



P U T U S A N

Nomor 70/Pdt/2018/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Hj. DESI ANI FITRI NASUTION, perempuan, umur 42 tahun, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Letda. Sujono Gang Langgar Nomor 1-B, Kelurahan Bandar Selamat, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara ;

Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Dodi Arifin, SH., dan Nivzul Revli, SH. Advokat /pengacara & Penasehat Hukum pada Kantor Hukum "DODI REVL I & REKAN" berkantor di Jalan Medan Area Selatan Gg. Kecil No. 6A, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2014, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat ;**

Lawan :

1. **MITAYANI**, perempuan, umur 44 tahun, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Utama-I, Gang Persatuan, Desa Kolam, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Penggugat I ;**

2. **SUJONO**, Laki-laki, umur 51 tahun, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Utama- I, Gang Persatuan, Desa Kolam, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Penggugat II ;**

Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II telah memberikan Kuasa kepada Riswan H. Siregar SH, M.Hum., Mhd.Arief Sahlefi Lubis, SH.,M.Hum., MHD. Ridwan Lubis, SH., M.Hum., Romi Affandi Pasaribu, SH. Hanif, SH. Dan Kamin Tanjung, SH. Advokat-Penasehat Hukum pada kantor "LEMBAGA BANTUAN HUKUM & PERLINDUNGAN KONSUMEN (LBH-PK) PERSADA", berkantor di Jalan Teladan Nomor 59 (Simpang Jalan Pelangi), Medan, berdasarkan Surat kuasa khusus tanggal 10 Oktober 2014;

Halaman 1 dari 15 Halaman Putusan Nomor 70/Pdt/2018/PTMDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

- Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 14 Pebruari 2018, Nomor 70/Pdt/2018/PT MDN tentang penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
- Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 70/Pdt/2018/PT MDN tanggal 14 Pebruari 2018 oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan untuk membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
- Berkas perkara Nomor 133/Pdt.G/2014/PN Lbp, tanggal 25 Mei 2015 dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini:

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Oktober 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 17 Oktober 2014 dalam Register Nomor 133/Pdt.G/2014/PN.Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, pada Tanggal 30 Juni 2010, Penggugat-I dengan seizing dan persetujuan Penggugat-II (selaku Pihak Pertama) bersama-sama dengan Tergugat (selaku Pihak Kedua), telah membuat dan menanda-tangani Akte Perjanjian Jual Beli Nomor 29 Tanggal 30 Juni 2010, yang diperbuat oleh dan dihadapan Muhammad Alamsyah, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang.
2. Bahwa, dalam Pasal 1 Akte Perjanjian Jual Beli Nomor 29 Tanggal 30 Juni 2010 ditegaskan, yang menjadi objek jual beli adalah sebidang tanah seluas ± 661 M2 berikut bangunan rumah yang ada di atasnya, yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Kolam, tanah dimaksud adalah **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 557**, Desa kolam Tanggal 16 Juli 2008, Surat Ukur Nomor: 399/Kolam/2008 Tanggal 04 Juli 2008, yang diterbitkan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Deli Serdang, yang terdaftar atas nama Mitayani (ic. Penggugat-I)
3. Bahwa, kemudian dalam Pasal 2 Akte Perjanjian Jual Beli Nomor 29 Tanggal 30 Juni 2010 ditentukan, Penggugat-I dan Penggugat-II beserta dengan Tergugat telah saling setuju dan sepakat harga penjualan dan pembelian tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 577** sebagaimana yang disebutkan pada point ke-dua surat gugatan diatas dalah sebesar Rp. 575.000.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dengan perincian pembayaran :

Halaman 2 dari 15 Halaman Putusan Nomor 70/Pdt/2018/PTMDN.

