



**P U T U S A N**  
**Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Jth**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Sumita**, berkedudukan di Jalan anggrek Dusun TT. Dipulo desa lampu lo kecamatan Kuta Alam kota Banda Aceh, Gampong Lampulo, Kuta Alam, Kota Banda Aceh, Aceh dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MUZAKIR.AR., S.H., SALMAN, S.H., dan RINI SANTIA, S.H**, advokat pada kantor Hukum Commanders Law, beralamat di jalan Cot Mee II, Batoh, Luengbata Kota Banda Aceh berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Februari 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho dengan nomor W1.U18/30/HK.02/III/2023 pada hari Selasa tanggal 21 Maret 2023, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Muhammad Abdullah Amin**, bertempat tinggal di Jalan T. Nyak Adam Kamil III, komp Jasdam, Desa Neusu Jaya Kecamatan Baiturrahman Banda Aceh, Gampong Neusu Jaya, Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MARIATY, S.H dan SEPTIAN MAULANA, S.H.**, advokat dan konsultan hukum pada kantor advokat KHAN dan Rekan, yang beralamat di Jalan Perintis Nomor 3 Gampong Punge Jurong Kecamatan Meraxa Kota Banda Aceh, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Maret 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho dengan Nomor W1.U18/29/HK.02/II/2023 pada hari Rabu tanggal 21 Maret 2023, sebagai **Tergugat I**;
2. **Ernita**, bertempat tinggal di Jl. T. nyak adam kamil III, komp Jasdam, Desa Neusu Jaya Kecamatan Baiturrahman kota Banda Aceh, Gampong Neusu Jaya, Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Aceh, hal ini



memberikan kuasa kepada **MARIATY, S.H** dan **SEPTIAN MAULANA, S.H.**, advokat dan konsultan hukum pada kantor advokat KHAN dan Rekan, yang beralamat di Jalan Perintis Nomor 3 Gampong Punge Jurong Kecamatan Meraxa Kota Banda Aceh, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Maret 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho dengan Nomor W1.U18/29/HK.02/II/2023 pada hari Rabu tanggal 21 Maret 2023, sebagai **Tergugat II**;

**Zaimuddin**, umur 70 tahun, alamat Gampong Peujeura, Ingin Jaya, Aceh besar, Jurong Peujeura, Ingin Jaya, Kab. Aceh Besar, Aceh, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho pada tanggal 14 Maret 2023 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Jth, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun Alasan-alasan Hukum diajukannya Gugatan ini adalah:

1. Bahwa Penggugat telah membeli 1 (satu) unit rumah tipe 42, luas tanah 122 m<sup>2</sup>, yang berlokasi di Desa Jurong Peujeura Pagar Air, Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar dari Tergugat I. Dalam pembelian rumah tersebut di atas Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah membuat Perjanjian tertulis diatas kertas bermaterai 10.000rupiah dengan klausula perjanjian sebagai berikut: Tergugat I akan melaksanakan serah terima rumah pada saat setelah Surat Perjanjian dibuat. Kelengkapan rumah seperti Listrik dan air PDAM akan menyusul dan menyesuaikan dengan pemasangan pada rumah lainnya dilokasi yang sama secara kolektif. Sertifikat tanah rumah tersebut atas nama Penggugat akan menyusul apabila proses pengurusan sertipikat selesai akan diserahkan kepada Penggugat. Tergugat I dan Turut Tergugat telah menyetujui bahwa rumah tersebut diatas telah menjadi Hak Milik Penggugat karena Penggugat telah membayar lunas rumah tersebut. Apa yang telah dijanjikan dalam surat Perjanjian tersebut tidak dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana mestinya;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi atau ingkar janji dimana Tegugat I dan Tergugat II tidak melaksakan klausul Perjanjian tersebut sebagaimana yang diperjanjikan, serta telah melakukan



kealpaan yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian baik materil maupun immateril. Dalam pasal 1243 KUH Perdata disebutkan bahwa; Penggantian biaya kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur lalai untuk memenuhi perikatan atau melakukannya melampaui batas yang telah diperjanjikan;

3. Bahwa atas wanprestasi yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah mengajukan Komplen atas prestasi yang tidak dipenuhi oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan mengirimkan surat kepada Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 14 September 2022 untuk meminta kejelasan tentang rumah objek sengketa yang tidak kunjung selesai dibangun tepat waktu. Tergugat I memberikan jawaban bahwa rumah tersebut telah selesai dibangun 95 %. Tergugat II memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membatalkan pembelian rumah objek sengketa dengan harga 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan dana pembelian rumah akan dikembalikan 100 %. Atas jawaban surat Penggugat tersebut Penggugat telah dirugikan secara materil dan immateril serta dilecehkan harga diri sebagai Konsumen atas pembelian rumah tersebut;

4. Bahwa Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan pada tanggal 10 November 2022, isi surat pernyataan tersebut adalah Rumah yang diperjanjikan akan diserahkan terimakan Kunci Rumah dan akan dimintakan persetujuan Turut Tergugat sebagai pemilik tanah pada tanggal 5 Januari 2023 untuk satu unit rumah yang berlokasi di Desa Jurung Pejeura Nomor 2 atas nama Penggugat, akan tetapi rumah yang diserahkan kunci tersebut sangat tidak layak tinggal dimana penerangan listrik tidak ada, saluran air bersih belum ada, pintu rusak/longgar, plafon bocor, jalan masuk depan rumah belum siap. Dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah secara nyata melakukan ingkar janji wanprestasi atas apa yang diperjanjikan. Apa yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi syarat sebagai perbuatan wanprestasi yang konsekuensinya harus membayar ganti kerugian karena kelalaian, sebagaimana disebutkan dalam pasal 1249 KHU Perdata "dalam suatu perikatan ditentukan bahwa pihak yang lalai memenuhinya harus membayar suatu jumlah uang tertentu sebagai ganti kerugian. Kelalaian Tergugat I dan Tergugat II memenuhi prestasi yang diperjanjikan para Tergugat, maka Penggugat layak menuntut ganti kerugian kepada para Tergugat sebesar kerugian yang diderita Penggugat antara lain: Penggugat tidak bisa menempati rumah tepat waktu, diserahkan rumah tidak layak tinggal, Rumah yang diserahkan tanpa sertifikat hak milik dan kerugian biaya yang telah dikeluarkan lainnya yang tidak sepatutnya untuk dikeluarkan Penggugat baik secara material maupun immaterial sebesar Rp, 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa atas wanprestasi yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, maka untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat agar Ketua Pengadilan Negeri Jantho menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi, demikian pula agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai dan demi menjaga usaha para Tergugat untuk mengalihkan rumah objek sengketa kepada pihak lain, maka Penggugat memohon agar dapat diletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag) terhadap 1 (satu) unit rumah lainnya yang berada dalam kompleks perumahan milik para Tergugat yang ada dilokasi yang sama;

