



P U T U S A N

Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Bkt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

DODI PUTRA YANI, Laki-laki, Umur lebih kurang 46 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Villa Mukakuning Blok E.1 Nomor 10 RT 005 RW 010, Kelurahan Tembesi, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fan Hamel Sianturi, S.H., Advokat dan Penasihat Hukum beralamat/ berkantor di Jalan Kusuma Bakti Nomor 82 RT 003, RW 003 Kelurahan Campago Ipuh, Kecamatan Mandiangan Koto Selayan, Kota Bukittinggi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Oktober 2022, Surat Kuasa tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi di bawah register nomor 170/ Pdt.SK/ 2022/PN Bkt, tanggal 17 Oktober 2022, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. IRWANDI HARIS, umur lebih kurang 45 Tahun, Jabatan/ Pekerjaan Direktur Utama CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) bertempat tinggal di Jalan Paninjauan Garegeh RT 001, RW 001, Kelurahan Garegeh, Kecamatan Mandiangan Koto Selayan, Kota Bukittinggi, Sumatera Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suhatri, S.H., Dewi Triasna Hartini, S.H., Candra Kenedy Ade Putra, S.Pd, S.H. Advokat/ Pengacara pada kantor Suhatri, S.H., dan Rekan beralamat/ berkantor di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 83 A Birugo, Kota Bukittinggi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Oktober 2022, Surat Kuasa tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi di bawah register nomor 174/Pdt.SK/2022/PN Bkt tanggal 24 Oktober 2022, sebagai **Tergugat I**;

2. PT. MIFTAHUL JANNAH SEJAHTERA KARYA/ PT. MS. KARYA, beralamat di Jalan Raya Bukittinggi-Payakumbuh (KM4), Jorong Parit Putus, Kenagarian Ampang Gadang, Kecamatan Ampek Angkek Kabupaten Agam, Sumatera Barat, berdasarkan Akta Pendirian Nomor 01 tertanggal 15 Juni 2020 di depan Notaris Husna Misbah S.H., yang berkedudukan di Bukittinggi, sebagaimana diubah dengan akta

Halaman 1 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Bkt



pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya Nomor 08 tanggal 18 Oktober 2022 pada notaris Irwandi S.H., M.Kn. dalam hal ini diwakili oleh Joni Hendra bertindak selaku Direktur utama, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Yarmen Eka Putra S.H., dan Gusti Prima Maulana, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 31 Oktober 2022, Surat Kuasa tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi di bawah register nomor 180/Pdt.SK/2022/ PN Bkt tanggal 31 Oktober 2022, sebagai **Tergugat II**;

Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II disebut juga sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 18 Oktober 2022 dalam Register Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Bkt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 23 Desember 2019, antara Penggugat dengan Tergugat - I, telah terjadi Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah dan Bangunan diatasnya seluas 72 M² (*tujuh puluh dua meter bujur sangkar*), yang terletak di Jalan PDRI / Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat, dengan Batas – Batas Sepadan Sebagai berikut (*Jika kita berdiri di depan bangunan (Objek Perjanjian) dengan Posisi menghadap ke Jalan Perumahan*) ;
Sebelah Depan Bangunan : Jalan Perumahan
Sebelah Belakang Bangunan : Bangunan / Rumah beton Penduduk
Sebelah Kiri Bangunan : Kavling No. 07
Sebelah Kanan : Kavling No. 05 (*Atas nama Laila Qadri*)
2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat-I telah bersepakat tentang Harga Tanah beserta bangunan tersebut yang menjadi *Objek Perjanjian* adalah Rp400.000.000,00 (*empat ratus juta rupiah*) serta ditambah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembayaran Kelebihan Tanah sebesar *Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah)*;

3. Bahwa Penggugat mengajukan Permohonan Pembayaran / Setoran Secara *KREDIT (CICILAN)* kepada Tergugat-I dengan Sistem Cicilan Berjangka *15 Tahun (180 Bulan)*, dengan *Nominal cicilan per-bulan adalah Rp2.055.000,00 (dua juta lima puluh lima ribu rupiah)*, kemudian ditambah dengan *Cicilan Kelebihan Tanah sebesar Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah)* per-bulan selama *120 bulan*;
4. Sebagai tindak lanjut atau bukti keseriusan Penggugat membeli Objek Perjanjian tersebut, pada tanggal *21 Desember 2019*, Penggugat telah membayarkan kepada Tergugat-I berupa *Pembayaran Dimuka (DP)*, sesuai Perjanjian sebesar *Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah)*, kemudian ditambah Pembayaran Cicilan Pertama untuk Bulan Desember 2019 sebesar *Rp2.755.000,00 (dua juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah)* dan selanjutnya Penggugat telah melakukan Pembayaran Cicilan Objek Perjanjian untuk bulan *Januari 2020 sampai dengan Bulan Mei 2022 (± 25 Kali Cicilan)*, dengan Jumlah Keseluruhan Setoran Penggugat adalah *Rp98.875.000,00 (sembilan puluh delapan juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)*, sebagaimana yang diuraikan dalam Rincian Buku Besar Pembantu Piutang yang diterbitkan secara resmi tanggal *5 Juli 2022* oleh Tergugat-II;
5. Bahwa awal mulanya Penggugat merasa kecewa kepada Tergugat-I dikarenakan Tergugat-I tidak memenuhi Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada tanggal *23 Desember 2019* tersebut, yakni *Pasal 4 ayat 1 dan 2*, dimana Tergugat-I *Tidak mengkonfirmasi secara jelas dan jujur tentang gambar / Foto ataupun bentuk Fisik bangunan yang disepakati, terbukti dengan tidak melampirkan Gambar/ Foto Bangunan Rumah bagian luar dan dalam ruangan pada Berkas Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat-I tersebut.*
6. Bahwa selain itu Penggugat merasa dikelabui oleh Tergugat-I, dimana dalam Isi Perjanjian tersebut pada *Pasal 5 ayat 1*, yaitu tentang Pembangunan, Tergugat-I telah menerima Cicilan lebih dari *3 Kali*, namun Pembangunan masih belum terlaksana sesuai kesepakatan, karena dalam Isi Perjanjian tersebut, minimal cicilan yang telah disetorkan *3 x*, maka Pembangunan dilaksanakan, akan tetapi alangkah kecewanya Penggugat terhadap Kondisi Objek Perjanjian yang *belum ada keseriusan dalam pembangunan*, bahkan Penggugat diawal Tahun 2022 telah menemui

Halaman 3 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Bkt

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-I agar segera melakukan kewajibannya, namun yang ada di objek Perjanjian saat ini *hanyalah beberapa dinding Tumpukan Batu Bata serta beberapa Tiang Beton, dan dilokasi saat ini sudah banyak ditumbuhi oleh Semak Belukar.*

7. Bahwa selanjutnya Penggugat juga merasa kecewa sebagai Konsumen, karena Tergugat-I selaku Pelaku Usaha tidak melaksanakan Kewajibannya memberikan Informasi yang benar dan jujur tentang Status Hukum dari Tergugat-I, hal ini dikarenakan Penggugat merasa dikelabui Tergugat-I, sejak Tergugat-I memutuskan secara sepihak (tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat sebagai konsumen), bahwa Tergugat-I telah Mengalihkan Tanggung Jawab Pembangunan Objek Perjanjian / Memberikan KUASA sebagai Pelaksana Pembangunan Objek Perjanjian tersebut kepada TERGUGAT – II;
8. Bahwa pada tanggal 7 Juli 2022, Penggugat menemui Tergugat-II untuk menyatakan Protes/ Complain atas Kinerja Tergugat-I, dengan alasan karena Tergugat I telah Ingkar Janji terhadap Perjanjian Jual Beli tersebut dan Secara Sepihak Memberlakukan Kebijakan Pengalihan Pelaksana Pembangunan Objek Perjanjian kepada Tergugat-II , tanpa terlebih dahulu mengkonfirmasi kepada Penggugat sebagai Konsumen yang SAH, terlebih lagi ketika Penggugat melihat Kondisi Objek Perjanjian tersebut yang Terbengkalai;
9. Bahwa setelah Penggugat menemui Tergugat-II untuk menyatakan Pengunduran Diri/ Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, namun Penggugat disarankan oleh Tergugat-II sebagai Pelaksana Pembangunan yang dikuasakan oleh Tergugat-I untuk membuat Surat Pengajuan Pengunduran Diri dari Perjanjian atau Pembatalan Perjanjian, sehingga Penggugat menanggapiinya dan kemudian membuat serta mengajukan Surat Pengajuan Pengunduran Diri/ Pembatalan Perjanjian tersebut kepada Tergugat-I melalui Tergugat-II;
10. Bahwa alangkah kecewanya Penggugat, karena Tergugat-II menyampaikan Tanggapan atas Surat Pengajuan Pengunduran Diri atau Pembatalan Perjanjian tersebut, dimana Tergugat-II membuat ketentuan secara Sepihak, yaitu Tergugat-II dengan Terpaksa Menyetujui Pembatalan Perjanjian atau Penarikan Diri Penggugat dari Perjanjian , yaitu dengan Konsekwensi Pihak Tergugat-II Hanya bersedia mengembalikan 75 % dari Jumlah Uang Setoran Penggugat, dan itupun akan dapat diterima oleh Penggugat setelah Tergugat–II menjual Objek Perjanjian kepada Pihak Ketiga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Penggugat akhirnya menyadari Tindakan Tergugat-I maupun Tergugat-II adalah *Tindakan yang semena-mena dan sengaja mempermainkankan Kepercayaan Penggugat* dengan membuat *Peraturan Sepihak tanpa Persetujuan atau tanpa Konfirmasi dengan Penggugat*, sehingga Faktanya Tergugat-I dan Tergugat-II telah sengaja memberlakukan *Klausula Baku Secara Sepihak Yang Merugikan Penggugat Sebagai Konsumen Yang Sah*;
12. Bahwa dengan demikian sudah sewajarnya Penggugat kecewa / Complain sehingga menyatakan Mengundurkan diri dari Perianjian Jual Beli Sebidang Tanah dan Bangunan diatasnya seluas 72 M² (tujuh puluh dua meter bujur sangkar), yang terletak di Jalan PDRI / Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat, dan selanjutnya Tergugat-I dan Tergugat-II secara Tanggung Renteng berkewajiban mengembalikan seluruh Setoran / Cicilan Penggugat yang diterima oleh Tergugat-I dan Tergugat-II dengan Total Keseluruhan adalah Rp98.875.000,00 (sembilan puluh delapan juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), sebagaimana yang diuraikan dalam Rincian Buku Besar Pembantu Piutang yang diterbitkan secara resmi tanggal 5 Juli 2022 oleh Tergugat-II.
13. Bahwa oleh karena *Upaya Kekeluargaan tidak dapat dilakukan*, maka Penggugat memilih mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Bukittinggi, untuk selanjutnya Memeriksa dan mengadili serta memutuskan Sengketa antara Penggugat dengan Tergugat-I maupun Tergugat-II.
14. Bahwa untuk menjamin Tuntutan Penggugat, Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi agar berkenan *meletakkan Sita Jaminan atas barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat-I maupun Tergugat II, dan selanjutnya akan dimohonkan untuk dilaksanakan Lelang Eksekusi atas barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat – I maupun Tergugat-II tersebut sebagai Pelunasan Kewajiban Tergugat-I dan Tergugat-II dan biaya Eksekusi Lelang dibebankan kepada Para Tergugat.*

Berdasarkan alasan tersebut diatas, Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi, melalui Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan, dengan amar putusan sebagai berikut ;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan dalam Perkara ini;

Halaman 5 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan SAH Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya seluas 72 M² (*tujuh puluh dua meter bujur sangkar*), yang terletak di Jalan PDRI/ Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat, yang disepakati pada tanggal 23 Desember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat – I;
4. Menyatakan Tergugat –I telah WanPrestasi Atau Ingkar Janji atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya seluas 72 M² (*tujuh puluh dua meter bujur sangkar*), yang terletak di Jalan PDRI / Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat, yang disepakati pada tanggal 23 Desember 2019;
5. Menyatakan Sah Permohonan Pengunduran Diri atau Pembatalan Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya seluas 72 M2 (Tujuh Puluh dua meter bujur sangkar), yang terletak di Jalan PDRI / Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat yang diajukan oleh PENGGUGAT pada Tanggal 07 Juli 2022 kepada Tergugat-II yang dikuasakan Tergugat-I sebagai Pelaksana Pembangunan Objek Perjanjian tersebut;
6. Menyatakan Batal Demi Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya seluas 72 M2 (*Tujuh Puluh dua meter bujur sangkar*), yang terletak di Jalan PDRI / Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat, yang disepakati pada tanggal 23 Desember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat-I;
7. Menyatakan Tidak Sah Dan Melawan Hukum Surat Tanggapan Pembatalan yang diterbitkan oleh Tergugat-II, tanggal 15 Juli 2022 yang ditujukan kepada Penggugat;
8. Menyatakan S A H Rincian / Print Out Buku Besar Pembantu Piutang yang diterbitkan secara resmi tanggal 5 Juli 2022 oleh Tergugat-II, dengan jumlah Setoran Penggugat yang wajib dikembalikan oleh Tergugat-I maupun Tergugat-II kepada Penggugat, dengan Jumlah Keseluruhan Rp98.875.000,00 (*sembilan puluh delapan juta Delapan ratus Tujuh puluh lima ribu rupiah*), sebagaimana yang diuraikan dalam Rincian Buku Besar Pembantu Piutang yang diterbitkan secara resmi tanggal 5 Juli 2022 oleh Tergugat – II;

