



**P U T U S A N**

**Nomor 111 /PDT/2012/PT.PLG.**

▪ **"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**

Pengadilan Tinggi Palembang yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**H.PAHALA SIMAJUNTAK,SE.MM**, lahir tanggal 16 Juni 1945, Agama Islam,

pekerjaan Direktur Utama PT Duma

Bersaudara, Alamat Komplek Kedamaian Jln

Gajah N0.12 A Rt. 25 Rw.10, Kelurahan

Bukit Sangkal Palembang dalam hal ini

diwakili oleh kuasanya YUNIARTI, SH. Dan

RIDWAN, SH. Advakat/Pengacara Praktek

yang beralamat di Jalan Perwari No. 66

Rt.21c Rw.009 Palembang dan selanjutnya

disebut sebagai **PEMBANDING** semula

**PENGGUGAT;**

**L A W A N**

**Drs. I D R I S**, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Alamat Perumahan Sukarami

Permai Blok A N0.9 Jalan PerindustrianII Km 09

*Halaman 1 dari 37 halaman Put.No 111/PDT/2012/PT.PLG.*



Palembang dan selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING**  
semula **TERGUGAT I**;

**A H M A D I A N**, pekerjaan Swasta, Perumahan Sukarami Permai Blok A N0.8  
Jln. Perindustrian II Km 09 Palembang, selanjutnya disebut  
sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT II**;

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;**

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan  
dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 30  
November 2011 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Palembang tanggal 01 Desember 2011 di bawah register nomor 164 PDT.G/2011/  
PN.PLG telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah Direktur Utama PT Mustikindo Andalas  
Developer **PERUMAHAN** yang terakhir beralamat di Jalan Kolonel H. Burlian  
No.813 Km 7.5 Palembang. Menjual fasilitas perumahan yang untuk selanjutnya  
dalam gugatan ini bernama Villa Sukarami Permai;
2. Bahwa pada tanggal 22 Juli 2004 atau setidaknya pada bulan Juli 2004 **PARA**  
**TERGUGAT** mengikatkan diri untuk membeli 2 (dua) unit rumah dari  
**PENGGUGAT** masing – masing **TERGUGAT** memesan 1 (unit) yang berdiri  
sendiri yang tertuang dalam Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah dan Tanah  
tertanggal 22 Juli 2004 ditandatangani **PARA PIHAK** bermaterai cukup. Adapun  
pesanan **PARA TERGUGAT** terurai sebagai berikut :



- Pesanan TERGUGAT I terletak :

Perumahan : Villa Sukarami Permai-Jln Perindustrian II Km 09

Palembang

Blok/Kapling : A No.8

Luas Bangunan : 70 M2

Luas Tanah : 216 M2 (12X18)

- Pesanan TERGUGAT II terletak :

Perumahan : Villa Sukarami Permai-Jln Perindustrian II Km 09

Palembang Blok/Kapling A No.9

Luas Bangunan : 70 M2

Luas Tanah : 216 M2 (12X18)

Adapun harga untuk 1 (satu) unit rumah beserta tanah sejumlah Rp

113.000.000.- (seratus tigabelas juta rupiah);

3. Bahwa selanjutnya pembayaran atas pengikatan ini disepakati dengan cara memakai fasilitas pinjaman perbankan berupa KPR (Kredit Perumahan Rakyat) dari Bank Tabungan Negara sejumlah Rp 40.000.000.- (empat puluh juta rupiah) untuk setiap rumahnya setelah PARA TERGUGAT membayar uang muka sejumlah Rp 73.000.000.- (tujuh puluh tiga juta rupiah). Dan dengan berbagai pertimbangan uang muka pembayaran dibayar berangsur oleh masing-masing TERGUGAT ;
4. Bahwa saat gugatan ini diajukan PARA TERGUGAT telah menempati rumah yang diperjanjikan dalam pengikatan tersebut dan TERGUGAT telah membayar angsuran Uang Muka (sejumlah Rp 73.000.000.-) dengan perhitungan untuk masing – masing TERGUGAT adalah sebagai berikut :

Halaman 3 dari 37 halaman Put.No 111/PDT/2012/PT.PLG.



- TERGUGAT I telah membayar sejumlah Rp 45.000.000.-

Dan berhutang Rp 28.000.000.-

- TERGUGAT II telah membayar sejumlah Rp 35.000.000.-

Dan berhutang Rp 38.000.000.- ;

5. Bahwa ketika ditagih pelunasan tagihan tersebut PARA TERGUGAT menolak melaksanakan membayar angsuran tersebut dengan alasan telah membayar sejumlah uang untuk angsuran yang senyatanya tidak pernah ada diterima PENGGUGAT.;

6. Bahwa atas tindakan wanprestasi yang dilakukan PARA TERGUGAT - PENGGUGAT dirugikan sebesar :

a. Kerugian yang merupakan tagihan pokok :

Merupakan angsuran uang muka yang belum diterima PENGGUGAT dengan jumlah Rp 66.000.000.- dengan perhitungan sebagai berikut :

Untuk TERGUGAT I belum membayar sejumlah Rp 28.000.000.-

Untuk TERGUGAT II belum membayar sejumlah Rp 38.000.000.-

b. Kerugian yang merupakan denda keterlambatan :

Denda keterlambatan yang dalam gugatan ini diperhitungkan dari sudut PENGGUGAT sebagai Pengusaha yaitu berakibat terhambatnya perputaran modal PENGGUGAT yang diperkirakan dalam perhitungan bunga pinjaman / deposito perbankan.

Sejumlah 10 % @ tahun dari Rp 66.000.000.- bermula dari tahun 2006 hingga gugatan ini diajukan dengan beban tanggung renteng oleh PARA TERGUGAT.



= Rp. 66.000.000.- X 5 (tahun 2006 – tahun 2011)\

= Rp 33.000.000.-

Total kerugian PENGGUGAT sejumlah Rp 99.000.000.- (sembilanpuluh sembilan juta rupiah);

7. Bahwa Jual beli yang dalam bahasa Belanda disebut “*koop en verkoop*” ialah suatu persetujuan/perjanjian (*overeenkomst*) dengan mana pihak yang satu penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda (*zaak*), sedangkan pihak lainnya pembeli untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457) dengan kata lain PENGGUGAT bermaksud mendapat pembayaran dari jual – beli yang telah dilaksanakannya. Akan tetapi pembayaran tersebut tidak dapat dinikmati oleh PENGGUGAT karena tindakan PARA TERGUGAT maka kiranya wajar bila PENGGUGAT memohon demi keadilan agar kiranya Majelis Yang Mulia untuk menyatakan PARA TERGUGAT wanprestasi (cidera janji).;
8. Bahwa untuk memberikan perhatian PARA TERGUGAT dalam melaksanakan kewajibannya terhadap PENGGUGAT dan demi kepastian hukum : adalah pada tempatnya PENGGUGAT memohon Majelis Yang Mulia untuk Menghukum PARA TERGUGAT membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 100.000.- setiap hari kepada PARA TERGUGAT secara tunai dan tanggung renteng apabila PARA TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung 14 (empatbelas) hari sejak putusan diucapkan dan/atau diberitahukan kepada PARA TERGUGAT sampai putusan dapat dilaksanakan seluruhnya ;
9. Bahwa untuk kepastian terlaksananya gugatan ini PENGGUGAT meminta diletakkan SITA JAMINAN ( Conservatoir Beslag ) atas2 (dua) unit rumah yang masing – masing memiliki tipe 70 luas Tanah 216 M2 (12X18) dikenal