6. Bahwa Penggugat memohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau verzet. Oleh karena itu wajar jika Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Jantho untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar 500,000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari yang harus dibayar Para Tergugat I dan Tergugat II bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan uraian diatas Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi;
3. Memerintahkan Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian yang diderita Penggugat 300.000.000, (tiga ratus juta rupiah) akibat wanprestasi;
4. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan (Conservatoir beslag) atas 1 (satu) unit rumah di lokasi yang sama;
5. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000, (lima ratus ribu rupiah) setiap hari Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun verzet;
7. Menghukum Para Tergugat membayar biaya Perkara;

Apabila Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex eaquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I dan II hadir kuasanya tersebut, namun Turut Tergugat tidak pernah hadir dan juga tidak pernah mengirimkan kuasanya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Agung Rahmatullah, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Jantho, sebagai Mediator;



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 April 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dan II telah mengajukan jawaban serta tangkisan terhadap gugatan Penggugat, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**1. PENGADILAN NEGERI JANTHO TIDAK BERWENANG SECARA RELATIF MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO (KOMPETENSI RELATIF);**

- Bahwa setelah Tergugat I dan Tergugat II mencermati dan mempelajari gugatan Penggugat, ternyata Penggugat tidak tepat dan tidak beralasan mengajukan perkara a quo di Pengadilan Negeri Jantho;

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 1 mendalilkan "Bahwa Penggugat telah membeli 1 (satu) unit rumah tipe 42, luas tanah 122 m2, yang berlokasi di Desa Jurong Peunjeura Pagar Air, Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar dari Tergugat I. Dalam pembelian rumah tersebut di atas Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah membuat perjanjian tertulis di atas kertas bermaterai 10.000 rupiah....";

- Bahwa Para Tergugat merasa kebingungan dengan dalil Penggugat tersebut, sebab Tergugat I tidak pernah menjual 1 (satu) unit rumah tipe 42 dengan luas tanah 122 m2 (seratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Gampong Jurong Peunjeura Kec. Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar tersebut terlebih jual beli tersebut atas dasar perjanjian tertulis;

- Bahwa barangkali yang Para Tergugat pahami maksud dari dalil gugatan Penggugat tersebut adalah jual beli atas 1 unit rumah tipe 42 dengan luas tanah 122 m2 (seratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Gampong Jurong Peunjeura Pagar Air Kec. Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar yang dijual oleh PT Khan Banthara Aceh (dalam perkara a quo tidak ditarik sebagai pihak) selaku pemilik properti / penjual kepada Penggugat selaku pembeli atas tanah beserta bangunan rumah tersebut berdasarkan Perjanjian Pembayaran Jual Beli tertanggal 08 Juni 2021 yang dibuat antara PT Khan Banthara Aceh dengan Penggugat dan telah diwaarmerking Nomor: 12/W/DES/VI/2021 tertanggal 08 Juni 2021 oleh Dewi Eka Saputri, S.H., M.Kn. Notaris di Aceh Besar (Bukti TI.II-1);

- Bahwa adapun bunyi Pasal 1 Perjanjian Pembayaran Jual Beli tertanggal 08 Juni 2021 tersebut adalah sebagai berikut:

"Pihak Pertama (PT Khan Banthara Aceh) berjanji dan mengikatkan diri akan menjual kepada Pihak Kedua (Penggugat). Juga Pihak Kedua (Penggugat)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berjanji dan mengikat diri akan membeli dari Pihak Pertama (PT Khan Banthara Aceh) yaitu sebidang tanah beserta bangunan di atasnya tersebut yaitu:

Satu unit rumah tipe 42 m2 (empat puluh dua meter persegi) dengan luas tanah 122 m2 (serratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Gampong Jurong Penjera, Kecamatan Pagar Air, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh, dengan harga Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan Sertifikat Hak Milik atas nama SUMITA (Penggugat);

- Bahwa apabila yang dimaksud oleh Penggugat adalah benar sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pembayaran Jual Beli tertanggal 08 Juni 2021 tersebut, maka Penggugat tidak tepat dan tidak beralasan mengajukan perkara a quo ke Pengadilan Negeri Jantho, sebab semestinya Penggugat mengajukan perkara a quo ke Pengadilan Negeri Banda Aceh. Dalam Pasal 7 Perjanjian Pembayaran Jual Beli tertanggal 08 Juni 2021 tersebut, Penggugat dan PT Khan Banthara Aceh telah menyepakati domisili pilihan yaitu di Pengadilan Negeri Banda Aceh apabila dikemudian hari timbul permasalahan atau perselisihan akibat dari pelaksanaan perjanjian tersebut;
- Bahwa adapun bunyi klausul domisili pilihan tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 7 adalah sebagai berikut:

"Mengenai surat ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal yang umum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Banda Aceh;"

- Bahwa domisili pilihan yang telah disepakati oleh Penggugat dan PT Khan Banthara Aceh tersebut sejalan dengan Pasal 118 Ayat (4) HIR yang bunyinya sebagai berikut:

"Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka penggugat, kalau mau, boleh mengajukan tuntutan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu";

- Bahwa dalam Pasal 7 tersebut telah sangat jelas dan tegas menyatakan segala akibat dari pelaksanaan perjanjian tersebut, maka yang berwenang memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Negeri Banda Aceh, sehingga Pengadilan Negeri Jantho tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

- Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Edisi Kedua, Cetakan 2017, halaman 500, berpendapat sebagai berikut:

"Para pihak boleh menyepakati salah satu Pengadilan Negeri yang diberi wewenang secara relatif untuk menyelesaikan sengketa yang timbul diantara

#### 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)



mereka. Dalam hal demikian, terdapat dua kompetensi relatif yang dapat dimanfaatkan, yaitu:

- Dapat berdasarkan patokan actor sequitur forum rei, atau;
- Dapat diajukan ke Pengadilan Negeri yang dipilih berdasarkan kesepakatan domisili pilihan;

Berdasarkan penjelasan di atas, landasan bagi Tergugat untuk mengajukan eksepsi kompetensi relative, bertitik tolak dari patokan – patokan kompetensi relative PN yang dikemukakan di atas. Apabila gugatan yang diajukan menyimpang dari patokan itu, tergugat dapat mengajukan eksepsi atas alasan PN yang memeriksa perkara tidak berwenang”;