Halaman 6 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II secara bersama-sama (*Tanggung Renteng*) untuk mengembalikan 100 % (Keseluruhan) Setoran Penggugat dengan Jumlah Keseluruhan Rp98.875.000,00 (sembilan puluh delapan juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), sebagaimana yang diuraikan dalam Rincian Buku Besar Pembantu Piutang, yang diterbitkan secara resmi tanggal 5 Juli 2022 oleh Tergugat-II SEGERA setelah Perkara ini Berkekuatan Hukum Tetap kepada PENGUGAT dan apabila Terjadi Lelang Eksekusi atas Objek Sita Jaminan atau Sita Eksekusi tersebut, Biaya Lelang Eksekusi dibebankan kepada Tergugat – I dan Tergugat - II secara tanggung renteng;

10. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Demikian Gugatan ini Penggugat sampaikan, *sebelum dan sesudahnya diucapkan terima kasih. Mohon Putusan yang seadil-adilnya.*

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya dan Tergugat I hadir Kuasanya, Tergugat II hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Melky Salahudin, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bukittinggi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 November 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya tidak ada dilakukan perubahan gugatan oleh Penggugat;

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

Dalam Eksepsi:

1. *Exceptie Plurium Litis Consurtum*, Subjek para pihak dalam gugatan tidak lengkap/ *error* subjek, bahwa berdasarkan fakta dan peristiwa yang seharusnya penggugat juga menjadikan Rinto Nofris selaku Tergugat karena proyek perumahan di Parak Tingga (KAV.NST 06) kelurahan Garegeh kecamatan Mandiangin Koto Selayan, sejak awal sepenuhnya di kelola oleh Rinto Nofris, karena Rinto Nofris adalah manejer dari CV. Pelita Andalas Sejahtera, berdasarkan kepercayaan yang di berikan

Halaman 7 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Bkt



kepada Rinto Nofris, Rinto Nofris lah yang menyuruh konsumen menyetorkan uang konsumen ke rekening CV.PAS, dan yang menarik kembali uang konsumen yang di setor kerekening CV.PAS, untuk di belanjakan guna pembangunan rumah diatas Objek perkara juga Rinto Nofris, Tergugat I merasa tidak ikut sertakan di proyek oleh Rinto Nofris, fakta tersebut sudah di buktikan pada saat Mediasi di hadapan hakim mediator. Bahwa kuasa hukum Tergugat II serta wakil/ Kuasa dari Rinto Nofris pendiri PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya secara tertulis telah mengakui dan membuat pengakuan tertulis dalam resume usulan perdamaian tanggal 07 November 2022 dimana Tergugat II menyatakan bertanggung jawab sepenuhnya atas uang penggugat dan bersedia mengembalikan uang Penggugat 100% setelah 12 bulan sejak pengunduran diri Penggugat;

2. *Exceptie Obscure Libeliti*, gugatan Penggugat kabur karena perihal yang di buat pada surat gugatan menyatakan perbuatan melawan hukum dan Posita poin 8 pokok perkara di nyatakan ingkar janji sedang pada Petitum gugatan angka 4 dibunyikan Wanprestasi dan pada petitum angka 7 dibunyikan Perbuatan Melawan Hukum;

Jika suatu gugatan posita gugatan saling bertentangan dengan petitum maka sangat jelas secara hukum gugatan kabur, oleh karena itu gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Obscuur Libel / NO*)

Dalam Pokok perkara;

Bahwa Tergugat I mohon diberlakukan mutatis dan mutandis pada Jawaban Tergugat I, apa yang termuat dalam pokok perkara penggugat juga dianggap telah termuat dalam jawaban tergugat I. Dan tergugat I secara tegas menyatakan tidak dapat menerima dalil-dalil yang di kemukakan penggugat dalam surat gugatan Penggugat kecuali yang dapat di akui, adapun sanggahan tergugat I adalah sebagai berikut:

1. Dalil gugatan poin 1, Penggugat menyatakan tanggal 23 Desember 2019 telah membuat pengikatan jual beli tanah dan rumah seluas 72 m2 ,tanah yang di beli terletak di jln PDRI/ parak tingga KAV. NST 06 kelurahan garegeh kec.Mandiingin Koto Selayan Bukittinggi dengan batas-batas tanah:
 - a. Sebelah depan bangunan : Jalan Perumahan
 - b. Sebelah belakang bangunan: Bangunan/Rumah beton penduduk
 - c. Sebelah kiri bangunan : Kavling No. 07
 - d. Sebelah kanan bangunan : Kavling N0.05 (atas nama Laila Qadri)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap objek perkara yang dijelaskan Penggugat tersebut, Tergugat I tidak ingat lagi, karena seluruh surat-surat yang berkaitan dengan objek perkara dari dahulu di simpan oleh Rinto Nofris selaku Manejer CV.PAS.

2. Dalil poin 2, bahwa Penggugat mengatakan dalam dalil gugatannya , Penggugat telah membuat kesepakatan harga sebesar Rp 400.000.000, dan tambahan kelebihan tanah Rp 84.000.000,- Tergugat I tidak ingat lagi isi perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut di pegang dan di simpan oleh Rinto Nofris selaku manejer CV.PAS;
3. Dalil poin 3, Penggugat menyatakan cicilan kredit berjangka 15 tahun (180) bulan dengan nominal Rp2.055.000,00 (dua juta lima puluh lima ribu rupiah) /bulan di tambah dengan kelebihan tanah Rp 700.000(tujuh ratus ribu rupiah) /bulan selama 120 bulan. Tergugat I tidak ingat lagi isi perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut di pegang dan di simpan oleh Rinto Nofris selaku manejer CV.PAS;
4. Dalil poin 4, Penggugat mengatakan telah setor Dp Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan telah setor cicilan sebanyak 25 kali dengan besar cicilan Rp2.755.000,(dua juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah) keterangan penggugat tidak dapat di terima tergugat I karena setelah tergugat I cek di rekening koran CV. PAS hal tersebut tidak benar. Yang benar setoran penggugat yang masuk di rekening CV pas hanya 17 kali. dalil gugatan penggugat ponin 4 harus di kesampingkan;
5. Dalil poin 5 , Penggugat merasa kecewa dengan Tergugat I dan dikatakan tergugat I tidak jujur, sebaliknya Tergugat I merasa lebih kecewa dengan sikap penggugat, karena Penggugat selaku konsumen CV.PAS dan Rinto Nofris selaku Manager dari CV.PAS telah melakukan tindakan yang merugikan tergugat I baik secara moril maupun Materil. Karena menurut tergugat I penggugat dan dan Rinto Nofris lah yang tidak Jujur, hal tersebut telah terbukti di persidangan mediasi dihadapan hakim mediator dan alat bukti tertuli berupa resume perdamaian tanggal 07 Nofember 2022;
6. Dalil poin 6, Penggugat merasa kecewa kepada Tergugat I, karena proyek terbengkalai. jika penggugat merasa kecewa pada Tergugat I Tergugat I juga lebih kecewa lagi kepada penggugat karena orang yang harus bertanggung jawab pada proyek objek perkara tidak di gugat;
7. Dalil poin 7 Penggugat kecewa kepada Tergugat I, karena Tergugat I telah memutuskan hubungan kerja dengan Rinto Nofris, pemutusan hubungan kerja yang di lakukan oleh tergugat I kepada Rinto Nofris itu disebabkan karena Tergugat I sangat kecewa dengan tindakan Rinto Nofris yang

Halaman 9 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Bkt

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

mendirikan PT.MS Karya tanpa sepengetahuan tergugat I selaku direktur CV.PAS;

8. Dalil poin 9, Penggugat menyatakan Tergugat I telah ingkar janji karena telah mengalihkan pengerjaan proyek kepada Tergugat II. Menurut Tergugat I Penggugat dan Rinto Nofris lah yang telah ingkar kepada Tergugat I, karena tanpa sepengetahuan tergugat I telah menyetor setoran kredit ke PT.MS Karya;
9. Dalil poin 9 Penggugat menyatakan mengajukan surat pengunduran diri dan pembatalan perjanjian kepada Tergugat II. Hal ini membuktikan bahwa Penggugat menyadari bahwa Tergugat II lah yang harus bertanggung jawab;
10. Dalil poin 10 Penggugat menyatakan telah mengajukan surat pengunduran diri dengan pembatalan perjanjian kepada Tergugat II dan meminta kembali uang Penggugat, dan Tergugat II telah memberi jawaban akan mengembalikan uang penggugat sebesar 75%. Ungkapan tergugat jauh berbeda dengan fakta di persidangan mediasi tanggal 07-11-2022, karena di persidangan mediasi di pihak PT MS Karya menyatakan siap mengembalikannya 100% sesuai perjanjian;
11. Dalil poin 11 penggugat menyatakan tindakan Tergugat I dan II telah melakukan tindakan semena-mena kepada Penggugat, Tergugat I tidak setuju dengan ungkapan Penggugat, karena tenor kontrak perjanjian selama 15 tahun baru jalan 3 tahun;
12. Dalil poin 12 Penggugat mengatakan karena merasa kecewa kepada Tergugat II, lalu mengundurkan diri tanggal 7 Juli 2022 meminta pengembalian uang yang telah disetor sejumlah Rp98.000.000(sembilan puluh delapan juta rupiah, kepada I dan Tergugat II, yang jadi pertanyaan bagi Tergugat I, pada alat bukti yang ada pada Tergugat I jumlah uang yang di setorkan ke rekening CV.PAS hanya sebesar Rp76.835.000(tujuh puluh enam juta delapan ratus tiga puluh lima ribu rupiah);
13. Dalil poin 13 Penggugat mendalilkan sudah berusaha menyelesaikan secara kekeluargaan tidak berhasil akhirnya di ajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bukittinggi untuk diadili guna mendapat keputusan;
14. Dalil poin 14 Penggugat mengajukan sita jaminan kepada Bapak ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi, Tergugat setuju-setuju saja jika yang diajukan itu tanah objek yang diperjanjikan, namun yang jadi pertanyaan bagi tergugat I, apa bisa majelis hakim mengabulkan sita jaminan karena posita gugatan sangat lemah. karena objek yang akan di sita itu gak jelaskan sertifikat Hak miliknya.

Halaman 10 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt

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

Berdasarkan eksepsi dan jawaban Tergugat I diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi agar memberikan keputusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat I

Dalam pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat kabur tidak dapat diterima (NO).
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

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

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil serta tuntutan-tuntutan Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;

A. Dalam Eksepsi

I. Gugatan Tidak Jelas dan Kabur (*Obscur Libel*)

1. Tentang Letak, Batas-Batas Objek yang di perjanjikan

Bahwa dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan pada 23 Desember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi pengikatan jual beli sebidang tanah dan bangunan di atasnya seluas 72 M² (Tujuh Puluh dua Meter bujur sangkar) yang terletak di jalan PDRI/ parak tingga (Kav NST 06) kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangan Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatra Barat dengan batas-batas sepadan sebagai berikut: (jika kita berdiri di depan bangunan (objek perjanjian) dengan posisi menghadap jalan perumahan)

sebelah depan bangunan : Jalan perumahan

sebelah belakang bangunan : Bangunan /Rumah beton Penduduk

sebelah kiri bangunan : Kavling nomor 07;

sebelah kanan : Kavling No 05 (atas nama Laila Qodri);

Bahwa dalam posita tersebut tidak di jelaskan mana Utara, Barat, Timur dan Selatan, dari objek perjanjian. Penggugat hanya mendalilkan kalau kita berdiri di depan bangunan dengan posisi menghadap ke jalan perumahan, ini sangat tidak jelas dan kabur sebab untuk mendalilkan sebuah tempat yang menjadi objek sebuah Gugatan ataupun objek perjanjian dalam sebuah perkara harus jelas

Halaman 11 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt

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)



batas batasnya. Sebelah Utara berbatas dengan siapa? Barat dengan siapa? Timur dengan siapa serta selatan dengan siapa?

Dengan tidak di jelaskan batas-batas objek perjanjian Utara, Selatan, Barat dan Timur dan hanya dengan menjelaskan Depan Belakang Kanan dan Kiri membuat Gugatan kabur dan tidak jelas dan seakan-akan Gugatan ini hanya di buat asal-asalan tanpa melihat batas batas sesuai mata angin, dari mana kita tau apa yang dimaksud penggugat dengan jalan perumahan dan bangunan/rumah penduduk. Penduduk yang mana? juga tidak di jelaskan, sebab jika kita artikan penduduk itu adalah lebih dari satu orang;

2 Tentang Isi Perjanjian

Bahwa Penggugat dalam Gugatannya pada halaman 3 poin 5 menyatakan Penggugat merasa kecewa kepada Tergugat I di karenakan Tergugat I tidak memenuhi isi perjanjian pengikatan jual beli pada tanggal 23 Desember 2019 yakni pasal 4 ayat 1 dan 2 dimana Tergugat I tidak mengkonfirmasi dengan jelas dan jujur tentang gambar/foto ataupun bentuk fisik bangunan yang di sepakati. Dengan tidak melampirkan gambar/foto bangunan Rumah bagian luar dan dalam ruangan pada berkas perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, padahal pada ayat 2 sudah di jelaskan jika sampai batas waktu yang telah di tentukan di atas pihak kedua belum menyetujui gambar pra rencana tersebut pihak kedua di anggap menerima/ mengikuti gambar rencana rumah standar dengan harga sesuai daftar yang berlaku.