Halaman 5 dari 37 halaman Put.No 111/PDT/2012/PT.PLG.



masyarakat berada di Perumahan Villa Sukarami Permai Blok/Kapling A

No.8 dan A No.9 - Jln Perindustrian II Km 09 Palembang;

Dengan batas – batas sebagai berikut :

- TERGUGAT I

Perumahan Villa Sukarami Permai-Jln Perindustrian II Km 09 Palembang

Blok/Kapling A No.8

Sebelah muka berbatasan dengan jalan

Sebelah kanan berbatasan dengan Blok/Kapling A No.9 Villa Sukarami

Sebelah belakang berbatasan dengan Blok/Kapling A No.13 Villa Sukarami;

Sebelah kiri berbatasan dengan Blok/Kapling A No. 7 Villa Sukarami

- TERGUGAT II

Perumahan Villa Sukarami Permai-Jln Perindustrian II Km 09 Palembang

Blok/Kapling A No.9

Sebelah muka berbatasan dengan jalan;

Sebelah kanan berbatasan dengan Blok/Kapling A No.10 Villa Sukarami

Sebelah belakang berbatasan dengan Blok/Kapling A No.12 Villa Sukarami

Sebelah kiri berbatasan dengan Blok/Kapling A No. 8 Villa Sukarami

10. Bahwa gugatan bermula atas adanya kerugian PENGGUGAT karena wanprestasi yang dilakukan PARA TERGUGAT, serta permohonan perlindungan hukum atas hak PENGGUGAT yang terbengkalai ; dengan kenyataan tersebut PENGGUGAT memohon adanya Putusan serta merta walaupun di kemudian hari ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi ataupun upaya hukum lainnya yang dilakukan PARA TERGUGAT;



-serta Membebani biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada PARA  
TERGUGAT;

Dengan alasan tersebut di atas sudilah kiranya Pengadilan Negeri Kelas I A  
Palembang berkenan menentukan hari persidangan dan memanggil PARA PIHAK  
untuk selanjutnya memeriksa dan mengadili perkara ini, dan memutuskan dengan  
amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan PARA TERGUGAT wanprestasi.
3. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar kerugian PENGGUGAT  
sejumlah 99.000.000.- (sembilanpuluh sembilan juta rupiah)

a. Kerugian pokok :

Untuk TERGUGAT I membayar sejumlah Rp 28.000.000.-

Untuk TERGUGAT II membayar sejumlah Rp 38.000.000.-

Total Kerugian materiil Rp 66.000.000.-

b. Kerugian denda keterlambatan :

Sejumlah 10 % @ tahun dari Rp 66.000.000.- bermula dari tahun 2006  
hingga gugatan ini diajukan.

= Rp. 66.000.000.- X 5 (tahun 2006 – tahun 2011)\

= Rp 33.000.000.-

Yang dibayar secara tunai dan tanggung renteng oleh PARA TERGUGAT.

4. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom)  
sebesar Rp 100.000.- setiap hari kepada PARA TERGUGAT secara tunai dan  
tanggung renteng apabila PARA TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan  
dalam perkara ini terhitung 14 (empatbelas) hari sejak putusan diucapkan dan/

Halaman 7 dari 37 halaman Put.No 111/PDT/2012/PT.PLG.

atau diberitahukan kepada PARA TERGUGAT sampai putusan dapat dilaksanakan seluruhnya.

5. Menyatakan syah dan berharga atas sita jaminan atas obyek jual beli dengan PARA PIHAK BERPERKARA berupa 2 (dua) unit rumah yang masing – masing memiliki tipe 70 luas Tanah 216 M2 (12X18) dikenal masyarakat berada di Perumahan Villa Sukarami Permai Blok/Kapling: A No.8 dan A No.9 - Jln Perindustrian II Km 09 Palembang;
6. Menyatakan Putusan serta merta walaupun di kemudian hari ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi ataupun upaya hukum lainnya.
7. Membebani biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada PARA TERGUGAT.

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan Perkara ini dilanjutkan maka sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia N0.1 Tahun 2008 kedua belah pihak yang berperkara harus terlebih dahulu menempuh proses Mediasi untuk menyelesaikan permasalahan dan atas kesepakatan Penggugat dan Tergugat telah menunjuk **AHMAD YUNUS, SH**, Hakim Pengadilan Negeri Palembang sebagai Mediator untuk memimpin Mediasi perkara antara penggugat dan tergugat ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan laporan dari Hakim Mediator bahwa penyelesaian perkara antara Penggugat dengan Tergugat melalui Mediasi tidak tercapai sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan kemudian Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut , kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawabannya tertanggal 12 Januari 2012 yang menerangkan sebagai berikut :



**DALAM EKSEPSI**

1 Bahwa Para Tergugat Menolak dengan keras dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang nyata-nyata diakui kebenarannya ;

**2 EKSEPSI mengenai LEGAL STANDING PENGGUGAT**

A Bahwa Para Tergugat meragukan kebenaran Legal Standing dari Penggugat sebagai Direktur Utama PT. MUSTIKINDO ANDALAS dan PT. DUMA BERSAUDARA. Jika Benar Penggugat merupakan Direktur Utama PT. MUSTIKINDO ANDALAS dan PT. DUMA BERSAUDARA, kami mohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Penggugat membuktikan secara akta otentik dari pendirian PT. MUSTIKINDO ANDALAS dan PT. DUMA BERSAUDARA dalam agenda pembuktian nanti, karena yang berhak menggugat adalah direktur utama dari PT. MUSTIKINDO ANDALAS berdasarkan kesepakatan awal antara Para Tergugat dan Penggugat tahun 2004. Sehingga Sudah Seharusnya Gugatan Penggugat untuk Tidak Dapat Diterima;

**3 EKSEPSI mengenai OBJEK GUGATAN TIDAK JELAS**

A Bahwa Objek Gugatan Penggugat telah salah alamat karena berdasarkan kesepakatan awal pada Maret 2004 Para Penggugat membeli 2 unit pesenan rumah di Villa Sukarami Permai Blok A 8 ( atas nama AHMADIAN/ TERGUGAT II) dan A 9 (atas nama ERMAWATI/ISTRINYA TERGUGAT I) dengan harga kesepakatan Rp.113.000.000,- (seratus tiga belas