- Bahwa berdasarkan pendapat M. Yahya Harahap tersebut yang sejalan dengan Pasal 118 Ayat (4) HIR, domisili pilihan yang telah disepakati tersebut memang tidak secara mutlak berlaku atau dengan kata lain dapat dikesampingkan jika Penggugat tidak berkenan mengajukan gugatan sesuai dengan domisili pilihan yang telah disepakati tersebut, namun apabila Penggugat tidak berkenan atau mengesampingkan domisili pilihan tersebut, Penggugat wajib mengajukan gugatan sesuai dengan tempat tinggal Para Tergugat (berdasarkan patokan actor sequitur forum rei) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 118 Ayat (1) HIR yang bunyinya sebagai berikut:

“Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya;”

- Bahwa setelah dicermati surat gugatan Penggugat, Penggugat mengajukan perkara a quo di Pengadilan Negeri Jantho, sedangkan disisi lain Penggugat mengetahui dan mencantumkan dalam surat gugatannya alamat atau tempat tinggal Para Tergugat yaitu di Jalan Nyak Adam Kamil III Komplek Jasdarn Gampong Neusu Jaya Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh, yang dikuatkan dengan Kartu Tanda Penduduk Para Tergugat yang masing-masing beralamat sesuai dengan alamat dalam gugatan Penggugat (BUKTI-TI.II-2 dan BUKTI TI.II-3). Selain itu, PT Khan Banthara Aceh yang semestinya ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo juga tidak berkedudukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jantho, namun berkedudukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh yaitu di Jalan Prof. A Majid Ibrahim Nomor 4 Gampong Punge Jurong Kecamatan Meuraxa Kota Banda Aceh;

- Bahwa oleh karena alamat atau tempat tinggal Para Tergugat di Kota Banda Aceh dan PT Khan Banthara Aceh juga berkedudukan di Kota Banda



Aceh, maka berdasarkan Pasal 118 Ayat (1) HIR (actor sequitur forum rei) yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Banda Aceh, bukan Pengadilan Negeri Jantho;

- Bahwa dengan demikian, dikarenakan Para Tergugat telah mengajukan eksepsi kompetensi relatif berdasarkan alasan yang cukup menurut hukum, maka sangat beralasan Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk segera memeriksa dan memutus eksepsi kompetensi relative terlebih dahulu sebelum melanjutkan pemeriksaan pokok perkara dengan menyatakan Pengadilan Negeri Jantho tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini dan karenanya harus menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

1. GUGATAN ERROR IN PERSONA;

A. SALAH SASARAN ATAU KEKELIRUAN MENARIK PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT YANG SENYATANYA TIDAK TERLIBAT DALAM PERJANJIAN PEMBAYARAN JUAL BELI TERTANGGAL 08 JUNI 2021;

- Bahwa dapat Para Tergugat jelaskan Perjanjian Pembayaran Jual Beli tertanggal 08 Juni 2021 dibuat antara PT Khan Banthara Aceh selaku pemilik properti / penjual / pihak pertama dan Penggugat selaku pembeli;

- Bahwa dapat Para Tergugat jelaskan PT Khan Banthara Aceh adalah perusahaan berbadan hukum berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT KHAN BANTHARA ACEH Nomor: 2 tertanggal 17 September 2018 yang dibuat dihadapan NIA WINATA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Aceh Besar dan telah mendapatkan pengesahan pendirian badan hukum berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-004543.AH.01.01.TAHUN 2018 tentang Pengesahan Pendirian Perseroan Terbatas PT KHAN BANTHARA ACEH tertanggal 25 September 2018 dan telah dilakukan perubahan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Nomor 01 tertanggal 09 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Dewi Eka Saputri, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Aceh Besar dan telah mendapatkan persetujuan perubahan sebagaimana tercatum dalam Surat Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor: AHU-AH.01.03-0488294 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT KHAN BANTHARA ACEH tertanggal 20 Desember 2021 dan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-0073741.AH.01.02.TAHUN 2021 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT KHAN BANTHARA ACEH tertanggal 20 Desember 2021, maka sudah tepat dan benar kepentingan PT Khan Banthara Aceh dalam Perjanjian Pembayaran Jual Beli tertanggal 08 Juni 2021 diwakili oleh Direkturnya dalam hal ini adalah Tergugat II;





- Bahwa apabila dicermati gugatan Penggugat, semestinya Penggugat cukup dengan menarik PT Khan Banthara Aceh saja sebagai pihak yaitu sebagai Tergugat (tunggal tanpa melibatkan Para Tergugat dan Turut Tergugat), sehingga Penggugat salah dan keliru menarik Tergugat I, Tergugat II, maupun Turut Tergugat, sebab Perjanjian Pembayaran Jual Beli tertanggal 08 Juni 2021 tersebut dibuat oleh PT Khan Banthara Aceh dan Penggugat, tanpa melibatkan Para Tergugat maupun Turut Tergugat;
- Bahwa yang dapat menjadi pihak Penggugat atau tergugat dalam sengketa yang timbul dari suatu perjanjian hanya terbatas pada diri orang yang terlibat menjadi pihak dalam perjanjian yang dimaksud, pihak ketiga yang tidak ikut terlibat (dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat) dalam perjanjian tidak dapat bertindak menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan wanprestasi, dimana gugatan yang diajukan orang itu mengandung cacat diskualifikasi karena yang bertindak sebagai Penggugat tidak punya hak untuk itu ataupun sebaliknya pihak ketiga tersebut tidak dapat dijadikan sebagai tergugat karena akan berakibat orang yang akan ditarik sebagai tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat, sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan ketentuan pasal 1340 KUHperdata hanya mengikat kepada mereka;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat yang menarik pihak yang tidak menandatangani atau tidak terlibat dalam perjanjian ic. Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah keliru dan harus menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklard);

**B. SALAH SASARAN ATAU KEKELIRUAN MENARIK PARA TERGUGAT;**

- Bahwa Penggugat salah dan keliru menarik Para Tergugat sebagai Pihak dalam perkara a quo dikarenakan Para Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun yang dibuat atas dasar perjanjian dengan Penggugat;
- Bahwa dapat Para Tergugat jelaskan bahwa Perjanjian Pembayaran Jual Beli tertanggal 08 Juni 2021 dibuat oleh PT Khan Banthara Aceh selaku Penjual / Pihak Pertama dan Penggugat selaku Pembeli / Pihak Kedua. Namun dalam perjanjian tersebut, PT Khan Banthara Aceh diwakili oleh Tergugat II dalam kapasitasnya selaku Direktur PT Khan Banthara Aceh saat ini;
- Bahwa dalam perjanjian tersebut Tergugat II murni dalam kapasitasnya selaku Direktur PT Khan Banthara untuk mewakili kepentingan hukum PT Khan Banthara Aceh dalam Perjanjian Pembayaran Jual Beli tertanggal 08 Juni 2021 tersebut, sehingga Tergugat II bukan bertindak selaku pribadi, namun dalam kapasitasnya selaku Direktur. Dengan demikian, antara



