



PUTUSAN

Nomor 591/Pdt/2020/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Mhd Tha If, S.H. Alias Muhammad Tha If, S.H., bertempat tinggal di Jalan Kelambir V No.03 Lingkungan Pajak, Kelurahan Lalang, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SWANDI MANDAGAR MARPAUNG, SH.,CN., dan SYAHRUDDIN P. NAIBAH, SH., Advocat - Penasehat Hukum - Konsultan Hukum pada Kantor Hukum SWANDI MARPAUNG, SH & REKAN yang berkantor di Jalan Prajurit Gg. Buntu No. 15, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan Propinsi Sumatera Utara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 April 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : W2.U4/244/HK00/V/2020 tanggal 05 Mei 2020; disebut sebagai **PEMBANDING semula TERGUGAT;**

LAWAN:

Rosnani Siregar, bertempat tinggal di Jalan Cempaka III Lingkungan III Nomor 10, Kelurahan Tanjung Gusta, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. REFMAN BASRI, SH.,MBA, H. ZULCHAAIRI, SH., ELIDAWATI HARAHAP, SH., HENDRA BUWONO, SH., ARSELAN MOORA, SH., HAMDANI, SH., RAHMAD, SH., dan ROI MATUA SAPUTRA HARAHAP, SH., Advocat pada Law Office H. Refman Basri, SH.,MBA, H. Zulchaairi, SH & Rekan yang berkantor di Jalan Kejaksan No.7 Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Juni 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : W2.U4/212/HK00/VI/2020 tanggal 19 Juni 2020; disebut sebagai **TERBANDING semula PENGGUGAT;**



DAN

Nuriati, S.H., Mkn., bertempat tinggal di Jalan Raya Medan Binjai Km. 11, 5
No. 43 Lt.2 Sunggal Kabupaten Deli
Serdang, Propinsi Sumatera Utara
disebut sebagai **TURUT TERBANDING semula TURUT
TERGUGAT;**

Pengadilan Tinggi Tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 28 Desember 2020 Nomor 591/Pdt/2020/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Penitera Pengganti oleh Wakil Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 29 Desember 2020 Nomor 591/Pdt/2020/PT MDN tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis menyelesaikan perkara ini;
3. Penetapan Hakim Ketua tanggal 29 Desember 2020 Nomor 591/Pdt/2020/PT MDN tentang hari Sidang perkara ini;
4. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 28 September 2020 Nomor 82/Pdt.G/2020/PN Lbp, dan surat-surat lain yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 April 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 15 April 2020 dalam Register Nomor 82/Pdt.G/2020/PN Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memajukan Gugatan ini di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dikarenakan untuk penyelesaian perselisihan hukum Para Pihak telah memilih tempat kedudukan hukum tetap dan umum (domisili hukum) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.
2. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas beberapa bidang tanah seluas sebagai berikut:
 - 2.1. Sebidang tanah seluas 5.462 M2 (lima ribu empat ratus enam puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Sei Mencirim, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 02 Maret 2015 Nomor : 266/Sei Mencirim/2015, menurut Sertifikat Hak Milik Nomor : 3572 atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rosnani Siregar tertanggal 05 Maret 2015 yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Bapak Insinyur Kalvyn A Sembiring.
- 2.2. Sebidang tanah seluas 6.667 M2 (enam ribu enam ratus enam puluh tujuh meter persegi) dikurangi kurang lebih seluas 1.800 M2 (seribu delapan ratus meter persegi) sehingga menjadi kurang lebih seluas 4.867 M2 (empat ribu delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Sei Mencirim, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 08 Agustus 1994 Nomor : 1599/08/1994, menurut Sertifikat Hak Milik Nomor : 464 atas nama Rosnani Siregar tertanggal 23 Agustus 1994 yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Bapak Mangara Pasaribu, SH.
- 2.3. Sebidang tanah seluas 6.275 M2 (enam ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Sei Mencirim, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 08 Agustus 1994 Nomor : 1600/08/1994, menurut Sertifikat Hak Milik Nomor : 465 atas nama Burhanuddin tertanggal 23 Agustus 1995 yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Bapak Mangara Pasaribu, SH.
3. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada membuat suatu Perjanjian Kerjasama untuk membangun Perumahan dan menentukan bagiannya masing-masing sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No. 41 tanggal 25 April 2016 ditempat Turut Tergugat, yang dimana Tergugat hendak membangun sebanyak 143 (seratus empat puluh tiga) unit rumah dengan berbagai Type yaitu :
- 3.1. Type 36, sebanyak 85 Unit Perumahan, dengan ukuran Lebar 6 (enam) Meter dan Panjang 12 (dua belas) Meter, Luasnya 72 (tujuh puluh dua) Meter Persegi yang akan dibangun untuk Perumahan RSH/RST;
- 3.2. Type 45, sebanyak 58 Unit Perumahan, dengan ukuran Lebar 6 (enam) Meter dan Panjang 13 (tiga belas) Meter, Luasnya 78 (tujuh puluh delapan) Meter Persegi yang akan dibangun untuk Rumah Permanent;
4. Bahwa perjanjian Pembangunan Rumah tersebut diatas dengan syarat-syarat sebagai berikut :
- 4.1. Pasal -1 Tentang Lokasi / Areal Kerja adalah milik Penggugat terletak di Desa Sei Mencirim, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara dengan Luas Tanah lebih kurang 16.604 M2 (enam belas ribu enam ratus empat meter persegi) terdiri dari beberapa Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai berikut :

Halaman 3 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT MDN

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

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3572 luasnya 5.462 (lima ribu empat ratus enam puluh dua meter persegi);
 - b. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 464 luasnya 6.667 (enam ribu enam ratus enam puluh tujuh meter persegi) dikurangi seluas 1.800 M2 (seribu delapan ratus meter persegi) sehingga menjadi kurang lebih seluas 4.867 M2 (empat ribu delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi);
 - c. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 465 luasnya 6.275 M2 (enam ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi);
- 4.2. Pasal -2 Tentang Jumlah dan Kondisi Bangunan antara Penggugat dengan Tergugat dengan Jumlah bangunan yang akan dibangun / didirikan oleh Tergugat tersebut seluruhnya berjumlah 143 (seratus empat puluh tiga) Unit Bangunan yang mau dibangun tersebut dalam keadaan permanen, tidak bertingkat, dilengkapi jaringan listrik dan air, lengkap dengan meterannya, dan dilengkapi dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- 4.3. Pasal -3 Tentang Hak dan Kewajiban antara Penggugat dengan Tergugat adalah dimana :
- 4.3.1. Penggugat menyediakan lahan tanah perumahan untuk membangun perumahan, memberikan kuasa kepada Tergugat untuk mengurus perizinan dan pemecahan sertifikat serta untuk melaksanakan penjualan rumah dimaksud kepada calon pembelinya bila mana diperlukan memberikan kuasa untuk menjaminkan tanah dimaksud kepada Bank untuk pelaksanaan pembangunan rumah, menerima keuntungan dari hasil penjualan perumahan yang besarnya sudah ditentukan di Pasal-5, meminta pertanggung jawaban apabila pihak kedua lalai dalam melaksanakan hak dan kewajibannya terhadap isi perjanjian.
 - 4.3.2. Tergugat melaksanakan pembangunan keseluruhan bangunan sesuai dengan bestek dan peruntukannya, mendanai dan atau memodali seluruh pembangunan rumah, bertanggung jawab terhadap pelaksanaan, mengurus pemecahan surat tanah dan perizinan bangunan dengan dana dari Tergugat sendiri, menyelesaikan pembangunan perumahan tersebut selambat-lambatnya 18 (delapan belas) bulan terhitung dari terbit IMB dan atau 19 (sembilan belas) bulan dari Penanda Tangan Akta, jika hal ini tidak di penuhi oleh Tergugat mereka menyelesaikannya dengan musyawarah, membayar pajak-pajak mengenai

Halaman 4 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT MDN

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)



pembangunan rumah, pemecahan surat tanah dan pengalihan hak tanah dan bangunan, membuat letak tata ruang pembangunan rumah lengkap dengan besteknya, sebagai pelaksan tunggal penjual rumah dan tanah yang dibangun kepada calon pembelinya, menerima kuasa untuk mengurus izin mendirikan bangunan (IMB), pemecahan sertifikat dan menjual rumah dan tanah;

- 4.4. Pasal -4 Tentang Biaya dan Modal Kerja antara Penggugat dengan Tergugat seluruhnya modal dan atau biaya untuk melaksanakan pembangunan yang dimaksudkan seluruhnya dimodali oleh Tergugat;
- 4.5. Pasal -5 Tentang Penentuan Pembagian Keuntungan antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat dari hasil penjualan tanah dan bangunan dimaksud, pihak Penggugat menerima keuntungan sebagai berikut:
 - 4.5.1. Dalam Pembangunan 6 (enam) Unit rumah, Pihak Penggugat berhak menerima 2 (dua) unit rumah dan Pihak Tergugat berhak menerima 4 (empat) unit rumah dari nilai jual untuk type rumah RSH type 36 dan Rumah type 45 yang siap huni;
 - 4.5.2. Penyerahan keuntungan diserahkan Tergugat kepada Penggugat pada saat Penjualan rumah dimulai;
 - 4.5.3. Penggugat dan Tergugat saling menyetujui bahwa Tergugat akan memberikan uang kepada Penggugat sebesar Rp.575.000.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan rincian pembayaran / penyerahannya Pada tanggal 14 April 2016 dari Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.70.000.000,-, Pada tanggal 21 April 2016 dari Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- dan sisanya akan diberikan dari Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 06 Mei 2016, tanggal 13 Mei 2016, 20 Mei 2016, 27 Mei 2016, 03 Juni 2016, 10 Juni 2016, 17 Juni 2016 dan sampau terpenuhi jumlah uang sebesar Rp.575.000.000,- dan total yang harus diterima Penggugat type 36 sebanyak 17 Unit dan type 45 sebanyak 12 Unit;
- 4.6. Pasal -9 Tentang Sanksi-sanksi terhadap Pelanggaran Kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat apabila salah satu pihak melanggar ketentuan yang telah disepakati bersama, maka terhadap pelanggaran yang telah disepakati masing-masing pihak dapat diajukan kepihak yang berwenang melalui jalur hukum;
5. Bahwa akan tetapi Tergugat tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat dalam membangun perumahan tersebut, sebagaimana yang telah diperjanjikan diatas.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat ada membangun 12 (duabelas) unit rumah type 48 diatas tanah milik Penggugat yang diperjanjikan namun tidak sesuai dengan isi dari Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No.41 tanggal 25 April 2016, dimana pembangunan rumah tersebut tidak selesai dilaksanakan dan akhirnya Penggugat yang melanjutkan penyelesaian rumah tersebut dengan mengerjakan kramik seluruh lantai rumah kecuali dua rumah yang sudah siap, listrik, air, kamar mandi, dapur, jalan perumahan, parit, pintu, jendela, septiteng, plaster pada bagian belakang dan penambahan bangunan bagian belakang luas 2 (dua) x 6 (enam) Meter, atap seng atau palpon, cat rumah bagian dalam dan izin bangunan dengan biaya keseluruhannya sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan juga Penggugat sampai saat sekarang ini belum menerima haknya secara penuh dan utuh dari Tergugat baik itu sejumlah uang sebesar Rp. 575.000.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan Type Rumah 36 sebanyak 17 Unit dan juga Type Rumah 45 sebanyak 12 unit.
7. Bahwa hingga sampai saat sekarang ini Tergugat belum memenuhi kewajibannya untuk membangun sebanyak 143 (seratus empat puluh tiga) unit rumah tersebut di tanah milik Penggugat, sesuai dengan Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No.41 tanggal 25 April 2016.
8. Bahwa oleh karena Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No.41 tanggal 25 April 2016 tersebut tidak terpenuhi secara utuh dengan syarat-syarat sahnya Perjanjian, maka cukup alasan hukum Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No.41 tanggal 25 April 2016.
9. Bahwa untuk pelaksanaan surat perjanjian pembangunan rumah dan penentuan bahagian No.41 tanggal 25 April 2016 tersebut, Penggugat telah melakukan hak dan kewajibannya kepada Tergugat, dengan menitipkan Surat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3572 luasnya 5.462 (lima ribu empat ratus enam puluh dua meter persegi), Nomor : 464 luasnya 6.667 (enam ribu enam ratus enam puluh tujuh meter persegi) dikurangi seluas 1.800 M2 (seribu delapan ratus meter persegi) sehingga menjadi kurang lebih seluas 4.867 M2 (empat ribu delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi), Nomor : 465 luasnya 6.275 M2 (enam ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) kepada Turut Tergugat berdasarkan tanda terima pada tanggal 25 April 2016.
10. Bahwa ketentuan Pasal 1234 KUHPdata menyatakan : “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”, dengan demikian tindakan Tergugat yang tidak memenuhi

Halaman 6 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT MDN



kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No.41 tanggal 25 April 2016 adalah merupakan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi), hal ini sesuai dengan pendapat hukum Prof. Subekti, dalam bukunya Hukum Perjanjian, penerbit PT Intermasa, halaman 45, menyatakan : “bentuk dan syarat tertentu hingga terpenuhinya wanprestasi adalah sebagai berikut :

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

11. Bahwa oleh karena pekerjaan Tergugat tidak memenuhi yang dijanjikan kepada Penggugat, maka secara hukum perbuatan Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai Ingkar Janji (Wanprestasi) yakni Tergugat melaksanakan apa yang diperjanjikan, namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan, maka cukup alasan hukum Majelis Hakim dalam perkara aquo menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi).

12. Bahwa akibat dari perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yakni :

Kerugian Materil :

- Bahwa areal tanah yang diperjanjikan dalam Akte No: 41 pada tanggal 25 April 2016 adalah seluas 5.462 M² + 4.867 M² + 6.275 M² = total 16.604 M², sedangkan tanah seluas 1.800 M² yang merupakan sebagian luas dari Sertifikat Hak Milik No: 464 (ic.Pasal 1 huruf (b) Perjanjian) tidak termasuk dalam tanah yang diperjanjikan, akan tetapi Tergugat masuk atau mengorek tanah tersebut sedalam 1 Meter dibagian depan dan 2 meter dibagian belakang untuk menimbun tanah yang dijadikan objek perjanjian, dan juga tanah yang diperjanjikan seluas 16.604 M², seluas 6275 M² dikorek/digali oleh Tergugat untuk menimbun sehingga mengakibatkan terjadi banjir disekitar lokasi tanah, turun dinding rumah penduduk sekitar dan masjid, sedangkan hal tersebut tidak ada diperjanjikan mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).
- Bahwa Penggugat menyelesaikan pembangunan 12 (duabelas) rumah type 48 yang sebelumnya dibangun oleh Tergugat yang tidak selesai dibangun, dimana Penggugat menyelesaikannya dengan biaya sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagaimana dalil Penggugat pada angka (6) diatas, sehingga total kerugian materil Penggugat adalah sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian Moril :

- Akibat dari jumlah yang dijanjikan Tergugat kepada Penggugat untuk pembangunan perumahan tersebut diatas yang tidak sesuai tepat waktu dan janji yang sudah ditentukan dalam perjanjian membuat Penggugat menjadi dirugikan oleh Tergugat yang dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Sehingga cukup alasan hukum Majelis Hakim dalam perkara aquo menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebagaimana tersebut diatas secara tunai dan seketika sejak putusan a quo berkekuatan hukum tetap (inkracht van Gewijsde).