*juta rupiah) per-unit x 2 Unit rumah Blok A 8 dan A 9 sebesar Rp. 226.000.000,- (dua ratus dua puluh enam juta rupiah);*

B Bahwa **Kesalahan Patal Formil Dalam Surat Gugatan Penggugat** adalah salah alamat Para Tergugat. Dalam isi Gugatan Penggugat halaman 1 yang kami kutip sebagai berikut :

*”.... mengajukan gugatan kepada :*

*1 Drs. IDRIS ; Pegawai Negeri Sipil, Perumahan sukarami Permai Blok A No.8 Jalan Perindustrian II KM.9 Palembang*

*Selanjutnya disebut TERGUGAT I.*

*2 AHMADIAN ; Swasta, Perumahan sukarami Permai Blok A No.9 Jalan Perindustrian II KM.9 Palembang*

*Selanjutnya disebut TERGUGAT II.”*

Sedangkan, dalam Fakta Hukum sebenarnya, Bahwa **TERGUGAT I (Drs. IDRIS berada pada Blok No.9)** dan **TERGUGAT II (AHMADIAN berada pada Blok No.8)**. Berkesesuaian dengan isi pada KTP serta Surat Kuasa Khusus Para Tergugat Tanggal 16

Desember 2011 yang kami Kutip sebagai Berikut :

”yang bertanda tangan dibawah ini :

*1. Nama : Drs. IDRIS*

*Umur : 49 Tahun*

*Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil*

*Alamat : Komp. Villa Sukarame Permai Blok A No.9*



*RT.059 RW.001 Kel. Kebun Bunga*

*Kec. Sukarami Kota Palembang*

2. Nama : **AHMADIAN**

Umur : 45 Tahun

Pekerjaan : Swasta

Alamat : Komp. Villa Sukarame Permai **Blok A No.8**

*RT.059 RW.001 Kel. Kebun Bunga*

*Kec. Sukarami Kota Palembang*

C Bahwa berdasarkan Fakta Hukum sebenarnya diatas, maka sesuai dengan **Yurisprudensi Putusan MA RI No. 565 k/Sip/1973, tgl. 21 Agustus 1974, “Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”**, sehingga Sudah Seharusnya Gugatan Penggugat untuk Tidak Dapat Diterima;

#### **4 Eksepsi mengenai GUGATAN KABUR**

- A Bahwa **Gugatan yang diajukan adalah Kabur atau tidak jelas** karena, surat Gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara tegas dan jelas batas-batas objek yang disengketakan oleh Penggugat. **Tergugat I** berbatasan Utara dengan hak milik siapa?, Barat berbatasan dengan hak milik siapa?, Timur berbatasan dengan hak milik siapa? Selatan berbatasan dengan hak milik siapa? Dan **Tergugat II** pun demikian berbatasan Utara dengan hak milik siapa?, Barat berbatasan dengan hak milik siapa?, Timur berbatasan dengan hak milik siapa? Selatan berbatasan dengan hak milik siapa?;
- B Bahwa apabila Gugatan tidak menjelaskan secara detail batas-batas yang dipersengketakan Penggugat maka **Gugatan haruslah dinyatakan Tidak**



Dapat Diterima, sesuai dengan Yurisprudensi Putusan MA RI No. 1149 k/Sip/1979, tgl. 17 April 1979, "*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*";

**5 Eksepsi mengenai GUGATAN TIDAK LENGKAP dan/atau KURANG PIHAK**

A Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah **Tidak Lengkap atau Kurang Pihak**. Bahwa pada **Maret tahun 2004 ERMAWATI (Istri TERGUGAT I) dan YARMAWATI (Istri TERGUGAT II)** bertemu langsung dengan **Penggugat (Sdr. PAHALA SIMANJUNTAK selaku Direktur Utama PT. MUSTIKINDO ANDALAS) serta Sdr. YONY selaku General Manager PT. MUSTIKINDO ANDALAS**. Dan **Sdr. YONY** mengatakan silahkan untuk membayar DP minimal 30 %, setelah DP dilunasi secara angsuran maka Rumah Akan Segera diBangunkan dan selesai. Kemudian Para Tergugat membayar **DP Pertama tanggal 30 Maret 2004 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)** untuk 2 unit yaitu (**Blok A No. 8 atas nama AHMADIAN/TERGUGAT II berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.706 tanggal 16 Desember 2003**) dan (**Blok A No. 9 atas nama ERMAWATI/ISTRINYA TERGUGAT I berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.707 tanggal 16 Desember 2003**), dengan kesepakatan bahwa harga Tetap **Rp.113.000.000,- (seratus tiga belas juta rupiah) per-unit x 2 Unit rumah sebesar Rp. 226.000.000,- (dua ratus dua puluh enam juta rupiah)**. Kemudian membayar **DP Kedua tanggal 22 Juli 2004 sebesar RP.**



5.000.000,- (lima juta rupiha), DP Ketiga tanggal 9 Agustus 2004 sebesar  
Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan membayar sebesar Rp.  
65.000.000,- (enam puluh lima juta), DP Para Tergugat untuk syarat 30  
% sudah terpenuhi dan Pihak Penggugat (PT. MUSTIKINDO ANDALAS)  
berjanji akan segera membangun rumah tersebut ;

**B** Bahwa selanjutnya sampai **akhir tahun 2004** janji dari Penggugat  
(PT. MUSTIKINDO ANDALAS) untuk membangun rumah tidak  
terrealisasikan. Dan pada awal bulan **Januari Tahun 2005** ternyata dengan  
**itikad tidak baik** kantor perusahaan Penggugat (PT. MUSTIKINDO  
ANDALAS) di jalan Kol. H. Burlian No.815 Km.7,5 Kota Palembang sudah  
kosong dan Penggugat tidak lagi mengelola perumahan di Villa Sukarami  
Permai. Kemudian pada bulan **Februari 2005** tanpa sepengetahuan Para  
Tergugat dengan **Itikad Tidak Baik Lagi** ternyata semua bangunan  
perumahan di Villa Sukarami Permai telah diambil alih oleh **Sdr. SANI dkk.**  
Tetapi Sdr. SANI ddk pun tidak juga membangun Rumah tersebut;

**C** Bahwa pada selanjutnya kami mendapatkan informasi Penggugat telah  
menjalankan perusahaan lain yang bernama **PT. DUMA BERSAUDARA**  
berkantor di Jalan Ayin Kota Palembang, kemudian Para Tergugat pun  
menemui Penggugat untuk meminta dibangun Rumah yang telah  
disepakat sebelumnya. Penggugat mengatakan akan dibangun dalam  
pengawasan karyawan Penggugat bernama **Sdr. BASYARUDIN**, karena **Sdr.**  
**YONY** yang terdahulu telah diberhentikan Penggugat. Kemudian **Itikad**

Halaman 13 dari 37 halaman Put.No 111/PDT/2012/PT.PLG.