Tergugat II selaku pribadi dan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun sehingga salah dan keliru menarik Tergugat I dalam perkara a quo;

- Bahwa demikian pun dengan Tergugat I, hanyalah sebagai orang yang bekerja pada PT Khan Banthara Aceh dalam jabatan selaku Penanggung Jawab Pelaksana PT Khan Banthara Aceh, sehingga tiap Tindakan atau perbuatan Tergugat I akan Tergugat I pertanggungjawabkan kepada perusahaan tempat Tergugat I bernaung yaitu PT Khan Banthara Aceh, dengan demikian antara Tergugat I dan Penggugat tidak mempunyai hubungan apapun sehingga salah dan keliru menarik Tergugat I dalam perkara a quo;

- Bahwa dengan demikian, Penggugat salah dan keliru menarik Para Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo, semestinya Penggugat hanya menarik PT Khan Banthara Aceh sebagai Tergugat. Maka sangat beralasan Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

## 2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)

### A. TIDAK JELASNYA PERJANJIAN SEBAGAI DASAR HUKUM GUGATAN PENGGUGAT;

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) yang jelas dan konkrit;

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 1 mendalilkan, "Bahwa Penggugat telah membeli 1 (satu) unit rumah tipe 42, luas tanah... dari Tergugat I. Dalam pembelian rumah tersebut di atas Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah membuat Perjanjian tertulis diatas kertas bermaterai 10.000 rupiah dengan perjanjian sebagai berikut.... Apa yang telah dijanjikan dalam surat Perjanjian tersebut tidak dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana mestinya";

- Bahwa setelah dicermati, dikarenakan Penggugat dalam gugatannya atau perkara a quo mengajukan gugatan wanprestasi, maka perkara a quo timbul atas dasar adanya sebuah perjanjian sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan demikian, maka dalam hal ini perjanjian adalah sebagai dasar hukumnya. Namun Penggugat tidak menyebutkan atau mencantumkan perjanjian yang dimaksud secara jelas dan konkrit, yaitu tidak menyebut nama perjanjian atau perjanjian yang mana, apabila perjanjian dibuat tertulis maka dalam bentuk apa perjanjian tersebut dibuat (apakah dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris atau akta dibawah tangan?), tidak menyebut nomor perjanjian (apabila ada dibubuhi nomor), dan tidak pula menyebutkan tempat serta tanggal dibuatnya perjanjian. Hal ini penting guna mengetahui secara jelas dan konkrit perjanjian mana yang telah dilakukan wanprestasi oleh Para Tergugat sebab Penggugat hanya



mendalilkan sebatas “Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah membuat Perjanjian tertulis diatas kertas bermaterai 10.000 rupiah”, sehingga dalil gugatan Penguat tersebut membuat Para Tergugat kebingungan dalam membela dan mempertahankan kepentingan Para Tergugat dalam perkara a quo akibat Penguat tidak menyebutkan perjanjian atau dasar hukum secara jelas dan konkrit;

- Bahwa dengan tidak mendalilkan dasar hukum dalam gugatannya secara jelas dan konkrit mengakibatkan gugatan Penguat kabur dan tidak jelas sehingga dalil gugatan yang demikian tidak memenuhi syarat formil gugatan, maka sangat beralasan Majelis Hakim menyatakan gugatan Penguat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

B. DALIL GUGATAN PENGGUGAT PADA POSITA ANGKA 1 DAN POSITA ANGKA 4 SALING BERTENTANGAN DAN TIDAK KONSISTEN TERKAIT PRESTASI YANG TIDAK DILAKSANAKAN OLEH PARA TERGUGAT;

- Bahwa Penguat dalam dalil gugatannya pada posita angka 1 yang bunyinya sebagai berikut:

“Bahwa Penguat telah membeli 1 (satu) unit rumah tipe 42, luas tanah... dari Tergugat I. Dalam pembelian rumah tersebut di atas Penguat dan Tergugat I dan Tergugat II telah membuat Perjanjian tertulis diatas kertas bermaterai 10.000 rupiah dengan perjanjian sebagai berikut: Tergugat I akan melaksanakan serah terima rumah pada saat setelah Surat Perjanjian dibuat. Kelengkapan rumah seperti Listrik dan ait PDAM akan menyusul dan menyesuaikan dengan pemasangan pada rumah lainnya dilokasi yang sama secara kolektif. Sertifikat tanah tersebut atas nama Penguat akan menyusul apabila proses pengurusan sertifikat selesai akan diserahkan kepada Penguat. Tergugat I dan Turut Tergugat telah menyetujui bahwa rumah tersebut diatas telah menjadi Hak Milik Penguat karena Penguat telah membayar lunas rumah tersebut. Apa yang telah dijanjikan dalam surat Perjanjian tersebut tidak dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana mestinya”;

- Bahwa pada posita angka 1 dapat ditarik poin prestasi yang harus dilaksanakan oleh Tergugat I yaitu sebagai berikut:

- o Tergugat I akan melaksanakan serah terima rumah pada saat setelah Surat Perjanjian dibuat;
- o Kelengkapan rumah seperti Listrik dan ait PDAM akan menyusul dan menyesuaikan dengan pemasangan pada rumah lainnya dilokasi yang sama secara kolektif;
- o Sertifikat tanah tersebut atas nama Penguat akan menyusul apabila proses pengurusan sertifikat selesai akan diserahkan kepada Penguat;



- Bahwa namun pada kalimat terakhir pada posita angka 1 Penggugat mendalilkan "Apa yang telah dijanjikan dalam surat Perjanjian tersebut tidak dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana mestinya" yang senada pada posita angka 2 yang didalilkan oleh Penggugat sebagai berikut: "Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji dimana Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan klausul perjanjian tersebut sebagaimana yang diperjanjikan, serta telah melakukan kealpaan yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian baik materil maupun inmateril...dst."