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)



1. Pembayaran uang muka/down payment sebesar Rp. 65.800.000,- (enam puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah) dilakukan oleh Tergugat pada tanggal 01 Juni 2010.
2. Pembayaran ke-dua sebesar Rp. 200.000.00,- (dua ratus juta rupiah) dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat-I dan Penggugat-II pada Tanggal 14 Juni 2010.
3. Pembayaran ke-tiga sebesar Rp. 309.200.000,- (tiga ratus Sembilan juta dua ratus ribu rupiah) dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat-I dan Penggugat-II pada Tanggal 14 Juni 2011.
4. Bahwa, dengan demikian sisa pembayaran harga penjualan dan pembelian yang belum dilunasi oleh Tergugat kepada Penggugat-I dan Penggugat-II atas bidang tanah **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 577**, sebagaimana yang disebutkan pada point ke-dua surat gugatan ini adalah sebesar Rp. 309.200.000,- (tiga ratus Sembilan juta dua ratus ribu rupiah) yang harus dilunasi oleh Tergugat kepada Penggugat-I dan Penggugat-II selambat-lambatnya pada Tanggal 14 Juni 2011.
5. Bahwa, dalam Pasal 4 Akte Perjanjian Jual Beli Nomor 29 Tanggal 30 Juni 2010 ditegaskan, apabila Tergugat lalai dan tidak melunasi sisa pembayaran ke-tiga harga penjualan dan pembelian sebesar Rp. 309.200.000,- (tiga ratus Sembilan juta dua ratus ribu rupiah) selambat-lambatnya tanggal 15 Juni 2011, maka Tergugat dikenakan dan diwajibkan membayar uang denda sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu) setiap harinya yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat-I, dimana ketentuan pembayaran uang denda ini berlaku sampai dengan jangka waktu 6 (enam) bulan yaitu sampai dengan tanggal 15 Januari 2012.
6. Bahwa, bilamana sampai dengan batas waktu pembayaran denda tanggal 15 Januari 2012, Tergugat belum atau tidak membayar dan melunasi sisa harga penjualan dan pembelian tanah **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 577** sebesar Rp. 309.200.000,- (tiga ratus Sembilan juta dua ratus ribu rupiah) kepada Penggugat-I, maka Akte Perjanjian Jual Beli Nomor 29 Tanggal 30 Juni 2010 yang diperbuat oleh dan dihadapan Muhammad Alamsyah, SH Notaris di kabupaten Deli Serdang menjadi batal demi hukum dan pembayaran uang muka/down payment sebesar Rp. 65.800.000,- (enam puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah) beserta pembayaran ke-dua sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat-I dan Penggugat-II akan dipotong sebesar 50 % (lima puluh persen).
7. Bahwa, kenyataan setelah lewatnya tenggang waktu pembayaran ke-tiga harga penjualan dan pembelian tanah **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 577** sebesar Rp. 309.200.000,- (tiga ratus Sembilan juta dua ratus ribu rupiah) yaitu pada

Halaman 3 dari 15 Halaman Putusan Nomor 70/Pdt/2018/PTMDN.



- Tanggal 14 Juni 2011 sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 2 Akte Perjanjian Jual Beli Nomor 29 Tanggal 30 Juni 2010, Tergugat sama sekali tidak pernah membayar dan melunasinya kepada Penggugat-I dan Penggugat-II.
8. Bahwa, Penggugat-I dan Penggugat-II telah berulang kali memberitahukan dan memperingatkan kepada Tergugat baik secara langsung saat bertemu Tergugat maupun melalui *handphone* untuk segera melunasi sisa pembayaran harga penjualan dan pembelian tanah **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 577** sebesar Rp. 309.200.000,- (tiga ratus Sembilan juta dua ratus ribu rupiah) yang telah lewat waktu, akan tetapi tidak pernah dipatuhi dan dilaksanakan oleh Tergugat.
 9. Bahwa, setelah beberapa kali Penggugat-I dan Penggugat-II mencari dan mendesak Tergugat untuk membayar dan melunasi sisa pembayaran harga penjualan dan pembelian tanah **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 577** sebesar Rp. 309.200.000,- (tiga ratus sembilan juta dua ratus ribu rupiah), pada bulan Juli 2012 Tergugat ada menyerahkan dan memberikan uang kepada Penggugat-I dan Penggugat-II sebesar Rp. 19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah), sehingga total sisa pembayaran harga penjualan dan pembelian tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 577 atau hutang Tergugat kepada Penggugat-I dan Penggugat-II adalah menjadi sebesar Rp.309.200.00,- - Rp.19.000.000,- = Rp. 290.200.000,-) dua ratus sembilan puluh juta dua ratus ribu rupiah).
 10. Bahwa, kemudian untuk mempertegas dan meyakinkan Penggugat-I dan Penggugat-II bahwa Tergugat akan sesegera mungkin melunasi sisa harga penjualan dan pembelian tanah **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 577**, Tergugat meminta kepada Penggugat-I untuk membuat dan menanda-tangani surat perjanjian tambahan sesuai dengan bukti Surat Perjanjian Tanggal 01 Agustus 2012 yang ditanda-tangani oleh Penggugat-I dan Tergugat yang diketahui oleh Kepala Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang.
 11. Bahwa, didalam isi Surat Perjanjian Tanggal 01 Agustus 2012 ini ditegaskan, Tergugat dibebankan untuk membayar uang denda (vide Pasal 4 Akte Perjanjian Jual Beli Nomor 29 Tanggal 30 Juni 2010) selama 14 bulan lebih yaitu sebesar Rp.21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah), sehingga total sisa pembayaran harga penjualan dan pembelian tanah **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 577** atau hutang Tergugat kepada Penggugat-I dan Penggugat-II adalah menjadi sebesar Rp.290.200.000,- + Rp. 21.000.00,- = **Rp. 311.200.000,-** (tiga ratus sebelas juta dua ratus ribu rupiah), yang harus dibayar dan dilunasi oleh Tergugat kepada Penggugat-I dan Penggugat-II selambat-lambatnya Tanggal 25 September 2012.
 12. Bahwa, ternyata hingga saat sekarang ini sisa pembayaran harga penjualan dan



pembelian tanah **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 577** atau hutang Tergugat kepada Penggugat-I dan Penggugat-II sebesar Rp. 311.200.000,- (tiga ratus sebelas juta dua ratus ribu rupiah), tidak pernah dibayar dan dilunasi oleh Tergugat kepada Penggugat-I dan Penggugat-II, meskipun Penggugat-I dan Penggugat-II juga telah berulang kali memberitahukan dan memperingatkan kepada Tergugat baik secara langsung maupun melalui handphone.

13. Bahwa, tindakan Tergugat yang tidak pernah membayar dan melunasi sisa pembayaran harga penjualan dan pembelian tanah **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 577** sebesar Rp. 309.200.000,- (tiga ratus sembilan juta dua ratus ribu rupiah) yang telah lewat waktu, meskipun telah berulang kali ditagih dan diperingatkan oleh Penggugat-I dan Penggugat-II, adalah jelas merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), yang sangat merugikan dan menilbukan kerugian yang besar bagi Penggugat-I dan Penggugat-II, karenanya demi hukum juga Tergugat harus dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), oleh karenanya dimohonkan kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi).

14. Bahwa, sebagai konsekwensi yuridis dari tindakan ingkar janji (wanprestasi) yang telah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat-I dan Penggugat-II, maka Tergugat harus bertanggung-jawab atas akibat hukum yang ditimbulkan yaitu dengan menghukum Tergugat untuk memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga kepada Penggugat-I dan Penggugat-II (vide Pasal 1239 KUH Perdata jo. Pasal 1243 KUH Perdata), serta juga Tergugat dihukum untuk mengembalikan keseluruhan sisa uang pembayaran harga penjualan dan pembelian tanah **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 577** sebesar Rp. 311.200.000,- (tiga ratus sebelas juta dua ratus ribu rupiah) tersebut secara sekaligus dan tunai kepada Penggugat-I dan Penggugat-II.

15. Bahwa, adapun kerugian nyata-nyata dialami oleh Penggugat-I dan Penggugat-II sebagai akibat langsung yang ditimbulkan dari perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat adalah sebagai berikut :

1. Kerugian sisa uang pembayaran harga penjualan dan pembelian tanah **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 577** yang belum dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat-I dan Penggugat-II sebesar **Rp. 311.200.000,-** (tiga ratus sebelas juta dua ratus ribu rupiah).
2. Kerugian keuntungan bunga bank yang sedianya akan diperoleh Penggugat-I dan Penggugat-II (vide Pasal 1246 KUH Perdata), bilamana uang sebesar Rp.311.200.000,- (tiga ratus sebelas juta dua ratus ribu rupiah) tersebut didepositokan pada salah bank dengan tingkat

Halaman 5 dari 15 Halaman Putusan Nomor 70/Pdt/2018/PTMDN.



pendapatan bunga ditaksir sebesar 1% per-bulannya yaitu terhitung sejak bulan September 2012 s/d bulan Oktober 2014 = 26 bulan X 1% = 26% X Rp. 311.200.000,- = **Rp.80.912.000.000,-** (delapan puluh juta sembilan ratus dua belas ribu rupiah).

3. Kerugian laba keuntungan usaha yang seharusnya diperoleh Penggugat-I dan Penggugat-II, bilamana uang sebesar Rp. 311.200.000,- (tiga ratus sebelas juta dua ratus ribu rupiah tersebut dipergunakan sebagai modal usaha dengan perkiraan nilai keuntungan yang diperoleh setiap bulannya sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), kerugian mana dihitung sejak bulan September 2012 s/d bulan Oktober 2014 yaitu selama 26 bulan = 26 bulan X Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) = Rp. **390.000.000,-** (tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah).
4. Kerugian biaya dan ongkos-ongkos yang harus dikeluarkan oleh Penggugat-I dan Penggugat-II dalam mengurus dan menyelesaikan gugatan perakra ini, seperti biaya fotocopy surat-surat, biaya leges surat-surat, biaya materai serta biaya dan ongkos-ongkos yang lainnya, yang ditaksir sebesar **Rp.5.000.000,-** (lima juta rupiah).
5. Kerugian biaya menggunakan jasa Advokat dalam rangka untuk mendapatkan kembali hak Penggugat-I dan Penggugat-II atas penyelesaian pembayaran sisa harga penjualan dan pembelian tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 577, yaitu sebesar **Rp.50.000.000,-** (lima puluh juta rupiah).
16. Bahwa, selain penggantian kerugian sebagaimana disebutkan diatas, Penggugat-I dan Penggugat-II juga mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menghukum Tergugat membayar kerugian bunga kepada Penggugat-I dan Penggugat-II dikarenakan Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) yang besarnya sebesar 3 % (tiga persen) setiap bulannya, terhitung sejak tanggal didaftarkanya gugatan perkara ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, hingga isi putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde) dan telah dijalankan oleh Tergugat dengan baik.
17. Bahwa, oleh karena Tergugat telah terbukti secara hukum melakukan tindakan ingkar janji (wanprestasi), maka sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Akte Perjanjian Jual Beli Nomor 29 Tanggal 30 Juni 2010, maka Perjanjian Jual Beli atas sebidang tanah seluas ±661 M2 berikut bangunan rumah yang ada diatasnya, yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Percut Sei Tuan, Desa Kolam, tanah dimaksud adalah **Sertipikat**

Halaman 6 dari 15 Halaman Putusan Nomor 70/Pdt/2018/PTMDN.



Hak Milik (SHM) Nomor 577, Desa Kolam Tangga 16 Juli 2008, Surat Ukur Nomor : 399/Kolam/2008 Tanggal 04 Juli 2008, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, yang terdaftar atas nama Mitayani (ic.Penggugat-I) menjadi **Batal Demi Hukum**. Oleh karenanya segala perbuatan dan tindakan hukum yang telah dilaksanakan oleh Tergugat dengan pihak lain atau pihak ketiga yang berhubungan dan menyandarkan hak dengan **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 577**, seperti mengalihkan, menjual, mengganti-rugikan, menggadaikan, menjadikan sebagai jaminan atau agunan hutang kredit kepada pihak bank, menjadi batal demi hukum karenanya dimohonkan kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk mengabulkannya.

18. Bahwa, disebabkan secara hukum Perjanjian Jual Beli tanah **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 577**, Desa Kolam Tanggal 16 Juli 2008, Surat Ukur Nomor : 399/Kolam/2008 Tanggal 04 Juli 2008, telah batal demi hukum (vide Pasal 4 Akte Perjanjian Jual Beli Nomor 29 Tanggal 30 Juni 2010), maka dimohonkan kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menghukum Tergugat untuk menyerahkan dan mengembalikan Asli **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 577**, Desa Kolam Tanggal 16 Juli 2008, Surat Ukur Nomor : 399/Kolam/2008 Tanggal 04 Juli 2008, kepada Penggugat-I dan Penggugat-II tanpa syarat apapun juga.
19. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan Penggugat-I dan Penggugat-II ini nantinya tidak nihil, maka dimohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam qq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap keseluruhan harta benda kepunyaan Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, khususnya terhadap bidang tanah dan bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Letda. Sujono Gang Langgar Nomor 1-B, Kelurahan Bandar Selamat, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, dan juga meletakkan Sita Jaminan (Revindicatoir Beslag) atas bidang tanah dan rumah **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 577**, Desa Kolam Tangga 16 Juli 2008, Surat Ukur Nomor : 399/Kolam/2008 Tanggal 04 Juli 2008, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, yang terletak di Jalan Utama-I, Gang Persatuan, Desa Kolam, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang.
20. Bahwa, agar Tergugat dapat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini dengan baik, maka dimohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam qq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan, untuk menghukum Tergugat untuk membayar

Halaman 7 dari 15 Halaman Putusan Nomor 70/Pdt/2018/PTMDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, jika Tergugat lalai dalam melaksanakan bunyi isi putusan ini terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan isi putusan dilaksanakan dengan baik;

21. Bahwa, dikarenakan gugatan perkara ini telah didukung oleh fakta-fakta yuridis dan bukti-bukti yang akurat, maka sangat beralasan hukum jika putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengan serta merta meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi (uit voerbaar bij voerraad).
22. Bahwa, berdasarkan seluruh dalil-dalil gugatan tersebut, dimohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam cq. Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menentukan suatu hari persidangan dengan memanggil para pihak untuk duduk dan bersidang pada suatu tempat yang telah ditentukan untuk itu, dan selanjutnya berkenan pula untuk mengambil suatu putusan hukum dalam perkara ini yang amarnya bernunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat-I dan Penggugat-II Untuk Seluruhnya.
2. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag dan/atau Revindicatoir Beslag) yang telah dilaksanakan dalam perkara ini.
3. Menyatakan demi hukum Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akte Perjanjian Jual Beli Nomor 29 Tanggal 30 Juni 2010 yang diperbuat oleh dan dihadapan Muhammad Alamsyah, SH Notaris di Deli Serdang.
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian Tanggal 01 Agustus 2012 yang diperbuat dan ditanda-tangani oleh Penggugat-I dan Tergugat.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar keseluruhan sisa uang pembayaran harga penjualan dan pembelian tanah **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 577** sebesar **Rp. 311.200.000,-** (tiga ratus sebelas juta dua ratus ribu rupiah) secara sekaligus dan tunai.
7. Menghukum pula Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat-I dan Penggugat-II secara sekaligus dan tunai berupa :
 - Kerugian keuntungan bunga bank yang seharusnya diperoleh Penggugat-I dan Penggugat-II (vide Pasal 1246 KUH Perata), sebesar 1% per-bulan terhitung sejak bulan September 2012 s/d Oktober 2014 = 26 X 1% = 26% X

Halaman 8 dari 15 Halaman Putusan Nomor 70/Pdt/2018/PTMDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 311.200.000,- = **Rp. 80.912.000.000,-** (delapan puluh juta Sembilan ratus dua belas ribu rupiah).