**Tidak Baik dari Penggugat terulang kembali pada akhir Desember 2005**

2 unit rumah pesanan Para Tergugat pun tak kunjung dibangunkan oleh Penggugat, kemudian dihadapan Para Tergugat, Penggugat berjanji kembali akan membangunkan pesanan 2 unit rumah Para Tergugat dengan menunjuk

**Komandan Pengawas Pelaksanaan Pembangunan 2 unit rumah Sdr.**

**ALFIAN dan Sdr. FIRMAN sebagai Pengawas Lapangan;**

- D Bahwa pada awal Januari 2006 pembangunan 2 unit rumah dimulai dibawah pengawasan Sdr. FIRMAN dan Para Tergugat diminta untuk membayar DP lagi atas Perintah Penggugat, Lalu Para Tergugat bayar pada tanggal 21 Januari 2006 sebesar Rp. 10.200.000,- (sepuluh juta dua ratus ribu rupiah) yang diterima oleh Sdr. ALFIAN, lalu melalui Sdr. FIRMAN atas sepengetahuan Sdr. ALFIAN meminta lagi uang sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) untuk membayar gaji tukang. Kemudian Para Tergugat membayar DP kembali tanggal 15 April 2006 dari dua sumber yaitu Kwitansi an. ERMAWATI (Istri TERGUGAT I) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan an. YARMAWATI (Istri TERGUGAT II) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) diterima oleh Sdr. ALFIAN berserta Sdr. HIKMAH. Pada tanggal 05 Mei 2006 Para Tergugat telah akad kredit lewat Bank Tabungan Negara (BTN) sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah). Lalu tanggal 5 Juli 2006 Para Tergugat membayar DP kembali sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah), tanggal 19 Juli 2006 Para Tergugat membayar DP kembali sebesar Rp. 15.000.000,- (lima



belas juta rupiah), tanggal **01 Agustus 2006** Para Tergugat ditagih kembali untuk membayar DP sebesar **Rp. 5.000.000,-** (lima juta rupiah). Kemudian pembangunan rumah dianggap **selesai** bulan **September 2006** tanpa Listrik dan **Sdr. ALFIAN** mengatakan Listrik dibebankan kepada Para Tergugat, sehingga **Para Tergugat memasang Listrik dengan biaya sendiri melalui PLN sebesar Rp. 6.000.000,-** (enam juta rupiah) untuk **2 unit rumah** serta **Para Tergugat membangun dengan biaya sendiri parit, tempat mobil, instalasi kabel, kamar mandi serta pintu dan jendela yang belum selesai.** Bahwa **Itikad Tidak Baik Penggugat Terulang Kembali** dengan cara Memberhentikan/PHK **Sdr. ALFIAN** dari pekerjaan di perusahaan Penggugat secara sepihak;

**E** Bahwa berdasarkan penjelasan diatas sudah sangat Terang dan Jelas lah perkara ini, bahwa **gugatan penggugat sangat kurang pihak** sehingga sudah seharusnya **Sdr. ALFIAN, Sdr. FIRMAN, Sdr. YONY, Sdr. BASYARUDIN** dimasukkan dalam perkara ini. Karena tidak dimasukkannya **Sdr. ALFIAN, Sdr. FIRMAN, Sdr. YONY, Sdr. BASYARUDIN** dalam perkara ini sudah **seharusnya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk Menolak perkara ini atau setidaknya-tidaknya untuk Tidak Dapat Menerima perkara ini;**

Berdasarkan uraian tersebut di atas Para Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk dapat Menerima **EKSEPSI** dari Para Tergugat ;

**DALAM KOMPENSI**

- 1 Bahwa Para Tergugat mohon dali-dalil Para Tergugat dalam Eksepsi ini menjadi satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ;
- 2 Bahwa Para Tergugat Menolak dengan Tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang nyata-nyata diakui kebenarannya ; -----
- 3 Bahwa Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada angka 2 yang menegaskan Para Tergugat telah memesan 2 unit rumah di Villa Sukarami Permai tanggal 22 Juli 2004 yang terdiri atas Blok A No. 8 atas nama Tergugat I dan Blok A No.9 atas nama Tergugat II sebagaimana uraian dalam gugatan a quo hal tersebut, **adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum**, karena yang benar adalah bahwa **akhir Maret tahun 2004 ERMAWATI (ISTRI TERGUGAT I) dan YARMAWATI (ISTRI TERGUGAT II) bertemu langsung dengan Penggugat (Sdr. PAHALA SIMANJUNTAK selaku Direktur Utama PT. MUSTIKINDO ANDALAS) serta Sdr. YONY selaku General Manager PT. MUSTIKINDO ANDALAS. Bahwa Tidak Benar Tergugat I (Drs. IDRIS) memesan rumah di Villa Sukarami Permai Blok A No. 8 dan Tergugat II (AHMADIAN) memesan rumah di Villa Sukarami Permai Blok A No. 9. Yang Benar adalah pesenan 2 unit rumah tersebut (Blok A No. 8 atas nama AHMADIAN/TERGUGAT II berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.706 tanggal 16 Desember 2003) dan (Blok A No.9 atas nama ERMAWATI/ISTRINYA TERGUGAT I berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.707**



tanggal 16 Desember 2003). Sudah sangat jelas dan teang bahwa gugatan penggugat tidak jelasa dan kabur, sehingga sudah seharusnya dalil gugatan Penggugat tersebut untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim;

- 4 Bahwa Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada angka 3 dan 4 yang menegaskan Para Tergugat akad kredit dengan Bank Tabungan Negara (BTN) sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dengan uang membayar Uang Muka sejumlah Rp. 73.000.000,- (tujuh puluh tiga juta rupiah) sebagaimana uraian dalam gugatan a quo hal tersebut, **adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum**, karena yang benar bahwa pada tanggal 5 Mei 2006 Para Tergugat telah Akad Kredit dengan Bank Tabungan Negara (BTN) sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) x 2 unit Rumah sebesar RP. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), Pembayaran yang telah dibayar Para Tergugat kepada Penggugat melalui Manajemennya PT. MUSTIKINDO ANDALAS yaitu, DP Pertama tanggal 30 Maret 2004 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk 2 unit yaitu, dengan kesepakatan bahwa Harga Tetap Rp.113.000.000,- (seratus tiga belas juta rupiah) per-unit x 2 Unit rumah sebesar Rp. 226.000.000,- (dua ratus dua puluh enam juta rupiah). Kemudian membayar DP Kedua tanggal 22 Juli 2004 sebesar RP. 5.000.000,- (lima juta rupiha), DP Ketiga tanggal 9 Agustus 2004 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan membayar sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta), DP Para Tergugat untuk syarat 30 % sudah terpenuhi dan Pihak Penggugat (PT. MUSTIKINDO) berjanji akan membangun rumah tersebut, namun di tahun 2005 pun pembangunan rumah tidak pernah

Halaman 17 dari 37 halaman Put.No 111/PDT/2012/PT.PLG.