Apabila Penggugat mendalilkan demikian sebagaimana tercantum dalam posita angka 1 tersebut maka Tergugat I tidak melaksanakan, yaitu: Pertama, serah terima rumah. Kedua, pemenuhan kelengkapan rumah seperti listrik dan air PDAM. Ketiga, mengurus dan menyerahkan Sertifikat tanah atas nama Penggugat kepada Penggugat;

- Bahwa namun dalam dalil gugatan Penggugat pada posita angka 4 yang bunyinya sebagai berikut:

"..., akan tetapi rumah yang diserahkan kunci tersebut sangat tidak layak tinggal dimana penerangan listrik tidak ada, saluran air bersih belum ada, pintu rusak/longgar, plafon bocor, jalan masuk depan rumah belum siap. Dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah secara nyata melakukan ingkar janji wanprestasi atas apa yang diperjanjikan. Apa yang telah dilakukan Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi syarat sebagai perbuatan wanprestasi...Kelalaian Tergugat I dan Tergugat II memenuhi prestasi yang diperjanjikan Para Tergugat, maka Penggugat layak menuntut ganti kerugian yang diderita Penggugat antara lain: Penggugat tidak bisa menempati rumah tepat waktu, diserahkan rumah tidak layak tinggal, rumah yang diserahkan tanpa sertifikat hak milik...dst."

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada angka 1 dan angka 4 tersebut membuat Para Tergugat kebingungan, sebab dalil gugatan Penggugat saling bertentangan dan tidak konsisten dalam merincikan terhadap prestasi mana yang tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya oleh Para Tergugat, apakah Para Tergugat tidak melaksanakan perjanjian sesuai yang didalilkan pada posita angka 1 atau Para Tergugat tidak melaksanakan perjanjian sesuai yang didalilkan pada angka 4?;

- Bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat saling bertentangan dan tidak konsiten dalam merincikan prestasi mana yang tidak dilaksanakan oleh Para Tergugat mengakibatkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas sehingga tidak memenuhi syarat formil, maka sangat beralasan Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklard);



**C. PENGGUGAT TIDAK MERINCI KERUGIAN DALAM POSITA DAN PETITUM GUGATAN;**

- Bahwa Penggugat baik dalam posita dan petitumnya semestinya terlebih dahulu menyebutkan secara jelas apa – apa saja prestasi yang tidak dilaksanakan oleh Para Tergugat dan atas prestasi yang tidak dilaksanakan tersebut barulah Penggugat merincikan kerugian – kerugian yang dideritanya;
- Bahwa namun dalam posita dan petitum gugatannya, Penggugat tidak merincikan kerugian – kerugian yang dideritanya, yang menurut hemat Para Tergugat si Penggugat juga tidak paham terkait memformulasikan dalil gugatannya terkait apa saja yang tidak dilaksanakan sesuai perjanjian oleh Para Tergugat;
- Bahwa hal ini penting untuk Majelis Hakim dapat menentukan atau menetapkan besaran ganti kerugian yang tepat dan benar serta mencerminkan keadilan. Ambil contoh Penggugat mendalilkan plafon rumah bocor, sehingga Penggugat semestinya merincikan biaya riil yang harus dikeluarkan untuk mengganti atau membeli bahan material plafon yang bocor tersebut beserta biaya riil yang harus dikeluarkan untuk ongkos jasa pasang plafon yang bocor;
- Bahwa Penggugat tidak merincikan kerugian yang dideritanya, disisi lain menuntut kerugian yang sangat besar secara bulat yaitu sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) adalah tuntutan yang tidak rasional dan diluar kewajaran, sehingga dalil gugatan demikian mengandung cacat formil karena tidak memiliki dasar hukum yang jelas;
- Bahwa oleh karena posita dan petitum gugatan Penggugat tidak merincikan kerugian yang dideritanya mengakibatkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas sehingga cacat formil karena tidak memiliki dasar hukum, maka sangat beralasan Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

**D. PENGGUGAT TIDAK MENUNTUT APAPUN DALAM POSITA DAN PETITUM GUGATANNYA TERKAIT EKSISTENSI TURUT TERGUGAT**

- Bahwa Penggugat telah menarik Turut Tergugat dalam gugatannya sebagaimana tersebut dalam posita angka 4 yang pada pokoknya mendalilkan Turut Tergugat selaku Pemilik tanah;
- Bahwa padahal Turut Tergugat bukan sebagai pihak yang terlibat dalam Perjanjian Pembayaran Jual Beli tertanggal 08 Juni 2021, namun telah ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;
- Bahwa dengan ditariknya Zaimnuddin ic. Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo, Penggugat sebagaimana yang telah lazim dalam praktik peradilan semestinya dalam posita dan petitumnya meminta supaya “Menghukum/Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh





terhadap putusan ini”, namun hal demikian tidak dimintakan oleh Penggugat, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat cacat formil, maka sangat beralasan Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada dasarnya Para Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat, kecuali Para Tergugat akui kebenarannya;
2. Bahwa apa yang telah Para Tergugat uraikan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap hal atau merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, sehingga tidak diulang lagi;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 1 dapat Para Tergugat jelaskan sebagai berikut:

3.1. Bahwa tidak benar Tergugat I ada menjual 1 (satu) unit rumah tipe 42 m2 dengan luas tanah 122 m2 (seratus dua puluh dua meter persegi) yang berlokasi di Gampong Jurong Peunjeura Pagar Air Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar kepada Penggugat. Tergugat I ulangi bahwa tidak pernah sama sekali Tergugat I ada menjual 1 (satu) unit rumah tersebut kepada Penggugat, apa lagi menjual rumah tersebut berdasarkan perjanjian tertulis yang bermaterai 10.000rupiah yang dibuat Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II. Namun yang benar adalah berdasarkan spesifikasi rumah dan letak rumah yang dimaksud oleh Penggugat, rumah tersebut dibeli oleh Penggugat dari PT Khan Banthara Aceh yang berkedudukan di Kota Banda Aceh, salah satu perusahaan yang bergerak di bidang developer perumahan di Kota Banda Aceh dan Kabupaten Aceh Besar, yang mana jual beli tersebut dilakukan berdasarkan Perjanjian Pembayaran Jual Beli tertanggal 08 Juni 2021 yang dibuat antara PT Khan Banthara Aceh dengan Penggugat dan telah diwaarmerking Nomor: 12/W/DES/VI/2021 tertanggal 08 Juni 2021 oleh Dewi Eka Saputri, S.H., M.Kn., Notaris di Aceh Besar. Lagi pula tidak benar ada klausul perjanjian sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat yang pada pokoknya mengenai klausula perjanjian serah terima rumah pada saat setelah dibuat perjanjian, pemasangan kelengkapan listrik dan air PDAM, dan pengurusan sertifikat tanah atas nama Penggugat;