13. Bahwa untuk menjamin Gugatan Penggugat tidak hampa dikemudian hari, maka sangat beralasan hukum Majelis Hakim dapat meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta kekayaan Tergugat yang terletak di Jalan Balai Desa, Marendal Satu, Medan Polonia Sigara-gara, Kecamatan Patumbak Kota Medan dan Jalan Kelambir V No. 03, Lingkungan Pajak, Kelurahan Lalang, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan serta harta kekayaan lainnya yang akan ditetapkan kemudian.
14. Bahwa dikhawatirkan Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya secara sukarela, maka patut menurut hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari kepada Penggugat atas keterlambatan pelaksanaan putusan a quo terhitung sejak putusan a quo berkekuatan hukum tetap (inkracht van Gewijsde).
15. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti Autentik dan sesuai dengan ketentuan Pasal 191 Rbg, maka patut kiranya Majelis Hakim memutuskan perkara perdata ini dapat dijalankan lebih dahulu (serta merta) meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi (Uit voerbaar bij vorraad) dan menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.
16. Bahwa oleh karenanya pula patut dan beralasan hukum Majelis Hakim dalam perkara aquo menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi putusan dalam perkara aquo.

Berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan diatas, Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan satu hari persidangan dengan memanggil pihak-pihak yang berperkara dan selanjutnya memutuskan :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhannya.

Halaman 8 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT MDN

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

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini.
 3. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No.41 tanggal 25 April 2016.
 4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi).
 5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat berupa :
 - Kerugian Materil sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);
 - Kerugian Moril sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);secara tunai dan seketika sejak putusan a quo berkekuatan hukum tetap (inkracht van Gewijsde).
 6. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari kepada Penggugat atas keterlambatan pelaksanaan putusan a quo terhitung sejak putusan a quo berkekuatan hukum tetap (inkracht van Gewijsde).
 7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Perlawanan, Banding maupun Kasasi (Uit voerbaar bij vorraad);
 8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi putusan dalam perkara aquo
 9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;
- Apabila Pengadilan Negeri Lubuk Pakam berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

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

DALAM KONPENSI

Dalam Pokok Perkara

A.Exceptie tentang Kompetensi Relatif .

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh Dalil Gugatan Penggugat yang pada tanggal 14 April 2020 dan diterima oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 15 April 2020 dengan Register Perkara Nomor : 82 / Pdt.G / 2020 / PN. LB , kecuali apa-apa yang secara tegas diakui oleh Tergugat .
2. Bahwa Dalam Gugatannya Penggugat menyatakan bahwa alamat Penggugat adalah di Jalan Bunga Cempaka III , Lingkungan III Nomor 10 , Kelurahan

Halaman 9 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT MDN

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)



Tanjung Gusta , Kecamatan Medan Helvetia , Kota Medan , Provinsi Sumatera Utara. Sedangkan alamat Tergugat adalah di Jalan Kelambir V No.03 Lingkungan Pajak , Kelurahan Lalang , Kecamatan Medan Sunggal , Kota Medan , Propinsi Sumatera Utara. Sedangkan Alamat Turut Tergugat , dalam hal ini Notaris / PPAT / PPAK Kabupaten Deli Serdang yang bernama Nuriati , SH , MKN , adalah di Jalan Raya – Medan Binjai Km 11,5 N0.43 Lt.2 Sunggal , Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara . Padahal dalam posita gugatannya halaman 1 point 1 Penggugat menyatakan bahwa yang menjadi dasar Penggugat memajukan Gugatan ini di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dikarenakan untuk penyelesaian perselisihan hukum Para Pihak telah memilih tempat kedudukan hukum tetap dan umum (domisili hukum) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam. Cuma sayangnya Penggugat tidak menyatakan terdapat atau tertuang dimana pernyataan para Pihak tersebut dinyatakan para pihak ?. Kemudian dalam Gugatannya Penggugat menyebut bahwa pihak –pihak yang terlibat dalam kasus ini adalah Penggugat , Tergugat dan Turut Tergugat, jadi apakah pihak Turut Tergugat juga ikut sebagai pihak yang menyatakan bahwa domisili hukum yang dipilihnya adalah Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam ?. Tidak jelas bukan ?. Dalam Ketentuan Pasal 118 HIR ayat 1 Jo Pasal 142 RBg sangat jelas dinyatakan bahwa Gugatan harus dimasukkan dalam daerah tempat Tergugat berada / bertempat tinggal. Jadi karena Gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, sedangkan Tergugat bertempat tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri Medan maka sangat – sangat layak jika Yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengeluarkan suatu Putusan Sella yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili perkara ini dan yang berhak mengadili Tergugat jikaalaupun Penggugat menggugatnya adalah Pengadilan Negeri Medan. Untuk itu sangat layak jika Gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima dan ditolak (Niet ontvankelijk verklaard).

B.Exceptie tentang Gugatan Kurang Pihak = Plurium Litis Consortium.

1. Bahwa Tergugat juga telah dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil Penggugat dalam Exceptie tentang Kompetensi Relative dan mohon juga dianggap telah diulangi dalam Exceptie tentang Error in Persona dan Gugatan Kurang Pihak = Plurium Litis Consortium ini , dan mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan satu dengan lainnya.
2. Bahwa dalam Posita Gugatan halaman 2 Point 2.1 , 2.2 dan 2.3 , Penggugat menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik atas beberapa bidang tanah

MDN

Halaman 10 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Status Kepemilikan Hak adalah merupakan Hak Milik yang terdiri dari :

A. Sertifikat Hak Milik Nomor : 3572, tanggal 02 Maret 2015 , atas nama: Rosnani Siregar , dengan ukuran tanah seluas 5.462 M2 (Lima ribu empat ratus enam puluh dua meter persegi) , terletak di Desa Sei Mencirim , Kecamatan Sunggal , Kabupaten Deli Serdang , Propinsi Sumatera Utara , yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang , saat itu dijabat oleh bapak Insinyur Kalvyn A. Sembiring , B. Sertifikat Hak Milik Nomor : 464 , tanggal 23 Agustus 1994 , atas nama : Rosnani Siregar , dengan ukuran tanah seluas 6.667 M2 (Enam ribu enam ratus enam puluh tujuh meter persegi) , dikurangi kurang lebih seluas 1.800 M2 (seribu delapan ratus meter persegi) , sehingga menjadi kurang lebih seluas 4.867 M2 (Empat ribu delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi) , terletak di Desa Sei Mencirim , Kecamatan Sunggal , Kabupaten Deli Serdang , Propinsi Sumatera Utara , yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang , saat itu dijabat oleh bapak Mangara Pasaribu , SH , C. Sertifikat Hak Milik Nomor : 465 , tanggal 23 Agustus 1995 , atas nama : Burhanuddin , dengan ukuran tanah seluas 6.275 M2 (Enam ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) , terletak di Desa Sei Mencirim , Kecamatan Sunggal , Kabupaten Deli Serdang , Propinsi Sumatera Utara , yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang , saat itu dijabat oleh bapak Mangara Pasaribu , SH. Karena terhadap tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 464 , terjadi pengurangan jumlah luas tanah seluas 1.800 M2 (seribu delapan ratus meter persegi) , tentu yang menjadi pertanyaan apa yang menyebabkan terjadinya pengurangan luas tersebut ? , kemudian apakah terhadap pengurangan luas tersebut menimbulkan Sertifikat Hak Milik Baru dan telah pula didaftarkan Pengurangan tersebut di kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ? . Untuk mendapatkan Informasi yang lebih jelas dan detail tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 464 tersebut , tentu hanya didapat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) , dalam hal ini tentu Kantor Pertanahan Deli Serdang. Jadi dalam hal ini tentu sangat layak Pihak Badan Pertanahan Nasional / Kantor Pertanahan Deli Serdang untuk dijadikan Turut Tergugat. Karena dengan dijadikannya BPN / Kantor Pertanahan Deli Serdang sebagai Turut Tergugat , maka BPN / Kantor Pertanahan Deli Serdang dapat dimintai keterangan dan penjelasan mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor : 464 secara jelas dan terperinci. Jadi dengan tidak ditempatkannya BPN / Kantor Pertanahan Deli Serdang sebagai Turut Tergugat , maka menurut Tergugat dan juga menurut aturan Hukum Acara Perdata, Gugatan ini dipandang sebagai Gugatan yang Kurang Pihak = Plurium Litis

Halaman 11 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT

MDN

Disclaimer

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

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

Halaman 11



Consortium, dan atas kekurangan pihak ini maka sangat-sangat layak Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk Menolak Gugatan Penggugat tersebut

3. Bahwa masih terkait dengan uraian Point 2 diatas, Penggugat menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 465 Pemiliknya atas nama : Burhanuddin. Karena Pemilik tanah adalah Burhannuddin, maka tentu yang berhak mengajukan Gugatan terkait tanahnya adalah Burhanuddin. Sangat lucu dan aneh bukan, Burhannuddin sebagai pemilik tanah, tapi yang menggugat tanah nya adalah Rosnani Siregar yang bukan pemilik tanah?. Menurut ketentuan hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata, boleh saja Rosnani Siregar bertindak sebagai Penggugat terkait tanah yang dimiliki Burhanuddin, tetapi harus ada Kuasa yang diberikan Burhanuddin kepada Rosnani Siregar terlebih dulu untuk mewakili kepentingan Burhanuddin. Jadi dengan tidak ikutnya Burhanuddin sebagai Penggugat maka menurut Tergugat dan juga menurut aturan Hukum Acara Perdata, Gugatan ini dipandang sebagai Gugatan yang Kurang Pihak = Plurium Litis Consortium dan atas Kekurangan Pihak ini maka sangat-sangat layak Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk Menolak Gugatan tersebut. Untuk itu sangat layak jika Gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima dan ditolak (Niet ontvankelijk verklaard).
4. Bahwa dalam Gugatannya point 3 halaman 2 Penggugat menyatakan bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada membuat suatu perjanjian kerjasama untuk membangun perumahan dan menentukan bagiannya masing-masing sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No.41 tanggal 25 April 2016 di tempat Turut Tergugat yang mana Tergugat hendak membangun sebanyak 143 (seratus empat puluh tiga) rumah dengan berbagai Type yaitu Type 36, sebanyak 85 (delapan puluh lima) unit dan Type 45 sebanyak 58 (lima puluh delapan) unit. Dalam Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No.41 tanggal 25 April 2016 sebagaimana dimaksud, Tergugat membaca bahwa Penggugat ketika membuat Perjanjian tersebut telah mendapat persetujuan dari Suaminya yang bernama Tuan Muhammad Johan Ali yang juga turut hadir menghadap Turut Tergugat selaku Notaris. Dalam Hukum Perdata dan juga Undang – Undang Perkawinan begitu suami – isteri terikat dalam suatu Pernikahan maka didalamnya ada suatu Harta Bersama. (Pasal 119 KUH Perdata dan Pasal 35 Ayat 1 UU No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dan Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 1991 Tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam dan Jo



Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia No 154 Tahun 1991 Tentang Pelaksanaan Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 1991).Terhadap Harta Bersama ini maka baik suami maupun isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.(Pasal36 UU No 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan). Sedangkan Dalam Kompilasi Hukum Islam dinyatakan bahwa Suami bertanggungjawab menjaga harta bersama , harta isteri maupun harta sendiri , dan isteri turut bertanggungjawab menjaga harta bersama maupun harta suami yang ada padanya , serta suami ataupun Isteri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama (Pasal 89 Jo Pasal 90 Jo Pasal 91 Kompilasi Hukum Islam).Oleh karena Tuan Muhammad Johan Ali turut hadir dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagiann No.41 tanggal 25 April 2016 , maka menurut Tergugat dan juga menurut ketentuan Hukum Perdata , Undang-Undang Perkawinan , Kompilasi Hukum Islam dan juga menurut Hukum Acara Perdata , Tuan Muhammad Johan Ali juga harus ikut bertindak sebagai Penggugat dalam Surat Gugatan yang telah dibuat Penggugat ini, sebab Tuan Muhammad Johan Ali tidak pernah ada memberikan Kuasa Khusus kepada Rosnani Siregar selaku Penggugat untuk mewakili kepentingan diri Tuan Muhammad Johan Ali terkait Harta Bersama beliau dengan Penggugat Rosnani Siregar selaku isterinya.Tuan Muhammad Johan Ali memberikan persetujuan kepada isterinya hanya terkait Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bagian saja.Jadi dengan Tidak diikuti sertakannya Tuan Muhammad Johan Ali sebagai Penggugat dalam hal ini , maka menurut Tergugat dan juga menurut aturan Hukum Acara Perdata, Gugatan ini dipandang sebagai Gugatan yang Kurang Pihak = Plurium Litis Consortiumdan atas Kekurangan Pihak ini maka sangat-sangat layak Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk Menolak Gugatan tersebut. Untuk itu sangat layak jika Gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima dan ditolak (Niet ontvankelijk verklaard).

C. EXCEPTIE tentang Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

1. Bahwa Tergugat juga telah dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil Penggugat dalam Exceptie tentang Kompetensi Relative dan Exeeptie tentang Gugatan Kurang Pihak = Plurium Litis Consortium dan mohon juga dianggap telah diulangi dalam Exceptie tentang Gugatan Kabur = Obscuur Libel ini , dan mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan satu dengan lainnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam Posita Gugatannya Halaman 2 Point 2 Penggugat menyatakan bahwa Penggugat merupakan Pemilik dari beberapa bidang tanah dengan ukuran luas tanah yang berbeda-beda serta Nomor Sertifikat Hak Milik yang berbeda-beda, 2 (dua) sertifikat yakni Sertifikat Hak Milik Nomor : 3572 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 464 Pemiliknya atas nama : Rosnani Siregar, sedangkan 1 (satu) sertifikat yakni Sertifikat Hak Milik Nomor : 465 Pemiliknya atas nama : Burhanuddin. Dalam Posita halaman 2 Point 3 Penggugat menyatakan bahwa Tergugat membangun 143 unit rumah dengan Type 36 dan Type 45. Sedangkan dalam Posita halaman 2 Point 4.1 dinyatakan bahwa Lokasi Pembangunan Rumah yang dibangun Tergugat adalah diatas lahan sebagaimana yang tersebut dalam ketiga bidang Sertifikat Hak Milik Atas Nama : Rosnani Siregar dan Burhanuddin. Selanjutnya dalam Petitum gugatannya Penggugat meminta agar Tergugat membayar kerugian Materil sebesar Rp.1.200.000.000,- (Satu milyar dua ratus juta rupiah dan kerugian Moril sebesar Rp.1.000.000.000, (Satu milyar rupiah). Yang jadi pertanyaan bagi Tergugat , bagaimana Penggugat secara pribadi meminta ganti kerugian Materil dan Moril kepada Tergugat , padahal pembangunan 143 unit rumah yang dilakukan Tergugat adalah diatas tanah yang bukan hanya milik Penggugat seorang ? . Sangat tidak jelas bukan Dalil Gugatan Penggugat ini ? . Tidak jelasnya akan pernyataan Penggugat ini, maka menurut Tergugat dan juga menurut aturan Hukum Acara Perdata adalah merupakan Gugatan yang Kabur (Obscuur Libel) dan tidak terang maksudnya , dan untuk itu sangat-sangat layak Gugatan tersebut untuk Ditolak.
3. Bahwa dalam Posita Gugatannya Halaman 3 Point 4.3 Pasal -3 nya Penggugat dengan jelas telah menerangkan Hak dan Kewajiban Penggugat dan Tergugat , dimana Penggugat berkewajiban menyediakan lahan tanah perumahan untuk membangun perumahan, memberikan kuasa kepada Tergugat untuk mengurus Perizinan dan pemecahan sertifikat serta untuk melaksanakan penjualan rumah dimaksud kepada calon pembelinya bila mana diperlukan memberikan kuasa untuk menjaminkan tanah dimaksud kepada Bank untuk pelaksanaan pembangunan rumah, menerima keuntungan dari dari hasil penjualan perumahan yang besarnya sudah ditentukan di pasal 5 , meminta pertanggungjawaban apabila pihak kedua lalai dalam melaksanakan hak dan kewajibannya terhadap isi perjanjian. Sedangkan Tergugat mempunyai hak dan kewajiban antara lain : melaksanakan pembangunan keseluruhan bangunan sesuai dengan bestek dan peruntukannya , mendanai dan atau memodali seluruh pembangunan rumah, bertanggung jawab terhadap pelaksanaan,

MDN

Halaman 14 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT



mengurus pemecahan surat tanah dan perizinan bangunan dengan dana dari Tergugat sendiri, menyelesaikan pembangunan perumahan tersebut selambat-lambatnya 18 (delapan belas) bulan terhitung dari terbit IMB dan atau 19 (sembilan belas) bulan dari penandatanganan akta, jika hal ini tidak dipenuhi oleh Tergugat mereka menyelesaikannya dengan musyawarah. Dari ketentuan Posita Gugatan ini harusnya sebelum membuat Gugatan ini maka Penggugat terlebih dahulu meminta Pertanggungjawaban Tergugat baik secara lisan dan tertulis dengan membuat suatu Teguran Tertulis (Somasi) kepada Tergugat atas kelalaian Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya tersebut kepada Penggugat, dan bermusyawarah terlebih dahulu kepada Tergugat mengenai bagaimana caranya Tergugat menyelesaikan pembangunan rumah yang kita asumsikan menurut Penggugat, Tergugat tidak dapat memenuhi ketentuan tenggang waktu penyelesaian pembangunan rumah tersebut. Dengan tidak ditempuhnya prosedur sebelum membuat gugatan sebagaimana yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dalam Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian Nomor : 41, tanggal 25 April 2016, yang diperbuat oleh dan dihadapan Notaris Nuriati, SH, MKN, (Turut Tergugat) maka menurut Tergugat dan juga menurut Hukum Acara Perdata adalah merupakan Gugatan yang tidak jelas prosedurnya (Kabur), dan terbukti bahwa Penggugat melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum, untuk itu sangat-sangat layak gugatan Penggugat ini untuk ditolak.