dibangunkan oleh Penggugat. Kemudian di bulan **Januari 2006** pembangunan baru dibungunkan dengan Komandan Pengawas Lapangan **Sdr. ALFIAN** dan **Sdr. FIRMAN**, lalu tanggal **21 Januari 2006** Para Tergugat DP kembali sebesar **Rp. 10. 200.000,-** (sepuluh juta dua ratus ribu rupiah), **akhir januari Sdr. ALFIAN** meminta kembali uang sebesar **Rp. 6.000.000,-** (enam juta rupiah) untuk gaji tukang, tanggal **15 April 2006** membayar DP kembali sebesar **Rp. 5.000.000,-** (lima belas juta rupiah) an. **ERMAWATI (ISTRI TERGUGAT I)** dan sebesar **Rp. 10.000.000,-** (sepuluh juta rupiah) an. **YARMAWATI (ISTRI TERGUGAT II)**. Lalu tanggal **19 Juli 2006** membayar DP kembali sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah), tanggal **19 juli 2006** membayar DP kembali sebesar **Rp.15.000.000,-** (lima belas juta rupiah), dan tanggal **1 Agustus 2006** membayar DP kembali sebesar **Rp. 5.000.000,-** (lima juta rupiah). Sehingga sudah seharusnya dalil gugatan Penggugat tersebut untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim;

- 5 Bahwa Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada angka 5, 6 dan 7 yang menegaskan Para Tergugat telah melakukan tindak Wan Prestasi sebagaimana uraian dalam gugatan a quo hal tersebut, **adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum**, karena yang benar adalah bahwa Para Tergugat telah menyelesaikan Angsuran pembayaran DP pesanan 2 unit rumah dari bulan **Maret 2004** sampai dengan bulan **Agustus 2006** dan **telah membayar Akad Kredit di Bank Tabungan Negara (BTN)**, sehingga sekarang proses Akad Kredit dengan BTN sudah selesai semuanya serta 2 unit rumah tersebut telah



sertifikat. Akan Para Tergugat buktikan secara formil dasar hukum Para Tergugat, pada saat agenda Pembuktian Nanti. Sehingga sudah seharusnya dalil gugatan Penggugat tersebut untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim;

6 Bahwa Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada angka 8 yang menegaskan Penggugat meminta uang paksa (dwangsom) kepada Para Tergugat sebagaimana uraian dalam gugatan a quo hal tersebut, **adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum**, sebab berdasarkan Yurisprudensi "Putusan MA RI No. 79k/Sip/1972, "*Dwangsom tidak dapat dituntut bersama –sama dengan tuntutan membayar uang*". Bahwa berkenaan dengan Yurisprudensi diatas didalam Posita Gugatan Penggugat angka 8 dan Petitum Gugatan Penggugat angka 4 untuk meminta uang paksa (dwangsom) berserta dengan uang paksa sejumlah Rp. 100.000,- (seratus ribu) perhari, adalah Tidak ada dasar Hukumnya, sehingga sudah seharusnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini;

7 Bahwa Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada angka 9 yang menegaskan Penggugat meminta Sita Jaminan terhadap 2 unit rumah tersebut sebagaimana uraian dalam gugatan a quo hal tersebut, **adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum**, karena semua pelunasan pembayaran DP 2 unit rumah tersebut telah lunas sehingga dapat di Akad Kreditkan dengan Bank Tabungan Negara (BTN), serta sekarang hak milik 2 unit rumah telah sertifikat. Bahwa 2 unit rumah tersebut sekarang (Blok A No. 8 atas nama AHMADIAN/ TERGUGAT II berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.706 tanggal 16 Desember 2003) dan (Blok A No. 9 atas nama ERMAWATI/ISTRINYA

**TERGUGAT I berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.707 tanggal 16 Desember 2003).** Sehingga tidak ada dasar hukum rumah tersebut untuk diletakkan Sita Jaminan;

- 8 Bahwa **Tidak Benar Para Tergugat melakukan Tindak Wan Prestasi**, yang **Benar** adalah Penggugat lah yang melakukan **Tindakan Wan Prestasi** dari awal pemesanan rumah tahun 2004 yang ditawarkan kepada Para Tergugat berdasarkan brosur rumah pada PT. MUSTIKINDO ANDALAS, dan pada kenyataannya tidak sesuai dengan apa yang ada dalam brosur tawaran rumah yang diajukan Pengugat, Penggugat lah yang mengulur-ngulur waktu dari awal 2004 sampai dengan awal 2006 pembangunan rumah padahal Para Tergugat terus membayar DP rumah, sehingga Mohon Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini, untuk teliti dalam menanggapi pihak Pengugat;

#### **DALAM REKONPENSI**

Bahwa Penggugat yang semula selaku **Tergugat dalam Kompensi** sekarang disebut sebagai **Penggugat dalam Rekonpensi** dengan ini hendak mengajukan **Gugatan Rekonpensi terhadap Tergugat dalam Rekonpensi** ;  
Adapun alasan **Penggugat dalam Rekonpensi** mengajukan **Gugatan dalam Rekonpensi** ini adalah sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi adalah Pembeli 2 unit rumah di Villa Sukarami Permai kepada Tergugat dalam Rekonpensi melalui Perusahaan Tergugat dalam Rekonpensi PT. MUSTIKINDO ANDALAS 1 Unit



- atas nama AHMADIAN/Penggugat dalam Rekonpsi II dan 1 unit lagi atas nama ERMAWATI/Istrinya Penggugat dalam Rekonpsi I;
- 2 Bahwa Penggugat dalam Rekonpsi memesan 2 unit rumah di Villa Sukarami Permai kepada Tergugat dalam Rekonpsi melalui perusahaan developer dan kontraktor **PT. MUSTIKINDO ANDALAS** di Kol. H. Burlian No.815 Km.7,5 Kota Palembang 2 unit pesenan rumah tersebut adalah **(Blok A No. 8 atas nama AHMADIAN/Penggugat dalam Rekonpsi II berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.706 tanggal 16 Desember 2003)** dan **(Blok A No.9 atas nama ERMAWATI/ISTRINYA Penggugat dalam Rekonpsi I berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.707 tanggal 16 Desember 2003)**;
- 3 Bahwa Maret tahun 2004 **ERMAWATI (Istri Penggugat I dalam Rekonpsi)** dan **YARMAWATI (Istri Penggugat II dalam Rekonpsi)** bertemu langsung dengan Tergugat dalam Rekonpsi (**Sdr. PAHALA SIMANJUNTAK selaku Direktur Utama PT. MUSTIKINDO ANDALAS**) serta **Sdr. YONY selaku General Manager PT. MUSTIKINDO**

Halaman 21 dari 37 halaman Put.No 111/PDT/2012/PT.PLG.



ANDALAS. Dan Sdr. YONY mengatakan silahkan untuk membayar DP minimal 30 %, setelah DP dilunasi secara angsuran maka Rumah Akan Segera diBangunkan dan selesai. Kemudian Penggugat dalam Rekonpensi membayar **DP Pertama tanggal 30 Maret 2004 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)** untuk 2 unit yaitu (**Blok A No. 8 atas nama AHMADIAN/Penggugat dalam Rekonpensi II dan (Blok A No. 9 atas nama ERMAWATI/ISTRINYA Penggugat dalam Rekonpensi I, dengan kesepakatan bahwa harga Tetap Rp.113.000.000,- (seratus tiga belas juta rupiah) per-unit x 2 Unit rumah sebesar Rp. 226.000.000,- (dua ratus dua puluh enam juta rupiah).** Kemudian membayar **DP Kedua tanggal 22 Juli 2004 sebesar RP. 5.000.000,- (lima juta rupiha), DP Ketiga tanggal 9 Agustus 2004 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan membayar sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta), DP Para Tergugat untuk syarat minimal 30 % sudah terpenuhi dan Pihak Tergugat dalam Rekonpensi (PT. MUSTIKINDO ANDALAS);**



- 4 Bahwa selanjutnya sampai **akhir tahun 2004** janji dari Tergugat dalam Rekonpensi (**PT. MUSTIKINDO ANDALAS**) untuk membangun rumah Penggugat dalam Rekonpensi tidak terealisasikan. Dan pada awal bulan **Januari Tahun 2005** ternyata dengan **Itikad Tidak Baik** kantor perusahaan Tergugat dalam Rekonpensi (**PT. MUSTIKINDO ANDALAS**) di jalan Kol. H. Burlian No.815 Km.7,5 Kota Palembang sudah kosong dan Tergugat dalam Rekonpensi tidak lagi mengelola perumahan di Villa Sukarami Permai. Kemudian pada bulan **Februari 2005** tanpa sepengetahuan Penggugat dalam Rekonpensi dengan **Itikad Tidak Baik Lagi** ternyata semua bangunan perumahan di Villa Sukarami Permai telah diambil alih oleh **Sdr. SANI dkk.** Tetapi Sdr. SANI ddk pun tidak juga membangun Rumah tersebut;
- 5 Bahwa pada selanjutnya kami mendapatkan informasi Tergugat dalam Rekonpensi telah menjalankan perusahaan lain yang bernama **PT. DUMA BERSAUDARA** berkantor di Jalan Ayin Kota Palembang, kemudian Penggugat dalam Rekonpensi pun menemui Tergugat dalam Rekonpensi untuk meminta dibangun Rumah yang telah disepakat

Halaman 23 dari 37 halaman Put.No 111/PDT/2012/PT.PLG.



sebelumnya. Tergugat dalam Rekonpensi mengatakan akan dibangun dalam pengawasan karyawan Tergugat dalam Rekonpensi bernama **Sdr. BASYARUDIN**, karena **Sdr. YONY** yang terdahulu telah diberhentikan Tergugat dalam Rekonpensi. Kemudian **Itikad Tidak Baik dari Penggugat terulang kembali pada akhir Desember 2005** 2 unit rumah pesanan Penggugat dalam Rekonpensi pun tak kunjung dibangun oleh Tergugat dalam Rekonpensi, kemudian dihadapan Penggugat dalam Rekonpensi, Tergugat dalam Rekonpensi berjanji kembali akan membangun pesanan 2 unit rumah Penggugat dalam Rekonpensi dengan menunjuk **Komandan Pengawas Pelaksanaan Pembangunan 2 unit rumah Sdr. ALFIAN dan Sdr. FIRMAN sebagai Pengawas Lapangan;**

- 6 Bahwa pada **awal Januari 2006** pembangunan 2 unit rumah dimulai dibawah pengawasan **Sdr. FIRMAN** dan Penggugat dalam Rekonpensi diminta untuk membayar DP lagi atas Perintah Tergugat dalam Rekonpensi, Lalu Penggugat dalam Rekonpensi membayar lagi DP pada tanggal **21 Januari 2006** sebesar **Rp. 10.200.000,-** (sepuluh juta dua ratus ribu



rupiah) yang diterima oleh **Sdr. ALFIAN**, lalu melalui **Sdr. FIRMAN** atas sepengetahuan **Sdr. ALFIAN** meminta lagi uang sebesar **Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah)** untuk membayar gaji tukang. Kemudian Penggugat dalam Rekonpensi membayar DP kembali tanggal **15 April 2006** dari dua sumber yaitu Kwitansi an. **ERMAWATI (Istri Penggugat dalam Rekonpensi I)** sebesar **Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)** dan an. **YARMAWATI (Istri Penggugat dalam Rekonpensi II)** sebesar **Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)** diterima oleh **Sdr. ALFIAN** berserta **Sdr. HIKMAH**. Pada tanggal **05 Mei 2006** Penggugat dalam Rekonpensi telah akad kredit lewat **Bank Tabungan Negara (BTN)** sebesar **Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) x 2 unit rumah** sebesar **Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah)**. Lalu tanggal **5 Juli 2006** Penggugat dalam Rekonpensi membayar DP kembali sebesar **Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah)**, tanggal **19 Juli 2006** Penggugat dalam Rekonpensi membayar DP kembali sebesar **Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah)**, tanggal **01 Agustus 2006** Penggugat dalam

Halaman 25 dari 37 halaman Put.No 111/PDT/2012/PT.PLG.



- Rekonpensi ditagih kembali untuk membayar DP sebesar **Rp. 5.000.000,-** (lima juta rupiah). Kemudian pembangunan rumah dianggap **selesai** bulan **September 2006** tanpa Listrik dan Sdr. ALFIAN mengatakan Listrik dan perbaikan lain-lain dibebankan kepada Penggugat dalam Rekonpensi, sehingga **Penggugat dalam Rekonpensi memasang Listrik dengan biaya sendiri melalui PLN sebesar Rp. 6.000.000,-** (enam juta rupiah) untuk **2 unit rumah** serta Penggugat dalam Rekonpensi membangun dengan biaya sendiri parit, tempat mobil, instalasi kabel, kamar mandi serta pintu dan jendela yang belum selesai. Bahwa **Itikad Tidak Baik Penggugat Terulang Kembali** dengan cara Memberhentikan/PHK Sdr. ALFIAN dari pekerjaan di perusahaan Penggugat secara sepihak;
- 7 Bahwa atas pembiayaan sendiri dalam merenovasi rumah **renovasi parit, tempat mobil, instalasi kabel, kamar mandi serta pintu dan jendela yang belum selesai serta memasang listrik, dll**, maka Penggugat dalam Rekonpensi mengalami **Kerugian secara Materil** sejak perbaikan Renovasi dari tahun 2007



sampai sekarang karena telah di tempati oleh  
Penggugat dalam Rekonpensi dengan rincian sebagai  
berikut :

Biaya Listrik	: 2 x Rp.3.000.000,-	= Rp. 6.000.000,-
Biaya Parit	: 2 x Rp.1.500.000,-	= Rp. 3.000.000,-
Biaya Jembatan	: 2 x Rp. 600.000,-	= Rp. 1.200.000,-
Biaya Garasi	: 2 x Rp.2.000.000,-	= Rp. 4.000.000,-
Biaya Kabel listrik	: 2 x Rp.1.000.000,-	= Rp. 2.000.000,-
Biaya Tukang	: 2 x Rp.5.000.000,-	= Rp.10.000.000,-
Biaya Jendela	: 2 x Rp. 800.000,-	= Rp. 1.600.000,-
Biaya Pintu	: 2 x Rp. 800.000,-	= Rp. 1.600.000,-
Biaya Kamar mandi	: 2 x Rp. 600.000,-	= Rp. 1.200.000,-
Biaya lain-lain	: 2 x Rp.1.000.000,-	= Rp. 2.000.000,-
<b>Total</b>		<b>= Rp.32.600.000,-</b>

8 Bahwa karena Penggugat dalam Rekonpensi benar dan dengan dasar alat bukti yang kuat dan sempurna dan yakin bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonpensi adalah **Perbuatan Wan Prestasi**, maka Penggugat dalam Rekonpensi mohon Kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk dapat **meletakkan Sita Jaminan (Consrvoir Beslag) atas Tanah dan Rumah milik Tergugat dalam Rekonpensi yang terletak di Komplek Kedamaian**

Halaman 27 dari 37 halaman Put.No 111/PDT/2012/PT.PLG.



**Jalan Gajah No.12 A RT/RW 25/10 Kelurahan**

**Bukit Sangkal Kota Palembang;**

- 9 Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi telah tinggal di perumahan tersebut sejak tahun 2007 sampai dengan sekarang tahun 2012, telah menjadi bagian dari kerukunan tetangga, serta di perumahan tersebut Penggugat dalam Rekonpensi mengalami tekanan dalam permasalahan ini sehingga membuat keluarga besar Penggugat dalam Rekonpensi tidak tenang dan pekerjaan Penggugat dalam Rekonpensi mengalami kendala. Penggugat dalam Rekonpensi merasa malu dan tertekan secara psikologis, sehingga hampir semua tetangga mengetahui permasalahan ini, apabila rasa tertekan secara moral tersebut dinilai dengan uang maka Penggugat dalam Rekonpensi mengalami **Kerugian**

**Secara Immateril** sebesar **Rp.**

**300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) ;**

- 10 Bahwa karena Penggugat dalam Rekonpensi yakin Gugatan Rekonpensi yang diajukan benar dan sempurna maka Penggugat dalam Rekonpensi mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;



11 Bahwa sebagai orang telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (ingkar janji/Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah sepatutnya Tergugat dalam Rekonpensi untuk dibebani membayar biaya perkara dalam perkara ini ;---

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas **Penggugat dalam Rekonpensi** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk dapat menjatuhkan Putusan dengan Amarnya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- 1 Menerima EKSEPSI dari Para Tergugat Secara Keseluruhan ;

**DALAM POKOK PERKARA**

**DALAM KONPENSI**

- 1 Menolak Gugatan Penggugat secara keseluruhan atau sekurang-kurangnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak Dapat Diterima ;;

**DALAM REKONPENSI**

- 1 Menerima Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi secara keseluruhan ;
- 2 Menyatakan bahwa Tergugat dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan Perbuatan *Wan Prestasi (ingkar janji)* ;
- 3 Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara Materil sebesar Rp. 32.600.000,- (tiga puluh dua juta enam ratus ribu rupiah);



- 4 Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonpensi secara Immateril sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*);
- 5 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (**Consrvatoir Beslag**) yang telah diLetakkan oleh Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang atas Tanah dan Rumah milik Tergugat dalam Rekonpensi yang terletak di Komplek Kedamaian Jalan Gajah No.12 A RT/RW 25/10 Kelurahan Bukit Sangkal Kota Palembang;
- 6 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum Lainnya;

#### **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi ;

Dan atau Majelis berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Mengutip serta memperhatikan hal-hal sebagaimana terurai dalam Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 164/Pdt.G/2011/PN.Plg, tanggal 08 Juni 2012 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menerima EKSEPSI Tergugat ;

#### **DALAM POKOK PERKARA ;**

#### **DALAM KONVENSIS ;**



- Menyatakan Gugatan Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA.

**DALAM REKONPENSI :**

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi TIDAK DAPAT DITERIMA;
- **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;**
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp.1.351.000,-( satu juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Membaca akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang yang menyatakan bahwa pada tanggal 14 Juni 2012 Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Palembang tanggal 08 Juni 2012 No. 164/PDT.G/2011/PN.Plg. untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Palembang, yang menyatakan bahwa pada tanggal 14 Agustus 2012, No. 164/Pdt.G/2011/PN.PLG, No. 41/Srt.Pdt.Bdg.2012 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II;

Membaca surat Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya tertanggal 09 Oktober 2012, dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada para Terbanding semula para Tergugat tanggal 17 Oktober 2012 ;

Halaman 31 dari 37 halaman Put.No 111/PDT/2012/PT.PLG.



Membaca relaas pemberitahuan memeriksa dan membaca berkas perkara Nomor 164/Pdt.G/2011/PN.PLG, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Palembang kepada Kuasa hukum Pembanding semula Penggugat tanggal 24 September 2012 dan kepada Kuasa para Terbanding semula para Tergugat tanggal 20 Setember 2012 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Palembang;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan keberatan Pembanding semula Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa menurut Pembanding (dahulu Penggugat) kesimpulan dalam persidangan perkara perdata ini, dalam pertimbangan hingga amar Majelis Hakim telah laali dalam menerapkan hukum dengan mengabaikan fakta-fakta yang telah terungkap dipersidangan :
  - a. Bahwa dalam persidangan terbukti bahwa para Terbanding (dahulu para Tergugat) telah membeli 2 (dua) unit rumah kepada Penggugat di Villa Sukرامي Permai Jalan Perindustrian II Km 09 Palembang Blok / Kapling A No. 8 dan 9 Palembang



dengan Luas Bangunan 70 m<sup>2</sup> Luas Tanah 216 m<sup>2</sup>  
(12 x 18) adapun harga untuk 1 (satu) unit rumah  
beserta tanah sejumlah Rp. 113.000.000,-(seratus  
tigabelas juta rupiah);

b. Bahwa dalam jawaban para Terbanding (dahulu para  
Tergugat) tertanggal 12 Januari 2012 membenarkan  
telah menempati rumah berikut tanah yang saat ini  
telah memiliki Sertifikat tanda bukti kepemilikan.  
Tak dapat dipungkiri

hal tersebut merupakan prestasi dari pengikatan  
dengan Pembanding (dahulu Penggugat). Sedangkan  
untuk pembayaran para Tergugat tidak dilaksanakan  
secara terang ataupun di tempat dan keadaan seperti  
saat perjanjian dibuat (Pasal 1393 BW) dan atas  
dasar hal tersebut gugatan Wanprestasi ini diajukan  
karena tindakan atau cara para Terbanding (dahulu  
Tergugat) telah ingkar/salah memenuhi prestasi  
(wanprestasi) terhadap pembayaran 2 (dua) unit  
rumah milik Pembanding (dahulu Penggugat) dan  
telah terbukti baik dalam uraian yang disampaikan  
sendiri oleh para Terbanding maupun fakta lain  
berupa bukti tertulis dan kesaksian dipersidangan,  
dengan kata lain Pembanding (dahulu Penggugat)  
bermaksud mendapat pembayaran dari jual-beli yang

*Halaman 33 dari 37 halaman Put.No 111/PDT/2012/PT.PLG.*



telah dilaksanakannya dimana para Terbanding dalam jawaban tertanggal 12 Januari 2012 menyatakan diri telah berhubungan dengan Sdr. Alfian, Sdr. Firman, Sdr. Yony dan Sdr. Basyarudin dimana tindakan para Terbanding tidak seperti yang diperjanjikan yang seharusnya pembayaran tersebut kepada Pemanding atau yang dikuasakan untuk menerimanya.

- 2 Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan yang menyatakan batas tanah tidak jelas hingga menjadi alasan gugatan menjadi kabur adalah pertimbangan yang mengandung unsur kekhilapan hingga amar putusan mengandung kekeliruan karena gugatan ini adalah perkara kerugian yang ditanggung Pemanding karena para Terbanding ingkar atas pembayaran jual beli yang telah dilaksanakannya seperti yang dimaksud dengan arti Jual Beli yang dalam bahasa Belanda disebut “ koopen verkoop” ialah suatu persetujuan / perjanjian (overeenkomst) dengan mana pihak yang satu penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda (zaak), sedangkan pihak lainnya pembeli untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457), sedangkan objek jual beli secara terang telah diakui para Terbanding.



Maka berdasarkan dalil-dalil di atas Pembanding mohon dengan hormat agar Majelis Hakim Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Palembang berkenaan memutuskan :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri perkara perdata No. 164/Pdt.G/2011/PN.PLG tanggal 08 Juni 2012 dan dengan mengadili sendiri.
- Mengabulkan gugatan Pembanding (dahulu Penggugat) untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa setelah memeriksa, membaca dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 164/Pdt.G/2011/PN.PLG tanggal 08 Juni 2012, surat memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai bahwa hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tersebut hanyalah merupakan pengulangan kembali atas hal-hal yang dia kemukakan dalam surat gugatan Penggugat maupun Repliknya ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan pertimbangan bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat rancu atau membingungkan yang disebabkan penyebutan batas-batas tanah/rumah dengan kata muka, kanan, belakang dan kiri ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi melihat bahwa pokok sengketa dalam perkara a quo bukanlah kepemilikan atas rumah Tergugat I dan Tergugat II, melainkan sengketa tentang kekurangan pembayaran uang muka atas pembelian rumah Tergugat I dan Tergugat II, oleh karenanya alasan pertimbangan

Halaman 35 dari 37 halaman Put.No 111/PDT/2012/PT.PLG.

hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena objek yang digugat oleh Penggugat tidak jelas batas-batasnya, tidaklah tepat karenanya alasan hukum tersebut haruslah dikesampingkan menurut hukum ;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan hukum yang dikemukakan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memperhatikan dengan lebih cermat lagi, maka gugatan ini sebenarnya ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II karena masing-masing membeli rumah dari Pemanding semula Penggugat dengan cara / memanfaatkan Kredit Pemilikan Rumah ;

Menimbang, bahwa undang-undang tidak melarang Penggugat mengajukan gugatan terhadap beberapa orang Tergugat (Pasal 4, 81, 107 Rv, Pasal 151 RBg, 1283, 1284 Bw, 18 Wvk), namun demikian, disyaratkan bahwa antara tuntutan-tuntutan yang diajukan terhadap beberapa Tergugat tersebut haruslah ada hubungannya yang erat, harus ada koneksitas;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Terbanding semula Tergugat I dengan Terbanding semula Tergugat II adalah dua orang yang masing-masing kebetulan membeli rumah kepada Pemanding semula Penggugat, dengan demikian antara mereka sebenarnya tidak ada hubungan hukum sama sekali ;

Menimbang, bahwa karena antara Terbanding semula Tergugat I dengan Terbanding semula Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum, maka mereka berdua tidak dapat disatukan sebagai subjek dalam suatu perkara baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat ;



Menimbang, bahwa dengan demikian Pembanding semula Penggugat yang menggabungkan Terbanding semula Tergugat I dan Terbanding semula Tergugat II telah melanggar asas hukum acara, khususnya Kumulasi Subjektif ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat melanggar asas hukum acara, maka gugatan Pembanding semula Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan hukum putusan Hakim Tingkat Pertama tidak tepat dan harus dikesampingkan, sedangkan Majelis Hakim Tingkat Banding menemukan sendiri pelanggaran terhadap asas hukum acara sebagaimana telah diuraikan di atas yang menyebabkan gugatan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim Tingkat Banding memperbaiki pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sedangkan amar putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 164/Pdt.G/2011/PN.Plg. tanggal 08 Juni 2012 harus **dikuatkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding putusan Hakim Tingkat Pertama dikuatkan maka Pembanding semula Penggugat selaku pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding besarnya seperti disebutkan di bawah ini;

Mengingat ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal-Pasal dari Rbg serta ketentuan lain yang bersangkutan ;

#### M E N G A D I L I :

- Menerima permintaan banding dari Pembanding semula Penggugat ;-

- **Menguatkan** Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 164/Pdt.G/2011/PN.PLG tanggal 08 Juni 2012 yang dimintakan banding tersebut ;

-----

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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang, pada hari Kamis tanggal **18 April 2013** oleh kami **MULIJANTO, SH.MH.** selaku Hakim Ketua Majelis, **Drs. H. PANUSUNAN HARAHAHAP, SH.MH.** dan **H. HANIFAH HIDAYAT NOOR,SH.MH.** masing-masing selaku Hakim Anggota Majelis yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 24 Oktober 2012 No. 111/PEN/PDT/2012/PT.PLG, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari, Selasa, tanggal 30 April 2013 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut di atas serta dibantu oleh **TAMBA P. HUTABARAT,SH.MH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA :**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**Drs. H. PANUSUNAN HARAHAHAP, SH.MH. MULIJANTO, SH.,MH.**

**H. HANIFAH HIDAYAT NOOR, SH.MH.**



PANITERA PENGGANTI,

TAMBA P. HUTABARAT, SH.MH

**Perincian biaya :**

- 1 Meterai putusan ..... Rp. 6.000,-
- 2 Redaksi putusan ..... Rp. 5.000,-
- 3 Pemberkasan / Pengiriman Rp. 139.000,-

Jumlah .....Rp. 150.000,-(Seratus lima puluh ribu rupiah).



**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)