3.2. Bahwa adapun isi perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Perjanjian Pembayaran Jual Beli tertanggal 08 Juni 2021 tersebut adalah sebagai berikut:

“Pihak Pertama (PT Khan Banthara Aceh) berjanji dan mengikatkan diri akan menjual kepada Pihak Kedua (Penggugat). Juga Pihak Kedua (Penggugat) berjanji dan mengikat diri akan membeli dari Pihak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama (PT Khan Banthara Aceh) yaitu sebidang tanah beserta bangunan di atasnya tersebut yaitu:

Satu unit rumah tipe 42 m<sup>2</sup> (empat puluh dua meter persegi) dengan luas tanah 122 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Gampong Jurong Penjera, Kecamatan Pagar Air, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh, dengan harga Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan Sertifikat Hak Milik atas nama SUMITA (Penggugat)";

Merujuk isi perjanjian tersebut, adalah mustahil Tergugat I telah menjual 1 unit rumah dengan luas tanah 122 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) di Gampong Jurong Penjera Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar, apa lagi jual beli tersebut berdasarkan Perjanjian Tertulis bermaterai 10.000 rupiah yang tidak disebutkan dan dijelaskan secara konkrit oleh Penggugat dalam gugatannya. Menurut Para Tergugat, gugatan Penggugat adalah mengada-ngada dan tidak berdasarkan fakta, sebab yang Para Tergugat ketahui Penggugat membeli 1 unit rumah beserta tanahnya dari PT Khan Banthara Aceh berdasarkan Perjanjian Pembayaran Jual Beli tertanggal 08 Juni 2021. Oleh karena itu, maka sangat beralasan gugatan Penggugat untuk ditolak;

4. Bahwa Para Tergugat menolak keras terhadap gugatan Penggugat pada posita angka 2 yang menyebutkan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi, sebab Tergugat I selaku penanggung jawab pelaksana lapangan PT Khan Banthara Aceh telah melaksanakan pekerjaan sesuai instruksi PT Khan Banthara Aceh yang juga sesuai dengan Perjanjian Pembayaran Jual Beli tertanggal 08 Juni 2021, dan 1 (satu) unit rumah dengan luas tanah 122 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Gampong Jurong Peunjeura Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar diserahkan kepada Penggugat pada tanggal 28 Januari 2022 dalam keadaan baik dan layak untuk ditempati;

5. Bahwa Para Tergugat menolak keras terhadap dalil gugatan Penggugat pada posita angka 3 yang menyebutkan Penggugat telah mengirim surat komplain kepada Para Tergugat pada tanggal 14 September 2022 untuk meminta kejelasan tentang rumah objek sengketa yang tidak kunjung selesai dibangun tepat waktu. Sebab yang benar yang mengirimkan Surat Komplain tertanggal 14 September 2021 kepada Para Tergugat adalah suami Penggugat bukanlah Penggugat. Atas surat tersebut, Tergugat I selaku Penanggung Jawab Pelaksana Lapangan PT Khan Banthara Aceh dengan beritkad baik telah membalas surat komplain tersebut yang pada pokoknya rumah Penggugat bukan tidak diselesaikan namun dalam proses pengurusan sertifikat atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Aceh Besar dan dalam proses pengurusan listrik di PT PLN, yang mana kedua hal tersebut adalah

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Jth

#### 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

diluar jangkauan PT Khan Banthara Aceh karena kedua pihak tersebut diluar perjanjian sehingga harus mengikuti prosedur internal masing-masing instansi tersebut;

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada posita angka 4 dapat Para Tergugat jelaskan sebagai berikut:

6.1. Bahwa Para Tergugat menolak keras posita angka 4 gugatan Penggugat yang menyebutkan Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan tanggal 10 November 2022 yang seolah-olah Surat Pernyataan tersebut adalah inisiatif dari Tergugat II. Surat Pernyataan tersebut memang ada Tergugat tanda tangani namun atas paksaan suami Penggugat, dan Turut Tergugat sendiri tidak bersedia menandatangani surat pernyataan tersebut karena menurut hemat Turut Tergugat bahwa Turut Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum atau kepentingan dengan suami Penggugat. Dan Surat pernyataan tersebut dibuat sendiri oleh suami Penggugat dan memaksa Tergugat II dan Turut Tergugat untuk menandatangani, dan Tergugat II secara terpaksa menandatangani surat pernyataan tersebut dalam kapasitas pribadi bukan selaku Direktur PT Khan Banthara Aceh, apa lagi suami Penggugat dan Tergugat II secara pribadi bukan pihak-pihak yang terlibat langsung dalam Perjanjian Pembayaran Jual Beli tertanggal 08 Juni 2021 yang dibuat antara PT Khan Banthara Aceh tersebut dan Penggugat;

6.2. Bahwa Tergugat menolak keras setentang ganti rugi karena kelalaian memenuhi prestasi terhadap Para Tergugat, karena saat diserahterimakan tanah dan rumah kepada Penggugat dalam keadaan baik sesuai perjanjian, jika listrik belum masuk adalah karena proses dari PLN sendiri yang lambat dan harus mengikuti prosedur PLN, tetapi 2 (dua) hari setelah gugatan ini diajukan, PLN telah memasang tiang listrik sedangkan terkait air bersih bukanlah air PDAM sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat mengingat belum ada saluran PDAM melewati perumahan tersebut, tetapi air bersih yang dimaksud adalah bersih yaitu air sumur galian. Serah terima kunci rumah dilakukan di rumah tersebut secara langsung pada tanggal 28 Januari 2023, baik Penggugat maupun suami Tergugat sudah melihat secara langsung kondisi rumah dalam keadaan baik, setelah melihat rumah tidak ada keluhan yang disampaikan langsung oleh oleh Penggugat sehingga dianggap tidak ada kerusakan dan layak untuk ditempati, barulah oleh Tergugat II mewakili PT Khan Banthara Aceh menyerahkan kunci rumah kepada Penggugat, selanjutnya Tergugat II ada menyampaikan apabila ada keluhan pasca serah terima kunci rumah untuk segera menyampaikan

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Jth

#### 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)

Halaman 16



keluhan secara langsung kepada Tergugat II, akan tetapi sampai gugatan diajukan, Tergugat II tidak pernah menerima keluhan tersebut. Dan pasca serah terima kunci tersebut, baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah melihat secara langsung kondisi rumah Penggugat mengingat rumah tersebut telah dilakukan serah terima kuncinya. Sementara itu mengenai jalan masuk ke rumah sudah ada hanya belum pengerasan karena pembangunan rumah – rumah lain di lokasi yang sama masih dalam proses pembangunan sehingga apabila dilakukan pengerasan akan hancur lagi dan sia-sia saja, wajar pengerasan jalan menunggu selesainya seluruh rumah – rumah lainnya di lokasi yang sama. Dengan demikian, karena PT Khan Banthara Aceh telah memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Pembayaran Jual Beli tertanggal 08 Juni 2021 sehingga Para Tergugat menolak keras dikatakan telah melakukan ingkar janji;

