



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

SALINAN
pt.mahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 74/PDT/2021/PT PAL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu, yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

ISWAN AMIR, SE., NIK 7302021107790001, Laki-Laki, lahir di Bulukumba, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, alamat di Jalan Labu Lrg.3 No.1 Kelurahan Balarooa Kecamatan Palu Barat Kota Palu, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Melawan

Dr. AKBAR MARZUKI TAHYA SPi.MSi., NIK 7371141906860004, Laki-Laki, Umur 34 Tahun, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Dosen Untad Palu, alamat di Fakultas Perikanan Universitas Tadulako Kelurahan Tondo Kecamatan Mantikulore Kota Palu, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah Nomor 74/PDT/2021/PT PAL tanggal 04 Oktober 2021 tentang Penetapan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 22 Februari 2021, yang mana telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 22 Februari 2021 di bawah Register perkara perdata Nomor: 14/Pdt.G/2021/PN Pal, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki usaha property perumahan Griya Bukit Hijau yang beralamat di jalan Merpati II No.36 Kelurahan Lasoani Kecamatan Mantikulore Kota Palu, Yang bergerak dibidang Jual Beli tanah kaplingan dan melaksanakan borongan bangunan rumah segala jenis type yang disesuaikan dengan pembayaran secara bertahap dari para langganan sampai bangunan rumah tersebut selesai dan siap huni;
2. Bahwa pada awalnya Tergugat yang berasal dari Kabupaten Maros Sulawesi Selatan mendatangi Penggugat dikantor Griya Bukit Hijau jalan Merpati II No.36,

hal. 1 dari 18 Putusan Nomor 74/PDT/2021/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat yang berprofesi sebagai dosen Untad menemui Penggugat dengan tujuan ingin membeli tanah kaplingan yang terletak di Blok A3 sekalian dibangun rumah type 50/150 M² dengan harga sebesar Rp 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah), dengan perjanjian pembayaran pertama (DP) senilai Rp 100.000.000,-(seratus juta rupiah), Sisanya Rp 200.000.000,-(dua ratus juta) akan dibayar lunas 12 (dua belas) bulan kemudian sampai bangunan rumah tersebut selesai dan diserahkan terimakan, vide bukti perjanjian jual beli (Kas Lunak) tanggal 31 Januari 2018;

3. Bahwa atas kesepakatan bersama baik mengenai harga transaksi jual beli tanah kaplingan maupun pelaksanaan bangunan rumah tersebut diatas, Tergugat yang berprofesi sebagai Dosen tidak mau menggunakan jasa Notaris atau blanko perjanjian yang selama ini digunakan oleh Penggugat dalam transaksi jual beli tanah berikut bangunan, Tergugat justeru memaksakan diri dan minta untuk membuat perjanjian sendiri dalam transaksi jual beli tersebut, Berhubung Penggugat berkeinginan melayani langgan agar tidak kecewa maka semua permintaan Tergugat dipenuhi untuk menerbitkan dan membuat perjanjian sendiri;

4. Bahwa selanjutnya Tergugat membuat surat perjanjian memakai kop Perumahan Griya Bukit Hijau, yang di istilahkan sebagai perjanjian Jual Beli (Kas Lunak) pada hari Rabu tanggal 31-01-2018, kemudian Tergugat menyuruh Penggugat menandatangani perjanjian tersebut dikantor perumahan Griya Bukit Hijau, 2 (dua) minggu kemudian dari penanda tangan perjanjian tersebut Tergugat menyerahkan uang pembayaran pertama (DP) kepada Penggugat sebesar Rp 100.000.000,-(seratus juta rupiah), Selain itu Tergugat juga minta kepada Penggugat agar diberikan izin untuk numpang tinggal dengan keluarganya dikantor pemasaran Griya Bukit Hijau, Atas permintaan tersebut Penggugat mengizinkan Tergugat untuk numpang tinggal dan menempati rumah perkantoran Griya Bukit Hijau;

5. Bahwa enam bulan kemudian Tergugat memanggil Penggugat agar datang diperumahan Griya Bukit Hijau, yang ternyata tujuannya ingin mengganti perjanjian jual beli tertanggal 31-01-2018 tanpa memiliki alasan yang jelas, Tergugat menyuruh Penggugat menanda tangani Perjanjian Jual Beli pengganti tanpa memberikan salinan atau turunan perjanjian kepada Penggugat, Bahkan selama ini Tergugat telah lalai melaksanakan kewajiban pembayaran sisa harga rumah yang dijanjikan dengan jangka waktu 12 bulan, yang mana sisa harga tersebut akan digunakan Penggugat untuk menyelesaikan bangunan rumah di jalan Merpati;

6. Bahwa antara bulan September tahun 2019 Tergugat memanggil Penggugat untuk datang dikantornya kampus Untad kelurahan Tondo kecamatan Mantikulore Palu, Yang mana secara sepihak Tergugat telah membuat perjanjian pengembalian uang tertanggal 5 September 2019 dan menyuruh Penggugat menanda tangani Surat

hal. 2 dari 18 Putusan Nomor 74/PDT/2021/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian tersebut, selanjutnya Tergugat minta uang panjarnya (DP) yang Rp 110.000.000,-(seratus sepuluh juta rupiah) dikembalikan berikut bunga menjadi sebesar 120.000.000,-(seratus dua puluh juta rupiah), pada waktu itu Penggugat yang orang awam dibawah tekanan hanya bisa menyetujui permintaan Tergugat;