4. Bahwa dalam Posita Gugatan halaman 4 point 6 Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat ada membangun 12 (dua belas) unit rumah Type 48 diatas tanah milik Penggugat yang diperjanjikan namun tidak sesuai dengan isi dari surat Perjanjian Pembangunan Rumah Dan Penentuan Bahagian Nomor : 41 tanggal 25 April 2016, dimana pembangunan rumah tersebut tidak selesai dilaksanakan dan akhirnya Penggugat yang melanjutkan penyelesaian rumah tersebut dengan mengerjakan keramik seluruh lantai rumah kecuali dua rumah yang sudah siap (kata yang sudah siap diganti menjadi kata yang sudah dikeramik, Penggantian kata tersebut dilakukan pada hari selasa tanggal 9 Juni 2020 saat agenda Sidang Pembacaan Gugatan oleh Tergugat, Penggantian dimaksud dituliskan oleh Putri Penggugat yang juga disetujui Penggugat dengan disaksikan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara aquo, Panitera Pengganti dan juga dua orang Kuasa Hukum Tergugat), listrik, air, kamar mandi, dapur, jalan perumahan, parit, pintu, septiteng, plaster pada bagian belakang dan penambahan bangunan bagian belakang luas 2 (dua) X 6 (enam) meter, atap seng atau Palpon, cat rumah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian dalam dan Izin bangunan dengan biaya keseluruhannya sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan juga Penggugat sampai saat sekarang ini belum menerima haknya secara penuh dan utuh dari Tergugat baik itu sejumlah uang sebesar Rp.575.000.000,- (Lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan type rumah type 36 sebanyak 17 unit dan juga Type 45 sebanyak 12 unit. Terhadap dalil Gugatan Penggugat ini Tergugat menyatakan bahwa Penggugat lah yang terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan hukum sebagaimana yang tertuang dalam surat Perjanjian Pembangunan Rumah Dan Penentuan Bahagian Nomor : 41 tanggal 25 April 2016. Sebab dalam Perjanjian memang tidak ada disepakati bahwa Tergugat akan membangun rumah type 48 , yang ada adalah type 36 dan type 45. Disamping itu dalam pasal 7 Perjanjian dimaksud sangat jelas dinyatakan Pihak Pertama (Penggugat) berhak memeriksa pelaksanaan bangunan perumahan tersebut sewaktu-waktu dan jika ada yang tidak sesuai dari yang telah disepakati dalam perjanjian ini maka Pihak Pertama (Penggugat) memberitahu kepada Pihak Kedua (Tergugat) untuk memperbaikinya. Jadi Penggugat menurut Perjanjian yang telah disepakati dengan Tergugat tidak dibutuhkan untuk memperbaiki sendiri rumah tersebut . Jadi disini sangat jelas bagi kita bahwa alasan atau dasar Penggugat menyatakan kerugiannya dalam posita dan juga meminta ganti kerugian Materil dalam Petitumnya adalah merupakan dasar yang tidak jelas (kabur = Obscur libel), maka dari itu menurut Tergugat dan juga menurut hukum Acara Perdata tidaklah terlalu berlebihan jika Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk Menolak Gugatan Penggugat tersebut.

5. Bahwa dalam Posita gugatannya halaman 5 point 8 Penggugat meminta agar Surat Perjanjian Pembangunan Rumah Dan Penentuan Bahagian No 41 tanggal 25 April 2016 dibatalkan dan dinyatakan tidak berkekuatan hukum oleh Majelis Hakim karena tidak terpenuhi secara utuh syarat-syarat syahnya suatu Perjanjian. Dalam Posita gugatannya halaman 6 point 11 Penggugat memohon agar Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wan Prestasi) karena Tergugat melaksanakan apa yang diperjanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan. Sedangkan dalam Petitum Gugatannya Penggugat meminta agar Gugatan Penggugat dikabulkan secara keseluruhan. Yang jadi pertanyaan bagi Tergugat , Syarat-syarat syahnya suatu perjanjian yang mana menurut Penggugat tidak dipenuhi Tergugat sehingga Penggugat memintakan agar dibatalkan Surat Perjanjian Pembangunan Rumah Dan Penentuan Bahagian No 41 tanggal 25 April 2016 ?. Dalam hukum Perdata ,

MDN

Halaman 16 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT



terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata ada 4 syarat syahnya suatu Perjanjian yaitu : 1. Adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya , 2. Adanya Kecakapan untuk membuat suatu perikatan , 3. Adanya Pokok Persoalan tertentu , 4 Adanya suatu sebab (causa) yang halal. Harusnya Penggugat mampu menunjukkan yang mana dari syarat-syarat syahnya Perjanjian tersebut tidak terpenuhi oleh Tergugat , baru kemudian Penggugat berhak mengajukan Pembatalan Perjanjian. Tergugat malah melihat Penggugat yang telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum yaitu dengan tidak mengikut sertakan Burhanuddin sebagai Pihak dalam Surat Perjanjian Pembangunan Rumah Dan Penentuan Bahagian No 41 tanggal 25 April 2016 , padahal sangat jelas Rumah yang dibangun Tergugat juga diatas lahan tanah milik Burhanuddin dan Penggugat lah yang lebih tahu mengenai status dan keberadaan tanah milik Burhanuddin tersebut. Mengenai Wan Prestasi (ingkar janji) sebagaimana yang dimaksud Penggugat, seharusnya Penggugat dengan lebih terperinci menjelaskan mana yang sudah dilaksanakan Tergugat sesuai dengan Perjanjian dan mana yang dilaksanakan Tergugat tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan, dan apakah terhadap Wan Prestasi (Ingkar Janji) nya Tergugat, Penggugat pernah melakukan Somasi dan mendiskusikannya terlebih dulu kepada Tergugat ?. Kalau hal-hal tersebut tidak dapat atau tidak pernah dilakukan Penggugat, bagaimana caranya iya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini dapat mengabulkan gugatan Penggugat ini? sebab menurut Tergugat dan juga menurut Hukum Acara Perdata dalil Gugatan Penggugat ini sangat tidak jelas (Kabur = Obscur libel) maksud dan tujuannya, sehingga dalil Gugatan ini sangat-sangat layak untuk ditolak.

DALAM REKONPENSI

Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini , melalui Jawaban dalam Konpensi dan Gugatan dalam Rekonsensi ini , kami selaku Kuasa Hukum Tergugat (Tergugat Dalam Konpensi = Tergugat DK) yang kemudian berubah menjadi Penggugat Dalam Rekonsensi = Penggugat DR) dalam hal ini Mengajukan Gugatan Balik = Rekonsensi , kepada Penggugat Awal (Penggugat Dalam Konvensi = Penggugat DK, yang kemudian berubah menjadi Tergugat Dalam Rekonsensi = Tergugat DR), dengan uraian Gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat DR / Tergugat DK menolak seluruh Dalil Gugatan Penggugat DK / Tergugat DR yang diajukan Penggugat DK / Tergugat DR pada tanggal 14 April 2020 dan diterima oleh Pengadilan Negeri Lubuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pakam tanggal 15 April 2020 dengan Register Perkara Nomor : 82/ Pdt.G / 2020 / PN. LB, kecuali apa-apa yang secara tegas diakui oleh Penggugat DR / Tergugat DK

2. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Konpensasi tersebut diatas secara mutatis mutandis mohon dimasukkan pada bagian rekonsensi ini. Oleh karena itu tidak perlu diulangi lagi.
3. Bahwa sebagai Dasar kerjasama Pembangunan Perumahan Dan Penentuan Bahagian antara Penggugat DR / Tergugat DK dan Tergugat PenggugatDR / Tergugat DK adalah Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Dan Penentuan Bahagian Nomor 41 tanggal 25 April 2016 yang diperbuat dihadapan Notaris Nuriati , SH , MKN , dan juga Akta Surat Kuasa Notaris Nomor 42 tanggal 25 April 2016 yang juga diperbuat dihadapan Notaris Nuriati , SH , MKN.
4. Bahwa atas Perjanjian kerjasama Pembangunan rumah yang telah dituangkan dalam suatu Akta Notaris sebagaimana dimaksud dalam point 3 Dalam Rekonsensi diatas , Penggugat DR / Tergugat DK telah melakukan kewajibannya dengan rincian sebagai berikut : a. Penggugat DR / Tergugat DK telah menyiapkan site plan dengan menyewa konsultan , b. Penggugat DR / Tergugat DK telah mengurus dan memasukkan fasilitas Listrik diatas lahan Lokasi / Areal Kerja sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian , c. Penggugat DR / Tergugat DK telah menyewa alat dan meratakan areal rencana pembangunan, Penggugat DR / Tergugat DK telah melakukan kontrak dan pembayaran kepada tukang guna membangun rumah , e. Penggugat DR / Tergugat DK telah mendapat persetujuan fasilitas KPR Subsidi dari PT. Bank tabungan Negara , f. Penggugat DR / Tergugat DK telah melakukan Pembayaran kepada Tergugat DR / Penggugat DK dan kepada Pihak ketiga terkait lainnya , g. Penggugat DR / Tergugat DK telah melakukan pemasaran , h. Penggugat DR / Tergugat DK telah menerima pembayaran dari konsumen , i. Penggugat DR/Tergugat DK telah dan sedang membangun bangunan rumah sesuai perjanjian, j. Penggugat DR / Tergugat DK melakukan upaya pemecahan sertifikat namun akses Penggugat DR / Tergugat DK terhadap sertifikat tersebut tidak pernah diberikan oleh Tergugat DR / Penggugat DK.
5. Bahwa disamping telah melakukan pekerjaan-pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam Point 4 Rekonsensi diatas , sesuai dengan Akta Perjanjian Kerja sama antara Penggugat DR /Tergugat DK dengan Tergugat DR / Penggugat DK , maka pekerjaan yang telah dilaksanakan Penggugat DR / Tergugat DK adalah berupa : a. Membangun 12 (dua belas) Unit rumah

MDN

Halaman 18 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permanen Type 36 siap huni , b.Renovasi bangunan 2 (dua) Unit Ruko milik Tergugat DR / Penggugat DK , c. Membangun 4 (empat) unit rumah Type 36 dengan progress 50 % (Lima puluh persen) .

6. Bahwa diawal realisasi Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam point 3 Dalam Rekonpensi diatas , Tergugat DR / Penggugat DK justru meminta Penggugat DR / Tergugat DK lebih dahulu melakukan renovasi besar terhadap 2 (dua) unit Ruko Kosong milik Tergugat DR / Penggugat DK dilokasi proyek yang sebelumnya dipergunakan sebagai kandang lembu oleh penduduk sekitar dengan alasan nantinya bisa dipakai sebagai kantor marketing, sebelum memulai pembangunan perumahan sebagaimana perjanjian dengan janji Tergugat DR / Penggugat DK akan membayar biaya yang timbul dengan memperhitungkan hasil bangunan bagi nantinya.
7. Bahwa sebagai itikad baik dari Penggugat DR / Tergugat DK , maka atas permintaan renovasi Tergugat DR / Penggugat DK sebagaimana dimaksud dalam point 5 Dalam Rekonpensi diatas , renovasi tersebut pun dilakukan dengan harapan kerjasama tersebut bisa berjalan lancar , dimana Penggugat DR / Tergugat DK menghabiskan Dana sebesar Rp. 125.000.000,- (Seratus dua puluh lima juta rupiah)
8. Bahwa terkait pembayaran sejumlah uang senilai total 575.000.000,- (Lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sebagaimana yang termaktub dalam Pasal 5 Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Dan Penentuan Bahagian Nomor 41 tanggal 25 April 2016 , Penggugat DR / Tergugat DK telah melakukan secara bertahap kepada Tergugat DR / Penggugat DK dengan rincian sebagai berikut :

No	Tanggal	Penerima	Uraian	Jumlah (RP)
1	22-04-2016	Tergugat DR	Pembayaran Vide Pasal 5 akta No 41	130.000.000
2	04-05-2016	Tergugat DR	Pembayaran Vide Pasal 5 akta No 41	20.000.000
3	16-05-2016	Tergugat DR	Pembayaran Vide Pasal 5 akta No 41	25.000.000
4	13-06-2016	Tergugat DR	Pembayaran Vide Pasal 5 akta No 41	90.000.000
5	13-05-2017	Tergugat DR	Pembayaran Vide Pasal 5 akta No 41	19.000.000
6	17-11-2017	Tergugat DR	Pembayaran Vide Pasal 5 akta No 41	1.000.000
				Total
285.000.000				

MDN

Halaman 19 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa sebagai realisasi Perjanjian Bangun Bagi antara Pengugat DR / Tergugat DK dan Tergugat DR / Penggugat DK , Pengugat DR / Tergugat DK juga telah mengeluarkan biaya diluar ketentuan pasal 5 Akta Nomor 41 tersebut sebesar Rp.1.102.500.000,- (satu miliar seratus dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

NO	Tanggal	Penerima	Uraian	Jumlah (Rp)
1	25-04-2016	Notaris	Biaya Pembuatan Akta Perjanjian	2.500.000
2	25-08-2016	SAHRIAL	Biaya bangun 12 unit rumah type 36	648.000.000
3	25-08-2016	SAHRIAL	Biaya bangun 4 unit dengan progress 50% masing-masing nilai biaya Rp.25.000.000,-(Dua puluh lima juta rupiah = 4 unit X Rp.25.000.000	100.000.000
4	25-07-2016	TERGUGAT DR	Biaya renovasi 2unit ruko milik Tergugat DR diluar perjanjian	125.000.000
5	20-03-2016	ALWI	Desain dan pencetakan brosur	3.000.000
6	20-02-2016	SUKOCO	Biaya konsultan dan pembuatan site plan	10.000.000
7	20-08-2016	GINTING	Jasa Perataan tanah & tanah timbun	58.000.000
8	20-08-2016	IWAN, CS	Upah 2 (dua) orang staff Marketing @ Rp.1.500.000 / bulan selama 6 (enam)bulan : =6 X(2X Rp.1.500.000)	18.000.000
9	10-06-2016	UCOK	Upah jaga malam selama 12 (dua belas) bulan masing-masing Rp.1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per bulan = 12 X Rp.1.500.000	18.000.000
10	20-11-2016	HAMID	Biaya pemasangan Instalansi Listrik	20.000.000
11	xx-12-2016	TERGUGAT DR	Material bangunan berupa kusen , semen , besi dan lain-lain yang ada dibawah penguasaan Tergugat DR	100.000.000