6.3. Bahwa Para Tergugat menolak keras setentang ganti rugi yang dituntut sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Para Tergugat atas kerugian yang tidak jelas dan tidak dirinci oleh Penggugat, maka beralasan gugatan Penggugat untuk ditolak;

7. Bahwa Para Tergugat menolak keras posita 5 gugatan Penggugat, yang meminta sita jaminan terhadap rumah milik pihak lain di komplek yang sama, disebabkan semua rumah di komplek telah dibeli sehingga sudah ada pemiliknya, lagi pula bagaimana mungkin meminta sita jaminan atas benda milik orang lain, oleh karena itu sita jaminan yang diminta Penggugat tidak beralasan hukum dan mohon Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak sita jaminan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

8. Bahwa Para Tergugat menolak keras posita 6 gugatan Penggugat, yang meminta putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding dan kasasi atau Verzet, dan menolak dwangsom sebesar Rp 500.000 per hari karena tidak beralasan menurut hukum;

Berdasarkan dalil-dalil yang Para Tergugat uraikan tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho untuk berkenan mempertimbangkan dan memberikan putusan sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jantho tidak berwenang secara relatif memeriksa dan mengadili perkara a quo (Kompetensi Relatif);
3. Menyatakan gugatan Penggugat Error in Persona;
4. Menyatakan gugatan Penggugat Kabur (Exceptio Obscur Libel);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak pernah hadir dan tidak mengajukan jawaban atau tangkisan terhadap gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat mengajukan Replik kepada Tergugat I dan Tergugat II yang disampaikan secara tertulis sebagaimana yang terlampir dalam berkas perkara dan telah dibacakan dalam persidangan tanggal 9 Mei 2023 yang pada pokoknya tetap pada Gugatan dan membantah dalil jawaban yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap Replik yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik yang disampaikan secara tertulis sebagaimana yang terlampir dalam berkas perkara dan telah dibacakan dalam persidangan tanggal 16 Mei 2023 yang pada pokoknya tetap menyangkal Replik Penggugat dan tetap pada Jawaban sebelumnya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat, yang mana Penggugat telah membeli 1 (satu) unit rumah tipe 42 luas tanah 122 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Jurong Peujeura Pagar Air Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar dari Tergugat I. Dalam pembelian rumah tersebut di atas Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah membuat Perjanjian tertulis diatas kertas bermaterai 10.000 rupiah dengan klausula perjanjian: Tergugat I akan melaksanakan serah terima rumah pada saat setelah Surat Perjanjian dibuat. Kelengkapan rumah seperti Listrik dan air PDAM akan menyusul dan menyesuaikan dengan pemasangan pada rumah lainnya dilokasi yang sama secara kolektif. Sertifikat tanah rumah tersebut atas nama Penggugat akan menyusul apabila proses pengurusan sertipikat selesai akan diserahkan kepada Penggugat. Selanjutnya Tergugat I dan Turut Tergugat telah menyetujui bahwa rumah tersebut diatas telah menjadi Hak Milik Penggugat karena Penggugat telah membayar lunas rumah tersebut,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi atau ingkar janji dimana Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan klausul Perjanjian tersebut sebagaimana yang diperjanjikan, serta telah melakukan kealpaan yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian baik materil maupun inmateril;

Menimbang, bahwa sebagai tangkisan dari gugatan Penggugat, para Tergugat mengajukan eksepsi terkait kewenangan mengadili secara relative pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**PENGADILAN NEGERI JANTHO TIDAK BERWENANG SECARA RELATIF MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO (KOMPETENSI RELATIF);**

- Bahwa semestinya Penggugat mengajukan perkara a quo ke Pengadilan Negeri Banda Aceh. Dalam Pasal 7 Perjanjian Pembayaran Jual Beli tertanggal 08 Juni 2021 tersebut, Penggugat dan PT Khan Banthara Aceh telah menyepakati domisili pilihan yaitu di Pengadilan Negeri Banda Aceh apabila dikemudian hari timbul permasalahan atau perselisihan akibat dari pelaksanaan perjanjian tersebut, adapun bunyi klausul domisili pilihan tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 7 adalah sebagai berikut: "Mengenai surat ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal yang umum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Banda Aceh;
- Bahwa Penggugat mengajukan perkara a quo di Pengadilan Negeri Jantho, sedangkan disisi lain Penggugat mengetahui dan mencantumkan dalam surat gugatannya alamat atau tempat tinggal Para Tergugat yaitu di Jalan Nyak Adam Kamil III Komplek Jasdum Gampong Neusu Jaya Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh, yang dikuatkan dengan Kartu Tanda Penduduk Para Tergugat yang masing-masing beralamat sesuai dengan alamat dalam gugatan Penggugat (BUKTI-TI.II-2 dan BUKTI TI.II-3). Selain itu, PT Khan Banthara Aceh yang semestinya ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo juga tidak berkedudukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jantho, namun berkedudukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh yaitu di Jalan Prof. A Majid Ibrahim Nomor 4 Gampong Punge Jurong Kecamatan Meuraxa Kota Banda Aceh, oleh karena alamat atau tempat tinggal Para Tergugat di Kota Banda Aceh dan PT Khan Banthara Aceh juga berkedudukan di Kota Banda Aceh, maka berdasarkan Pasal 118 Ayat (1) HIR (actor sequitur forum rei) yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Banda Aceh, bukan Pengadilan Negeri Jantho;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan relatif yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat mengajukan tanggapan sebagai berikut: Pengadilan Negeri Jantho Tidak Berwenang Secara Relatif Memeriksa dan Mengadili Perkara aquo. (Kompetensi Relatif). Bahwa Tergugat I dan