7. Bahwa berhubung selama ini Penggugat selalu merasa segan kepada Tergugat yang berkarir sebagai seorang dosen, maka Penggugat tidak ada jalan lain kecuali mengikuti semua kemauan Tergugat dengan mengembalikan uang panjar sebesar Rp 10.000.000,-(sepuluh juta Rupiah), walaupun Tergugat berulang kali membuat perjanjian jual beli yang selalu dirubah-rubah, bahkan Tergugat membuat surat perjanjian pengembalian uang secara sepihak dan menyuruh Penggugat menandatangani tanpa setahu istri, Yang seharusnya apabila Tergugat membatalkan transaksi jual beli maka Penggugat hanya mengembalikan panjar 50%, berdasarkan Perjanjian Jual Beli (Kas Lunak) tanggal 31 Januari 2018 yang tercantum pada pasal 6, dinyatakan "*Jika Pihak Kedua mengundurkan diri secara sepihak dengan alasan apapun maka uang yang telah dibayarkan kepada Pihak Pertama akan dipotong sebesar 50 % (lima puluh persen)*", Namun kenyataannya Tergugat sangat licik dengan cara membuat perjanjian pengembalian uang yang diperhitungkan berikut bunga dan denda setiap harinya;

8. Bahwa selama Penggugat mengalami kerugian atas hilangnya barang-barang bangunan dan trauma akibat gempa bumi, likuifaksi dan tsunami, ditambah pademi corona / covid 19 hingga sampai saat ini telah mengakibatkan ekonomi Penggugat mengalami pailit yang berkepanjangan, sehingga belum mampu mengembalikan uang sebesar 50% dari pembayaran pertama kepada Tergugat, akan tetapi Tergugat secara sepihak telah menghitung bunga pinjaman yaitu dari Rp 110.000.000,-(seratus sepuluh juta rupiah) menjadi Rp 339.000.000,-(tiga ratus tiga puluh sembilan juta rupiah) yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat, dengan perincian sebagai berikut :

- a. Panjar pertama (DP) : Rp 100.000.000,-(seratus juta rupiah).
- b. Panjar tambahan DP sebesar Rp 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah).
- c. Bunga Rp 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) yang sudah dibayar oleh Penggugat
- d. Namun Jumlah pinjaman tetap dihitung : Rp 120.000.000,-(seratus dua puluh juta rupiah),
- e. Bunga dan denda 0,5% perhari: Rp 120.000.000,-X 0,5% -X 365 hari = Rp 219.000.000,-
- f. Jumlah total yang harus dibayar Penggugat kepada Tergugat adalah: Rp 120.000.000,- ditambah bunga Rp 219.000.000,- = Rp 339.000.000,-(tiga ratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tiga puluh sembilan juta rupiah). secara tunai dan kes, Vide Perhitungan bunga via WA Tergugat.

Berdasarkan perhitungan uang berbunga tersebut, Tergugat memberi peringatan keras kepada Penggugat apabila tidak mampu mengembalikan uang sejumlah tersebut diatas, Tergugat mengancam akan mengambil tanah berikut bangunan rumah yang telah dialihkan dan didanani bangunannya oleh pihak lain;

9. Bahwa berdasarkan segala hal yang telah terurai diatas tersebut Tergugat dengan sengaja telah melanggar asas kepatutan dan etiked baik yang dapat dikategorikan sebagai Bank Gelap, yang juga merupakan perbuatan melawan hukum yang nyata-nyata merugikan Penggugat, Yang terbukti selama ini berulang kali Tergugat merubah-ubah perjanjian sampai diterbitkannya Surat Perjanjian Pengembalian Uang, Namun Perjanjian awal yakni: Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 31 Januari 2018 yang dibikin oleh Tergugat tidak pernah dibatalkan oleh kedua belah pihak, sedangkan perjanjian-perjanjian lain yang dibuat sendiri oleh Tergugat hanya merupakan rekayasa untuk mengelabui Penggugat, Oleh karena itu Surat Perjanjian Pengembalian Uang tanggal 05 September 2019 berikut bunga dan denda tanpa setahu istri Penggugat adalah cacad hukum dan harus Batal Demi Hukum;

10. Bahwa dibatalkannya perjanjian tanggal 31 Januari 2018 secara sepihak oleh Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat, dengan diterbitkannya Surat Perjanjian Pengembalian Uang berikut bunga dan denda selama satu tahun (365 hari) hingga berjumlah Rp 339.000.000,-(tiga ratus tiga puluh sembilan juta rupiah), tanpa memiliki Izin dari Menteri Keuangan Republik Indonesia adalah merupakan Bank gelap, oleh karena itu Tergugat dengan sengaja telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUHPerdara, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dimaksud Dr.Rosa Agustina dalam disertasinya berjudul "Perbuatan Melawan Hukum" halaman 62 menyebutkan "*Yang dapat digugat berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara*" antara lain: (1).Pengerusakan barang (menimbulkan kerugian materiil); (2).Gangguan (hinder) menimbulkan kerugian Imateriil yaitu mengurangi kenikmatan atas sesuatu, (3).Menyalah gunakan Hak Orang, Menggunakan barang miliknya sendiri tanpa kepentingan yang patut, Tujuanya untuk merugikan orang lain;