Bahwa dalam dalil ini sangat tidak jelas dan kabur sebab di waktu Penggugat melakukan akad jual beli dengan perjanjian tentunya Penggugat telah mengetahui bentuk rumah ataupun tipe rumah yang akan di bangun oleh Tergugat I dengan harga yang di tawarkan. Dan sangat keliru sewaktu mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian Penggugat tidak mengetahui hal tersebut. Ini yang membuat gugatan semakin tidak jelas dan kabur. Dan bagaimana Tergugat I dan Tergugat II bisa dinyatakan wanprestasi jika Penggugat saja tidak mengetahui prestasi yang harus dipenuhi oleh Tergugat I dan Tergugat II, contohnya bentuk rumah yang akan dibangun oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Bahwa pada halaman 4 poin 6 lagi lagi Penggugat menjelaskan Penggugat merasa di kelabui oleh Tergugat I yang mengacu pada

Halaman 12 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



Pasal 5 ayat 1 yaitu tentang pembangunan, Penggugat hanya menampilkan sebagian dari pasal tersebut yaitu ayat 1 akan tetapi Penggugat sengaja tidak menjelaskan kepada Majelis Hakim terkait ayat 2 dan 3. Pada ayat 3 dijelaskan Penggugat harus menyelesaikan pembangunan paling lambat pada cicilan ke 43. Dan pada cicilan ke 44 akan di lakukan penyerahan kunci. Dan pada ayat 3 juga di jelaskan apabila pihak kedua atau Penggugat menunggak maka pembangunan akan mundur sesuai dengan aturan perusahaan;

Bahwa dalam dalil Gugatan Penggugat tidak menjelaskan dengan rinci apakah Penggugat telah melakukan kewajiban sesuai dengan perjanjian atau bagaimana?. Sebab dalam dalil Gugatan Penggugat pada halaman 3 poin 4 hanya mendalilkan Penggugat telah membayarkan Dp sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dst.... dan Penggugat telah melakukan pembayaran cicilan Objek perjanjian untuk bulan Januari 2020 sampai dengan bulan Mei 2022 (\pm 25 kali cicilan) dengan jumlah seluruh setoran adalah Rp98.875.000 (sembilan puluh delapan juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan dengan jelas dan rinci mengenai kewajiban Penggugat apakah telah dilaksanakan sesuai perjanjian. Dengan tidak dijelaskan dengan jelas dan terang maka Gugatan akan kabur dan tidak jelas sebab Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* hanya bisa melihat kesalahan dari Tergugat I dan Tergugat II saja, dan akan sulit bagi Majelis Hakim dalam mengambil pertimbangan hukum sebab Penggugat tidak menjelaskan apakah Penggugat telah melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian atau tidak sehingga Penggugat merasa dikelabui dan seakan akan Penggugat menjadi korban padahal Penggugat sendiri yang telah lalai dalam memenuhi kewajiban per-bulannya. Selain itu Penggugat juga belum mencapai cicilan sebanyak 43 kali sesuai dengan perjanjian antar Penggugat dan Tergugat;

3. Petitum Tidak Jelas dan Kabur

Bahwa petitum angka 10 yang menyatakan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, Bahwa petitum ini tidak jelas maksud dan tujuannya, hal ini sangat tidak jelas kemana arahnya. Apakah yang di maksud Penggugat biaya perkara yang timbul di Pengadilan atau seluruh biaya yang di

Halaman 13 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



keluarkan oleh Penggugat, hal ini harus dijelaskan dengan rinci dan sejelas-jelasnya supaya tidak multitafsir. Dan pembagian ganti rugi yang di maksud antara Tergugat I dan tergugat II juga tidak di jelaskan berapa bahagian masing-masingnya. Dan tidak jelas berapa jumlah kerugiannya serta tidak di jelaskan kerugian seperti apa yang di maksud Penggugat.

Sebab dalam Gugatan perkara Perdata harus jelas dan terang maksud dan tujuan dalil atau petitum dari Gugatan tersebut sebab jika hal tersebut tidak jelas maka Gugatan dapat tidak dapat terima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. Gugatan Masih Permatur

1. Bahwa dalam Gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat adalah gugatan wanprestasi dan gugatan pembatalan perjanjian, dalam Gugatan wanprestasi berarti Penggugat telah menyatakan Tergugat I ataupun Tergugat II telah melakukan ingkar janji dalam sebuah perjanjian. Maka sesuai dengan hukum acara perdata setiap prestasi yang tidak terpenuhi maka wajib bagi mereka yang merasa kerugian akibat prestasi tersebut untuk memberi peringatan kepada orang atau badan hukum supaya melaksanakan prestasi tersebut.

Bahwa dalam perkara A-quo Penggugat belum pernah memberikan peringatan/ teguran kepada Tergugat, baik Tergugat I maupun Tergugat II perihal prestasi yang belum terpenuhi tersebut. Akan tetapi tiba-tiba pada tanggal 7 Juli 2022 Penggugat mendatangi Tergugat II untuk melakukan pengunduran diri dari perjanjian, pada hal sesuai perjanjian Penggugat sudah tidak melakukan kewajiban pembayaran cicilan dari bulan;

2. Bahwa jika dilihat dari isi perjanjian Pasal 5 ayat 2 yang berbunyi bahwa Tergugat wajib melaksanakan penyelesaian pembangunan selambat-lambatnya maksimal 43 bulan cicilan Penggugat dan menyerahkan kunci pada cicilan ke 44 dan jika dikaitkan dengan cicilan yang baru dibayarkan oleh Penggugat baru membayar 25 cicilan maka Penggugat belum berhak menyatakan Penggugat wanprestasi dan Penggugat belum bisa mengajukan Gugatan wanprestasi ke Pengadilan.

Maka penggugat baru bisa mengajukan gugatan wanprestasi setelah melakukan cicilan sebanyak 44 kali cicilan sedangkan saat



ini Penggugat baru melakukan cicilan sebanyak 25 kali cicilan itupun telah menunggak beberapa bulan jadi Penggugat belum berhak melakukan Gugatan wanprestasi kepada Tergugat II.

3. Bahwa pada tanggal 7 Juli 2022 Penggugat telah mengundurkan diri dari perjanjian maka sesuai dengan pasal perjanjian di atas maka pengembalian uang Penggugat yang telah disetorkan akan dikembalikan 12 bulan setelah pengunduran diri sesuai dengan pasal 3 ayat 8 selain itu sewaktu penggugat mengajukan pengunduran diri telah menunggak beberapa bulan maka sesuai ayat 7 Tergugat II telah menyimpulkan secara tidak langsung Penggugat telah dianggap mengundurkan diri dan pengunduran diri tersebut harus dinyatakan secara tertulis supaya jelas status hukumnya dan pengunduran secara tertulis telah diajukan oleh Penggugat pada 7 Juli 2022,

Bahwa jika kita merujuk pada Pasal 3 ayat 7 dan 8 maka pengembalian dana Penggugat pada bulan 7 Juli 2023 maka dalam hal ini Tergugat belum bisa dikategorikan wanprestasi dalam hal pengembalian dana Penggugat, seharusnya Penggugat baru bisa melakukan gugatan wanprestasi apabila pada tanggal 7 Juli 2023 Tergugat tidak mengembalikan uang Penggugat yang telah disetorkan kepada Tergugat yaitu setelah 7 Juli 2023;

Bahwa jika dilihat dari pasal 3 ayat 7 yang berbunyi jika Penggugat menunggak 6 bulan berturut turut maka Penggugat dianggap mengundurkan diri dan pada angka dan pada ayat 8 dijelaskan proses pengembalian dana Penggugat adalah selama 12 bulan terhitung sejak tanggal pengajuan pengunduran diri;

III. Petitum Saling Bertolak Belakang

Bahwa petitum angka 3 dan 6 saling bertentangan sebab pada petitum angka 3 Penggugat mohon menyatakan sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 23 Desember 2019 sedangkan pada petitum angka 6 menyatakan batal demi hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada 23 Desember 2019. Tanpa ada penjelasan yang jelas dan terang sehingga dapat di mengerti maksud dan tujuannya. Yang jadi pertanyaan apakah perjanjian tersebut mau di batalkan atau dinyatakan sah ???

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg.No.447 K/Sip/1976 tanggal 20 Oktober 1976 menyebutkan

Halaman 15 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Gugatan yang tidak sempurna menurut ketentuan hukum karena adanya kekeliruan, harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Maka berdasarkan uraian diatas. Maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Penggugat atau sekurang-kurangnya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat di terima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat II dalam Eksepsi secara *mutatis mutandis* dianggap telah termuat secara utuh di dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam Gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas Tergugat I akui kebenarannya;
3. Bahwa kami tidak akan menjawab satu persatu posita Penggugat sebab apa yang telah di uraikan oleh Penggugat hanya sebuah kronologis dan perasaan Penggugat yang merasa di kelabui. Dan Tergugat II tidak bisa menjawab perasaan sebab sangat sulit untuk kita bisa masuk dalam perasaan seseorang dan untuk pembuktian perasaan tersebut sangatlah sulit. Akan tetapi Penggugat tidak melihat isi perjanjian secara keseluruhan. Dan Penggugat juga tidak paham kapan seseorang dapat di katakan telah wanprestasi;
4. Bahwa sesuai perjanjian yang telah di buat pada pasal demi pasal sudah jelas di bunyikan hak dan kewajiban masing-masing pihak;
5. Bahwa tidak benar Tergugat II telah wanprestasi kepada Penggugat sesuai dengan surat perjanjian Jual Beli 23 Desember 2019 sebab:
 - a. Sesuai dengan Pasal 5 ayat 1 Tergugat akan melaksanakan pembangunan setelah 3 bulan cicilan Penggugat dan hal itu telah dilakukan oleh Penggugat dan telah dilakukan pembangunan maka Tergugat II tidak bisa dinyatakan wanprestasi;
 - b. Sesuai dengan Pasal 5 ayat 2 penyelesaian pembangunan akan diselesaikan selambat lambatnya 43 cicilan Penggugat dan saat ini Penggugat baru menyelesaikan 25 kali cicilan itupun telah menunggu beberapa bulan maka Tergugat belum bisa dikatakan wanprestasi;
 - c. Sesuai Pasal 3 ayat 8 jika Penggugat mengundurkan diri maka pengembalian dana Penggugat adalah 12 bulan terhitung sejak tanggal pengunduran diri dan pengajuan pengunduran diri telah diajukan oleh penggugat pada tanggal 17 Juli 2022 maka seharusnya

Halaman 16 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt

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)



dana Penggugat dikembalikan pada tanggal 17 Juli 2023 maka demikian Penggugat belum bisa dikatakan wanprestasi;

6. Bahwa terkait tanggapan yang diberikan pada tanggal 15 Juli 2022 terkait surat pengunduran diri penggugat. Maka perlu kami tangapi. Kami tetap berpegang pada isi perjanjian pengikatan jual beli (SPPJB) tanggal 23 Desember 2019. Dan mengenai surat tertanggal 15 Juli 2022 tersebut kami mohon maaf dan mohon di kesampingkan, intinya tergugat II akan tetap mengembalikan 100 persen dari uang yang telah di setorkan terhitung 12 bulan dari pengunduran diri;
7. Bahwa dikarenakan pengajuan pembatalan pengunduran diri Penggugat telah masuk ke ranah hukum melalui Gugatan perkara perdata nomor 48/PDT.G/2022/PN. Bkt maka pengembalian dana Penggugat akan dihitung 12 bulan sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Bahwa apabila pihak Tergugat II tidak melaksanakan isi perjanjian sesuai kesepakatan, Penggugat berhak memberikan somasi ataupun peringatan atas keterlambatan pihak Tergugat dalam melaksanakan kewajiban. Dengan tujuan supaya prestasi dapat dilaksanakan;
9. Bahwa mengenai Tergugat I telah melimpahkan pekerjaannya untuk pembangunan rumah kepada Tergugat II tidak ada keharusan minta izin dari Penggugat sebab pengembang ataupun developer berhak memberikan pekerjaan kepada pihak lain untuk melaksanakan kewajibannya dan hal tersebut tidak ada di atur dalam perjanjian. Siapa yang akan melaksanakan pekerjaan tersebut;
10. Bahwa tidak ada alasan yang kuat bagi Para Penggugat meminta sita jaminan atas barang bergerak maupun barang tidak bergerak milik Tergugat I maupun Tergugat II dan mohon permohonan ini di kesampingkan. Sebab terkait pengunduran diri Penggugat dari perjanjian telah di atur dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II Dan di dalam perjanjian tersebut telah di jelaskan tentang tata cara pengembalian uang yg telah Penggugat setorkan, yaitu 12 bulan setelah pembatalan perjanjian atau Penggugat mengundurkan diri dari perjanjian;

Maka berdasarkan dalil-dalil di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

- I. Dalam Konvensi
 - A. Dalam Eksepsi

Halaman 17 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



- 1) Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau sekurang-kurangnya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. Dalam Pokok Perkara