Halaman 20 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT

MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			dan tidak diberi akses oleh Tergugat DR ditaksir senilai Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah)	
--	--	--	--	--

Total

1.102.500.000

10. Bahwa jika diperhitungkan berdasarkan uraian pengeluaran dalam rangka realisasi Perjanjian Kerjasama sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Dan Penentuan Bahagian Nomor 41 tanggal 25 April 2016 maka Penggugat DR / Tergugat DK telah mengalami Kerugian Materil sebesar Rp.1.387.500.000,- (Satu miliar tiga ratus delapan puluh tujuh lima ratus ribu rupiah.
11. Bahwa setelah Penggugat DR / Tergugat DK selesai membangun 12 unit rumah type 36 sebagaimana dimaksud dalam Point 5 Dalam Rekonpensi diatas , Tergugat DR / Penggugat DK secara sengaja telah menutup akses tukang untuk melanjutkan pekerjaannya dengan alasan yang tidak jelas diawalnya bagi Penggugat DR / Tergugat DK. Kemudian setelah dikonfirmasi secara langsung kepada Tergugat DR / Penggugat DK , Penggugat DR / Tergugat DK sangat terkejut mendengar jawaban Tergugat DR / Penggugat DK yang menyatakan Tergugat DR / Penggugat DK sengaja menutup akses sebagaimana dimaksud adalah karena Pembayaran bertahap sejumlah uang tunai sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian tidak dibayarkan kepada Tergugat DR / Penggugat DK. Padahal sebelumnya Penggugat DR / Tergugat DK telah menyatakan dengan tegas kepada Tergugat DR / Penggugat DK akan melunasi pembayaran uang tersebut apabila : a. Asli Sertifikat diserahkan kepada Penggugat dengan jaminan dan dititip di Notaris supaya Penggugat DR / Tergugat DK dapat mengurus Perizinan dan pemecahan apabila diperlukan , b. Membuka akses seluas-luasnya kepada Penggugat DR / Tergugat DK untuk melakukan pembangunan diatas Areal kerja sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian dan site plan yang telah disepakati.
12. Bahwa dalam pelaksanaan pembangunan perumahan jika ditinjau dari Dasar kerjasama Pembangunan Perumahan Dan Penentuan Bahagian antara Penggugat DR / Tergugat DK dan Tergugat Penggugat DR / Tergugat DK sebagaimana yang dimaksud dalam Point 3 Dalam Rekonpensi diatas, maka Penggugat DR / Tergugat DK merasa bahwa Tergugat DR / Penggugat DK dengan sengaja melakukan suatu Perbuatan Melanggar Hukum atau dalam Hukum Perdata lebih dikenal juga sebagai Perbuatan Melawan Hukum yaitu berupa : a. Tergugat DR / Penggugat DK telah melakukan pengurusan IMB

Halaman 21 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT

MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa sepengetahuan Penggugat DR / Tergugat DK padahal Pengurusan IMB tersebut adalah kewajiban Penggugat DR / Tergugat DK , b. Tergugat DR / Penggugat DK diduga kuat telah melakukan pemecahan sertifikat atas sertifikat Lokasi / Areal Kerja tanpa sepengetahuan dan tanpa melakukan penyesuaian dengan Akta Perjanjian Pembangunan Perumahan dan juga Akta Kuasa sebagaimana yang telah disepakati bersama, c. Tergugat DR / Penggugat DK telah menutup Akses kepada Penggugat DR / Tergugat DK dan tukang untuk melanjutkan pembangunan perumahan sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian , d. Tergugat DR / Penggugat DK tidak memberikan akses kepada Penggugat DR / Tergugat DK atas bahan material bangunan yang masih dilokasi / areal kerja.

13. Bahwa dalam Hukum Perdata perbuatan Tergugat DR / Penggugat DK sebagaimana dimaksud dalam point 12 Dalam Rekonpensi diatas , dikategorikan sebagai Perbuatan Melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain , dengan mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut (Pasal 1365 KUH Perdata)
14. Bahwa disamping kerugian Materil sebagaimana yang dimaksud dalam point 10 Dalam Rekonpensi diatas , Penggugat DR / Tergugat DK juga mengalami kerugian Moril yang dapat Penggugat DR / Tergugat DK dapat rincikan atas 2 bahagian yaitu : 1. Kerugian Hasil Investasi yang dapat diperhitungkan dengan rumusan : Lama Investasi X persentase Keuntungan Perbulan X Nilai Investasi = 49 bulan X (2.1 % X Rp.1.387.500.000) = Rp.1.427.737. 500 ,= (Satu miliar empat ratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupaiah) , 2. Kerugian berupa rusaknya nama baik Penggugat DR / Tergugat DK akibat perbuatan Tergugat DR / Penggugat DK sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu milliard rupiah). Maka Total Kerugian Jmmateril Penggugat DR / Tergugat DR adalah sebesar Rp.1.427.737. 500 + Rp.1.000.000.000,- = Rp.2.427.737.500,- (Dua miliar empat ratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)
15. Bahwa agar Gugatan ini tidak hampa dan Terjamin pelaksanaannya ketika telah Keluar Putusan yang telah mempunyai Kekuatan Hukum yang Tetap (Inkracht Van Gewijs) maka Penggugat DR / Tergugat DK juga memohon agar diletakkan Sita Jaminan (Coservatoir Beslag) atas harta kekayaan milik Tergugat DR / Penggugat DR baik yang bergerak maupun tidak bergerak , terutama Tanah yang menjadi Objek Lokasi / Areal Kerja sebagaimana yang dinyatakan dalam Akta Perjanjian dan juga Rumah milik Tergugat DR /

MDN

Halaman 22 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT

Disclaimer

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

Halaman 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat DK yang terletak di jalan Cempaka III LK III No.10, Kelurahan Tanjung Gusta, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara serta dinyatakan Sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum mengikat.

16. Bahwa agar Tergugat DR / Penggugat DK tidak lalai dalam memenuhi Putusan Perkara ini apabila telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijs), maka Penggugat DR / Tergugat DK juga memohon agar kepada Tergugat DR / Penggugat DK dikenakan Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta rupiah) per hari secara tunai hingga Tergugat DR / Penggugat DK dapat melaksanakan kewajibannya tersebut kepada Penggugat DR / Tergugat DK.

17. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat DR / Tergugat DK ini telah didasarkan pada bukti-bukti Autentik dan tidak diragukan kebenarannya, maka menurut Tergugat dan menurut Hukum Acara Perdata, patutlah kiranya agar Yang Mulia Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan agar perkara perdata ini dapat dijalankan lebih dahulu dan serta merta meskipun ada upaya-upaya hukum Perlawanan, Banding maupun Kasasi (uit voerbaar bij Voorraad).

18. Bahwa karena Penggugat DR / Tergugat DK sangat yakin bahwa Penggugat DR / Tergugat DK adalah merupakan pemenang dalam perkara ini, maka terhadap Tergugat DR / Penggugat DK sebagai pihak yang dikalahkan juga sangat wajar dikenakan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Penggugat DR / Tergugat DK memohon kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam CQ Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan memanggil para pihak yang berperkara pada suatu hari persidangan yang ditentukan untuk itu, seraya memutus dalam amar Putusanya yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

TENTANG POKOK PERKARA

DALAM PUTUSAN SELLA : - Menerima Exceptie Tergugat terkait Kompetensi relative.

- Menolak Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi Penggugat DR / Tergugat DK untuk seluruhnya
2. Menyatakan bahwa Tergugat DR / Penggugat DK telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum

MDN

Halaman 23 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT

Disclaimer

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

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

Halaman 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Syah dan mempunyai kekuatan hukum Gugatan Rekonpensi yang diajukan Penggugat DR / Tergugat DK terhadap Tergugat DR / Penggugat DK
4. Menyatakan Syah dan mempunyai kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Dan Penentuan Bahagian Nomor 41 tanggal 25 April 2016 yang diperbuat dihadapan Notaris Nuriati , SH , MKN , dan juga Akta Surat Kuasa Notaris Nomor 42 tanggal 25 April 2016 yang juga diperbuat dihadapan Notaris Nuriati , SH , MKN.
5. .Menyatakan Sah dan berharga serta mempunyai kekuatan Hukum yang mengikat Sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan atas harta kekayaan Milik Tergugat DR / Penggugat DK baik yang bergerak dan tidak bergerak , terutama terutama Tanah yang menjadi Objek Lokasi / Areal Kerja sebagaimana yang dinyatakan dalam Akta Perjanjian dan juga Rumah milik Tergugat DR / Penggugat DK yang terletak di jalan Cempaka III LK III No.10 , Kelurahan Tanjung Gusta , Kecamatan Medan Helvetia , Kota Medan , Provinsi Sumatera Utara serta dinyatakan Sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum mengikat. .
6. .Menghukum agar kepada Tergugat DR / Penggugat DK dikenakan Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) per hari secara tunai hingga Tergugat DR / Penggugat DK dapat melaksanakan kewajibannya tersebut kepada Penggugat DR / Tergugat DK.
7. Menjatuhkan Putusan agar dapat dijalankan lebih dulu dan serta merta meskipun ada upaya-upaya hukum lain (Uit voerbar bij voorad)
8. Menghukum agar Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat DR / Tergugat DK baik kerugian Materil maupun kerugian Immateril sebesar : Rp.1.387.500.000+Rp.2.427.737.500,- = 3.815.237.500 (Tiga miliar delapan ratus lima belas juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)
9. Menghukum Tergugat DR / Penggugat DK membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan / atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dalam perkara Nomor 82/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 28 September 2020 telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI :

MDN

Halaman 24 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi).
3. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No.41 tanggal 25 April 2016.
4. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;
5. Menolak gugatan Penggugat Konvensi selain dan selebihnya

DALAM REKONVENSI

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi membayar biaya perkara sejumlah nihil;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar 3.421.000, 00 (tiga juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding telah memeriksa dan meneliti Akta-akta dan Relaas-relaas yang berkaitan dengan permohonan banding dalam perkara ini, yaitu masing-masing :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 49/2020 bahwa Pembanding semula Tergugat pada hari Kamis tanggal 8 Oktober 2020 telah mengajukan permohonan banding, agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 82/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 28 Nopember 2020 diperiksa dan di putus dalam peradilan tingkat banding;
2. Relas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 82/Pdt.G/2020/PN Lbp yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Kuasa

MDN

Halaman 25 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Terbanding semula Penggugat pada hari Rabu tanggal 4 Nopember 2020;

3. Relas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 82/Pdt.G/2020/PN Lbp yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada hari Jumat tanggal 23 Oktober 2020;
4. Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor 82/Pdt.G/2020/PN :Lbp yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada hari Selasa tanggal 20 Oktober 2020, dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada hari Jumat tanggal 6 Nopember 2020 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada hari Jumat tanggal 23 Oktober 2020;
5. Surat Tanda Terima Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada hari Senin tanggal 11 Januari 2021;
6. Surat Tanda Terima Tambahan Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada hari Rabu tanggal 6 Januari 2021
7. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor 82/Pdt.G/2020/PN Lbp jo No.49/2020, yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada hari Senin tanggal 9 Nopember 2020, yang telah memberikan kesempatan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat untuk memeriksa berkas perkara dalam 14 (empat belas hari sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;
8. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor 82/Pdt.G/2020/PN Lbp jo No.49/2020, yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada hari Rabu tanggal 4 Nopember 2020, yang telah memberikan kesempatan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat untuk memeriksa berkas perkara dalam 14 (empat belas hari sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;
9. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor 82/Pdt.G/2020/PN Lbp jo No.49/2020, yang dibuat oleh Jurusita pada

Halaman 26 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT

MDN

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 Negeri Lubuk Pakam pada hari Jumat tanggal 23 Oktober 2020, yang telah memberikan kesempatan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat untuk memeriksa berkas perkara dalam 14 (empat belas hari) sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat dalam perkara ini telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat bertanggal 19 Oktober 2020, yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 20 Oktober 2020, pada pokoknya memohon agar Pengadilan Tinggi mengadili perkara ini dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- 1 **Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam : 82/Pdt.G/2020/PN.Lbp tanggal 28 September 2020 HARUS DIBATALKAN karena KELIRU MENILAI BUKTI dan KETERANGAN SAKSI-SAKSI**

Bahwa Judex Factie tidak memeriksa dan mempertimbangkan seluruh Bukti-bukti dan Keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh PEMBANDING maupun TERBANDING.

Bahwa apabila dicermati dengan baik risalah putusan Judex Factie tingkat pertama, maka ditemukan fakta Judex Factie tidak memeriksa dan mempertimbangkan seluruh bukti dan keterangan saksi yang diajukan dalam persidangan a quo, yang dapat diuraikan PEMBANDING;

Bahwa adapun bukti dan saksi yang sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Judex Factie tingkat pertama terdiri dari :

- Bukti P-12, Bukti P-13, Bukti P-16, Bukti P-17 dan Bukti P-18
- Bukti T-2 s/d Bukti T-30 yang diajukan oleh PEMBANDING sama sekali tidak dijadikan dasar pertimbangan, namun hanya sebatas terjemahan Judex Factie tanpa memberikan penilaian atas bukti-bukti tersebut;
- Seluruh Keterangan Saksi yang diajukan PEMBANDING yaitu Saksi SAHRIAL, Saksi FAHMI BARUS, Saksi SUPIAN, Saksi MUHAMMAD SIDIK, dan Saksi RUSMIADI;

MDN

Halaman 27 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT

Disclaimer

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

Halaman 27



Bahwa tentunya kesimpulan-kesimpulan yang diambil oleh Judex Factie tidak dengan mempertimbangkan seluruh fakta persidangan secara menyeluruh dan tidak menerapkan *fair trial* sehingga kesimpulan yang diperoleh cenderung berpihak kepada TERBANDING dengan mengabaikan fakta yang diajukan oleh PEMBANDING;

Bahwa dengan demikian terbukti Judex Factie telah tidak melaksanakan kewajibannya untuk memeriksa seluruh bukti yang ada dan menjadikannya sebagai dasar pertimbangannya;

- **Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam : 82/Pdt.G/2020/PN.Lbp tanggal 28 September 2020 HARUS DIBATALKAN karena Pertimbangan Judex Factie Saling bertentangan satu dengan yang lainnya.**

Bahwa dalam setelah membaca, mempelajari dan menganalisa seluruh risalah pertimbangan Putusan Judex Factie tingkat pertama, PEMBANDING telah dengan nyata menemukan pertimbangan yang saling bertentangan satu-sama lainnya;

Bahwa fakta pertimbangan yang saling bertentangan tersebut membuktikan bahwa Judex factie dalam memberikan pertimbangannya tidak cermat dan tidak serius sehingga cermin keadilan tidak ditemukan dalam putusan judex factie tersebut sehingga hal ini menjadi salah satu alasan Putusan Judex Factie harus dibatalkan;

Bahwa adapun pertimbangan yang saling bertentangan dapat PEMBANDING uraikan sebagai berikut:

- Bahwa tidak benar dan keliru pertimbangan Judex Factie halaman 45 alinea terakhir yang menyatakan PENGUGAT (ic. TERBANDING) telah mengajukan Bukti Surat P-1 s/d P-30 karena sesuai dengan Risalah Putusan halaman 26 s/d halaman 28, TERBANDING hanya mengajukan 18 bukti yang terdiri dari Bukti P-1 s/d Bukti P-18;
- Bahwa pertimbangan DALAM POKOK PERKARA halaman 44 alinea 1 Judex Factie yang sebagiannya berbunyi :

"Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara ini telah megajukan gugatan kepada Tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM kepada Penggugat....., dst;

Bahwa Pertimbangan halaman 44 alinea 1 tersebut bertentangan dengan pertimbangan halaman 45 alinea 2 yang berbunyi :



"Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang harus diselesaikan dalam gugatan Penggugat yang menjadi inti pokok gugatan Penggugat yaitu,

- 1. Apakah benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi atas perjanjian yang telah dibuatnya bersama dengan Penggugat?*
- 2. Apakah Perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat telah membawa kerugian yang nyata kepada Penggugat?"*

Bahwa dengan demikian terbukti pertimbangan antara halaman 44 alinea 1 dengan pertimbangan halaman 45 ayat 2 telah saling bertentangan;

- Bahwa pertimbangan halaman 44 alinea 1 menyebutkan pembangunan rumah sesuai perjanjian menggunakan 4 (empat) bidang tanah milik PENGGUGAT, sementara pada halaman 47 alinea 4 mempertimbangkan bahwa Penggugat telah menyediakan 3 (tiga) bidang tanah miliknya; Bahwa pertentangan pertimbangan tersebut tentunya merupakan fakta yang menunjukkan betapa tidak seriusnya dan dangkalnya judex factie dalam memberikan pertimbangannya;
- Bahwa Judex Factie di satu sisi telah menyimpulkan dengan benar kalau TERBANDING telah melakukan perbuatan melawan hukum namun di lain Judex Factie malah menyatakan PEMBANDING telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
- Bahwa pertimbangan demikian merupakan pertimbangan yang saling bertentangan satu-sama lainnya yang dapat PEMBANDING uraikan sebagai berikut:

1. Judex Factie tingkat pertama berkesimpulan bahwa **PENGUGAT (ic. TERBANDING) telah terbukti melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Perjanjian sebagaimana Bukti T-1 jo. P-1 terkait jika hal ini tak dapat dipenuhi oleh Pihak Kedua maka mereka akan menyelesaikannya dengan musyawarah"**

Kesimpulan tersebut dapat dilihat dalam pertimbangan halaman 55 dari 56 alinea 1 Putusan Nomor 82/Pdt.G/2020/PN.Lp yang berbunyi :

" Menimbang, bahwa terhadap bantahan tersebut Majelis Hakim menyatakan bahwa didalam Pasal 9 dalam Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian Nomor 41 tanggal 25 April (bukti T-1) yaitu mengatur: "Apabila salah satu pihak melanggar ketentuan yang telah disepakati ini maka terhadap pelanggaran yang



telah disepakati masing-masing Pihak dapat diajukan ke Pihak yang berwenang melalui jalur hukum”, **dengan demikian Majelis Hakim menyimpulkan bahwa PENGGUGAT telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian,dst.”**

2. Judex factie tingkat pertama berkesimpulan bahwa PENGGUGAT (ic. TERBANDING) telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa kesimpulan tersebut dapat ditemukan pada pertimbangan Judex Factie pada halaman 56 dari 65 alinea 1 yang berbunyi:

“Menimbang bahwa, terhadap bantahan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) karena Penggugat telah melanjutkan pekerjaan Tergugat untuk menyelesaikan rumah yang dibangun Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas sebelumnya setelah Majelis Hakim melakukan pemeriksaan sidang di lapangan bahwa benar Penggugat telah melakukan pembangunan kamar mandi, dapur, jalan perumaha, parit, pintu, septiteng, plaster pada bagian belakang dan penambahan bangunan bagian belakang luas 2 (dua) x 6 (enam) meter, atap seng atau plapon, cat dan memasukkan air dan listrik ini merupakan hak dari Penggugat untuk mengajukan permohonannya dan persoalan permohonan ganti rugi tersebut dikabulkan atau tidak Majelis Hakim akan menguraikannya dalam putusan selanjutnya begitu juga Penggugat sampai saat sekarang ini belum menerima haknya secara penuh dan utuh dan Tergugat Rp 575.000.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan type rumah type 36 sebanyak 17 unit dan juga Type 45 sebanyak 12 unit dalam Posita Gugatan halaman 4 point 6 Penggugat mendalikan bahwa Tergugat ada membangun 12 (dua belas) unit rumah Type 48 diatas tanah milik Penggugat yang diperjanjikan, **terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa justru PENGGUGAT-lah yang melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat.”**

Bahwa kesimpulan Judex Factie yang menyatakan PENGGUGAT (ic. TERBANDING) telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut juga dikuatkan kembali dalam pertimbangan halaman 56 dari 65 alinea 2 yang berbunyi:

“Menimbang bahwa terhadap bantahan tersebut **Majelis Hakim berpendapat bahwa benar yang telah diperjanjikan Tergugat adalah tipe rumah type 36 sebanyak 17 unit dan juga Type 45 sebanyak 12**



unit dan bukan rumah type 48 sehingga Penggugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat dst”

Bahwa sementara itu dalam pertimbangannya pada halaman 56 alinea 3 yang menyimpulkan kalau PEMBANDING telah melakukan cidera janji;

Bahwa semestinya Judex Factie menjadikan fakta sebagaimana kesimpulannya di atas, yang menyatakan TERBANDING terbukti melakukan pelanggaran perjanjian dan perbuatan melawan hukum sebagai keadaan memaksa yang menyebabkan PEMBANDING terhambat memenuhi isi perjanjian;

Bahwa dari seluruh fakta tersebut, terbukti judex factie dalam memberikan putusannya telah didasarkan pada pertimbangan yang bertentangan satu dengan yang lainnya, sehingga sangat berdasar dan beralasan bagi Judex Factie tingkat Banding untuk membatalkan Putusan Judex Factie tingkat pertama tersebut;

- **Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam : 82/Pdt.G/2020/PN.Lbp tanggal 28 September 2020 HARUS DIBATALKAN karena MENGAMBIL KESIMPULAN YANG SALAH DAN KELIRU**

Bahwa Kesimpulan dalam pertimbangan Judex Factie tingkat yang mendasari PEMBANDING dinyatakan WANPRESTASI tanpa mempertimbangkan keadaan memaksa yang dialami oleh PEMBANDING sama sekali dapat dianalisa sebagai berikut:

1. **Judex Factie secara keliru dianggap tidak mengurus IMB sebagai salah satu dasar menyatakan PEMBANDING melakukan wanprestasi;**

Bahwa dalam pertimbangan halaman 49 alinea 2, tertulis:

“Menimbang, bahwa berdasar bukti P-9 dan P-10 dihubungkan dengan Bukti P-1 dapat diperoleh fakta bahwa Tergugat dianggap tidak melaksanakan isi perjanjian pasal 3 huruf d tentang kewajiban pihak Kedua yaitu Tergugat untuk mengurus izin mendirikan Bangunan (IMB)”

Bahwa Tergugat dianggap tidak melaksanakan isi perjanjian pasal 3 huruf d tentang kewajiban pihak Kedua yaitu Tergugat untuk mengurus izin mendirikan Bangunan (IMB)”

Bahwa faktanya, penerbitan dan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan yang semestinya diurus oleh PEMBANDING menjadi terkendala karena keadaan memaksa sebagai berikut :

- a. Bukti P-1 jo. Bukti T-1 yang menyatakan bahwa tugas mengurus IMB adalah PEMBANDING;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bukti P-1 jo. Bukti T-1 dikaitkan dengan Akta Surat Kuasa No. 42 (Bukti T-2) ternyata kuasa untuk mengurus IMB tersebut telah diserahkan kepada PEMBANDING, bahkan untuk pemecahan maupun balik nama Sertifikat telah pula diserahkan kepada PEMBANDING;

Bahwa dengan berpedoman pada:

- 1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, jo.
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor :25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom jo.
- 3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah dan Kewenangan Undang-Undang Nomor: 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, jo.
- 4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung, jo.
- 5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor : 05/PRT/M/2016 tentang izin Mendirikan Bangunan Gedung, jo.
- 6) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 0S/PRTM/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau jo.
- 7) Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor:6 Tahun 2011 tentang Perizinan Tertentu, dan Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor :8 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu, jo.
- 8) Peraturan Bupati Deli Serdang Nomor. 2029 Tahun 2016 tentang Pelimpahan Kewenangan Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Deli Serdang

Bahwa salah satu syarat permohonan Izin Mendirikan Bangunan adalah Legalisir Sertifikat Hak Milik atau alas hak lainnya dengan menunjukkan Asli atas Objek Tanah/Lokasi dimana bangunan akan diberikan izin untuk dibangun;

Bahwa terbukti TERBANDING telah dengan sengaja dan sistematis telah menghalang-halangi PEMBANDING untuk menggunakan dan mendapatkan fotocopy Leges Sertifikat atas objek perkara untuk dipergunakan dalam pengurusan IMB, faktanya dengan tanpa sepengetahuan dari PEMBANDING, TERBANDING telah mengurus sendiri IMB tersebut;

Bahwa fakta Sertifikat tidak diserahkan kepada PEMBANDING, dapat dilihat dari :

MDN

Halaman 32 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT



- o Bahwa Berdasarkan **Bukti P-6** berupa Foto Copy Nazegelen Akta Jual-Beli Nomor 31/2016 tanggal 20 Juni 2016 dibuat dihadapan Kalam Liano SE,SH. Sp N, M.Kn, PPAT Deli Serdang ternyata Asli Sertifikat 465 yang terdaftar atas nama BURHANUDDIN tersebut dipergunakan dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut;
- o Bahwa kemudian berdasarkan **Bukti P-4** berupa **fotocopy dari fotocopy** sertifikat Hak Milik No. 464 ternyata telah dilakukan perubahan nama ke atas nama TERBANDING, sehingga cukup alasan menyimpulkan kalau setelah Akta Jual Beli No. 31/2016 tanggal 20 Juni 2016 tersebut, tentunya Asli sertifikat tersebut diserahkan ke kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang untuk dibalik namakan ke atas nama PEMBANDING;
- o Bahwa keadaan tersebut juga dikuatkan dengan Keterangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sebagaimana suratnya Nomor: HP 03.03/1637.12.07/VII/2020, tanggal 15 Juli 2020 yang telah dibuktikan PEMBANDING dengan **Bukti T-21** yang pada pokoknya menerangkan:
 - Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 464/Desa Sei Mencirim sudah tidak berlaku lagi;
 - Bahwa haknya sudah dibukukan sebagai Hak atas bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna;
- o Bahwa berdasarkan Bukti P-4, Bukti P-6 dan Bukti T-21 tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa Serrtifikat Hak Milik No. 464, tidak pernah diberikan atau dikuasai oleh PEMBANDING untuk dapat dipergunakan sebagai salah satu syarat pengurusan IMB karena telah dipergunakan TERBANDING dalam pembuatan Akta Jual Beli dan Pemecahan, bahkan setelah pemecahan pun, PEMBANDING sama sekali tidak diberitahukan oleh TERBANDING;
- o Bahwa selain itu, ternyata TERBANDING telah terbukti mengambil Asli-asli sertifikat yang sebelumnya dititipkan kepada TURUT TERBANDING dan terbukti telah diserahkan kepada Notaris lainnya sehingga hal tersebut menjadi salah satu bukti kalau ada keadaan memaksa yang menyebabkan PEMBANDING tidak dapat memenuhi isi perjanjian terkait Pengurusan dan penerbitan IMB;
- o Bahwa terkait dengan frasa “*musyawarah*” semestinya menjadi salah satu variabel yang harus diuji oleh Judex Factie sebelum mengambil kesimpulan bahwa perjanjian telah lewat waktu, faktanya tidak



satupun pertimbangan judex factie terkait frasa “*musyawarah*” sebelum mengambil kesimpulan perjanjian telah lewat waktu;

- o Bahwa berdasarkan fakta tersebut, semestinya Judex Factie harus mengambil kesimpulan, PEMBANDING tidak mengurus penerbitan IMB, karena keadaan memaksa karena TERBANDING tidak menyerahkan Asli dan Leges Sertifikat untuk dijadikan sebagai salah satu syarat permohonan penerbitan IMB, sehingga alasan IMB tidak diurus PEMBANDING menyebabkan Wanprestasi haruslah dikesampingkan dan ditolak;

2. Judex Factie secara keliru telah menyimpulkan Pembangunan rumah yang dilaksanakan oleh PEMBANDING tidak sesuai dengan perjanjian, dengan hanya berdasarkan Bukti P-11 berupa foto rumah yang dibangun PEMBANDING dan hasil sidang lapangan yang tidak sempurna;

Bahwa kesimpulan judex factie pada *halaman 51 alinea 2* diuraikan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan fakta yang ditemukan oleh Majelis Hakim di Persidangan bahwa benar Tergugat tidak melakukan sebahagian kewajibannya sebagaimana yang telah diuraikan dalam bukti P-1 yaitu tidak melaksanakan pembangunan keseluruhan pembangunan rumah tersebut sesuai dengan bestek dan peruntukannya yaitu pembangunan 143 unit bangunan rumah dengan dua tipe yaitu tipe 36 sebanyak 85 unit dan tipe 45 sebanyak 56 unit dimana pada kenyataannya Tergugat hanya membangun 12 (dua belas) unit rumah dan dari kedua belas unit rumah tersebut tidak sesuai bestek yang ditentukan dalam perjanjian tersebut serta tidak kedua belas unit rumah tersebut dibangun tidak sempurna sesuai fakta-fakta yang telah diuraikan di atas sehingga Penggugat melakukan penyempurnaan bangunan tersebut sesuai dengan yang telah diuraikan di atas sebelumnya;”

Bahwa setelah diperiksa dengan seksama ternyata Judex Factie semata-mata mendasarkan kesimpulannya berdasarkan pertimbangan yang diuraikan dalam pertimbangan halaman 49 alinea 3 s/d halaman 51 alinea 1 ;

Bahwa ternyata pertimbangan halaman 49 alinea 3 s/d halaman 51 alinea 1 tersebut ditemukan fakta bahwa judex factie hanya mengambil kesimpulan tersebut berdasarkan Bukti P-11 dan temuan fakta sidang lapangan yang tidak diuraikan secara sempurna dalam pertimbangan halaman 49 alinea 4 s/d halaman 50;

Bahwa Judex Factie sama sekali tidak menimbang dan memperhatikan Bukti-bukti dan Keterangan Saksi yang diajukan oleh PEMBANDING utamanya :



- a. Bukti T-23, Bukti T-24, Bukti T-25, Bukti T-26, Bukti T-27, Bukti T-28 dan Bukti T-29 berupa foto-foto/gambar mulai dari rencana Lay Out, Progress Pengerjaan hingga keadaan terakhir dari bangunan rumah type 36 yang dibangun oleh PEMBANDING;
- b. Bukti T-14, Bukti T-15, Bukti T-16, Bukti T-17, Bukti T-18, Bukti T-26, dan Bukti T-30 berupa pernyataan-pernyataan di atas Materai yang telah diuji di hadapan persidangan yang pada pokoknya menyatakan bahwa PEMBANDING telah melakukan pembangunan rumah yang dimulai dengan type 36, namun belum selesai pengerjaannya TERBANDING telah dengan sengaja dan sistematis telah menghalang-halangi PEMBANDING menyelesaikan pekerjaannya;
- c. Bahwa bukti-bukti tersebut semestinya harus pula diuji dengan keterangan-keterangan Saksi SAHRIAL, Saksi FAHMI BARUS, Saksi SUPIAN, Saksi MUHAMMAD SIDIK, dan Saksi RUSMIADI yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menerangkan fakta TERBANDING telah dengan sengaja menghalang-halangi pembangunan rumah bahkan dengan cara mengusir;
- d. Bahwa fakta-fakta sebagaimana Bukti-bukti serta keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh PEMBANDING tersebut sama sekali tidak dibantah oleh TERBANDING;
- e. Bahwa oleh karena Fakta berdasarkan Bukti T-14, Bukti T-15, Bukti T-16, Bukti T-17, Bukti T-18, Bukti T-26, dan Bukti T-30 serta keterangan saksi-saksi yaitu Saksi SAHRIAL, Saksi FAHMI BARUS, Saksi SUPIAN, Saksi MUHAMMAD SIDIK, dan Saksi RUSMIADI tidak dipertimbangkan dengan cermat dan benar oleh Judex Factie tingkat pertama menyebabkan Judex Factie telah keliru mengambil kesimpulan menyatakan PEMBANDING wanprestasi karena membangun bangunan tidak sesuai perjanjian, dimana PEMBANDING hanya bisa membangun 12 unit;
- f. Bahwa terbukti judex factie sama sekali tidak mempertimbangkan keadaan memaksa yang menyebabkan PEMBANDING tidak dapat melaksanakan pekerjaannya sesuai perjanjian;