11. Bahwa dalam perkara a'quo adalah perbuatan Tergugat yang dengan sengaja menggunakan uangnya sebesar Rp 100.000.000,-(seratus juta rupiah), yang selanjutnya membuat perjanjian jual beli sendiri yang dirubah-rubah sampai tiga kali, yang pada akhirnya transaksi tersebut dibatalkan secara sepihak, yang kemudian membuat surat perjanjian pengembalian uang dengan syarat minta uangnya dikembalikan menjadi Rp 339.000.000,-(tiga ratus tiga puluh sembilan juta rupiah),

hal. 4 dari 18 Putusan Nomor 74/PDT/2021/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau rumah yang telah selesai dibangun dengan dana orang lain dan telah dijual tersebut akan diambil alih menjadi milik Tergugat;

12. Bahwa atas perbuatan Tergugat sebagaimana yang telah terurai diatas tersebut, Penggugat mengalami kerugian Imateriil, yang mana kerugian Imateriil/Moril tidak bisa diperhitungkan dengan standart apapun, yang selama ini Penggugat dan istri dicemarkan nama baiknya melalui face book, media daring dan lain sebagainya, Penggugat merasa malu dengan tetangga dekat, keluarga maupun teman sekantor, Namun apabila diperhitungkan dengan nilai uang adalah Rp 1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat secara kontan tunai dan kes;

13. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia atau ilusoir, dimohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Palu, cq.Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a'quo untuk meletakkan Sita Jaminan (CB) terhadap harta kekayaan Tergugat baik barang tidak bergerak atau bergerak dimanapun berada;

14. Bahwa berhubung gugatan ini diajukan sesuai fakta yang nyata dan disertai dengan alat bukti otentik yang sah, maka berdasarkan pasal 180 HIR, dimohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lainnya Banding maupun Verset (uitvoerbaar bij voorraad);

Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat telah terbukti bersalah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) dengan membungakan uang tanpa izin dari Menteri Keuangan RI;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang diletakan dalam perkara ini;
4. Menyatakan Perjanjian Jual Beli (Kas Lunak) tanggal 31 Januari 2018 yang dibuat oleh Tergugat sendiri adalah sah menurut hukum dan mengikat;
5. Memerintahkan kepada Penggugat untuk mengembalikan uang panjar (DP) kepada Tergugat sebesar 50 % dari DP Rp 100.000.000,-(seratus juta rupiah), sesuai bunyi pasal 6 perjanjian jual beli (Kas Lunak) tanggal 31 Januari 2018 tersebut;
6. Menyatakan batal demi hukum surat perjanjian pengembalian uang tanggal 5 September 2019 berikut bunga dan denda yang dibuat secara sepihak oleh Tergugat tanpa setahu istri Penggugat sebagaimana dimaksud dalam undang-undang perkawinan No.1 tahun 1974;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Tergugat telah bersalah membungakan uang dari DP Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) menjadi Rp 339.000.000,- (tiga ratus tiga puluh sembilan juta rupiah) tanpa memiliki izin dari Menteri Keuangan Republik Indonesia adalah melanggar hukum;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Imateriil kepada Penggugat sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) secara kontan tunai dan kes;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verset;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Palu, cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, Maka mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku ditengah masyarakat (ex aequo et bono);

Memperhatikan dan mengutip segala yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Pal tanggal 02 September 2021 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp.960.000,- (Sembilan Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Palu tanggal 02 September 2021 Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Pal tersebut, Pembanding/ Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 06 September 2021, sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Pal tertanggal 06 September 2021 dan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada :Terbanding/Tergugat pada tanggal 10 September 2021,

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding yang diajukan oleh para Pembanding/Penggugat tersebut Pembanding/Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan memori banding yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 09 September 2021, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada : Terbanding/Tergugat pada tanggal 10 September 2021;

Menimbang, bahwa Terbanding/Tergugat telah mengajukan kontra memori banding yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 24 September 2021 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding / Penggugat pada tanggal 01 Oktober 2021;

hal. 6 dari 18 Putusan Nomor 74/PDT/2021/PT PAL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah untuk pemeriksaan tingkat banding, para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara (*inzage*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu, sebagaimana ternyata dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding masing-masing Nomor 14/Pdt.G/2021/PN PAL kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 21 April 2021, dan kepada Terbanding/Tergugat pada tanggal 10 September 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat dalam memori bandingnya pada pokoknya menyatakan tidak sependapat dan keberatan terhadap putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama karena pokok perkara sama sekali tidak dipertimbangkan oleh **Judex factie Pengadilan Tingkat Pertama** dalam perkara a'quo, keberatan-keberatan **Pemohon Banding** terhadap **pertimbangan hukum (Ratio Decidendi)** pada **Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor : 14/Pdt-G/2021/PN.Pal.** tertanggal 02 September 2021, adalah karena putusan tersebut sangat **tidak adil (onrechtvaardig)** dan telah salah menerapkan Hukumnya, yakni dengan kurang cukupnya memberikan **Pertimbangan Hukum (Onvoldoende gemotiveerd)**, sehingga Cacat Hukum dan **Putusan Dapat Dibatalkan (vernietigbaar)**,

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra banding yang diajukan Terbanding/Tergugat pada pokoknya memohon agar Pengadilan Tinggi menolak permohonan banding dari Pembanding/Penggugat dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palu Perkara No. 14/Pdt.G./2021/PN Pal, tanggal 02 September 2021, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap upaya hukum banding yang diajukan oleh Pembanding dan memori banding Pembanding tanggal 09 September 2021 merupakan upaya Developer untuk mengambil hak Terbanding sebagai konsumen. Bahwa Pembanding telah mengingkari segala perjanjian (wanprestasi) kepada Terbanding.
2. Bahwa terhadap surat perjanjian jual beli (kas lunak) 31 Januari 2018 (T-01) merupakan perjanjian yang disepakati bersama tanpa ada perubahan dan Pembanding yang merupakan Developer telah mengambil uang Terbanding yang merupakan Konsumen sejumlah Rp. 110.000.000,- (T-05).