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Jth

#### 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)



Tergugat II mendalilkan Pengadilan Negeri Jantho tidak berwenang mengadili perkara a quo dengan alasan dalam perjanjian tertulis yang bermaterai Rp 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) telah memilih Pengadilan Negeri Banda Aceh apabila terjadi perselisihan dalam perjanjian jual beli rumah tersebut dikemudian hari adalah tidak benar, karena dalam perjanjian yang ditanda tangani kedua belah pihak tidak ada klausula tersebut, kecuali pada perjanjian sepihak yang dibuat oleh Notaris Eka Putri, SH, Mkn. yang tidak memiliki kekuatan hukum maupun dasar hukum. Suatu Perjanjian sah apabila ada kesepakatan dan persetujuan kedua belah pihak sebagaimana disebutkan dalam pasal 1320 KUH perdata. Kompetensi relatif tentang Kewenangan mengadili yang didalilkan dalam jawaban Tergugat I dan Tergugat II, mengacu kepada ketentuan pasal 118 HIR ayat 4 adalah tidak dapat digunakan karena klausula memilih wilayah hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh tidak ada dalam perjanjian oleh karena itu tidak dapat dipatuhi. Tergugat I dan Tergugat II melihat ketentuan pasal 118 HIR hanya sepenggal, tidak melihat ketentuan dalam pasal (3) 118 HIR yang berbunyi, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak berbergerak) maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukum terletak barang itu (azas forum rei sitae). Walaupun terdapat pilihan hukum yang telah disepakati para pihak, bukan berarti hal tersebut dapat mengenyampingkan kewenangan Pengadilan Negeri di wilayah hukum keberadaan benda tidak bergerak sebagai objek sengketa berada berdasarkan azas forum rei sitae). Karena barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan sebagai objek sengketa berada dalam wilayah Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar, maka sudah benar Penggugat mengajukan gugatan ke wilayah hukum Pengadilan Negeri Jantho;

Menimbang, bahwa oleh karena pada jawaban Tergugat I dan Tergugat II terdapat eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut/relatif) maka sebagaimana Pasal 162 RBg yang mengatur bahwa: "Sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya" sehingga Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil eksepsi kewenangan relatif, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti permulaan berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Pembayaran Jual Beli diberi tanda bukti TI.II-;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 1171013001720001 an Muhammad Abdullah Amin (Tergugat I) diberi tanda bukti TI.II-2, dan
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 1171025212870005 an. Ernita (Tergugat II) diberi tanda bukti TI.II-3;



Menimbang, bahwa yang terhadap bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan telah pula bermeterai cukup sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memperhatikan bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah adanya sebuah perjanjian yang dibuat oleh pihak Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II (Bukti T.I.II-1) dan kemudian Penggugat merasa telah terjadi wanprestasi yang mana Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan seutuhnya prestasi atas kewajibannya pada perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II di dalam perjanjian telah menyepakati domisili pilihan penyelesaian permasalahan yaitu di Pengadilan Negeri Banda Aceh;

Menimbang, bahwa alamat pada identitas Tergugat I dan Tergugat II di dalam gugatan berada di Jalan T. Nyak Adam Kamil III, komp Jasdarn, Desa Neusu Jaya Kecamatan Baiturrahman Banda Aceh, Gampong Neusu Jaya, Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Aceh (hal ini sesuai dengan alamat yang tertera pada Kartu Tanda Penduduk Tergugat I dan Tergugat II yang diajukan sebagai bukti surat permulaan) dan alamat Tergugat II di dalam surat Perjanjian Pembayaran Jual Beli juga berada di Jalan Prof. A. Majid Ibrahim Nomor 4, Kelurahan Punge Jurong, Kecamatan Meuraxa, Kota Banda Aceh;

Menimbang, bahwa selanjutnya memperhatikan kaidah hukum perjanjian terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya" sehingga Majelis Hakim dalam hal ini berpendapat bahwa pemilihan wilayah hukum terhadap penyelesaian permasalahan yang sudah dicantumkan dalam perjanjian merupakan salah satu hal yang mengikat dan harus dipatuhi oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai alamat/ domisili Tergugat diatur pada Pasal 142 ayat (1) Rbg yaitu "Gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh penggugat atau oleh seorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditanda-tangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal tergugat atau, jika tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggalnya yang sebenarnya";

Menimbang, bahwa terhadap pemilihan wilayah hukum untuk penyelesaian masalah di dalam suatu perjanjian diatur pada Pasal 142 ayat (4) Rbg yaitu "Jika telah dilakukan pilihan tempat tinggal dengan suatu akta, maka penggugat dapat memajukan gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri di



tempat pilihan itu” dan juga terdapat ketentuan Pasal 99 Rv yang menyebutkan “Jika ada tempat tinggal pilihan, dihadapan hakim di tempat tinggal pilihan itu atau di hadapan hakim di tempat tinggal nyata tergugat”;

Menimbang, bahwa terhadap adanya pemilihan domisili penyelesaian permasalahan di dalam perjanjian dan juga terkait alamat/domisili Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim dengan mempertimbangkan ketentuan Pasal 142 ayat (1) dan ayat (4) Rbg dan Pasal 99 RV tersebut berpendapat bahwa perkara ini harus diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Negeri cq. Pengadilan Negeri Jantho adalah secara relatif tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, sehingga oleh karenanya eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kompetensi relative adalah beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi kewenangan relatif telah dikabulkan maka terhadap eksepsi lainnya tidak perlu Majelis Hakim pertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Kewenangan Relatif dikabulkan, maka Pengadilan Negeri Jantho tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Kuasa Tergugat I dan Tergugat II harus dikabulkan, maka putusan *in casu* memiliki sifat sebagai putusan akhir (*Eind Vonnis*), oleh karenanya Penggugat haruslah dibebani untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 162 RBg, Pasal 142 Rbg, Pasal 99 Rv, Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang kewenangan mengadili yang bersifat Relatif (*Kompetensi Relatif*);
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jantho tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.646.000, 00 ( Satu Juta Enam Ratus Empat Puluh Enam Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho pada hari Senin, tanggal 22 Mei 2023, oleh kami Deny Syahputra, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Keumala Sari, S.H., dan Syara Fitriani, S.H., masing-masing sebagai Hakim anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jantho Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7/Pdt.G/2023/PN Jth tanggal 14 Maret 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 6 Juni 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Faizah, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jantho pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

d.t.o

Keumala Sari, S.H

d.t.o

Syara Fitriani, S.H

Hakim Ketua,

d.t.o

Deny Syahputra, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

d.t.o

Faizah

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp 30.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp 10.000,00;
3.....P	:	Rp100.000,00;
roses .....	:	
4. Materai .....	:	Rp 10.000,00;
5.....P	:	
NBP .....	:	Rp 40.000,00;
6.....P	:	
anggilan .....	:	Rp 1.446.000,00;
7.....P	:	
emeriksaan setempat .....	:	Rp 0,00;
8. Sita .....	:	Rp 0,00;
9. Leges .....	:	Rp 10.000,00;
Jumlah	:	Rp 1.646.000,00;
( satu juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah )		