ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah);

bahwa ternyata Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi berhenti melakukan pembayaran cicilan sebelum melunasi harga yang telah disepakati, dan hal tersebut telah menyalahi Pasal 4 Surat Perjanjian Nomor: 40/NG/SP/KD/MDN/VII/1997;

bahwa Pasal 4, pada intinya menyebutkan "Dalam hal pihak kedua menyimpang dari cara pembayaran yang tercantum pada Pasal 3, maka pihak kedua bersedia dikenakan denda sebesar 10% dari sisa tagihan setiap bulannya;

bahwa sesuai dengan Surat Perjanjian, Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi masih belum melunasi 5 x cicilan lagi yaitu sebesar Rp 21.842.500,- (dua puluh satu juta delapan ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah);

bahwa seharusnya Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah menyelesaikan pembayarannya pada tanggal 30 Desember 1998, dengan kata lain Penggugat dalam Konvensi telah melalaikan kewajibannya selama 62 (enam puluh dua) bulan;

bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tersebut dapat dikualifikasikan, dengan perbuatan ingkar janji dan telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;



bahwa kerugian Penggugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi adalah:

- Kekurangan pembayaran sebesar 5 x cicilan yaitu Rp 21.842.500,- (dua puluh satu juta delapan ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah);
- Denda keterlambatan membayar terhitung sejak Desember 1998 sampai dengan february 2004 selama 62 bulan x 10% (seratus tiga puluh lima juta empat ratus dua puluh tiga ribu lima ratus rupiah);

bahwa oleh karena kerugian yang dialami Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi sesuai dengan yang disepakati oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayarkannya kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi secara tunai kepada putusan nantinya telah berkekuatan hukum tetap;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Medan supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi yang belum membayarkan kekurangan cicilan pembayaran rumah dan pertapakan yang berlokasi di Kompleks Alam Namoriam yaitu sebanyak 5 x cicilan Rp 21.842.500,- (dua puluh satu juta delapan ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah) adalah perbuatan ingkar janji;
3. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar kekurangan pembayaran rumah dan pertapakan yang berlokasi di Kompleks Alam Namoriam sebesar Rp 21.842.500,- (dua puluh satu juta delapan ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah) ditambah denda 10% yaitu sebesar Rp 135.423.500,- (seratus tiga puluh lima juta empat ratus dua puluh tiga ribu lima ratus rupiah), sehingga keseluruhan berjumlah Rp 157.266.000,- (seratus lima puluh tujuh juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah) kepada Penggugat dalam Rekonvensi secara tunai, apabila putusan nantinya telah berkekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk mentaati dan melaksanakan putusan;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 431/Pdt.G/2003/PN.Mdn. tanggal 22 September 2004 yang amarnya sebagai berikut:

Hal. 9 dari 12 hal. Put. No. 324 K/Pdt/2006



I. Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah cidera janji/wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan pembayaran angsuran yang telah dikeluarkan Penggugat sebesar Rp 65.982.500,- (enam puluh lima juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian uang bunga sebesar 1,5% (satu setengah persen) tiap bulan atau 18% (delapan belas persen) pertahun, terhitung sejak dari bulan September 1998 sampai dengan bulan November 2003, sama dengan Rp 62.353.452,- (enam puluh dua juta tiga ratus lima puluh tiga empat ratus lima puluh dua rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

II. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini sejumlah Rp 184.000,- (seratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusan No. 25/PDT/2005/PT.MDN. tanggal 23 Mei 2005;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 30 Agustus 2005 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Agustus 2005 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 12 September 2005 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 78/Pdt/Kasasi/2005/PN.Mdn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 September 2005;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/ Terbanding yang pada tanggal 27 September 2005 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/ Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 6 Oktober 2005;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa *judex facti* telah salah dan keliru di dalam menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya yaitu tidak memberikan pertimbangan dan putusan yang baik dan benar, sebagaimana ketentuan Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 Pasal 23 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1969 dan putusan Mahkamah Agung RI No. 072 K/Sip/1972 tanggal 10 Oktober 1972, pertimbangan mana telah mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang dijadikan sebagai pertimbangan sendiri, di mana seharusnya setiap perkara yang dimintakan kasasi oleh para pihak yang kurang puas, memeriksa kembali perkara tersebut dengan baik dan benar berdasarkan hukum serta memberikan pertimbangan-pertimbangan dan alasan-alasan sendiri, apakah putusan tingkat pertama telah tepat atau tidak.

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti*-Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan berikut :

bahwa *judex facti* telah mempertimbangkan dalil-dalil Penggugat dan Tergugat berdasarkan bukti-bukti Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian pendahuluan untuk pembelian rumah, dan Penggugat telah melakukan 14 x angsuran yang keseluruhannya meliputi Rp 65.982.500,- Rumah tersebut harus diserahkan tanggal 1 Desember 1997, tetapi Tergugat wanprestasi, dengan alasan krisis moneter dan kenaikan harga bangunan. Alasan-alasan Tergugat tersebut tidak dapat meniadakan tanggung jawab Tergugat, sehingga Tergugat harus bertanggung jawab atas wanprestasi tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PT NAMORIAM GARDEN ESTATE tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Hal. 11 dari 12 hal. Put. No. 324 K/Pdt/2006



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT NAMORIAM GARDEN ESTATE** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 1 Juli 2008 oleh Bagir Manan. Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH. dan Dr. Susanti Adi Nugroho, SH.,MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Baharuddin Siagian, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota

Ketua

Ttd./

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH.

Bagir Manan.

Ttd./

Dr. Susanti Adi Nugroho, SH.,MH.

Panitera Pengganti

Biaya-biaya:

Ttd./

1. M e t e r a i Rp 6.000,-

Baharuddin Siagian, SH.

2. R e d a k s iRp 1.000,-

3. Administrasi kasasi Rp 493.000,-

J u m l a h Rp 500.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

MUH. DAMING SUNUSI, SH.,MH.

NIP. 040030169

Hal. 12 dari 12 hal. Put. No. 324 K/Pdt/2006