hal. 7 dari 18 Putusan Nomor 74/PDT/2021/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa terbitnya perjanjian pengembalian uang merupakan kesepakatan pada pertemuan pada hari Senin 2 September 2019 di My Kopi-O! Jl. R. A. Kartini, Palu (T-03 dan T-04: dokumentasi hal 13-16). Bahwa pada pertemuan tersebut Pembanding menyampaikan tidak dapat memenuhi kewajibannya terhadap Terbanding, sehingga Pembanding sebagai Developer bersedia mengembalikan uang Terbanding sebagai konsumen yang telah dirugikan (T-03).
4. Bahwa perjanjian jual beli (kas lunak) 31 Januari 2018 (T-01) tidak pernah dibatalkan oleh Terbanding sebagai konsumen. Bahwa Terbanding selalu berupaya menemui Pembanding untuk mengetahui progres pembangunan dan menginginkan membantu kelanjutan pekerjaan, namun Pembanding tidak menunjukkan itikad baik. Bahwa ternyata Pembanding telah menjual rumah tanpa sepengetahuan Terbanding sejak 16 Maret 2019 kepada pihak lain (T-06).
5. Bahwa atas saksi-saksi Pembanding yang bukan orang-orang dalam perjanjian dan atau kesepakatan, dapat membuktikan upaya kecurangan, fitnah, penipuan dan menghalalkan segala cara dalam memperoleh keuntungan.
6. Bahwa berdasarkan materi-materi, saksi sebagaimana disampaikan Terbanding dalam perkara No. 14/Pdt.G./2021/PN Pal, maka dalil yang disampaikan Pembanding bersifat mengada-ada dan akal-akalan untuk mengambil keuntungan, setelah mengambil uang Rp. 110.000.000,- dan menjual kembali rumah A3 di Griya Bukit Hijau Jl. Merpati Palu 16 Maret 2019 (T-06) tanpa sepengetahuan Terbanding, dan selanjutnya membatalkan secara sepihak tanpa alasan yang jelas kepada Terbanding sebagai konsumen.
7. Bahwa atas dugaan tindak penipuan yang dilakukan Pembanding, maka status laporan Terbanding telah ditingkatkan ke tahap penyidikan POLDA Sulawesi Tengah.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mencermati dengan seksama mencermati dalil-dalil memori banding dari Pembanding/Penggugat dan dalil-dalil kontra memori banding dari Terbanding/Tergugat, maka selanjutnya akan dipertimbangkan apakah putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 14/Pdt.G./2021/PN Pal tanggal 2 September 2021 sudah dipertimbangkan dengan benar sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku atau tidak, maka Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang telah menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan gugatan Penggugat cacat formil (error in persona) karena Penggugat dalam posita gugatannya tidak menjelaskan secara detail hubungan hukum yang menjadi dasar dari gugatan, apakah perjanjian jual beli (Kas Lunak) tanah kaplingan di Jl. Merpati II No.36 Kelurahan Lasoani Kecamatan Mantikulore Kota Palu antara Penggugat dengan Tergugat dibuat antara pribadi Penggugat sebagai Iswan Amir,SE atau Penggugat sebagai

hal. 8 dari 18 Putusan Nomor 74/PDT/2021/PT PAL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Developer Perumahan Griya Bukit Hijau dalam hal ini bertindak atas nama Perusahaan sebagai badan hukum atau perwakilan suatu perkumpulan/badan usaha, menurut Pengadilan Tinggi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut kurang tepat dengan alasan atau pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terlepas apakah usaha property perumahan Griya Bukit Hijau yang diklaim sebagai milik Pembanding/Penggugat tersebut merupakan usaha perseorangan, atau berbentuk CV (Persekutuan Komanditer) ataupun berbentuk badan hukum (PT), menurut Pengadilan Tinggi apabila Pembanding/Penggugat merasa hak pribadinya telah dilanggar atau dirugikan, maka Pembanding/Penggugat dalam kapasitasnya selaku pribadi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri terhadap orang yang dianggap telah menimbulkan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mencermati posita gugatan Pembanding/Penggugat telah ternyata bahwa gugatan Pembanding/Penggugat sudah cukup jelas, yang mana dalam posita gugatannya Pembanding/Penggugat telah mendalilkan sebagai pemilik usaha property perumahan Griya Bukit Hijau yang terletak di Jl. Merpati II No.36 Kelurahan Lasoani, Kecamatan Mantikulore Kota Palu dan berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan dalam posita gugatannya sudah cukup jelas bahwa Pembanding/Penggugat dalam perkara a quo dalam kapasitasnya selaku pribadi telah mengajukan gugatan terhadap Terbanding/Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan di atas, maka pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang telah menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan gugatan Penggugat cacat formil (error in persona) karena Penggugat dalam posita gugatannya tidak menjelaskan secara detail hubungan hukum yang menjadi dasar dari gugatan adalah kurang tepat dan tidak beralasan menurut hukum dan oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Palu tanggal 02 September 2021 Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Pal tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan materi eksepsi dan pokok perkara dalam perkara a quo dengan pertimbangan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding/Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan materi pokok perkara Pengadilan Tinggi perlu terlebih dahulu mempertimbangkan materi eksepsi yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat;