- Kerugian laba/keuntungan usaha yang diperoleh bilamana uang sebesar Rp. 311.200.000,- (tiga ratus sebelas juta dua ratus ribu rupiah) dipergunakan sebagai modal usaha dengan perkiraan keuntungan setiap bulannya sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), kerugian mana dihitung sejak bulan September 2012 s/d bulan Oktober 2014 yaitu selama 26 bulan = 26 bulan X Rp. 15.000.000,- = **Rp. 390.000.000,-** (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah).
 - Kerugian biaya dan ongkos-ongkos yang harus dikeluarkan oleh Penggugat-I dan Penggugat-II dalam mengurus dan menyelesaikan gugatan perkara ini, seperti biaya fotocopy surat-surat, biaya leges surat-surat, biaya meterai serta biaya dan ongkos-ongkos yang lainnya, yang ditaksir sebesar **Rp.5.000.000,-** (lima juta rupiah).
 - Kerugian biaya menggunakan jasa Advokat dalam rangka untuk mendapatkan kembali hak Penggugat-I dan Penggugat -II dari Tergugat, yaitu sebesar **Rp.50.000.000,-**(lima puluh juta rupiah).
8. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 3 % (tiga persen) per-bulan dari jumlah uang sisa uang pembayaran harga penjualan dan pembelian tanah **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 577** sebesar Rp. 311.200.000,- (tiga ratus sebelas juta dua ratus ribu rupiah), terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam hingga putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap.
9. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan dan mengembalikan **Asli Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 577**, Desa Kolam Tangga 16 Juli 2008, Surat Ukur Nomor : 399/Kolam/2008 Tanggal 04 Juli 2008, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, kepada Penggugat-I dan Penggugat-II tanpa syarat apapun juga.
10. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta perbuatan dan tindakan hukum yang dilakukan Tergugat dengan pihak lain atau pihak ketiga yang berhubungan dan menyandarkan hak dnegan **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 577**, seperti mengalihkan, menjual, mengganti-rugikan, menggadaikan, menjadikan sebagai jaminan atau agunan hutang kredit kepada pihak bank.
11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat-I dan Penggugat-II, jika Tergugat lalai dalam melaksanakan bunyi isi putusan ini terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan isi putusan dilaksanakan dengan baik.

Halaman 9 dari 15 Halaman Putusan Nomor 70/Pdt/2018/PTMDN.



12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengan serta merta meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi (uit voerbaar bij voerraad).
13. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau Jika Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, "mohon putusan hukum yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)".

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Kompetensi Relatif

Bahwa oleh karena domisili tetap atau tempat tinggal yang sebenarnya dari Tergugat adalah di Kec. Medan Tembung, Kel Bandar Selamat, Jl. Letda Sujono Gg. Langgar No. I-B, adalah masuk dalam wilayah Pemerintahan Kota Medan, yang nota bene juga masuk dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Medan, maka sesuai Hukum Acara Perdata, gugatan harus diajukan di Pengadilan dimana Tergugat bertempat tinggal atau berdomisili.

Bahwa mengingat ketentuan Hukum Acara Perdata tersebut, maka seharusnya gugatan a quo diajukan ke Pengadilan Negeri Medan. Bukan ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

Berdasarkan hal-hal tersebut, dimohonkan kehadiran Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sela terhadap eksepsi Kompetensi relative yang Tergugat ajukan tersebut dengan amar :

1. Menerima eksepsi Tergugat tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili gugatan sekarang ini;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat-I dan II, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya dalam perkara ini;
2. Bahwa terhadap hal-hal yang diuraikan dalam bahagian eksepsi, mutatis mutandis dianggap tercantum dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari uraian pokok perkara ini, sehingga tidak perlu diulangi lagi;

Halaman 10 dari 15 Halaman Putusan Nomor 70/Pdt/2018/PTMDN.



3. Bahwa Tergugat ada menanda tangani Akte Perjanjian Jual Beli No.29 tanggal 30 Juni 2010 dengan Para Penggugat tentang objek dari Sertifikat Hak Milik No.577, Akte mana dibuat oleh dan di hadapan Muhammad Alamsyah, SH, Notaris di DeU Serdang. Dan sesuai dengan ketentuan pasal 2 Akte No.29 tersebut Tergugat telah menunaikan kewajiban Tergugat untuk membayar uang muka sebesar p. 65.800.000,- ditambah dengan pembayaran cicilan tahap kedua sebesar Rp. 200.000.000,-. Kemudian pada Juli 2012 kembali Tergugat menyerahkan uang kepada Para Penggugat sebesar Rp. 19.000.000,- sehingga total pembayaran harga objek dari Sertifikat Hak Milik No. 577 tersebut adalah sebesar Rp. 284.800.000,- (dua ratus delapan puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) ;
4. Bahwa berdasarkan uraian point 3 di atas, maka sisa pembayaran objek Sertifikat Hak Milik No. 577 tersebut yang harus Tergugat lunasi adalah sebesar Rp. 290.200.000,- namun oleh karena akhir-akhir ini usaha Tergugat mengalami kerugian, sehingga Tergugat belum dapat melunasi sisa pembayaran atas harga objek Sertifikat Hak Milik No. 577 tersebut kepada ParaPenggugat, Akan tetapi Tergugat tetap berikhtikad baik menyelesaikan masalah ini dengan menawarkan 2 (dua) opsi, sbb:
 - 4.1 Sisa harga objek SHM No. 577 sebesar Rp. 290.000.000,- akan Tergugat lunasi akan tetapi dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun terhitung opsi ini disepakati, ATAU;
 - 4.2 Tergugat bersedia mengembalikan asli SHM No. 577 kepada Para Penggugat dengan kompensasi pembayaran tahap dua senilai Rp. 200.000.000,- dikembalikan Kepada Tergugat;
5. Bahwa Tergugat menolak permintaan Para Penggugat agar Tergugat dihukum membayar ganti rugi berupa :
 - 5.1 Keuntungan bunga bank senilai Rp. 80.912.000,-;
 - 5.2 Keuntungan Usaha senilai Rp. 390.000.000,-;
 - 5.3 Kerugian pengurusan/biaya-biaya fotocopy Rp. 5.000.000.-;
 - 5.4 Biaya jasa Advokat senilai Rp. 50.000.000,-;Karena ganti rugi yang dimintakan Para Penggugat pada point 5.1. s/d 5.4. di atas tidak pernah diperjanjikan sebelumnya. Terlebih lagi biaya-biaya point 5.3 dan point 5.4 sama sekali tidak beracara perkara perdata di Pengadilan tidak diwajibkan. Oleh karena itu merupakan kemauan sendiri Para Penggugat, maka biaya-biaya yang berkaitan dengan jasa Advokat menjadi tanggungan pribadi Para Penggugat yang tidak bisa dialih bebankan kepada Tergugat;

Halaman 11 dari 15 Halaman Putusan Nomor 70/Pdt/2018/PTMDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat bersedia menyerahkan asli SHM No. 577 kepada Para Penggugat sepanjang Para Pengugat bersedia memberikan kompensasi sebesar Rp. 200.000.000,- kepada Tergugat. Dengan konsekuensi uang panjar/muka senilai Rp. 65.800.000,- yang telah Tergugat setorkan dianggap hangus;
7. Bahwa pembebanan uang Dwangsoom sebesar Rp. 1.000.000,- kepada Tergugat setiap harinya, harus ditolak, karena jika Para Penggugat telah menuntut ganti rugi dalam bentuk sejumlah uang, maka uang Dwangsoom tidak dapat lagi dibebankan kepada Tergugat;
8. Bahwa seterusnya Tergugat menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah menjatuhkan putusan perkara Nomor 133/Pdt.G/2014/PN Lbp, tanggal 25 Mei 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi

-Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagaimana;
2. Menyatakan demi hukum Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi)
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akte Perjanjian Jual Beli Nomor 29 Tanggal 30 Juni 2010 yang diperbuat oleh dan dihadapan Muhammad Alamsyah, SH Notaris di Deli Sedang;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian Tanggal 01 Agustus 2012 yang diperbuat dan ditanda-tangani oleh Penggugat I dan Tergugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar keseluruhan sisa uang pembayaran harga penjualan dan pembelian tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 577 sebesar Rp. 311.200.000,00 (tiga ratus sebelas juta dua ratus ribu rupiah) secara sekaligus dan tunai ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 6 % (enam persen) per-tahun dari jumlah uang sisa uang pembayaran harga penjualan dan pembelian tanah **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 577** sebesar Rp. 311.200.000,00 (tiga ratus sebelas juta dua ratus ribu rupiah), terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam hingga putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tepat;

Halaman 12 dari 15 Halaman Putusan Nomor 70/Pdt/2018/PTMDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta tidak bekekuatan hukum segala perbuatan dan tindakan hukum yang dilakukan Tergugat dengan pihak lain atau pihak ketiga yang berhubungan dan menyandarkan hak dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 577, seperti mengalihkan, menjual, mengganti-rugikan, menggadaikan, menjadikan sebagai jaminan atau agunan hutang kredit kepada pihak bank;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang samapai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 416.000,00 (empat ratus enam belas ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebinya ;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tersebut tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat I dan Penggugat II serta Kuasa Tergugat karena itu keputusan ini diberitahukan kepada kuasa Tergugat pada tanggal 21 Januari 2016 dan kepada kuasa Penggugat I dan Penggugat II pada tanggal 17 Maret 2016 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, yang menerangkan bahwa Kuasa HukumPembanding/semula Tergugat, dengan Risalah Permohonan Banding Nomor 133/Pdt.G/2014/PN Lbp, pada tanggal 1 Pebruari 2016, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 133/Pdt.G/2014/PN Lbp, tanggal 25 Mei 2015, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding/Semula Penggugat I dan Penggugat II, pada tanggal 4 Pebruari 2016 ;

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan Untuk melihat, membaca dan memeriksa Berkas Perkara Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, yang disampaikan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 24 Pebruari 2016, kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat I dan Penggugat II tanggal 24 Pebruari 2016, yang menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Halaman 13 dari 15 Halaman Putusan Nomor 70/Pdt/2018/PTMDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini ternyata Pembanding semula Tergugat tidak ada mengajukan memori banding, sehingga Majelis Hakim tingkat banding tidak mengetahui latar belakang permohonan banding tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 133/Pdt.G/2014/PN Lbp, tanggal 25 Mei 2015, Hakim tingkat Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan dengan alasan dan berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana dalam putusannya dinilai telah tepat dan benar menurut hukum, oleh karenanya Majelis Hakim tingkat banding mengambil alih alasan dan pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 133/Pdt.G/2014/PN Lbp, tanggal 25 Mei 2015, dapat dipertahankan dan harus dikuatkan sebagaimana amar tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat, tetap dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat R.B.g, KUHPerdara, Undang-Undang No.48 tahun 2009, Undang-Undang No.49 tahun 2009 serta peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding Semula Tergugat tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 133/Pdt.G/2014/PN Lbp, tanggal 25 Mei 2015, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa, tanggal 3 April 2018, oleh kami: Dharma E. Damanik, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Erwan Munawar, S.H.,M.H. dan Agung Wibowo, S.H.,M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan

Halaman 14 dari 15 Halaman Putusan Nomor 70/Pdt/2018/PTMDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan pada hari ini Selasa, tanggal 24 April 2018 di dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Maraden Silalahi, S.H. sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua

Erwan Munawar, S.H.,M.H.

Dharma E. Damanik, S.H., M.H

Ttd

Agung Wibowo, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

Maraden Silalahi, S.H.

Perincian Biaya :

Meterai Rp 6.000,00.

Redaksi Rp 5.000,00.

Pemberkasan Rp 139.000.00.

Jumlah Rp 150.000,00.-

(seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 15 dari 15 Halaman Putusan Nomor 70/Pdt/2018/PTMDN.

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)