3. Judex Factie salah dan keliru mendasarkan perhitungan jatuh tempo Perjanjian

Bahwa ketentuan Jatuh tempo perjanjian tertuang di dalam ketentuan pasal 3 ayat 2 huruf e yang berbunyi:

MDN

Halaman 35 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT



"Menyelesaikan pembangunan perumahan tersebut selambat-lambatnya 18 bulan terhitung hari terbit IMB, dan 19 bulan dari Penandatanganan akta ini. Jika hal ini tak dapat dipenuhi oleh pihak kedua maka mereka akan menyelesaikannya dengan musyawarah";

Bahwa *judex factie* dalam pertimbangannya pada halaman 51 alinea 3 mengambil kesimpulan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa berdasarkan perjanjian jangka waktu penyelesaian bangunan tersebut adalah 18 bulan terhitung dari terbit IMB dan atau 19 bulan dari penandatanganan akta ini jika hal ini tidak dipenuhi oleh pihak sehingga setelah melihat fakta pembangunan rumah tersebut, bahwa telah melampaui jangka waktu yang telah ditentukan dalam surat perjanjian dan Tergugat hanya mampu membangun 12 (dua belas) rumah dalam keadaan tidak sempurna bangunannya;"

Bahwa apabila dibaca dan dicermati secara seksama seluruh uraian pertimbangan *Judex Factie* tingkat pertama, ternyata kesimpulan tersebut sama sekali tidak didasarkan pertimbangan perhitungan *tempos* atau *durasi* sejak kapan jatuh tempo 18 bulan terhitung dari terbit IMB dan atau 19 bulan dari penandatanganan akta dihitung oleh *Judex Factie*;

Bahwa oleh karena dalam klausula pasal 3 ayat 2 huruf e Perjanjian sebagaimana Bukti P-1 jo. Bukti T-1 tersebut menggunakan frasa "dan atau" maka tentunya sebelum mengambil kesimpulan *judex factie* harus lebih dahulu menentukan standard perhitungan yang dipilih apakah 18 (delapan belas) bulan dari penerbitan IMB atau 19 bulan dari Penandatanganan Akta perjanjian tersebut;

Bahwa seandainyaapun, *Judex Factie* mengambil kesimpulan bahwa pelaksanaan perjanjian telah melewati waktu, maka tentunya *Judex Factie* tidak boleh mengabaikan fakta dimana ada keadaan memaksa yang menyebabkan PEMBANDING tidak dapat menyelesaikan kewajibannya sebagaimana di uraikan di atas;

Bahwa oleh karena itu, terbukti bahwa *Judex Factie* telah keliru dan salah mengambil kesimpulannya yang menyatakan telah lewat waktu;

4. *Judex Factie* secara keliru telah menyimpulkan TERBANDING mengalami Kerugian ;

Bahwa kesimpulan *judex factie* pada halaman 59 alinea 1 diuraikan:

"Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim menyatakan bahwa tidak terlaksananya isi perjanjian tersebut mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan perbuatan apapun terhadap tanah yang dimilikinya apalagi telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibangun 12 (dua belas) unit rumah di atas tanah Penggugat akibat pelaksanaan Perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat dan Penggugat, dengan demikian Majelis Hakim menilai bahwa perjanjian tersebut membawa dampak kerugian kepada Penggugat karena Penggugat tidak dapat menguasai dan mengelola tanahnya;"

Bahwa dari isi pertimbangan tersebut, dapat diambil substansi bahwa Judex Factie tingkat pertama menyimpulkan kalau TERBANDING mengalami kerugian karena tidak dapat menguasai dan mengelola tanahnya;

Bahwa justru kesimpulan Judex Factie tersebut sangat keliru karena ternyata dari seluruh dalil, Bukti-bukti, Keterangan Saksi-saksi yang diajukan oleh TERBANDING, dikaitkan dengan hasil Pemeriksaan Setempat atau Sidang Lapangan, serta Bukti dan keterangan saksi yang diajukan oleh PEMBANDING, ternyata fakta yang tidak dapat dipungkiri adalah TERBANDING dengan leluasa dapat menguasai, mengelola bahkan menjual dan menyewakan rumah yang dibangun oleh PEMBANDING tersebut;

Bahwa selain itu, bahkan sejak ditandatanganinya perjanjian, seluruh alas hak berupa Sertifikat atas objek perkara semuanya dipegang dan ditahan oleh TERBANDING dan tidak pernah TERBANDING membuktikan kalau TERBANDING pernah menyerahkan alas hak tersebut kepada PEMBANDING;

Bahwa fakta lain dalam pertimbangannya halaman 58 alinea terakhir, judex factie justru sudah menemukan fakta bahwa TERBANDING telah menyempurnakan rumah yang dibangun oleh PEMBANDING, merubah ukuran bangunan dari type 36 menjadi 48, menambah bangunan dan merobohkan 4 unit bangunan milik PEMBANDING di belakang 12 unit rumah yang lebih dahulu dibangun ;

Bahwa dari seluruh fakta tersebut maka nyata TERBANDING sama sekali tidak mengalami kerugian apapun yang dapat dibuktikan;

Bahwa dengan demikian maka terbukti Kesimpulan Judex Factie yang menyatakan TERBANDING mengalami kerugian merupakan kesimpulan yang salah dan keliru;

Bahwa dari seluruh uraian tersebut di atas, maka sangat berdasar dan beralasan bagi Judex Factie tingkat Banding untuk **Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam : 82/Pdt.G/2020/PN.Lbp tanggal 28 September 2020;**

**JUDEX FACTIE TINGKAT BANDING MENGADILI SENDIRI
DALAM KONVENSI**

MDN

Halaman 37 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT

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)



DALAM EKSEPSI

A. Tentang GUGATAN PENGGUGAT (ic. TERBANDING) PREMATURE

Bahwa guna menguji Eksepsi yang diajukan oleh PEMBANDING, maka tentunya Judex factie harus mempertimbangkan seluruh fakta persidangan secara seksama;

Bahwa fakta hukum sebagaimana Bukti P-1 jo. Bukti T-1 berupa Akta Perjanjian Pembangunan Rumah dan Pembagian penentuan Bahagian No. 41 bertanggal 25 April 2016 ditemukan fakta : *pada ketentuan pasal 3 ayat 1 huruf d, jo. Pasal 3 ayat 2 huruf d dan e, jo. Pasal 7 jo. Pasal 9 jo. Pasal 13, maka apabila ada ketidak sesuaian pembangunan, jatuh tempo maupun pelanggaran ketentuan terhadap perjanjian maka tahapan yang harus dilalui adalah sebagai berikut:*

- I. TERBANDING memberitahukan kepada PEMBANDING (vide pasal 7)*
- II. Musyawarah (vide Pasal 3 ayat 2 huruf e)*
- III. Jalan Terakhir (ultimum remidum) adalah melalui jalur hukum.*

Bahwa ternyata setelah memeriksa seluruh bukti dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh TERBANDING ditemukan fakta :

1. TERBANDING sama sekali tidak dapat membuktikan telah memberitahukan kepada PEMBANDING terkait permasalahan pelaksanaan perjanjian tersebut;
2. TERBANDING sama sekali tidak dapat membuktikan telah lebih dahulu melakukan musyawarah dengan PEMBANDING terkait pelaksanaan Perjanjian;

Bahwa tentunya oleh karena TERBANDING sama sekali belum pernah memberitahukan permasalahan pelaksanaan perjanjian dan belum pernah sama sekali melakukan musyawarah maka tentunya gugatan TERBANDING tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Tentang Gugatan Kurang Pihak.

Bahwa telah terbukti gugatan PENGGUGAT (ic. TERBANDING) telah kurang pihak yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Kurang pihak Pembeli rumah yang dibangun PEMBANDING dan BNI'46

- Bahwa sebagaimana fakta persidangan pada sidang lapangan, sebagaimana keterangan TERBANDING sendiri dan anaknya, bahwa sebagian rumah yang dibangun oleh PEMBANDING telah dijual kepada pihak lain dengan cara bekerja sama dengan BNI'46;
- Bahwa selain itu, ternyata sebagaimana keterangan SAKSI ABDUL WAHAB RAMBE, rumah yang dibangun oleh PEMBANDING juga ada disewakan kepadanya dengan uang sewa sebesar Rp. 300.000,- (tiga



ratus ribu rupiah) untuk setiap bulannya, pembayaran mana diterima oleh TERBANDING;

- Bahwa oleh karena itu, terbukti gugatan TERBANDING telah kurang pihak karena tidak menarik sebagai pihak :
 - o Pembeli Rumah yang dibangun oleh PEMBANDING
 - o Penyewa rumah yang dibangun oleh PEMBANDING
 - o BNI'46 yang menurut TERBANDING kerjasama dengan TERBANDING terkait rumah yang dibangun PEMBANDING tersebut;

2. Kurang pihak Kantor Pertanahan Kabuten Deli Serdang

- Bahwa sebagaimana dalil gugatan TERBANDING sangat jelas bahwa alas hak dari Objek Perkara yang diperjanjikan dalam hubungan hukum antara TERBANDING dan PEMBANDING adalah Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional c/q. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa Pendaftaran maupun pemecahan sertifikat menjadi kewenangan Kantor Pertanahan;
- Bahwa TERBANDING tidak dapat mendalilkan secara spesifik pemblokiran atas sertifikat-sertifikat tersebut dimana yang mengetahui kebenaran tentang pencatatan resminya hanya diketahui dan dapat diterangkan oleh Kantor pertanahan;
- Bahwa perlu ditekankan dalam DUPLIK a quo, dimana TERBANDING telah memutarbalikkan fakta. Dimana fakta yang sebenarnya adalah PEMBANDING memblokir ketiga sertifikat tersebut dikarenakan:
 - o TERBANDING telah menghalangi PEMBANDING untuk mengambil asli sertifikat dari TURUT TERBANDING untuk dipergunakan sebagai dasar dan syarat untuk melakukan pemecahan sertifikat di kantor Pertanahan;
 - o Bahwa PEMBANDING telah melakukan pemecahan sertifikat dengan mengambil alih peran TERBANDING sebagaimana perjanjian Bangun bagi a quo;
 - o TERBANDING telah menghalangi PEMBANDING untuk melakukan kewajibannya dalam membangun rumah yang diperjanjikan dengan cara menutup akses ke lokasi dan mengusir tukang;



o Bahwa atas dasar fakta tersebutlah yang mendahului sehingga PEMBANDING akhirnya mengajukan blokir SHM sebagaimana alas hak objek perkara;

- Bahwa sebagaimana gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh PEMBANDING ditemukan fakta bahwa ternyata Sertifikat sebagaimana telah diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No. 41 tanggal 23 April 2016 di hadapan TURUT PEMBANDING telah dipecah-pecah oleh TERBANDING, sehingga dalam perkara a quo telah keliru apabila TERBANDING masih menggunakan alas hak (ic. Sertifikat-sertifikat) sebagaimana perjanjian dijadikan dasar gugatan;
- Bahwa pemecahan sertifikat tersebut telah diakui oleh TERBANDING yang dapat dilihat dari tidak adanya penyangkalan bahwa pemecahan sertifikat telah dilakukan atas sertifikat yang diuraikan dalam Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No. 41 tanggal 23 April 2016 tersebut hal mana telah pula dikuatkan dengan Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sebagaimana Bukti T-20 dan T-21;
- Bahwa oleh karena itu, maka hanya Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yang mempunyai kemampuan untuk menerangkan di hadapan persidangan terkait informasi pemecahan dan pemblokiran terkait objek perkara;
- Bahwa oleh karena Kantor pertanahan tidak ditarik dalam perkara a quo, maka berdasar memberikan pertimbangan gugatan TERBANDING telah kurang pihak karena tidak menarik Kantor Pertanahan Deli Serdang sebagai pihak dalam perkara a quo;

3. Kurang Pihak Pemilik tanah Objek Perkara SHM No. 465 an. BURHANUDDIN.

- Bahwa ternyata TERBANDING dari awal perjanjian telah menunjukkan itikad baik, dimana TERBANDING telah mengaku sebagai pemilik atas tanah yang dialaskan pada SHM No. 456 an. BURHANUDDIN.
- Bahwa ketika ditanya dasar pengalihan dari BURHANUDDIN, TERBANDING hanya memberikan janji-janji akan ditunjukkan nantinya, namun sampai perkara a quo bergulir, TERBANDING sama sekali tidak pernah menguraikan dasar kepemilikannya atas tanah sebagaimana SHM No. 465 yang masih terdaftar atas nama BURHANUDDIN tersebut;



- Bahwa bahkan di dalam Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No. 41 tanggal 23 April 2016 dasar kepemilikan tanah sebagaimana SHM 456 dari BURHANUDDIN sama sekali tidak diuraikan;
- Bahwa oleh karena itu dapat disimpulkan kalau pemilik tanah tersebut hingga saat ini adalah BURHANUDDIN sehingga semestinya BURHANUDDIN harus ditarik menjadi pihak dalam perkara a quo;
- Bahwa ternyata baru pada tanggal 31 Juni 2016 PENGUGAT membeli tanah tersebut dari BURHANUDDIN sementara Perjanjian Pembangunan rumah telah dibuat dan ditandatangani pada tanggal 23 April 2016;
- Bahwa oleh karena BURHANUDDIN sebagai pemilik Objek Perkara yang dialaskan pada Sertifikat Hak Milik No. 456 tersebut tidak ditarik dalam perkara a quo maka tentunya Majelis Hakim sepakat dengan PEMBANDING kalau gugatan TERBANDING kurang pihak;
- Bahwa ternyata baru pada tanggal 31 Juni 2016 PENGUGAT membeli tanah tersebut dari BURHANUDDIN sementara Perjanjian Pembangunan rumah telah dibuat dan ditandatangani pada tanggal 23 April 2016;

c. **Tentang Gugatan PENGUGAT (ic. TERBANDING) KABUR (*Obscuur Liebel*)**

Bahwa guna menguji kekaburan gugatan TERBANDING, tentunya tidak semata-mata pada sistematika penulisannya, namun lebih daripada itu harus diuji lebih dahulu pokok gugatannya;

1. **TERBANDING (ic. PENGUGAT) sama sekali tidak mendalilkan Akta Surat Kuasa No. 42 bertanggal 25 April 2016 (Bukti T-2) yang merupakan bagian terpenting dan tidak terpisahkan dalam hubungan hukum antara PEMBANDING dengan TERBANDING;**

- Bahwa dari anatomy Akta Surat Kuasa No. 42 bertanggal 25 April 2016 (Bukti T-2) sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat diambil fakta bahwa Akta Akta Surat Kuasa No. 42 bertanggal 25 April 2016 (Bukti T-2) tersebut merupakan bagian TERPENTING dan syarat mutlak YANG TIDAK TERPISAHKAN dari dari Akta No. 41 bertanggal 25 April 2016 berupa Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian yang diperbuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Nuriati (ic. TURUT TERBANDING) – *vide Bukti P-1 jo. Bukti T-1*)



- Bahwa sementara itu, ternyata PENGGUGAT (ic. TERBANDING) hanya mengajukan pembatalan terhadap **Akta No. 41 bertanggal 25 April 2016 berupa Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian yang diperbuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Nuriati (ic. TURUT TERBANDING) – vide Bukti P-1 jo. Bukti T-1)** tanpa mengikutsertakan **Akta Surat Kuasa No. 42 bertanggal 25 April 2016 (Bukti T-2);**
- Bahwa oleh karena **Akta Surat Kuasa No. 42 bertanggal 25 April 2016 (Bukti T-2) tersebut** tidak dimasukkan sebagai substansi gugatan dan bahkan tidak satupun dalil dan buktinya yang mengajukan Akta tersebut, padahal Akta Surat Kuasa No. 42 tersebut **merupakan bagian TERPENTING dan syarat mutlak YANG TIDAK TERPISAHKAN** dari **Akta No. 41 bertanggal 25 April 2016 berupa Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian yang diperbuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Nuriati (ic. TURUT TERBANDING) – vide Bukti P-1 jo. Bukti T-1)**, maka gugatan PENGGUGAT (ic. TERBANDING) harus dikategorikan sebagai Gugatan yang mengandung cacat atau kabur karena hubungan hukum antara PEMBANDING dengan TERBANDING tidak secara sempurna diuraikan di dalam gugatannya;
- Bahwa dalam persidangan tingkat pertama, TERBANDING sama sekali tidak ada membantah eksistensi yuridis Akta Surat Kuasa No. 42 bertanggal 25 April 2016 (Bukti T-2) tersebut.