Menimbang, bahwa Terbanding/Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penggugat tidak mempunyai kepentingan Untuk Menggugat karena telah mengakui tidak dapat memenuhi kewajibannya terhadap Perjanjian Jual Beli (Kas Lunak), Tanggal 31 Januari 2018.
2. Penggugat sebagai pihak penjual telah mengambil hak yang seharusnya diperoleh oleh Tergugat sebagai pembeli/konsumen, sementara pembeli telah melaksanakan kewajiban pembayaran namun tidak memperoleh haknya;
3. Penggugat sebagai pihak penjual telah menjual kembali aset tanah dan bangunan, tanpa memberitahukan Tergugat sebagai pemilik/pembeli aset.
4. Penggugat secara sadar dan terencana untuk menyembunyikan penjualan aset tanah dan bangunan yang masih menjadi hak Tergugat.
5. Penggugat telah berupaya mengarahkan pilihan penggantian aset kepada Tergugat tanpa alasan yang jelas.
6. Penggugat telah mengingkari perjanjian pengembalian uang yang telah ditentukan dan sepakatinya dihadapan Tergugat dan saksi-saksi, Tanggal 5 September 2019.
7. Penggugat telah menghindari pertemuan untuk membicarakan mufakat.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mencermati materi eksepsi yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat telah ternyata bahwa materi eksepsi dari Terbanding/Tergugat tersebut telah memasuki materi pokok perkara, sehubungan dengan hal tersebut maka materi eksepsi dari Terbanding/Tergugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara a quo Pengadilan Tingkat Pertama belum mempertimbangkan materi pokok perkara, maka Pengadilan Tinggi perlu mempertimbangkan materi pokok perkara dalam perkara a quo serta bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Pembanding/Penggugat telah disangkal oleh Terbanding/Tergugat, maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 283 R.Bg. Jo Pasal 1865 KUH-Perdata, maka Pembanding/ Penggugat haruslah dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya Pembanding / Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-4 dan selain itu Pembanding/Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah didengar keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya masing-masing yaitu saksi MOH. FIKRIE dan saksi MUSYAHIDAH, sedangkan Tergugat untuk memperkuat dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti lawan (tegen bewijst) berupa bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan bukti T-7 dan selain itu Tergugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi ASWAD EKA PUTRA,S.Pi.,M.Si., dan saksi RUSAINI;

hal. 10 dari 18 Putusan Nomor 74/PDT/2021/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sehubungan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak tersebut, maka Pengadilan Tinggi hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah sebagaimana yang telah didalilkan oleh Pembanding/Penggugat dalam posita gugatannya pada nomor urut 10, yang mana Pembanding/Penggugat telah mendalilkan bahwa Terbanding/Tergugat telah membatalkan perjanjian tanggal 31 Januari 2018 secara sepihak tanpa sepengetahuan Pembanding/Penggugat dan dengan diterbitkannya Surat Perjanjian Pengembalian Uang berikut bunga dan denda selama satu tahun (365 hari) hingga berjumlah Rp 339.000.000,-(tiga ratus tiga puluh sembilan juta rupiah), tanpa memiliki Izin dari Menteri Keuangan Republik Indonesia adalah merupakan Bank gelap, oleh karena itu Terbanding/Tergugat dengan sengaja telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUHPerdata

Menimbang, bahwa sehubungan dengan dalil yang dikemukakan oleh Pembanding /Penggugat tersebut, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan : "Apakah benar Terbanding/Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Pembanding/Penggugat sebagaimana yang didalilkan oleh Pembanding/Penggugat tersebut ?", dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebelum Pengadilan Tinggi mempertimbangkan apakah Terbanding/Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Pembanding/Penggugat, maka Pengadilan Tinggi perlu terlebih dahulu menyitir ketentuan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang memuat ketentuan sebagai berikut : *"Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu menggantikan kerugian"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa dalam perkembangannya pengertian perbuatan melawan hukum sejak tahun 1919 telah diuraikan secara luas yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;

hal. 11 dari 18 Putusan Nomor 74/PDT/2021/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam Undang-Undang;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1/T-1 berupa Perjanjian Jual Beli (Kas Lunak) diperoleh adanya fakta hukum bahwa pada tanggal 31 Januari 2018 antara Pembanding/Penggugat dan Terbanding/Tergugat pernah mengadakan perjanjian dengan kesepakatan bahwa Pembanding/Penggugat selaku pihak pertama akan menyiapkan asset benda tidak bergerak yaitu berupa 1 (satu) unit tanah beserta bangunan yang terletak di Perumahan Griya Bukit Hijau Jl. Merpati Palu yakni rumah No. A3 Type 50/150 M2 dan Terbanding/Tergugat selaku pihak kedua sepakat membeli asset tersebut secara tunai bertahap (kas lunak) dari pihak pertama (Pembanding/Penggugat) dengan harga :

1. Harga untuk 1 (satu) unit rumah yang dimaksud pada pasal 1 adalah sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
2. Harga tersebut belum termasuk harga kelebihan tanah dan penambahan bangunan jika ada;
3. Pembayaran harga rumah tersebut dilakukan melalui no. Rekening BRI 10366380067 a. Iswan Amir, Mandiri 151 00 1018982 4 an. Kusmala Dewi 5190 01 009942. 53 0 a. Kusmala Dewi;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 3 Perjanjian Jual Beli (Kas Lunak) disebutkan bahwa pihak pertama (Pembanding/Penggugat) akan memberikan kebijakan pembayaran kepada pihak kedua (Terbanding/Tergugat) dengan cara pembayaran sebagai berikut :

1. Setelah penandatanganan perjanjian ini, pihak kedua akan melunasi DP untuk pembelian 1 unit rumah yang dimaksud di atas yakni Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) selambat-lambatnya 2 minggu setelah perjanjian ditanda tangani;
2. Adapun sisa dari harga rumah tersebut yakni Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) akan dilunasi hingga jatuh tempo, yakni 12 bulan setelah penandatanganan berita acara serah terima rumah.
3. Jika pada tanggal jatuh tempo pihak kedua belum melunasi, maka akan dikenakan denda 0,50% dari sisa tunggakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan dari Pembanding/Penggugat serta dihubungkan dengan bukti T-05 diperoleh adanya fakta hukum bahwa Terbanding/Tergugat sudah memenuhi kewajibannya membayar uang muka (DP) untuk pembelian 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perumahan Griya Bukit Hijau Jl. Merpati Palu yakni rumah No. A3 Type 50/150 M2 sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) kepada Pembanding/Penggugat;

hal. 12 dari 18 Putusan Nomor 74/PDT/2021/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-04 (halaman 1-6) diperoleh adanya fakta hukum bahwa sesuai kesepakatan yang disampaikan secara lisan oleh Pembanding/Penggugat melalui chat tertanggal 30 Januari 2018 bahwa Pembanding/Penggugat menjanjikan akan menyelesaikan pembangunan 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perumahan Griya Bukit Hijau Jl. Merpati Palu yakni rumah No. A3 Type 50/150 M2 tersebut dalam tenggang waktu kurang lebih 3 bulan rumah yang dipesan oleh Terbanding/Tergugat tersebut sudah siap huni, namun berdasarkan bukti T-02 diperoleh adanya fakta hukum bahwa Pembanding/Penggugat hingga tanggal 30 Juli 2018 belum bisa memenuhi kewajibannya dalam menyelesaikan pembangunan rumah yang telah dipesan oleh Terbanding/Tergugat tersebut, sehingga akhirnya para pihak pada tanggal 30 Juli 2018 telah membuat Kesepakatan Bersama tentang Kelanjutan Pembangunan Rumah No. A3 di Griya Bukit Hijau Merpati Palu sebagaimana yang tersebut dalam bukti T-02;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2/T-03 diperoleh adanya fakta hukum bahwa pada tanggal 02 September 2019 beretempat di My Kopi-O! Jl. R.A. Kaartini, Palu, Pihak Pembanding/Penggugat menyatakan tidak dapat memenuhi kewajiban terhadap pihak Terbanding/Tergugat dalam menyelesaikan pembangunan 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perumahan Griya Bukit Hijau Jl. Merpati Palu yakni rumah No. A3 Type 50/150 M2 dan akhirnya pada tanggal 5 September 2019 para pihak sepakat membuat Surat Perjanjian Pengembalian Uang, yang mana dalam "Surat Perjanjian Pengembalian Uang" tersebut telah disetujui oleh kedua belah pihak pada pokoknya hal-hal sebagai berikut :

1. Pihak pertama bersedia mengembalikan uang sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) kepada pihak kedua, yang merupakan uang pembelian rumah yang telah disetorkan oleh pihak pembeli;
2. Pihak pertama bersedia memberikan kompensasi berupa uang tunai sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada pihak kedua;
3. Pihak pertama bersedia melakukan transaksi pengembalian dan pemberian kompensasi melalui rekening milik pihak kedua, yakni BNI 0145805488 dan atau Bank Mandiri 1330011610342 a. Akbar Marzuki Tahya dan atau BRI 059501006838535 an. Sunarti;
4. Pihak pertama berjanji akan mengembalikan uang pembelian rumah dan uang kompensasi paling lama hingga 31 Oktober 2019 kepada pihak kedua;
5. Apabila nantinya pihak pertama tidak dapat mengembalikan dan memenuhi kompensasi paling lama hingga waktu yang telah disetujui dalam ketentuan ini, maka pihak kedua berhak atas tambahan 0,5% (nol koma lima persen) per hari dari total uang Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dibayarkan melalui transfer ke rekening yang sesuai dalam ketentuan ini;

hal. 13 dari 18 Putusan Nomor 74/PDT/2021/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas, menurut Pengadilan Tinggi Terbanding/Tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap pihak Pemanding/Penggugat yaitu berdasarkan alasan atau pertimbangan hukum sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas telah ternyata bahwa Pemanding/Penggugat telah cedera janji atau telah melakukan wanprestasi terhadap Terbanding/Tergugat karena pada tanggal 02 September 2019 beretempat di My Kopi-O! Jl. R.A. Kartini, Palu, Pihak Pemanding/Penggugat menyatakan tidak dapat memenuhi kewajiban terhadap pihak Terbanding/Tergugat dalam menyelesaikan pembangunan 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perumahan Griya Bukit Hijau Jl. Merpati Palu yakni rumah No. A3 Type 50/150 M2 dan akhirnya pada tanggal 5 September 2019 para pihak sepakat membuat Surat Perjanjian Pengembalian Uang, yang mana dalam "Surat Perjanjian Pengembalian Uang" (sesuai bukti P-2/T-03) ;
- Bahwa Pemanding/Penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan bahwa Surat Perjanjian Pengembalian Uang tertanggal 5 September 2019 dibuat atas dasar tekanan atau paksaan, namun setelah Pengadilan Tinggi mencermati bukti-bukti yang diajukan oleh Pemanding/Penggugat baik berupa bukti-bukti surat maupun saksi-saksi ternyata pihak Pemanding/Penggugat tidak dapat membuktikan perihal adanya unsur paksaan sebagaimana yang telah didalilkan tersebut, namun sebaliknya berdasarkan bukti P-2/T-03 diperoleh adanya fakta hukum bahwa Surat Perjanjian Pengembalian Uang tertanggal 5 September 2019 tersebut dibuat atas dasar kesepakatan para pihak karena para pihak telah menandatangani Surat Perjanjian tersebut dan telah pula disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi;
- Bahwa menurut Pengadilan Tinggi yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum justru Pemanding/Penggugat karena berdasarkan Perjanjian Jual Beli (Kas Lunak) sebagaimana yang tersebut dalam bukti P-1/T-01 bahwa pihak Terbanding/Tergugat sudah terlebih dahulu memesan 1 (satu) unit rumah No. A3 Type 50/150 M2 yang terletak di Perumahan Griya Bukit Hijau Jl. Merpati Palu dan berdasarkan bukti T-05 telah terbukti bahwa pihak Terbanding/Tergugat telah membayar uang muka (DP) kepada Pemanding/Penggugat sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan berdasarkan bukti T-06 diperoleh adanya fakta hukum bahwa pada tanggal 16 Maret 2019 Pemanding/Penggugat secara diam-diam dan tanpa seizin dari pihak Terbanding/Tergugat telah menjual kembali 1 (satu) unit rumah No. A3 Type 50/150 M2 yang terletak di Perumahan Griya Bukit Hijau Jl. Merpati Palu kepada pihak ketiga (Sdr. Ilham Akbar/Anwar), yang mana menurut Pengadilan Tinggi

hal. 14 dari 18 Putusan Nomor 74/PDT/2021/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan yang dilakukan oleh Pembanding/penggugat tersebut dapat dikualivisir sebagai perbuatan melawan hukum;

- Bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas bahwa oleh karena pihak Pembanding/Penggugat telah terbukti melakukan wanprestasi terhadap Terbanding/Tergugat karena Pihak Pembanding/Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban terhadap pihak Terbanding/Tergugat dalam menyelesaikan pembangunan 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perumahan Griya Bukit Hijau Jl. Merpati Palu yakni rumah No. A3 Type 50/150 M2, maka sebagai konsekuensinya menurut hukum pihak Terbanding/Tergugat berhak untuk menuntut pembatalan "Perjanjian jual Beli (Kas Lunak) tertanggal 31 Januari 2018 dan Surat Perjanjian Pengembalian Uang tertanggal 5 September 2019 yang telah dibuat atas dasar kesepakatan para pihak tersebut adalah sah menurut hukum;

- Bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas bahwa kronologis sampai dibuatnya "Surat Perjanjian Pengembalian Uang tertanggal 5 September 2019" karena pihak Pembanding/Penggugat menyatakan sudah tidak sanggup lagi memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam "Perjanjian Jual Beli (Kas Lunak) tertanggal 31 Januari 2018 sehingga akhirnya dibuat kesepakatan sebagaimana tersebut dalam "Surat Perjanjian Pengembalian Uang tertanggal 5 September 2019" dan dalam Surat Perjanjian Pengembalian Uang tertanggal 5 September 2019 telah dibuat kesepakatan antara lain :

- a. Pihak Pembanding/Penggugat bersedia mengembalikan uang sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) kepada pihak Terbanding/Tergugat paling lama hingga tanggal 31 Oktober 2019;
- b. Pihak Pembanding/Penggugat bersedia memberikan uang kompensasi berupa uang tunai sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada pihak Terbanding/Tergugat;
- c. Apabila pihak Pembanding/Penggugat tidak dapat mengembalikan dan memenuhi kompensasi paling lama hingga waktu yang telah disetujui, maka pihak Terbanding/Tergugat berhak atas tambahan 0,5 % per hari dari total uang Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);

- Bahwa dalam praktek atau kelaziman dalam hukum kontrak yang berlaku dalam masyarakat bahwa pencantuman ketentuan sanksi denda keterlambatan dalam pembayaran adalah merupakan hal yang biasa dan hal tersebut tidak dapat dikualivisir telah membungakan uang sehingga untuk pencantuman sanksi denda keterlambatan dalam suatu perjanjian tidak perlu izin dari Menteri Keuangan karena izin dari Menteri Keuangan hanya diberlakukan untuk mendirikan suatu Lembaga Keuangan seperti pendirian sebuah perusahaan asuransi atau pendirian sebuah Bank yang menarik