- 1) Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB), Tanggal 23 Desember 2019, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Rincian Buku Besar Pembantu Piutang, yang diterbitkan oleh Tergugat-II (PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya) dari tanggal 1 Januari 2019 sampai dengan tanggal 5 Juli 2022, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Surat Pengajuan Pembatalan/Pengunduran diri dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Objek Perkara yang diajukan Penggugat kepada Tergugat II tanggal 20 Juni 2022, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Tanggapan dari Tergugat II tanggal 15 Juli 2022 atas Surat Pengajuan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Objek Perkara yang diajukan Penggugat kepada Tergugat II, diberi tanda bukti P-4;
5. Foto Objek (Tanah dan Bangunan) Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang terletak di Jalan PDRI/Parak Tingga Kavling 06 Kelurahan Garegeh, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, diberi tanda bukti P-5;

Bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, kecuali Bukti P-2, P-3 berupa fotokopi dari Fotokopi, tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis sebagaimana tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan alat bukti saksi, yang menerangkan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 18 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



1. Saksi 1 Penggugat; Supraptini, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa setahu Saksi, yang dipermasalahkan antara Dodi Putra Yani (Penggugat) dan Para Tergugat (Irwandi Haris dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya) dalam perkara ini adalah masalah rumah di perumahan, nama perumahannya Saksi tidak tahu pasti, namun alamatnya di Jalan PDRI Parak Tinggi, Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat;
- Bahwa Saksi tahu perumahan tersebut karena Saksi salah satu konsumen yang membeli rumah di perumahan tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, Dodi Putra Yani (Penggugat) juga konsumen dari PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II), sebelum bernama PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II), namanya CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS);
- Bahwa setahu Saksi, Irwandi Haris (Tergugat I) adalah direktur CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dan sekarang namanya PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa yang Saksi dengar, Dodi Putra Yani (Penggugat) ada perjanjian jual beli rumah dengan CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS), Saksi tahunya dari cerita adik ipar dari Dodi Putra Yani (Penggugat) yang bernama Laila Qadri;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti P-1, surat tersebut diperlihatkan oleh Laila Qadri kepada Saksi sekitar bulan Desember 2022, namun Saksi tidak baca isi dari perjanjian tersebut secara rinci;
- Bahwa rumah yang dibeli oleh Dodi Putra Yani (Penggugat) pada perumahan tersebut adalah kavling 06, Saksi mendengarnya dari cerita Laila Qadri;
- Bahwa Saksi melihat pada kavling 06 tersebut ada pondasi dan dinding bata;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas dari kavling 06 tersebut;
- Bahwa Saksi melihat langsung kavling 06 tersebut sekitar bulan Juni 2022 atau bulan Juli 2022;
- Bahwa kepunyaan Saksi adalah kavling 03 dari perumahan tersebut;
- Bahwa kavling Saksi juga belum selesai pembangunan rumahnya, kasusnya juga sama dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi mendengar dari Laila Qadri bahwa uang yang diserahkan oleh Dodi Putra Yani (Penggugat) untuk membeli rumah tersebut sudah

Halaman 19 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih kurang sejumlah Rp98.000.000,00 (sembilan puluh delapan juta rupiah);

- Bahwa Saksi tidak tahu dimana keberadaan Dodi Putra Yani (Penggugat) sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah tempat dibangun tersebut atas nama siapa sertifikatnya;
- Bahwa Saksi membeli rumah di perumahan tersebut pada tahun 2020;
- Bahwa Saksi mengetahui perjanjian jual beli rumah tersebut antara Penggugat (Dodi Putra Yani) dengan CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS), surat perjanjian yang Saksi punya hampir sama dengan surat perjanjiannya Penggugat;
- Bahwa perjanjian jual beli rumah tersebut awalnya dengan CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS), kemudian berubah menjadi PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada perubahan perjanjian jual beli rumah dengan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) kantornya ada di Simpang Limau, dan saat PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) berkantor di Parit Putus;
- Bahwa pembayaran cicilan pembelian rumah tersebut awalnya ke CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS), kemudian berubah pembayaran cicilannya kepada PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa Dodi Putra Yani (Penggugat) membayar angsuran/ cicilan rumahnya tersebut setiap bulannya;
- Bahwa pembayaran cicilan pembelian rumah tersebut dalam jangka waktu 15 (lima belas) tahun;
- Bahwa perkiraan Saksi, Dodi Putra Yani (Penggugat) sudah 20 (dua puluh) kali membayar cicilan rumah tersebut;
- Bahwa Dodi Putra Yani (Penggugat) memulai perjanjian jual beli rumah dengan CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) pada bulan Desember 2019;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan rumah antara Dodi Putra Yani (Penggugat) dan CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dari Laila Qadri;
- Bahwa Saksi terakhir ke lokasi rumah yang dibeli Dodi Putra Yani (Penggugat) tersebut pada pertengahan tahun 2022;

Halaman 20 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt

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

- Bahwa setahu Saksi, Dodi Putra Yani (Penggugat) mengajukan gugatan ke Pengadilan karena pembangunannya lambat dan tidak sesuai dengan perjanjian jual beli rumah yang telah disepakati;
- Bahwa Dodi Putra Yani (Penggugat) pernah mengajukan surat pembatalan perjanjian jual beli rumah kepada PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II), Saksi mengetahuinya dari cerita Laila Qadri;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat pembatalan perjanjian jual beli yang diajukan oleh Dodi Putra Yani (Penggugat) tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, terhadap surat pembatalan perjanjian yang diajukan oleh Dodi Putra Yani (Penggugat) tersebut, PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) menanggapi surat tersebut yang pada pokoknya berisikan bahwa uang Dodi Putra Yani (Penggugat) akan dikembalikan sebanyak 75 (tujuh puluh lima) persen, dan pembayarannya setelah rumah yang dibeli Dodi Putra Yani (Penggugat) tersebut terjual, Saksi tahunya dari Laila Qadri;
- Bahwa setahu Saksi, perjanjian awal Dodi Putra Yani (Penggugat) dengan CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) tersebut disepakati bahwa jika pembangunan mundur dikembalikan uangnya 100 (seratus) persen dalam jangka waktu tertentu;
- Bahwa setahu Saksi, akad jual beli rumah tersebut adalah antara Dodi Putra Yani (Penggugat) dan CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS);
- Bahwa dalam surat perjanjian jual beli rumah tersebut yang bertanda tangan adalah Irwandi Haris (Tergugat I) sebagai Direktur dan Rinto Nofris sebagai Saksi;
- Bahwa dalam perjanjian jual beli rumah Dodi Putra Yani (Penggugat) tersebut adalah tipe 60 (enam puluh) dengan luas tanah tersebut 72 (tujuh puluh dua) meter persegi;
- Bahwa setahu Saksi, belum ada pengembalian uang Dodi Putra Yani (Penggugat) dari Para Tergugat kepada Dodi Putra Yani (Penggugat);
- Bahwa yang Saksi dengar dari Laila Qadri, bahwa surat balasan mengenai pembatalan dari PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II), isinya tidak disetujui oleh Dodi Putra Yani (Penggugat), dan karena Dodi Putra Yani (Penggugat) tidak setuju, maka Dodi Putra Yani (Penggugat) menggugat Para Tergugat ke Pengadilan, Saksi mengetahuinya dari cerita Laila Qadri;

Halaman 21 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt

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

- Bahwa pada awal perjanjian, Dodi Putra Yani (Penggugat) ada memberikan uang muka (DP) sekira lebih kurang sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), Saksi tahunya dari cerita Laila Qadri;
- Bahwa cicilan pembayaran rumah Dodi Putra Yani (Penggugat) tersebut lebih kurang sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap bulannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa orang yang menawarkan rumah yang dibeli Dodi Putra Yani (Penggugat) tersebut kepada Dodi Putra Yani (Penggugat);
- Bahwa setahu Saksi, Saksi melihat pondasi rumah tersebut memang tipe rumahnya 60 (enam puluh) sesuai dengan perjanjian;
- Bahwa Saksi tidak ada membaca secara lengkapnya perjanjian jual beli rumah antara Dodi Putra Yani (Penggugat) dan CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS);
- Bahwa bukti P-1 diperlihatkan kepada Saksi, Saksi pernah melihat surat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu sistem pembayaran cicilan rumah Dodi Putra Yani (Penggugat) tersebut, namun rumah yang Saksi beli tersebut kuncinya akan diserahkan setelah pembayaran cicilan sebanyak 33 (tiga puluh tiga) kali;
- Bahwa Dodi Putra Yani (Penggugat) telah membayar cicilan sebanyak 20 (dua puluh)-an, Saksi mengetahuinya dari cerita Laila Qadri;
- Bahwa Dodi Putra Yani (Penggugat) meminta membatalkan perjanjian jual beli rumah tersebut karena pembangunannya tidak sesuai perjanjian, Saksi tahunya dari cerita Laila Qadri;
- Bahwa setahu Saksi, pembangunan rumah akan dimulai setelah cicilan dibayar sebanyak 3 (tiga) kali, dan pembangunan akan disesuaikan dengan cicilan yang diberikan, dan kunci akan diserahkan sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian;
- Bahwa setahu Saksi, Dodi Putra Yani (Penggugat) belum sampai pembayarannya sampai 43 (empat puluh tiga) cicilan;
- Bahwa saat Dodi Putra Yani (Penggugat) membatalkan perjanjian jual beli rumah, Saksi tidak tahu apakah Dodi Putra Yani (Penggugat) telah menunggak cicilan atau tidak;
- Bahwa Saksi kenal dengan Rinto Nofris;
- Bahwa Saksi tidak tahu jabatan Rinto Nofris pada PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);

Halaman 22 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



- Bahwa Saksi juga konsumen pada PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa yang Saksi dengar dari Laila Qadri, Dodi Putra Yani (Penggugat) mengeluh pembangunan tidak sesuai perjanjian, dan setelah Dodi Putra Yani (Penggugat) mengajukan pembatalan jual beli rumah dan minta dikembalikan uang 100 (seratus) persen, namun jawaban dari PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II), PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) hanya mau mengembalikan 75 (tujuh puluh lima) persen setelah rumah tersebut terjual;
- Bahwa tidak ada pemberitahuan secara resmi kepada Saksi maupun Dodi Putra Yani (Penggugat) perihal pengalihan tanggung jawab dari CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) menjadi PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);

2. Saksi 2 Penggugat: Nanda Hendra, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Saksi tidak kenal dengan Para Tergugat, namun pernah dengar Tergugat II;
- Bahwa yang dipermasalahkan oleh Dodi Putra Yani (Penggugat) dan Para Tergugat (Irwandi Haris dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya) adalah masalah perjanjian jual beli rumah yang tidak sesuai perjanjian, perjanjian tersebut antara Dodi Putra Yani (Penggugat) dan pengelolanya yakni CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan antara Dodi Putra Yani (Penggugat) dan CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa lokasi rumah tersebut di Parak Tinggi, Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat, Saksi mengetahuinya dari Laila Qadri;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi perumahan bersama dengan Laila Qadri;
- Bahwa yang diperkarakan oleh Penggugat (Dodi Putra Yani) dan Para Tergugat (Irwandi Haris dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya) adalah kavling nomor 6, Saat itu Saksi ditunjukkan oleh Laila Qadri;
- Bahwa saat itu Saksi lihat di lokasi rumah tersebut ada tumpukan batu bata dan banyak rumput;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas kavling 06 tersebut;

Halaman 23 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan mengenai jual beli rumah tersebut, awalnya Saksi memperbaiki mesin cucinya Laila Qadri rusak, lalu saat itu kebetulan Dodi Putra Yani (Penggugat) *video call* dengan Laila Qadri, dan saat itulah Dodi Putra Yani (Penggugat) menceritakan perihal permasalahan rumah tersebut;
- Bahwa Dodi Putra Yani (Penggugat) menceritakan perihal permasalahan rumah tersebut kepada Saksi sekitar 5 (lima) bulan yang lalu, saat itu gugatan Dodi Putra Yani (Penggugat) belum masuk ke Pengadilan;
- Bahwa Dodi Putra Yani (Penggugat) *video call* dengan Saksi karena sudah kenal;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat perjanjian jual beli rumah yang dibeli Dodi Putra Yani (Penggugat) sekitar 5 (lima) bulan yang lalu;
- Bahwa tempat tinggal Saksi adalah di daerah Padang Luar;
- Bahwa Dodi Putra Yani (Penggugat) tidak pernah mengajak Saksi ke lokasi perumahan tersebut;
- Bahwa Dodi Putra Yani (Penggugat) dan Laila Qadri menceritakan mengenai rumah tersebut karena Dodi Putra Yani (Penggugat) dan Laila Qadri mau cerita saja kepada Saksi;
- Bahwa isi perjanjian yang Saksi lihat tersebut yakni Dodi Putra Yani (Penggugat) mengambil rumah pada pengelola rumah tersebut yaitu CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II), dan orang yang mengelola CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) adalah Irwandi Haris (Tergugat I);
- Bahwa cicilan rumah tersebut lebih kurang sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk jangka waktu 15 (lima belas) tahun, Saksi tahunya karena melihat isi perjanjian jual beli rumah tersebut;
- Bahwa Dodi Putra Yani (Penggugat) telah membayar untuk pembelian rumah tersebut lebih kurang sejumlah Rp98.000.000,00 (sembilan puluh delapan juta rupiah), Saksi mengetahui dari cerita Dodi Putra Yani (Penggugat);
- Bahwa Saksi tidak tahu harga tanah tempat dibangun rumah tersebut;
- Bahwa pembayaran rumah tersebut sudah 25 (dua puluh lima) kali cicilan, Saksi tahunya dari Dodi Putra Yani (Penggugat);
- Bahwa Dodi Putra Yani (Penggugat) ada memberikan uang muka pembelian rumah tersebut lebih kurang sejumlah Rp23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah);

Halaman 24 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt

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

- Bahwa Dodi Putra Yani (Penggugat) ada komplain kepada CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya (PT. MS. Karya), karena pembangunan rumah tidak sesuai dengan yang telah disepakati;
- Bahwa setahu Saksi, Dodi Putra Yani (Penggugat) ada mengajukan permohonan pengunduran diri untuk pembelian rumah kepada PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II), Saksi tidak tahu kapan permohonan tersebut diajukan;
- Bahwa respon dari PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) yang Saksi dengar dari Dodi Putra Yani (Penggugat) bahwa penggantian hanya 75 (tujuh puluh lima) persen;
- Bahwa bukti P-3 diperlihatkan kepada Saksi, surat tersebut adalah surat permohonan pengunduran diri Dodi Putra Yani (Penggugat) untuk membeli rumah tersebut kepada PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa bukti P-4 diperlihatkan kepada Saksi, Saksi pernah melihat surat tersebut, Laila Qadri yang memperlihatkan kepada Saksi, Dodi Putra Yani (Penggugat) tidak setuju kalau penggantian uangnya tersebut hanya 75 (tujuh puluh lima) persen karena berubah dari perjanjiannya;
- Bahwa Dodi Putra Yani (Penggugat) mengajukan gugatan ke Pengadilan karena Dodi Putra Yani (Penggugat) maunya dikembalikan uangnya 100 (seratus) persen, dan Dodi Putra Yani (Penggugat) tidak setuju dikembalikan sebanyak 75 (tujuh puluh lima) persen;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan Dodi Putra Yani (Penggugat) adalah dari cerita Laila Qadri;
- Bahwa Saksi tidak tahu direktur dari PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa Dodi Putra Yani (Penggugat) melakukan pengunduran diri karena perjanjiannya berubah-ubah;
- Bahwa pada saat Dodi Putra Yani (Penggugat) melakukan pengunduran diri, Saksi tidak tahu apakah Dodi Putra Yani (Penggugat) sudah menunggak pembayaran cicilan rumah tersebut atau tidak;
- Bahwa P-1 diperlihatkan kepada Saksi, Saksi ada membaca dalam surat tersebut mengenai pembayaran cicilan, dan jika ada pengunduran diri akan dibayarkan 12 (dua belas) bulan setelah mengundurkan diri;
- Bahwa Dodi Putra Yani (Penggugat) mengajukan permohonan pengunduran diri pada bulan Juli 2022, dan sewaktu gugatan diajukan ke

Halaman 25 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt

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

Pengadilan jangka waktunya belum 12 (dua belas) bulan sejak permohonan pengunduran diri tersebut;

- Bahwa cicilan dari Dodi Putra Yani (Penggugat) baru 25 (dua puluh lima) kali cicilan dan belum mencapai 43 (empat puluh tiga) cicilan;
- Bahwa bukti T.II-3 diperlihatkan kepada Saksi, bukti tersebut adalah foto rumah yang dibeli oleh Penggugat dan sudah ada pondasi rumah tersebut;
- Bahwa Dodi Putra Yani (Penggugat) mengajukan gugatan ke Pengadilan karena perjanjian jual beli rumah tersebut berubah-ubah dan Dodi Putra Yani (Penggugat) tidak setuju dengan surat balasan dari PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) yang menyampaikan bahwa uang Dodi Putra Yani (Penggugat) dikembalikan sebanyak 75 (tujuh puluh lima) persen;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 15 Oktober 2019, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Pembayaran Uang Muka/Tanda Jadi tanggal 25 Desember 2019, diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi Perjanjian untuk Jual Beli nomor 07 tanggal 18 Desember 2020, diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi Surat Usulan Perdamaian tanggal 7 November 2022, diberi tanda bukti T.I-4;

Bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, Kecuali bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3 berupa fotokopi dari fotokopi, tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I juga telah mengajukan alat bukti saksi, yang menerangkan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Saksi 1 Tergugat I; Davit Wilson,** di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan:
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, Saksi kenal dengan Tergugat I, Saksi kenal dengan Tergugat II, Saksi dahulunya ada hubungan pekerjaan dengan Tergugat II, namun sekarang Saksi tidak ada hubungan kerja dengan Tergugat II;

Halaman 26 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan mengenai pengelola dari PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa yang diperkarakan antara Dodi Putra Yani (Penggugat) dan Para Tergugat (Irwandi Haris dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya);
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana objek yang diperkarakan tersebut;
- Bahwa Saksi bekerja pada PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai pengantar bahan bangunan, Saksi diperintahkan oleh PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) menjemput bahan bangunan, lalu diantar ke daerah Parak Tinggi, By Pass dan Palolok di Bukittinggi;
- Bahwa yang memerintahkan Saksi bekerja adalah direktur dari PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) yang dahulunya adalah Rinto Nofris;
- Bahwa Saksi tidak tahu sekarang siapa direktur dari PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa Saksi digaji bulanan oleh Rinto Nofris;
- Bahwa Saksi tidak bekerja lagi pada PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) karena sudah tidak betah lagi bekerja di sana;
- Bahwa Saksi mengantarkan barang ke Parak Tinggi dalam sehari itu paling banyak 5 (lima) kali dan sedikitnya 3 (tiga) kali;
- Bahwa Saksi mengantarkan besi, pasir, kayu. Triplek dan lainnya untuk pembangunan perumahan CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dan yang memerintahkan adalah PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa Saksi ada melihat pengerjaan pembangunan saat itu, namun saat ini Saksi tidak tahu apakah masih ada pembangunan atau tidak;
- Bahwa Irwandi Haris (Tergugat I) adalah direktur CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS);
- Bahwa kantor CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dahulunya di dekat Simpang Limau daerah Manggis, dan sekarang Saksi tidak tahu dimana kantornya;
- Bahwa Saksi bekerja di CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) adalah sebagai pengantar barang, Saksi bekerja di CV. Pelita Andalas Sejahtera

Halaman 27 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt

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

(CV. PAS) pertama kali pada tahun 2019, Saksi tidak ingat lagi tanggalnya;

- Bahwa yang memerintahkan Saksi untuk mengantar barang saat bekerja di CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) adalah Rinto Nofris;
- Bahwa Saksi tidak tahu perubahan dan pertanggung jawabannya kenapa bisa berubah dari CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) kepada PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS), direktornya adalah Irwandi Haris dan managernya adalah Rinto Nofris, sedangkan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya (PT. MS. Karya), direktornya adalah Rinto Nofris;
- Bahwa Saksi tidak pernah berkomunikasi dengan Irwandi Haris (Tergugat I);
- Bahwa Saksi keluar dari CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) secara baik-baik, dan Saksi tidak ada masalah dengan Irwandi Haris (Tergugat I) dan Rinto Nofris;
- Bahwa pekerjaan yang dilakukan oleh CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) adalah sama yakni membangun bangunannya sama;
- Bahwa orang yang bekerja di CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) adalah orang yang sama;
- Bahwa yang memberi gaji Saksi baik dari CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) adalah Rinto Nofris, gaji Saksi tersebut ditransfer dari rekening Rinto Nofris ke rekening Saksi dan gaji Saksi sejumlah Rp2.800.000,00 (dua juta delapan ratus ribu rupiah) per-bulannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan perjanjian antara calon pembeli rumah dengan CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membangun rumah di Parak Tinggi, apakah CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) atau PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II), tetapi pekerjaan Saksi tetap sama yakni mengantar bahan bangunan;

Halaman 28 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama Saksi bekerja di CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dan dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) kadang Saksi ada bekerja di kantor, namun Saksi banyak bekerja di lapangan;
- Bahwa setahu Saksi, selama Saksi bekerja di CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tegugat II) ada yang komplain karena masalah pembangunan tidak jalan;
- Bahwa setahu Saksi, pembangunan rumah yang dilakukan oleh CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dan dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) ada yang terhenti dan ada juga yang jalan pembangunannya, Saksi tidak tahu alasannya kenapa tidak jalan pembangunannya;
- Bahwa Saksi tidak jadi konsumen dari CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa Irwandi Haris (Tergugat I) jabatannya adalah Direktur Utama CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS), dan manajernya adalah Rinto Nofris;
- Bahwa saat di kantor tersebut ada meja direkturnya, namun setelah beberapa lama kemudian sudah tidak ada lagi meja direkturnya, meja manager masih ada;
- Bahwa yang memerintahkan Saksi untuk mengantarkan barang adalah Rinto Nofris;
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan penggantian dari CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) ke PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya (PT. MS. Karya);
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti dimana rumah yang dipermasalahkan tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, ada banyak konsumen komplain di kantor, namun Saksi tidak terlalu memperhatikan, orang tersebut langsung komplain ke Rinto Nofris;
- Bahwa sekitar 7 (tujuh) bulan Saksi bekerja di CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS), muncul PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II), pengelolanya adalah Rinto Nofris;
- Bahwa direktur PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) adalah Rinto Nofris, Irwandi Haris (Tergugat I) tidak ada lagi

Halaman 29 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt

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

menjabat saat berubah menjadi PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya (PT. MS. Karya);

- Bahwa CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) sama kantornya;
- Bahwa Irwandi Haris (Tergugat I) jarang ke kantor, setahu Saksi, konsumen tidak pernah bertemu dengan Irwandi Haris (Tergugat I);
- Bahwa kerja Irwandi Haris (Tergugat I) duduk saja di kantor;
- Bahwa Saksi tidak tahu pembayaran konsumen yang masuk ke rekening;
- Bahwa Saksi dipindahkan oleh Rinto Nofris dari CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) ke PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) saat ini;
- Bahwa Saksi terakhir mengantar barang ke daerah Parak Tingga pada tahun 2020;
- Bahwa saat Saksi mengantarkan barang tersebut orang sedang melanjutkan pembangunan;
- Bahwa setahu Saksi, orang yang bernama panggilan Pak Misra yang komplain, pembangunan rumahnya terhenti, namun Saksi tidak tahu apakah ada mengajukan pembatalan perjanjian atau tidak, dan Saksi juga tidak tahu apakah ada dikembalikan uangnya atau tidak;
- Bahwa konsumen yang komplain pada saat itu pada tahun 2020 karena pembangunan rumah terhenti;
- Bahwa Saksi pernah melihat tukang bekerja pada kavling yang dibangun dan ada jadwalnya, dan Saksi melihat ada tukang yang bekerja saat itu lebih dari 5 (lima) orang;
- Bahwa Saksi mengantarkan bahan bangunan setiap hari;
- Bahwa Saksi pernah melihat kavling 06, namun Saksi tidak tahu bagaimana kondisinya sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah peralihan dari CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) ke PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) ada pemberituannya ke konsumen;
- Bahwa Saksi tidak tahu alasan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) menghentikan pembangunan;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat perjanjian konsumen dengan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);

Halaman 30 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt

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

- Bahwa Saksi tidak tahu siapa konsumen yang mengundurkan diri dari perjanjian jual beli rumah tersebut;
- Bahwa kalau konsumen keberatan, keberatannya ada diajukannya ke Rinto Nofris;
- Bahwa Rinto Nofris pada awalnya Saksi lihat menggunakan sepeda motor, setelah itu memakai mobil merek Nisan dan setelah itu Saksi melihat Rinto Nofris menggunakan mobil Pajero dan ada sepeda motor seperti motor besar, dan Saksi tidak tahu harga mobil dan sepeda motor tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik tanah tempat dibangunnya rumah tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat II mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Rincian Buku Besar Pembantu Piutang atas nama Dodi Putra Yani, diberi tanda bukti T.II-2;
2. Fotokopi foto Kondisi Pembangunan Rumah Dodi Putra Yani, diberi tanda bukti T.II-3;

Bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa dalam pengantar bukti Tergugat-II terdapat bukti T.II-1, namun bukti surat tersebut tidak pernah diajukan di persidangan, oleh karena itu Kuasa Tergugat II menyatakan tidak mengajukan bukti surat T.II-1 tersebut;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis sebagaimana tersebut di atas, Tergugat II juga telah mengajukan alat bukti saksi, yang menerangkan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Saksi 1 Tergugat II; Riyan Afandi**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan:
 - Bahwa Saksi tidak kenal Penggugat, tidak kenal dengan Tergugat I dan kenal dengan Tergugat II, Saksi pernah bekerja di PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) sejak tahun 2021 sampai dengan tahun 2022;
 - Bahwa Saksi bekerja di PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) lebih kurang 1 (satu) tahun, dari tahun 2021 sampai dengan tahun 2022;
 - Bahwa lokasi kantor PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) di Simpang Limau Kelurahan Manggis di Bukittinggi;

Halaman 31 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kantor PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) sekarang di Parit Putus;
- Bahwa PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) bergerak di bidang property dan developer;
- Bahwa masalah antara Penggugat (Dodi Putra Yani) dan Para Tergugat (Irwandi Haris dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya) adalah terkait dengan pembangunan sebuah rumah di daerah Parak Tinggi;
- Bahwa Saksi tidak tahu adanya kesepakatan antara Dodi Putra Yani (Penggugat) dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa Saksi bekerja sebagai pengawas lapangan saat pembangunan rumah di Garegeh, namun Saksi tidak ingat perumahan apa, Saksi dan Gebi adalah sebagai pengawas lapangan, dan selebihnya adalah tukang yang bekerja;
- Bahwa Saksi tidak tahu pembangunan rumah yang dipermasalahkan Dodi Putra Yani (Penggugat) adalah kavling nomor berapa, namun setahu Saksi, rumah tersebut belum selesai pembangunannya tetapi masih pemasangan bata;
- Bahwa Saksi tidak tahu penyebab kenapa pembangunan rumah tersebut belum selesai, namun biasanya ada faktor dari konsumen dan ada juga dari kantor;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat jual beli rumah tersebut;
- Bahwa rumah yang akan dibangun tersebut ada 30 (tiga puluh) kavling, dan ada sebagian kavling belum selesai pengerjaannya;
- Bahwa Saksi keluar dari PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) karena ingin mencari pekerjaan yang lain;
- Bahwa Saksi mengundurkan diri dari PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II), saat itu direktur PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) adalah Rinto Nofris, dan saat ini Saksi tidak tahu siapa direkturnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan antara CV. Pelita Andalas Sejahtera (CV. PAS) dengan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa tugas Saksi adalah mengawasi pekerjaan tukang;
- Bahwa sepanjang Saksi jadi pengawas, sudah ada rumah yang sudah selesai rumahnya dan sudah dihuni juga;

Halaman 32 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi, pembangunan rumah belum selesai, bisa saja alasannya ada konsumen yang menunggak dan bisa saja ada masalah lainnya;
- Bahwa setahu Saksi, kalau ada tunggakan pembayaran cicilan, PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) tidak ada memberikan teguran;
- Bahwa Saksi bekerja pertanggung jawabannya kepada Rinto Nofris;
- Bahwa Saksi ada bertanya kepada Rinto Nofris mengenai pembangunan rumah Dodi Putra Yani (Penggugat) yang terhenti, Rinto Nofris mengatakan ada kendala, namun tidak ada diceritakan apa kendalanya saat itu;
- Bahwa setahu Saksi, persentase pembangunan rumah Dodi Putra Yani (Penggugat) sekira 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) persen;
- Bahwa bukti T.II-3 diperlihatkan kepada Saksi, bukti tersebut adalah foto rumah yang dibeli oleh Dodi Putra Yani (Penggugat), Saksi mengetahuinya karena Saksi dulu pernah mengawasi pembangunannya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat perjanjian antara Penggugat (Dodi Putra Yani) dan Para Tergugat (Irwandi Haris dan PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya), tetapi Saksi pernah mendengar pengembalian uang jika konsumen tidak jadi membeli rumah tersebut maka pengembaliannya 1 (satu) tahun dari permohonan pengunduran diri;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar konsumen menunggak pembayaran cicilan selama 3 (tiga) bulan berarti konsumen mengundurkan diri;
- Bahwa Saksi terakhir ke objek perkara di Parak Tingga pada pertengahan tahun 2021, saat itu pada sekitar rumah yang dibeli oleh Dodi Putra Yani (Penggugat) masih dilakukan pembangunan;
- Bahwa Saksi tidak tahu jabatan Rinto Nofris pada PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa kalau ada konsumen yang berurusan pada PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II) berurusannya adalah dengan Rinto Nofris;
- Bahwa sekarang Saksi tidak ada ke PT. Miftahul Jannah Sejahtera Karya/PT. MS. Karya (Tergugat II);
- Bahwa sekarang Saksi tidak pernah bertemu dengan Rinto Nofris;
- Bahwa Saksi mendengar ada perjanjian 1 (satu) tahun uang pengembalian saat Saksi bekerja;

Halaman 33 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



- Bahwa Saksi tidak tahu berapa cicilan dari Dodi Putra Yani (Penggugat) yang telah ia bayarkan;
- Bahwa setahu Saksi, kalau ada terjadi pengunduran diri, maka pembangunan tidak dilakukan;

Menimbang, bahwa terhadap objek perkara telah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Selasa, tanggal 24 Januari 2023, di Jalan PDRI/ Parak Tingga RT 001 RW 002, Kelurahan Garegeh, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, Sumatera Barat dan untuk hasil pemeriksaan setempat terhadap objek perkara sebagaimana termuat dalam Berita Acara persidangan;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 21 Maret 2023, Para Pihak telah mengajukan kesimpulan melalui kuasanya secara tertulis dan kesimpulan tersebut terlampir dalam berkas perkara ini, dan setelah tidak ada hal-hal yang akan diajukan lagi, Para Pihak mohon dijatuhkan putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu dan selebihnya yang terjadi di persidangan sebagaimana selengkapnya telah termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, dianggap sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini demi singkatnya uraian putusan ditunjuk kepada Berita Acara Persidangan, karenanya dinyatakan sebagai telah cukup termuat dan turut dipertimbangkan disini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I bersamaan dengan jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi Tentang Subjek para pihak dalam gugatan tidak lengkap/ error subjek, *Exceptie Plurium Litis Consurtum*;
2. Eksepsi Tentang gugatan Penggugat kabur, *Exceptie Obscure Libeliti*;

Menimbang, bahwa Tergugat II bersamaan dengan jawabannya telah juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi Tentang Gugatan Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*)
2. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Prematur;
3. Eksepsi Tentang Petitum Saling Bertolak Belakang;

Halaman 34 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



Menimbang, bahwa Eksepsi Para Tergugat secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi:

1. Eksepsi Tentang Gugatan Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*)
2. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Prematur;
3. Eksepsi Subjek para pihak dalam gugatan tidak lengkap/ error subjek, *Exceptie Plurium Litis Consurtum*;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II tersebut secara bersamaan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa makna dan hakikat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, bahwa selain itu perlulah dipertimbangkan memang benar dalam suatu gugatan perkara perdata, senantiasa terlibat dua pihak, yaitu pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat, dan pihak yang lain berkedudukan sebagai Tergugat, sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga pihak yang ditarik sebagai Tergugat, harus orang yang tepat memiliki kapasitas dan kedudukan yang benar, sehingga apabila keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, demikian pula sebaliknya, apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru dan salah mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil;

Ad. 1 Eksepsi Tentang Gugatan Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I dikatakan Gugatan Penggugat Kabur (*Exceptio Obscuur Libel*) dan Gugatan tidak cermat dan tidak jelas dengan alasan bahwa pada surat gugatan adalah Wanprestasi dan Pembatalan Perjanjian sebagai mana yang penggugat dalilkan pada Posita poin 8 pokok perkara yang menyatakan Ingkar Janji/ Wanprestasi dan pada Petitum gugatan angka 4 juga dibunyikan Wanprestasi tetapi pada petitum angka 7 Penggugat mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum. Maka dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan gugatan Penggugat Kabur karena tidak di jelaskan batas-batas objek perjanjian Utara, Selatan, Barat dan Timur dan hanya dengan menjelaskan Depan Belakang

Halaman 35 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kanan dan Kiri membuat Gugatan kabur dan tidak jelas dan seakan-akan Gugatan ini hanya di buat asal-asalan tanpa melihat batas-batas sesuai mata angin. Dan tidak menjelaskan dengan jelas dan rinci mengenai kewajiban Penggugat apakah telah di laksanakan sesuai perjanjian serta tidak dijelaskan pembagian ganti rugi yang di maksud antara Tergugat I dan Tergugat II juga tidak di jelaskan berapa bagian masing-masingnya. Dan tidak jelas berapa jumlah kerugiannya serta tidak di jelaskan kerugian seperti apa yang di maksud Penggugat. Sehingga dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam Eksepsinya mendalilkan bahwa petitum angka 3 dan 6 saling bertentangan sebab pada petitum angka 3 Penggugat mohon menyatakan sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 23 Desember 2019 sedangkan pada petitum angka 6 menyatakan batal demi hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada 23 Desember 2019. Tanpa ada penjelasan yang jelas dan terang sehingga dapat di mengerti maksud dan tujuannya. Yang jadi pertanyaan apakah perjanjian tersebut mau dibatalkan atau dinyatakan sah. Sehingga dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyangkal dalil yang demikian karena menurut Penggugat penempatan batas-batas Objek Pengikatan Jual Beli sebidang Tanah dan Bangunan yang Penggugat dalilkan dalam Surat Gugatan Penggugat tersebut adalah sudah jelas dan terperinci, dengan menggunakan Istilah Depan, Belakang, Sebelah Kiri, maupun sebelah Kanan, karena tidak ada aturan khusus untuk hanya menggunakan arah mata angin, namun sejatinya mengenai kebenaran batas-batas Tanah serta Bangunan tersebut nantinya saat Pemeriksaan Lapangan/ Pemeriksaan Tempat Objek Perkara yang akan diperiksa secara teliti oleh Majelis Hakim;

Bahwa dalil Eksepsi Tergugat II tentang Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 23 Desember 2019, yang mengatakan bahwa Dalil Gugatan Penggugat adalah Kabur adalah telah menyentuh Materi Perkara, yang membutuhkan pembuktian di Persidangan, sehingga terlampau Prematur Tergugat II mengatakan bahwa dalil Penggugat tidak Jelas serta Kabur, selanjutnya mengenai Prestasi/ Kewajiban yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Objek Perkara pada tanggal 23

Halaman 36 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt

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)



Desember 2019 tersebut juga telah masuk pada pokok perkara / materi perkara yang membutuhkan pembuktian di Persidangan nantinya;

Bahwa Dalil Eksepsi Tergugat II yang menyatakan Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara Tanggung Renteng membayar Biaya Perkara yang timbul dalam Perkara ini adalah Tuntutan umum yang selalu ditempatkan dalam tuntutan dalam surat gugatan, karena hanya menyangkut dalam Biaya Perkara yang timbul dalam Perkara, bukan tentang ganti kerugian, dimana sebenarnya Tergugat II telah mengetahui tuntutan umum yang biasa disampaikan dalam akhir tuntutan, dan faktanya tidak memerlukan rincian, karena nantinya dalam Putusan Hakim akan dirincikan biaya yang timbul dalam Perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, yang ternyata Para Tergugat telah mampu memberi jawaban atas gugatan Penggugat sehingga harus dipahami bahwa gugatan Penggugat ternyata cukup jelas dan terang atau tidak kabur, disamping itu setelah dicermati dengan seksama ternyata eksepsi Tergugat dalam masalah ini telah memasuki pokok perkara dan berada diluar materi eksepsi karenanya menurut hukum sudah sepatutnya terhadap eksepsi Tergugat dalam masalah ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Ad.2. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Prematur;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II dikatakan Gugatan Penggugat Prematur dengan alasan bahwa Penggugat belum pernah memberikan peringatan/ teguran kepada Tergugat, baik Tergugat I maupun Tergugat II perihal prestasi yang belum terpenuhi tersebut. Akan tetapi tiba-tiba pada tanggal 7 Juli 2022 Penggugat mendatangi Tergugat II untuk melakukan pengunduran diri dari perjanjian, seharusnya Penggugat terlebih dahulu menyurati atau membuat Surat Peringatan (Somasi) tentang batas waktu pemenuhan Prestasi;

Bahwa dalam isi perjanjian Pasal 5 ayat (2) yang berbunyi bahwa Tergugat wajib melaksanakan penyelesaian pembangunan selambat-lambatnya maksimal 43 (empat puluh tiga) bulan cicilan Penggugat dan menyerahkan kunci pada cicilan ke 44 (empat puluh empat) dan jika dikaitkan dengan cicilan yang baru dibayarkan oleh Penggugat baru membayar 25 (dua puluh lima) cicilan maka Penggugat belum berhak menyatakan Penggugat wanprestasi dan Penggugat belum bisa mengajukan Gugatan wanprestasi ke Pengadilan.

Halaman 37 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat baru bisa mengajukan gugatan wanprestasi setelah melakukan cicilan sebanyak 44 (empat puluh empat) kali cicilan;

Bahwa pada tanggal 7 Juli 2022 Penggugat telah mengundurkan diri dari perjanjian maka sesuai dengan pasal perjanjian di atas maka pengembalian uang Penggugat yang telah disetorkan akan dikembalikan 12 (dua belas) bulan setelah pengunduran diri sesuai dengan Pasal 3 ayat (8) selain itu sewaktu Penggugat mengajukan pengunduran diri telah menunggak beberapa bulan maka sesuai ayat (7) Tergugat II telah menyimpulkan secara tidak langsung Penggugat telah dianggap mengundurkan diri dan pengunduran diri tersebut harus dinyatakan secara tertulis supaya jelas status hukumnya dan pengunduran secara tertulis telah diajukan oleh Penggugat pada 7 Juli 2022, maka dalam hal ini Tergugat belum bisa dikategorikan wanprestasi dalam hal pengembalian dana Penggugat, seharusnya Penggugat baru bisa melakukan gugatan wanprestasi apabila pada tanggal 7 Juli 2023 Tergugat tidak mengembalikan uang Penggugat yang telah disetorkan kepada Tergugat yaitu setelah 7 Juli 2023;

Bahwa jika dilihat dari Pasal 3 ayat (7) yang berbunyi jika Penggugat menunggak 6 (enam) bulan berturut turut maka Penggugat dianggap mengundurkan diri dan pada angka dan pada ayat (8) dijelaskan proses pengembalian dana Penggugat adalah selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal pengajuan pengunduran diri Maka dengan demikian Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyangkal dalil yang demikian karena menurut Penggugat bahwa Penggugat tidak pernah memberikan Peringatan kepada Tergugat I maupun Tergugat II karena tidak melakukan Prestasi dan tiba-tiba saja pada tanggal 7 Juli 2022 mendatangi Tergugat II untuk Pengunduran diri adalah dalil yang mengada-ada dan terkesan mencuci tangan dan Lempar batu sembunyi tangan, karena sejatinya Penggugat telah terlampau sabar dengan janji-janji Tergugat II dan tingkah laku serta perkataan dari Direktur saat itu, yang tidak menanggapi keluhan Penggugat secara Profesional. Berdasarkan alasan di atas, terbukti sudah tepat gugatan diajukan Penggugat terhadap perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, oleh karenanya Gugatan Penggugat Tidaklah prematur;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap alasan eksepsi tentang gugatan prematur, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa latar belakang Penggugat mengajukan gugatannya terhadap Para Tergugat adalah adanya perbuatan wanprestasi atau ingkar janji

Halaman 38 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt

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)



yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan karena Tergugat I tidak meneruskan pembangunan rumah sesuai yang telah ditentukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 23 Desember 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat memandang perjanjian yang telah dibuatnya dengan Tergugat I tersebut sudah tidak dapat dipertahankan lagi karena Tergugat I telah ingkar janji atau wanprestasi, maka terdapat alasan hukum bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan pembatalan terhadap perjanjian tersebut tanpa harus menunggu sampai berakhir jangka waktu perjanjiannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka alasan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II adalah tidak berdasar dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima. Sedangkan persoalan kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat sudah tentu akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pemeriksaan pokok perkaranya dengan memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Ad.3. Eksepsi Subjek para pihak dalam gugatan tidak lengkap/ error Subjek, *Exceptie Plurium Litis Consurtum*;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Subjek para pihak dalam gugatan tidak lengkap/ error Subjek, *Exceptie Plurium Litis Consurtum* dengan alasan bahwa seharusnya Penggugat juga menjadikan Rinto Nofris selaku Tergugat karena proyek perumahan di Parak Tingga (Kav.NST 06) Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, karena sejak awal sepenuhnya di kelola oleh Rinto Nofris, karena Rinto Nofris adalah manejer dari CV. Pelita Andalas Sejahtera, berdasarkan kepercayaan yang di berikan kepada Rinto Nofris, Rinto Nofris lah yang menyuruh konsumen menyetorkan uang konsumen ke rekening CV.PAS dan yang menarik kembali uang konsumen yang di setor ke rekening CV.PAS, untuk dibelanjakan guna pembangunan rumah diatas Objek perkara juga Rinto Nofris, Tergugat I merasa tidak diikutsertakan di proyek oleh Rinto Nofris Maka dengan demikian Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyangkal dalil yang demikian karena menurut Penggugat di dalam dalil Eksepsi angka-1 yang Tergugat I sampaikan, bahwa telah hadir Kuasa Tergugat-II serta Wakil Kuasa dari Rinto Nofris sebagai Pendiri dari PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya. Dalam Pernyataan tersebut Tergugat I telah mengetahui bahwa Rinto Nofris adalah sebagai *Pendiri* PT. Miftahuljannah Sejahtera Karya yang bertanggung jawab

Halaman 39 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



Penuh dalam Proyek Pembangunan Objek Sengketa, sehingga Penggugat tidak perlu menggugat Personalnya (Rinto Nofris) dan Menurut Penggugat adalah hak dari Penggugat untuk yang ditarik sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I tentang Subjek para pihak dalam gugatan tidak lengkap/ *error* Subjek, *Exceptie Plurium Litis Consortum* Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan tanggapan oleh Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa terhadap siapa suatu gugatan ditujukan, adalah merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat;
- Bahwa siapa yang akan dijadikan sebagai subyek suatu gugatan adalah mereka yang dianggap mempunyai hubungan hukum serta mereka yang dianggap merugikan diri Penggugat oleh karena itu dalam suatu gugatan ada unsur suatu kepentingan hukum;
- Bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, tidak berkaitan dengan kewenangan pengadilan, baik kewenangan absolut atau relatif, tetapi sudah menyangkut pokok perkara;
- Bahwa dalam hal ini, karena eksepsi Tergugat I sudah terkait dengan pokok perkara, oleh karena itu sudah berkaitan dengan alat bukti yang akan diajukan oleh para pihak di dalam persidangan, maka eksepsi Tergugat I harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II pada poin 1, poin 2 dan poin 3 tersebut diatas dinyatakan tidak dapat diterima, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Pembangunan 1 (satu) unit bangunan rumah diatas tanah dengan luas 72 M² (tujuh puluh dua meter bujur sangkar), yang terletak di Jalan PDRI/ Parak Tinggi (Kavling. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat. Bahwa dalam hal ini Tergugat I belum menyelesaikan unit rumah yang telah diperjanjikan sesuai dengan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) tanggal 23 Desember 2019;

Halaman 40 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



Bahwa menurut Penggugat, Tergugat I telah mengalihkan Tanggung Jawab Pembangunan Objek Perjanjian/ Memberikan Kuasa Sebagai Pelaksana Pembangunan Objek Perjanjian tersebut kepada Tergugat II;

Bahwa Tergugat I Tidak mengkonfirmasi secara jelas dan jujur tentang gambar/ Foto ataupun bentuk Fisik bangunan yang disepakati, terbukti dengan tidak melampirkan Gambar/ Foto Bangunan Rumah bagian luar dan dalam ruangan pada Berkas Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut;

Bahwa Penggugat menemui Tergugat II untuk menyatakan pengunduran diri/ pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tersebut, namun Penggugat disarankan oleh Tergugat II sebagai Pelaksana Pembangunan yang dikuasakan oleh Tergugat I untuk membuat surat pengajuan pengunduran diri dari perjanjian atau pembatalan perjanjian, sehingga Penggugat menanggapi dan kemudian membuat serta mengajukan Surat Pengajuan Pengunduran Diri/ Pembatalan Perjanjian tersebut kepada Tergugat – I melalui Tergugat – II;

Bahwa Penggugat meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan 100 % (Keseluruhan) Setoran Penggugat sejumlah *Rp98.875.000,00 (sembilan puluh delapan juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)*, sebagaimana terurai pada Rincian / Print Out Buku Besar Pembantu Piutang yang diterbitkan secara resmi tanggal 5 Juli 2022 oleh Tergugat-II Segera setelah Perkara ini Berkekuatan Hukum Tetap kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Hukum Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya seluas 72 M^2 (*Tujuh Puluh dua meter bujur sangkar*), yang terletak di Jalan PDRI/ Parak Tingga (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat;
2. Bahwa terhadap Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah dan Bangunan tersebut Penggugat dengan Tergugat I telah membuat Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPP JB) tanggal 23 Desember 2019, Penggugat dan Tergugat I telah menyepakati untuk bersepakat tentang Harga Tanah

Halaman 41 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



beserta bangunan tersebut yang menjadi Objek Perjanjian adalah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) serta ditambah Pembayaran Kelebihan Tanah sebesar Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah);

3. Bahwa Penggugat mengajukan Permohonan Pembayaran/ Setoran Secara Kredit (Cicilan) kepada Tergugat I dengan Sistem Cicilan Berjangka 15 Tahun (180 Bulan), dengan Nominal cicilan per-bulan adalah Rp2.055.000,00 (dua juta lima puluh lima ribu rupiah), kemudian ditambah dengan Cicilan Kelebihan Tanah sebesar Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu Rupiah) per-bulan selama 120 bulan;
4. Bahwa pada Jawaban Tergugat II dalam Pokok Perkara point 6 intinya Tergugat II akan tetap mengembalikan 100% (seratus persen) dari uang yang telah di setorkan Penggugat terhitung 12 bulan dari pengunduran diri;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi pokok persoalan/ persengketaan antara kedua belah pihak dalam perkara ini adalah mengenai:

1. Apakah benar telah terjadi hubungan hukum dalam Surat Pengikatan jual beli terhadap sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya seluas 72 M² (tujuh puluh dua meter bujur sangkar), yang terletak di Jalan PDRI/ Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat tanggal 23 Desember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I?;
2. Apakah benar Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wan prestasi) karena tidak melaksanakan kewajibannya atau belum menyelesaikan dan menyerahkan atas pembangunan rumah yang dibangun di atas lahan yang terletak di Jalan PDRI/ Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat tersebut?;
3. Apakah Tergugat II ikut bertanggungjawab terhadap hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I?;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang telah diajukan Penggugat dan Para Tergugat sepanjang masih dianggap terkait dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan pertama yaitu: Apakah benar telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi hubungan hukum dalam Surat Pengikatan jual beli tanggal 23 Desember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I ? sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran dalil gugatan Penggugat tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan surat-surat bukti berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-5 dan mengajukan saksi yang bernama Nanda Hendra dan Suprptini;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-4 dan mengajukan saksi Davit Wilson;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.II-2 sampai dengan T.II-3 dan mengajukan saksi Riyan Afandi;

Menimbang, bahwa pada hari Selasa, tanggal 24 Januari 2023, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek perkara dengan dihadiri Penggugat bersama Kuasa Penggugat, Tergugat I bersama Kuasanya, Tergugat II bersama Kuasanya serta Aparat Kelurahan Garegeh, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi;

Menimbang, bahwa tentang apa yang menjadi pokok persoalan/persengketaan yang pertama dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 berupa surat Pengikatan jual beli tanggal 23 Desember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap sebidang Tanah dan Bangunan diatasnya seluas 72 M² (tujuh puluh dua meter bujur sangkar), yang terletak di Jalan PDRI/ Parak Tingga (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat dan alat bukti surat P-2 berupa Rincian Buku Besar Pembantu Piutang dari tanggal 1 Januari 2019 sampai dengan tanggal 5 Juli 2022 bersesuaian dengan bukti surat T.II-2 berupa Rincian Buku Besar Pembantu Piutang dari tanggal 1 Januari 2019 sampai dengan tanggal 20 Juni 2022 yang dikeluarkan oleh Tergugat II, dari bukti tersebut telah ternyata bahwa Penggugat melakukan Pembayaran DP atau uang muka pada tanggal 21 Desember 2019 dan

Halaman 43 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt

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

melakukan Pembayaran cicilan sejak tanggal 28 Januari 2020 sampai dengan bulan Mei 2022 sejumlah 24 (dua puluh empat) kali cicilan, total jumlah DP dan cicilan yang telah dibayarkan Penggugat adalah Rp98.875.000,00 (*sembilan puluh delapan juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah*);

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya menyangkalnya, Tergugat I tidak ingat lagi perjanjian Pengikatan jual beli tersebut, karena seluruh surat-surat yang berkaitan dengan objek perkara dari dahulu di simpan oleh Rinto Nofris selaku Manajer CV.PAS;

Menimbang, bahwa pengertian perjanjian menurut ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "*Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih dengan mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*";

Menimbang, bahwa di dalam bukti P-1 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 23 Desember 2019, pihak Pertama adalah Irwandi Haris dalam hal ini Direktur utama CV. PAS dalam perkara *a quo* adalah Tergugat I dan Pihak Kedua adalah Dodi Putra Yani dalam hal ini adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian tersebut Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk melakukan perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah, dimana Tergugat I sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli;

Menimbang, bahwa sehingga berdasarkan bukti surat P-1 tersebut Majelis Hakim berpendapat telah terjadi hubungan hukum berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 23 Desember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I namun apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 23 Desember 2019 telah sah menurut hukum? Untuk itu akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa suatu bentuk perjanjian yang dilandasi oleh asas kebebasan berkontrak, suatu perjanjian tunduk pada ketentuan umum tentang syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk bertindak, suatu hal tertentu dan sebab yang halal;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan cermat Pengikatan Jual Beli tanggal 23 Desember 2019 yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I tersebut, telah sah menurut hukum dan memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata;

Halaman 44 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan permasalahan kedua yakni Apakah Tergugat I telah melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat?;

Menimbang, bahwa seseorang dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi apabila orang tersebut tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ia melanggar perjanjian dan adapun bentuk-bentuk wanprestasi, yaitu:

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali ;
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat) ;
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan ; dan
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan ;

Menimbang, bahwa terjadinya Wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wan prestasi) dirugikan. Oleh Karena Pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa:

- a. Pembatalan Perjanjian saja;
- b. Pembatalan Perjanjian Disertai tuntutan ganti rugi berupa biaya, rugi dan bunga;
- c. Menuntut pemenuhan perikatan, dimana kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur;
- d. Menuntut pemenuhan perikatan dengan disertai ganti rugi. Kreditur menuntut selain pemenuhan prestasi juga disertai ganti rugi oleh debitur (Pasal 1267 KUHPerdara) ;
- e. Menuntut ganti rugi saja;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bukti P-2 (Bukti T.II-2) berupa Rincian Buku Besar Pembantu Piutang yang diterbitkan oleh Tergugat II Pihak Penggugat telah menyetorkan Uang muka dan cicilan terhadap jual beli tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan PDRI/ Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat terhadap objek tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan PDRI/ Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat terdapat bangunan pondasi dan dinding bangunan yang telah berlumut dan terdapat semak-belukar, menurut Majelis

Halaman 45 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt

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

Hakim terhadap pondasi dan dinding tersebut telah lama tidak dilakukan pembangunan;

Menimbang, bahwa walaupun dalam kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I di dalam Surat Pengikatan jual beli sesuai Pasal 5 ayat 2 dan ayat 3 yaitu tentang pembangunan, pada ayat 2 dijelaskan Tergugat I harus menyelesaikan pembangunan paling lambat pada cicilan ke 43. Dan pada cicilan ke 44 akan dilakukan penyerahan kunci. Dan pada ayat (3) juga dijelaskan apabila pihak kedua atau Penggugat menunggak maka pembangunan akan mundur sesuai dengan aturan perusahaan, namun Majelis Hakim menilai terjadinya kemunduran pembangunan tersebut bukan semata-mata disebabkan adanya tunggakan dari Pihak Penggugat, terbukti pembangunan rumah tersebut telah lama ditinggalkan dan tidak ada aktifitas pembangunan di objek lokasi perumahan, sementara Penggugat masih menyetorkan cicilannya sampai dengan bulan Mei 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya, perbuatan Tergugat I yang tidak meneruskan pembangunan di atas objek perkara tersebut sudah dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan Melaksanakan prestasi tetapi tidak seperti yang diperjanjikan dikategorikan perbuatan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan Apakah Tergugat II ikut bertanggungjawab terhadap hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I?, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 (Vide Bukti T.II-2) berupa Rincian Buku Besar Pembantu Piutang yang diterbitkan oleh Tergugat II, dikaitkan dengan Pengakuan Tergugat II bahwa Tergugat II akan mengembalikan 100% dari dana yang telah disetorkan oleh Penggugat terbukti bahwa Pengikatan Jual beli terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan PDRI/ Parak Tinggi (KAV.NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat, diteruskan pembangun-annya oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa pengertian pengakuan yang bernilai sebagai alat bukti menurut Pasal 1923 KUHPerdara, dan atau Pasal 311 RBg, adalah :

- Pernyataan atau keterangan yang dikemukakan salah satu pihak kepada pihak lain dalam proses pemeriksaan suatu perkara;

Halaman 46 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



- Pernyataan atau keterangan itu dilakukan dimuka hakim atau dalam sidang pengadilan;
- Keterangan itu merupakan pengakuan (*bekentenis, confession*), bahwa apa yang didalilkan atau yang dikemukakan pihak lawan benar untuk keseluruhan atau sebagian;

Menimbang, bahwa apabila pengakuan yang dikemukakan hanya untuk sebagian, dalam teori dan praktek disebut “pernyataan campuran” atau “*mixed statement*”, yang berarti mengakui satu atau beberapa elemen tertentu dalam sengketa (gugatan), tetapi menyangkal (*deny*) elemen sengketa (gugatan) selebihnya;

Menimbang, bahwa apabila salah satu pihak mengakui apa yang diajukan atau didalilkan pihak lawan, hakim tidak dibenarkan lagi untuk memberi pendapat tentang masalah atau obyek pengakuan, sehingga :

- Hakim tidak boleh lagi menyelidiki kebenaran pengakuan itu;
- Karena dengan pengakuan, para pihak yang bersengketa telah menentukan sendiri penyelesaian sengketa;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa pernyataan atau keterangan yang merupakan pengakuan para pihak tersebut dilakukan di muka hakim dalam proses pemeriksaan perkara *a quo*, dalam pengakuan tersebut para pihak menyatakan bahwa Tergugat II akan mengembalikan 100% (seratus persen) dari dana yang telah disetorkan oleh Penggugat terbukti bahwa Pengikatan Jual beli terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan PDRI/ Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat, diteruskan pembangunannya oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap fakta tersebut Tergugat II turut serta dan melibatkan diri terhadap hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I karena Tergugat II merasa memiliki kepentingan terhadap perjanjian tersebut dan oleh karena itu Tergugat II bertanggungjawab terhadap Pembangunan rumah yang terletak di Jalan PDRI/ Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat sesuai Pengikatan Jual Beli tanggal 23 Desember 2019 antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat telah dapat dibuktikan Penggugat, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan masing-masing Petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Halaman 47 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 (satu) yang menyatakan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena petitum ini dikaitkan dengan dikabulkannya petitum lain dalam gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu gugatan lainnya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa petitum angka 2 (dua) yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini, karena selama pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim tidak ada meletakkan sita Jaminan, maka petitum ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat berdasarkan pertimbangan hukum diatas telah terbukti maka petitum gugatan Penggugat yang relevan dengan pokok gugatan Penggugat yaitu petitum angka 3 (tiga) yang menyatakan Sah *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* Sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya seluas 72 M² (*tujuh puluh dua meter bujur sangkar*), yang terletak di Jalan PDRI/ Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat, yang disepakati pada tanggal 23 Desember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Petitum angka 4 (empat) yang menyatakan Tergugat I telah wanprestasi atau ingkar janji atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah dan Bangunan diatasnya seluas 72 M² (*Tujuh Puluh dua meter bujur sangkar*), yang terletak di Jalan PDRI/ Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat, yang disepakati pada tanggal 23 Desember 2019, sangat beralasan hukum untuk dikabulkan, maka petitum 3 (tiga) dan 4 (empat) ini haruslah dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 5 (lima) yang menyatakan sah Permohonan Pengunduran Diri atau Pembatalan Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya seluas 72 M² (*tujuh puluh dua meter bujur sangkar*), yang terletak di Jalan PDRI / Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat yang diajukan oleh Penggugat pada Tanggal 07 Juli 2022 kepada Tergugat II yang dikuasakan Tergugat I sebagai Pelaksana Pembangunan Objek Perjanjian tersebut dan Petitum angka 6 (enam) yang Menyatakan Batal Demi Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah dan Bangunan diatasnya seluas 72 M² (*tujuh puluh dua meter bujur sangkar*), yang terletak di Jalan PDRI / Parak Tinggi (KAV. NST 06),

Halaman 48 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN
Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat, yang disepakati pada tanggal 23 Desember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I Majelis Hakim mempertimbangkannya bersama-sama sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan Tergugat I telah wanprestasi atau ingkar janji atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah dan Bangunan diatasnya seluas 72 M² (tujuh Puluh dua meter bujur sangkar), yang terletak di Jalan PDRI/ Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat, yang disepakati pada tanggal 23 Desember 2019, Pihak Penggugat dapat mengajukan pembatalan terhadap pengikatan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 dan keterangan saksi Nanda Hendra yang mengetahui Penggugat telah mengajukan surat pembatalan perjanjian dari Penggugat kepada Tergugat II yang bersesuaian dengan keterangan saksi Supraptini dan memperhatikan jawaban dari Tergugat II yang membenarkan bahwa Penggugat telah mengajukan pengunduran diri dari perjanjian pengikatan jual beli tanggal 23 Desember 2019 yang diajukan Penggugat pada tanggal 7 Juli 2022, sehingga petitum angka 5 (lima) dan Petitum angka 6 (enam) adalah beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan amar seperlunya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Petitum angka 7 (tujuh) yang menyatakan tidak sah dan melawan hukum Surat Tanggapan Pembatalan yang diterbitkan oleh Tergugat II, tanggal 15 Juli 2022 yang ditujukan kepada Penggugat Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Surat Tanggapan Pembatalan yang diterbitkan oleh Tergugat II, tanggal 15 Juli 2022, pernyataan dalam surat bukti tersebut tidak dibantah oleh Tergugat II dan pernyataan tersebut bertolak belakang dengan pengakuan Tergugat II yang menyatakan bahwa Tergugat II akan mengembalikan 100% dari dana yang telah disetorkan oleh Penggugat terbukti bahwa Pengikatan Jual beli terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan PDRI/ Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat, diteruskan pembangunannya oleh Tergugat II, sehingga surat pernyataan tersebut dapat dinyatakan tidak sah dan melawan hukum, sehingga

Halaman 49 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt

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)



petitum angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat dapat dikabulkan dengan perbaikan amar seperlunya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Petitum angka 8 (delapan) yang menyatakan sah Rincian/ Print Out Buku Besar Pembantu Piutang yang diterbitkan secara resmi tanggal 5 Juli 2022 oleh Tergugat II, dengan jumlah Setoran Penggugat yang wajib dikembalikan oleh Tergugat I maupun Tergugat II kepada Penggugat, dengan jumlah Keseluruhan Rp98.875.000,00 (*sembilan puluh delapan juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah*) dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II, terhadap Bukti P-2 tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh Tergugat I, karena bersesuaian dengan Bukti T.II-2 oleh karena itu Rincian Buku Besar Pembantu Piutang yang diterbitkan secara resmi tanggal 5 Juli 2022 oleh Tergugat II dapat dinyatakan sah sehingga Petitum angka 8 (delapan) beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan amar seperlunya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Petitum angka 9 (sembilan) yakni Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama (*tanggung renteng*) untuk mengembalikan 100 % (Keseluruhan) Setoran Penggugat dengan jumlah keseluruhan Rp98.875.000,00 (*sembilan puluh delapan juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah*), sebagaimana terurai pada rincian / Print Out Buku Besar Pembantu Piutang yang diterbitkan secara resmi tanggal 5 Juli 2022 oleh Tergugat II segera setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap kepada Penggugat, dan apabila terjadi lelang eksekusi atas objek sita jaminan atau Sita Eksekusi tersebut, Biaya Lelang Eksekusi dibebankan kepada Tergugat I dan II secara tanggung renteng, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pokok gugatan Tergugat I telah dinyatakan Wanprestasi dan Tergugat II dinyatakan ikut bertanggungjawab atas hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I, namun terhadap Lelang Eksekusi atas Objek Sita Jaminan atau Sita Eksekusi tersebut, Permohonan Lelang Eksekusi atau Sita Eksekusi adalah hal yang berbeda mekanisme pengajuannya dari perkara pokok dan permohonan Sita tersebut dilakukan untuk kepentingan Pemohon dan tidak dapat digantungkan kepada petitum pembayaran sejumlah uang maka terhadap bagian petitum angka 9 (sembilan) mengenai...“apabila terjadi lelang eksekusi atas objek sita jaminan atau Sita

Halaman 50 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN
Bkt



Eksekusi tersebut, Biaya Lelang Eksekusi dibebankan kepada Tergugat I dan II secara tanggung renteng” tidak dapat dikabulkan, maka petitum angka 9 (sembilan) beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian dengan perbaikan amar seperlunya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian dan menolak petitum gugatan untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 1320 KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Sebagian;
2. Menyatakan Sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya seluas 72 M² (tujuh puluh dua meter bujur sangkar), yang terletak di Jalan PDRI/ Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat, yang disepakati pada tanggal 23 Desember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I;
3. Menyatakan Tergugat I telah wanprestasi atau ingkar janji atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya seluas 72 M² (tujuh puluh dua meter bujur sangkar), yang terletak di Jalan PDRI/ Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat, yang disepakati pada tanggal 23 Desember 2019;
4. Menyatakan sah Permohonan Pengunduran Diri atau Pembatalan Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya seluas 72 M² (tujuh puluh dua meter bujur sangkar), yang terletak di Jalan PDRI/ Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat yang diajukan oleh Penggugat

Halaman 51 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt



pada Tanggal 07 Juli 2022 kepada Tergugat II yang dikuasakan Tergugat I sebagai Pelaksana Pembangunan Objek Perjanjian tersebut;

5. Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya seluas 72 M² (tujuh puluh dua meter bujur sangkar), yang terletak di Jalan PDRI/ Parak Tinggi (KAV. NST 06), Kelurahan Garegeh Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat, yang disepakati pada tanggal 23 Desember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I;
6. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Surat Tanggapan Pembatalan yang diterbitkan oleh Tergugat II, tanggal 15 Juli 2022 yang ditujukan kepada Penggugat;
7. Menyatakan sah Rincian Buku Besar Pembantu Piutang yang diterbitkan secara resmi tanggal 5 Juli 2022 oleh Tergugat II, dengan jumlah Setoran Penggugat yang wajib dikembalikan oleh Tergugat I maupun Tergugat II kepada Penggugat, dengan Jumlah Keseluruhan Rp98.875.000,00 (*sembilan puluh delapan juta Delapan ratus Tujuh puluh lima ribu rupiah*);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama (Tanggung Renteng) untuk mengembalikan 100 % (Keseluruhan) uang yang telah disetorkan oleh Penggugat dengan Jumlah Keseluruhan Rp98.875.000,00 (*sembilan puluh delapan juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah*), sebagaimana terurai pada Rincian Buku Besar Pembantu Piutang yang diterbitkan secara resmi tanggal 5 Juli 2022 oleh Tergugat II Segera setelah Perkara ini Berkekuatan Hukum Tetap kepada Penggugat;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.664.000,00 (satu juta enam ratus enam puluh empat ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi, pada hari Selasa tanggal 2 Mei 2023, oleh kami Muhammad Irsyad, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Lukman Nulhakim, S.H., M.H. dan Lola Oktavia, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Bkt tanggal 18 Oktober 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 4 Mei 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut,

Halaman 52 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN
Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fivy Okvita, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat ,
Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Lukman Nulhakim, S.H., M.H.

Muhammad Irsyad, S.H., M.H.,

Lola Oktavia, S.H.

Panitera Pengganti,

Fivy Okvita, S.H.

PERINCIAN BIAJA PERKARA:

Pendaftaran	: Rp 30.000,00
Biaya Proses/ ATK	: Rp124.000,00
Biaya Panggilan	: Rp675.000,00
PNBP Panggilan	: Rp 30.000,00
Transportasi PS	: Rp750.000,00
PNBP PS	: Rp 10.000,00
Sumpah	: Rp 25.000,00
Redaksi	: Rp 10.000,00
Materai	: <u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp1.664.000,00 (satu juta enam ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Halaman 53 dari 53 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN

Bkt