2. TERBANDING (ic. PENGGUGAT) mendalilkan fakta PEMBANDING membangun type 48 yang bertentangan dengan fakta dan pengakuan seluruh saksi serta PENGGUGATA bahwa yang dibangun oleh PEMBANDING adalah Type 36 bukan 48 – fakta: TERBANDING (ic. PENGGUGAT) mengakui merubah ukuran rumah dari type 36 menjadi 46 secara melawan hak;

Bahwa selain itu, salah satu alasan TERBANDING mengajukan gugatan wanprestasi terhadap PEMBANDING adalah karena PEMBANDING dituduh membangun bangunan type 48 padahal yang diperjanjikan adalah membangun bangunan type 36;

Bahwa ternyata faktanya baik dari Bukti Surat, Keterangan Saksi-saksi serta sidang lapangan ditemukan fakta:

- Bahwa terbukti PEMBANDING tidak pernah membangun rumah type 48, namun yang dibangun adalah type 36 meskipun belum sempurna



karena dihentikan dan dihalangi secara sengaja dan sistematis oleh TERBANDING;

- Bahwa terbukti TERBANDING lah yang merubah ukuran rumah tersebut menjadi type 48 yang melanggar perjanjian;
- Bahwa ternyata TERBANDING sama sekali tidak mengalami kerugian apapun, bahkan sebaliknya PEMBANDING lah yang nyata-nyata dirugikan akibat perbuatan dari TERBANDING, dimana dalam persidangan ditemukan fakta TERBANDING sama sekali tidak dapat membuktikan kerugiannya secara materi, dan apabila dinyatakan kerugian berupa tidak dapat menguasai dan menguasai Objek Perkara, ternyata fakta yang ditemukan, TERBANDING bisa dengan leluasa menguasai objek perkara, bahkan bisa menyempurnakan bangunan dan merubah ukuran bangunan menjadi type 48, serta terbukti TERBANDING juga telah menyewakan dan menjual sebagian dari objek perkara tersebut;

Bahwa dengan demikian, maka sangat jelas gugatan PENGUGAT adalah gugatan yang kabur karena mendasarkan gugatannya pada perjanjian yang menegaskan kerjasama pembangunan rumah type 36 dan 45, namun dalam gugatannya, TERBANDING Justru menggugat PEMBANDING dengan dasar dalil utama terkait bangunan rumah type 48;

Bahwa oleh karena itu, semestinya Judex Factie harus sampai pada kesimpulan kalau gugatan PENGUGAT (ic. TERBANDING) mengandung kekaburan dan oleh karenanya gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa dari seluruh uraian tersebut di atas, maka tentunya dapat disimpulkan kalau Judex Factie tingkat pertama telah keliru memberikan putusannya DALAM EKSEPSI yang memberikan putusan menolak Eksepsi TERGUGAT (ic. PEMBANDING), sehingga putusan tersebut haruslah dibatalkan dan oleh karenanya Judex Factie Pengadilan Tinggi mengadili sendiri DALAM EKSEPSI dengan Amar Putusan :

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi
- Menyatakan Gugatan PENGUGAT (ic. TERBANDING) tidak Dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

MDN

Halaman 43 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT



Bahwa PEMBANDING tidak akan mengulangi dalil-dalil yang sudah pernah diajukan sebagaimana di atas, sepanjang dianggap perlu dan mohon dalil-dalil tersebut dianggap telah diuraikan dalam uraian berikut.

Bahwa sebagaimana fakta di atas, maka pokok gugatan PENGUGAT (ic. TERBANDING) adalah menyatakan TERGUGAT (ic. PEMBANDING) melakukan perbuatan Wanprestasi dan menuntut pembatalan Akta No. 41 bertanggal 25 April 2016 berupa Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian yang diperbuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Nuriati (ic. TURUT TERBANDING) – vide *Bukti P-1 jo. Bukti T-1*,

Bahwa guna menguji pokok gugatan tersebut, maka PEMBANDING akan menggunakan variabel uji yang dipergunakan oleh Judex Factie sebagaimana tertuang dalam halaman 45 alinea 2, variabel mana terdiri dari :

1. Apakah benar PEMBANDING telah melakukan perbuatan Wanprestasi ?

Bahwa guna menguji variabel tersebut, tentunya harus lebih dahulu diketahui apa yang menjadi dasar hubungan hukum antara PEMBANDING dan TERBANDING terkait objek perkara;

Bahwa adapun yang menjadi dasar hubungan hukum antara PEMBANDING dengan TERBANDING adalah **Akta Perjanjian No. 41 bertanggal 25 April 2016 berupa Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian yang diperbuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Nuriati** sebagaimana telah dibuktikan berdasarkan Bukti P-1 jo. Bukti T-1;

Bahwa selain itu TERBANDING juga telah menyerahkan Kuasa kepada PEMBANDING sebagaimana tertuang dalam **Akta Surat Kuasa No. 42 bertanggal 25 April 2016 yang juga diperbuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Nuriati** yang telah dibuktikan oleh PEMBANDING Sebagaimana Bukti T-2;

Bahwa menurut Akta Surat Kuasa No. 42 tersebut, Kuasa tersebut **merupakan bagian TERPENTING dan syarat mutlak YANG TIDAK TERPISAHKAN dari dari Akta No. 41 bertanggal 25 April 2016 berupa Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian tersebut;**

Bahwa ternyata TERBANDING sama sekali tidak mendalilkan terkait Akta Surat Kuasa No. 42 (vide Bukti T-2) tersebut dalam risalah gugatannya, dan bahkan tidak juga mengajukannya sebagai bukti;

Bahwa dalam petitumnya, ternyata TERBANDING hanya memohonkan pembatalan **Akta No. 41 bertanggal 25 April 2016 berupa Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian** tanpa mengikut sertakan **Akta Surat Kuasa No. 42 bertanggal 25 April 2016 tersebut**, padahal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERBANDING jelas-jelas mengetahui kalau Akta Surat Kuasa tersebutlah yang menjadi bagian terpenting dan syarat mutlak yang tidak terpisahkan dari Akta Perjanjian No. 41;

Bahwa guna menguji tuduhan wanprestasi yang didalilkan oleh TERBANDING dalam gugatannya, maka tentunya harus didasarkan pada Akta Perjanjian No. 41 dan Akta Surat kuasa No. 42;

Bahwa salah satu alasan yang terkandung di dalam gugatan TERBANDING yang menyatakan PEMBANDING Wanprestasi adalah karena PEMBANDING Tidak mengurus IMB;

Bahwa secara tegas PEMBANDING dapat menguraikan, fakta-fakta kenapa PEMBANDING sampai terhalang mengurus penerbitan IMB, yang tentunya masuk pada kategori alasan memaksa sebagai berikut:

- a. Bukti P-1 jo. Bukti T-1 yang menyatakan bahwa tugas mengurus IMB adalah PEMBANDING;
- b. Bukti P-1 jo. Bukti T-1 dikaitkan dengan Akta Surat Kuasa No. 42 (Bukti T-2) ternyata kuasa untuk mengurus IMB tersebut telah diserahkan kepada PEMBANDING, bahkan untuk pemecahan maupun balik nama Sertifikat telah pula diserahkan kepada PEMBANDING;
- c. Bahwa salah satu syarat permohonan Izin Mendirikan Bangunan adalah Legalisir Sertifikat Hak Milik atau alas hak lainnya dengan menunjukkan Asli atas Objek Tanah/Lokasi dimana bangunan akan diberikan izin untuk dibangun, syarat tersebut muncul dengan berpedoman pada:
 - Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, jo.
 - Peraturan Pemerintah Nomor :25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom jo.
 - Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah dan Kewenangan Undang-Undang Nomor: 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, jo.
 - Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung, jo.
 - Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor : 05/PRT/M/2016 tentang izin Mendirikan Bangunan Gedung, jo.
 - Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 0S/PRTM/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau jo.

MDN

Halaman 45 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT

Disclaimer

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

Halaman 45



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor:6 Tahun 2011 tentang Perizinan Tertentu, dan Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor :8 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu, jo.
- Peraturan Bupati Deli Serdang Nomor. 2029 Tahun 2016 tentang Pelimpahan Kewenangan Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Deli Serdang
- d. Bahwa terbukti TERBANDING telah dengan sengaja dan sistematis telah menghalang-halangi PEMBANDING untuk menggunakan dan mendapatkan fotocopy Leges Sertifikat atas objek perkara untuk dipergunakan dalam pengurusan IMB, faktanya dengan tanpa sepengetahuan dari PEMBANDING, TERBANDING telah mengurus sendiri IMB tersebut;
- e. Bahwa fakta Sertifikat tidak diserahkan kepada PEMBANDING, dapat dilihat dari :
 - o Bahwa Berdasarkan **Bukti P-6** berupa Foto Copy Nazegelen Akta Jual-Beli Nomor 31/2016 tanggal 20 Juni 2016 dibuat dihadapan Kalam Liano SE,SH. Sp N, M.Kn, PPAT Deli Serdang ternyata Asli Sertifikat 465 yang terdaftar atas nama BURHANUDDIN tersebut dipergunakan dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut;
 - o Bahwa kemudian berdasarkan **Bukti P-4** berupa fotocopy dari fotocopy sertifikat Hak Milik No. 464 ternyata telah dilakukan perubahan nama ke atas nama TERBANDING, sehingga cukup alasan menyimpulkan kalau setelah Akta Jual Beli No, 31/2016 tanggal 20 Juni 2016 tersebut, tentunya Asli sertifikat tersebut diserahkan ke kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang untuk dibalik namakan ke atas nama PEMBANDING;
 - o Bahwa keadaan tersebut juga dikuatkan dengan Keterangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sebagaimana suratnya Nomor: HP 03.03/1637.12.07/VII/2020, tanggal 15 Juli 2020 yang telah dibuktikan PEMBANDING dengan **Bukti T-21** yang pada pokoknya menerangkan:
 - Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 464/Desa Sei Mencirim sudah tidak berlaku lagi;
 - Bahwa haknya sudah dibukukan sebagai Hak atas bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna;



- o Bahwa berdasarkan Bukti P-4, Bukti P-6 dan Bukti T-21 tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 464, tidak pernah diberikan atau dikuasai oleh PEMBANDING untuk dapat dipergunakan sebagai salah satu syarat pengurusan IMB karena telah dipergunakan TERBANDING dalam pembuatan Akta Jual Beli dan Pemecahan, bahkan setelah pemecahan pun, PEMBANDING sama sekali tidak diberitahukan oleh TERBANDING;
- o Bahwa selain itu, ternyata TERBANDING telah terbukti mengambil Asli-asli sertifikat yang sebelumnya dititipkan kepada TURUT TERBANDING dan terbukti telah diserahkan kepada Notaris lainnya sehingga hal tersebut menjadi salah satu bukti kalau ada keadaan memaksa yang menyebabkan PEMBANDING tidak dapat memenuhi isi perjanjian terkait Pengurusan dan penerbitan IMB;

Bahwa dari fakta tersebut di atas, maka dapat disimpulkan PEMBANDING tidak mengurus IMB karena keadaan memaksa sehingga hal tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alasan menyatakan PEMBANDING melakukan Wanprestasi;

Bahwa selain itu, mengacu Risalah gugatan halaman 6 yang mendalilkan TERBANDING membangun 12 unit rumah type 48, dimana pembangunan rumah tersebut tidak selesai hingga memenuhi jumlah 143 unit;

Bahwa lebih dahulu menegaskan bahwa PEMBANDING dan TERBANDING tidak ada menyepakati untuk membangun rumah type 48 namun yang disepakati dalam membangun bangunan rumah type 36 dan type 45;

Bahwa seandainya yang dipermasalahkan adalah tidak selesainya pembangunan rumah hingga mencapai 143, maka tentunya dalam menguji variabel a quo, tidak cukup hanya melihat fakta PEMBANDING hanya membangun 12 unit rumah namun lebih daripada itu harus diuji juga penyebab PEMBANDING hanya membangun 12 unit;

Bahwa dalam persidangan diperoleh fakta bahwa ternyata ada pengusiran dan pelarangan yang dilakukan oleh TERBANDING terhadap pekerja dan melarang masuk ke lokasi pekerja dan TERBANDING sehingga TERBANDING tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah sebagaimana Perjanjian;

Bukti T-14, Bukti T-15, Bukti T-16, Bukti T-17, Bukti T-18, Bukti T-26, dan Bukti T-30 berupa pernyataan-pernyataan di atas Materai yang telah diuji di hadapan persidangan yang pada pokoknya menyatakan bahwa PEMBANDING telah melakukan pembangunan rumah yang dimulai dengan type 36, namun belum



selesai pengerjaannya TERBANDING telah dengan sengaja dan sistematis telah menghalang-halangi PEMBANDING menyelesaikan pekerjaannya;

Bahwa bukti-bukti tersebut semestinya harus pula diuji dengan keterangan-keterangan Saksi SAHRIAL, Saksi FAHMI BARUS, Saksi SUPIAN, Saksi MUHAMMAD SIDIK, dan Saksi RUSMIADI yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menerangkan fakta TERBANDING telah dengan sengaja menghalang-halangi pembangunan rumah bahkan dengan cara mengusir;

Bahwa fakta-fakta sebagaimana Bukti-bukti serta keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh PEMBANDING tersebut sama sekali tidak dibantah oleh TERBANDING

Bahwa oleh karena itu, maka tentunya cukup alasan menyimpulkan bahwa PEMBANDING tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah sebagaimana perjanjian semata-mata karena tindakan TERBANDING mengusir pekerja, menghalang-halangi, menahan alas-alas hak, bahkan melarang PEMBANDING untuk masuk ke objek perkara;

Bahwa dengan demikian maka fakta tersebut harus dikategorikan sebagai keadaan memaksa yang menyebabkan PEMBANDING tidak dapat memenuhi isi perjanjian sehingga hal tersebut tidak dapat dijadikan alasan untuk menyatakan PEMBANDING telah melakukan Wanprestasi;

Bahwa apabila dikaitkan dengan variabel *tempos*, salah satu klausula yang memuat *tempos* dalam hubungan hukum antara PEMBANDING dengan TERBANDING dapat ditemukan pada ketentuan pasal 3 ayat 2 huruf e yang berbunyi:

"Menyelesaikan pembangunan perumahan tersebut selambat-lambatnya 18 bulan terhitung hari terbit IMB, dan 19 bulan dari Penandatanganan akta ini. Jika hal ini tak dapat dipenuhi oleh pihak kedua maka mereka akan menyelesaikannya dengan musyawarah"

Bahwa oleh karena dalam klausula pasal 3 ayat 2 huruf e Perjanjian sebagaimana Bukti P-1 jo. Bukti T-1 tersebut menggunakan frasa "dan atau" maka tentunya sebelum mengambil kesimpulan *judex factie* harus lebih dahulu menentukan standard perhitungan yang dipilih apakah 18 (delapan belas) bulan dari penerbitan IMB atau 19 bulan dari Penandatanganan Akta perjanjian tersebut;