hal. 15 dari 18 Putusan Nomor 74/PDT/2021/PT PAL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dana dari masyarakat luas, sedangkan dalam perkara a quo Terbanding/Tergugat tidak terbukti telah menarik dana dari masyarakat luas;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan di atas telah ternyata bahwa pihak Terbanding/Tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Pembanding/Penggugat, sehubungan dengan hal tersebut maka petitum Pembanding/Penggugat pada point 2 dan 7 yang memohon agar Terbanding/Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah membungakan uang tanpa izin dari Menteri Keuangan RI adalah tidak beralasan menurut hukum dan oleh karena petitum Pembanding/Penggugat pada point 2 dan 7 tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Pembanding/Penggugat pada point 3 yang memohon agar pengadilan menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang telah diletakkan dalam perkara a quo adalah tidak beralasan menurut hukum karena setelah Pengadilan Tinggi mencermati dengan seksama berkas perkara dalam perkara a quo telah ternyata bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak pernah meletakkan sita jaminan sebagaimana yang dimohonkan oleh Pembanding/Penggugat tersebut, sehingga petitum Pembanding/Penggugat pada point 3 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Pembanding/Penggugat pada point 4 yang memohon agar Perjanjian Jual Beli (Kas Lunak) tanggal 31 Januari 2018 dinyatakan sah menurut hukum dan mengikat Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas bahwa oleh karena pihak Pembanding/Penggugat telah terbukti melakukan wanprestasi terhadap Terbanding/Tergugat karena Pihak Pembanding/Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban terhadap pihak Terbanding/Tergugat dalam menyelesaikan pembangunan 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perumahan Griya Bukit Hijau Jl. Merpati Palu yakni rumah No. A3 Type 50/150 M2 dalam tenggang waktu 3 bulan sesuai kesepakatan, maka sebagai konsekuensinya menurut hukum pihak Terbanding/Tergugat berhak untuk menuntut pembatalan "Perjanjian jual Beli (Kas Lunak) tertanggal 31 Januari 2018 dan selanjutnya telah dibuat Surat Perjanjian Pengembalian Uang tertanggal 5 September 2019 yang telah dibuat atas dasar kesepakatan para pihak, sehubungan dengan hal tersebut petitum Pembanding/Penggugat pada point 4 tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan telah dibuatnya Surat Perjanjian Pengembalian Uang tertanggal 5 September 2019 yang telah dibuat atas dasar kesepakatan para pihak tersebut, maka sebagai konsekuensinya Perjanjian jual Beli (Kas Lunak) tertanggal 31

hal. 16 dari 18 Putusan Nomor 74/PDT/2021/PT PAL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2018 telah dibatalkan, sehingga dengan demikian petitum Pembanding/Penggugat pada point 6 yang memohon agar Pembanding/Penggugat diperintahkan untuk mengembalikan uang panjar (DP) kepada Terbanding/Tergugat sebesar 50% dari DP Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) sesuai bunyi pasal 6 perjanjian jual beli (Kas Lunak) tanggal 31 Januari 2018 adalah tidak beralasan menurut hukum dan oleh karenanya petitum Pembanding/Penggugat pada point 6 tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas telah ternyata bahwa Pembanding/Penggugat telah cedera janji atau telah melakukan wanprestasi terhadap Terbanding/Tergugat karena pada tanggal 02 September 2019 beretempat di My Kopi-O! Jl. R.A. Kartini, Palu, Pihak Pembanding/Penggugat menyatakan tidak dapat memenuhi kewajiban terhadap pihak Terbanding/Tergugat dalam menyelesaikan pembangunan 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perumahan Griya Bukit Hijau Jl. Merpati Palu yakni rumah No. A3 Type 50/150 M2 dan akhirnya pada tanggal 5 September 2019 para pihak sepakat membuat Surat Perjanjian Pengembalian Uang, yang mana oleh karena Surat Perjanjian Pengembalian Uang tertanggal 5 September 2019 tersebut dibuat atas dasar kesepakatan para pihak maka "Surat Perjanjian Pengembalian Uang" tanggal 5 September 2019 tersebut adalah sah menurut hukum, sehubungan dengan hal tersebut maka petitum Pembanding/Penggugat pada point 6 yang memohon agar "Surat Perjanjian Pengembalian Uang" tanggal 5 September 2019 dinyatakan batal demi hukum haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding/Tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap pihak Pembanding/Penggugat, maka petitum Pembanding/Penggugat pada point 8 yang memohon agar Terbanding/Tergugat dihukum untuk membayar kerugian materiil kepada Pembanding/Penggugat sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar limaratus juta rupiah) adalah tidak beralasan menurut hukum, demikian pula terhadap petitum Pembanding/Penggugat pada point 9 terkait permohonan putusan serta merta adalah tidak beralasan menurut hukum, sehubungan dengan hal tersebut maka petitum Pembanding/Penggugat pada point 8 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan di atas telah ternyata bahwa Pembanding/Penggugat tidak dapat membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya, sehubungan dengan hal tersebut maka gugatan Pembanding/Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding/Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Pembanding/Penggugat berada dipihak yang kalah harus dihukum

hal. 17 dari 18 Putusan Nomor 74/PDT/2021/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, RBg, KUHPerdara, dan segala ketentuan perundangan-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palu tanggal 02 September 2021 Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Pal, yang dimintakan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Terbanding semula Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palu, pada hari Selasa, tanggal 02 November 2021, oleh kami, Kaswanto, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Muhammad Sirad, SH,MH. dan Asban Panjaitan, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 01 Desember 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri Tantawiy J. Masulili, S.H., Panitera Pengganti dan tanpa dihadiri oleh para pihak/ Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Muhamad Sirad, S.H.M.Hum

Kaswanto, S.H.,M.H.

Ttd

Asban Panjaitan, S.H.M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Tantawiy J. Masulili, S.H

Perincian Biaya :

1. Redaksi Rp. 10.000,-

hal. 18 dari 18 Putusan Nomor 74/PDT/2021/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2. Meterai Rp. 10 000,-
- 3. Pemberkasan Rp. 130.000,-
- Jumlah Rp. 150.000,-**

Untuk salinan yang sama sesuai dengan aslinya
oleh Panitera Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah

PARULIAN HASIBUAN, SH.