Bahwa apabila menggunakan *tempos* 18 (delapan belas) dari penerbitan IMB, maka tentunya tidak dapat digunakan dalam menguji jatuh tempo perjanjian karena menurut Akta No. 41 dan Akta No. 42 IMB yang dimaksud adalah IMB yang diurus oleh PEMBANDING, sementara IMB yang ada sebagaimana



dibuktikan di persidangan adalah IMB yang diurus sendiri oleh TERBANDING tanpa sepengetahuan PEMBANDING

Bahwa oleh karena IMB yang eksis adalah IMB yang diurus oleh TERBANDING yang melanggar perjanjian maka tanggal penerbitan IMB tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk menghitung lewat waktu perjanjian 18 (delapan belas) bulan dari penerbitan IMB;

Bahwa apabila dihitung dari tanggal akta perjanjian, maka hal tersebut tidak dapat dihitung karena telah terbukti ada keadaan memaksa sebagaimana telah diuraikan di atas;

Bahwa terbukti dan tidak dibantah serta diakui oleh TERBANDING, antara PEMBANDING dengan TERBANDING sama sekali belum pernah bermusyawarah sebagaimana klausula pasal 3 ayat 2 huruf e yang telah diuraikan di atas

Bahwa dengan demikian maka variabel lewat waktu 18 bulan dari penerbitan IMB dan atau 19 bulan dari penandatanganan akta tidak dapat dijadikan alasan menyatakan PEMBANDING wanprestasi;

2. Apakah TERBANDING ada mengalami kerugian?

Bahwa menurut ketentuan, tuntutan kerugian harus dapat dibuktikan dengan tanda pengeluaran uang yang dirangkai dalam risalah gugatan secara rinci;

Bahwa ternyata TERBANDING sama sekali tidak dapat membuktikan telah mengalami kerugian dalam perkara a quo;

Bahwa apabila yang dimaksud kerugian tidak bisa menguasai dan mengelola Objek perkara secara sempurna, ternyata dan terbukti TERBANDING telah menguasai objek perkara dengan sempurna dengan fakta sebagai berikut:

- o Bahwa TERBANDING telah dengan sengaja dan Sistematis menguasai dan menahan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik atas Objek Perkara sehingga mengakibatkan PEMBANDING tidak dapat melaksanakan isi perjanjian yaitu mengurus IMB, dan melakukan Pemecahan;
- o Bahwa terbukti TERBANDING telah melakukan pengurusan IMB tanpa sepengetahuan PEMBANDING
- o Bahwa terbukti TERBANDING telah melakukan pemecahan Sertifikat tanpa sepengetahuan PEMBANDING sebagaimana Bukti T-21 berupa keterangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;
- o Bahwa terbukti TERBANDING telah menyempurnakan pembangunan rumah type 36 yang dibangun oleh PEMBANDING
- o Bahwa terbukti TERBANDING telah merubah ukuran rumah dari type 36 menjadi type 48 yang bertentangan dengan perjanjian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Bahwa terbukti TERBANDING telah membangun tambahan rumah type 48 di samping 12 unit rumah yang telah dibangun oleh PEMBANDING;
- o Bahwa terbukti tanpa sepengetahuan PEMBANDING, TERBANDING telah merobohkan 4 unit bangunan kondisi 50% di belakang objek perkara tanpa sepengetahuan PEMBANDING;
- o Bahwa terbukti TERBANDING telah menyewakan objek perkara kepada pihak lain, yang salah satunya sebagaimana diterangkan oleh SAKSI ABDUL WAHAB RAMBE dengan uang sewa sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) yang diterima oleh TERBANDING;
- o Bahwa terbukti TERBANDING telah menjual sebagian objek perkara kepada pihak lainnya;
- o Bahwa terhadap objek perkara TERBANDING telah membangun kerjasama dengan Bank BNI'46

Bahwa dari seluruh fakta tersebut, maka terbukti TERBANDING dapat menguasai dan mengelola objek perkara dengan sempurna sehingga tidak ada kerugian yang dialami oleh TERBANDING;

Bahwa dari seluruh dalil tersebut di atas, maka dapat disimpulkan PEMBANDING tidak terbukti melakukan perbuatan Wanprestasi, dan oleh karenanya tidak ada alasan apun untuk membatalkan Akta Perjanjian No. 41 tersebut;

Bahwa atas dasar fakta tersebut, maka sangat berdasar dan beralasan bagi Judex Factie tingkat Banding untuk mengadili sendiri terhadap Pokok Perkara dengan memberikan putusan :

- Menolak Gugatan PENGGUGAT (ic. TERBANDING) untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

Bahwa dalam menanggapi gugatan TERBANDING, PEMBANDING dalam jawabannya telah pula mengajukan gugatan balik (ic. Rekconventie) yang pada pokoknya menyatakan TERBANDING telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa berdasarkan fakta persidangan telah terbukti TERBANDING melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana kesimpulan Judex Factie yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1. Judex Factie tingkat pertama berkesimpulan bahwa PENGGUGAT (ic. TERBANDING) telah terbukti melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Perjanjian sebagaimana Bukti T-1 jo. P-1 terkait jika hal ini tak dapat dipenuhi oleh Pihak Kedua maka mereka akan menyelesaikannya dengan musyawarah"**

MDN

Halaman 50 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT



Kesimpulan tersebut dapat dilihat dalam pertimbangan *halaman 55 dari 56* *alinea 1* Putusan Nomor 82/Pdt.G/2020/PN.Lp yang berbunyi :

" Menimbang, bahwa terhadap bantahan tersebut Majelis Hakim menyatakan bahwa didalam Pasal 9 dalam Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian Nomor 41 tanggal 25 April (bukti T-1) yaitu mengatur: "Apabila salah satu pihak melanggar ketentuan yang telah disepakati ini maka terhadap pelanggaran yang telah disepakati masing-masing Pihak dapat diajukan ke Pihak yang berwenang melalui jalur hukum", dengan demikian Majelis Hakim menyimpulkan bahwa PENGUGAT telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian,dst."

2. Judex factie tingkat pertama berkesimpulan bahwa PENGUGAT (ic. TERBANDING) telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa kesimpulan tersebut dapat ditemukan pada pertimbangan Judex Factie pada *halaman 56 dari 65 alinea 1* yang berbunyi:

"Menimbang bahwa, terhadap bantahan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) karena Penggugat telah melanjutkan pekerjaan Tergugat untuk menyelesaikan rumah yang dibangun Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas sebelumnya setelah Majelis Hakim melakukan pemeriksaan sidang di lapangan bahwa benar Penggugat telah melakukan pembangunan kamar mandi, dapur, jalan perumaha, parit, pintu, septiteng, plaster pada bagian belakang dan penambahan bangunan bagian belakang luas 2 (dua) x 6 (enam) meter, atap seng atau plapon, cat dan memasukkan air dan listrik ini merupakan hak dari Penggugat untuk mengajukan permohonannya dan persoalan permohonan ganti rugi tersebut dikabulkan atau tidak Majelis Hakim akan menguraikannya dalam putusan selanjutnya begitu juga Penggugat sampai saat sekarang ini belum menerima haknya secara penuh dan utuh dan Tergugat Rp 575.000.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan type rumah type 36 sebanyak 17 unit dan juga Type 45 sebanyak 12 unit dalam Posita Gugatan halaman 4 point 6 Penggugat mendalikan bahwa Tergugat ada membangun 12 (dua belas) unit rumah Type 48 diatas tanah milik Penggugat yang diperjanjikan, terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa justru PENGUGAT-lah yang melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat."

Bahwa kesimpulan Judex Factie yang menyatakan PENGUGAT (ic. TERBANDING) telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut juga



dikuatkan kembali dalam pertimbangan halaman 56 dari 65 alinea 2 yang berbunyi:

*"Menimbang bahwa terhadap bantahan tersebut **Majelis Hakim berpendapat bahwa benar yang telah diperjanjikan Tergugat adalah tipe rumah type 36 sebanyak 17 unit dan juga Type 45 sebanyak 12 unit dan bukan rumah type 48 sehingga Penggugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugatdst"***

Bahwa atas dasar fakta tersebut, maka sangat berdasar bagi Judex Factie tingkat Pengadilan Tinggi Medan, untuk mengambil pertimbangan berikut Kesimpulan Judex Factie tingkat pertama tersebut di atas menjadi pertimbangan dalam putusan Banding sekaligus sebagai dasar memberikan putusan

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari PEMBANDING Untuk seluruhnya;

TENTANG REFERENSI YURIDIS

Bahwa dalam mengajukan Memori Banding a quo, PEMBANDING mendasarkan seluruh dalilnya menggunakan referensi yuridis yang dapat kami uraikan secara kumulatif sebagai berikut:

- **M. Yahya Harahap dalam Bukunya Hukum Acara Perdata halaman 502, Cetakan ke-empat 2006, penerbit Sinar Grafika-Jakarta : "HAKIM BUKAN AANTREANEMIES"** yang memberikan prinsip dimana Hakim tidak layak (unappropriate) dan tidak pantas (unavailable) menerima sesuatu yang disodorkan pihak sebagai kebenaran, apabila yang disodorkan itu tidak benar ;
- **Jurisprudensi MA RI No. 588.K/Sip/1975 tertanggal 13 Juli 1976,** "Putusan Judex Factie tidak terperinci dan kurang tepat harus dibatalkan.
- **Jurisprudensi MA RI No. 672.K/Sip/1972 tertanggal 18 Oktober 1972. jo. Jurisprudensi MA RI No. 638.K/ Sip/1969 tertanggal 22 Juli 1970 ,** "Putusan Pengadilan Tinggi kurang Pertimbangan (niet voelvonde gemotiveerd) harus dibatalkan"
- **Jurisprudensi MA RI No. 51.K/Sip/1972 tertanggal 25 Maret 1972** "Dalam putusan tingkat pertama tidak boleh mengandung **kontradiksi** antara "pertimbangan hukum" dengan "amar putusannya" setiap amar putusan harus didasarkan pada pertimbangan hukum yang berkaitan. Amar putusan Hakim Pengadilan tidak boleh bersifat kabur, yang dapat menimbulkan berbagai macam penafsiran."



- **Jurisprudensi MA RI No.1109.K/Sip/1972 tertanggal 14 Mei 1973** “Amar Putusan yang tidak serasi dengan pertimbangan hukumnya haruslah dibatalkan ;
- **Jurisprudensi MA RI No. 3648 K/Pdt/1994 tanggal 27 Maret 1997**, memberi kaidah hukum : “Putusan Pengadilan Negeri yang mengandung pertentangan antara pertimbangan hukum dengan amar putusannya atau amar putusan tidak sesuai dengan pertimbangan hukum, maka putusan yang kontradiksi ini dibatalkan”
- **Jurisprudensi MA RI No. 803K/Sip/1970, tanggal 05 September 1973**, memberi kaidah hukum : “Kesaksian para saksi yang didengarnya dari orang lain tidak perlu dipertimbangkan oleh Hakim, sehingga semua keterangan yang telah diberikan oleh para saksi tersebut Bukan Merupakan Alat bukti yang sah menurut Hukum Acara “

Bahwa dengan seluruh dalil tersebut di atas, maka TERBANDING sudah pada posisi yang kalah sehingga sangat berdasar bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk Menghukum PARA TERBANDING untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara a quo yang diperhitungkan dalam putusan perkara a quo;

Dengan ini PEMBANDING memohon keadilan yang seadil-adilnya berdasarkan KETUHANAN YANG MAHA ESA maka dengan ini PEMBANDING memohon kepada Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dalam tingkat Banding :

- Menerima permohonan Banding dari PEMBANDING I dan II dahulu TERGUGAT I dan II;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 82/Pdt.G/2020/PN.Lbp tanggal 28 September 2020;

Oleh karenanya :

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI

Dalam EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi PEMBANDING dahulu TERGUGAT I;
- Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima;

Atau

Dalam POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat DR (ic. TERBANDING) untuk seluruhnya
2. Menyatakan bahwa TERBANDING telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menyatakan Sah dan mempunyai kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Don Penentuan Bahagian Nomor 41 tanggal 25 April 2016 yang diperbuat dihadapan Notaris Nuriati, SH, MKN, dan juga Akta Surat Kuasa Notaris Nomor 42 tanggal 25 April 2016 yang juga diperbuat dihadapan Notaris Nuriyati, SH, MKN.
4. Menyatakan Sah dan berharga serta mempunyai kekuatan Hukum yang mengikat Sita jaminan Conservatoir Beslag) yang diletakkan atas harta kekayaan Milik TERBANDING baik yang bergerak dan tidak bergerak, terutama terutama Tanah yang menjadi Objek Lokasi / Areal Kerja sebagaimana yang dinyatakan dalam Akta Perjanjian dan juga Rumah milik TERBANDING yang terletak di jalan Cempaka I LK II No.10, Kelurahan Tanjung Gusta, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara serta dinyatakan Sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. Menghukum TERBANDING membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) per hari secara tunai hingga TERBANDING dapat melaksanakan kewajibannya tersebut kepada PEMBANDING;
6. Menghukum agar TERBANDING membayar ganti kerugian kepada PEMBANDING baik kerugian Materil maupun kerugian Immateriil sebesar Rp. 1,387.500.000,- + Rp 2.427.737.500,- = Rp. 3.815.237.500,- (Tiga milyar delapan ratus lima belas Juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI:

- Menghukum TERBANDING Untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan **Kontra Memori Banding** yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus perkara ini menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam

MDN

Halaman 54 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 82/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 28 September 2020 yang dimintakan banding tersebut dengan alasan-alasan selengkapnya sebagai berikut :

I. TENTANG ALASAN KEBERATAN PEMBANDING YANG PERTAMA.

1. Bahwa **tidak benar, keliru dan mengada-ngada** dalil Pembanding **Tentang Fakta Persidangan** pada **Halaman (4) s/d (5)**, yang menyatakan membantah melakukan tindakan Wanprestasi **karena keterlambatan pelaksanaan Akta Perjanjian tersebut semata-mata karena Terbanding telah dengan sengaja menghalang-halangi pelaksanaan isi Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian Nomor : 41 tanggal 25 April 2016** dengan Perbuatan Melawan Hukum, sebab **Faktanya** Pembanding yang tidak memenuhi kewajibannya kepada Terbanding dalam membangun perumahan tersebut, sebagaimana yang telah diperjanjikan didalam Akta Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No.41 tanggal 25 April 2020, **sebab Pembanding hanya membangun 12 (duabelas) unit rumah diatas tanah Terbanding namun pembangunan tersebut tidak selesai dilaksanakan oleh Pembanding dan akhirnya Terbanding yang melanjutkan penyelesaian rumah tersebut.**
2. Bahwa dengan adanya Akta Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No.41 tanggal 25 April 2020 yang **tidak dilaksanakan oleh Pembanding, maka Pihak Terbanding mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap Pembanding di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam**, untuk Memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Perbuatan Pembanding tersebut telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Terbanding, dan menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No.41 tanggal 25 April 2016, oleh karena itu dalil-dalil Pembanding **harus ditolak dan dikesampingkan**, karena Pembanding tidak menjalankan isi dari Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No.41 tanggal 25 April 2016 dengan baik dan benar.
3. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa **Pembanding yang melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Terbanding**, hal mana diakui oleh Judex Factie Majelis Hakim Perkara Nomor : 82/Pdt.G/2020/PN Lbp pada Pertimbangan Hukumnya **Halaman (60) alinea ke (6)** yang menyatakan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji

MDN

Halaman 55 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT



*(Wanprestasi) dan sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi bahwa Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No.41 tanggal 25 April 2016 yang dilakukan oleh Tergugat dan Penggugat dihadapan Turut Tergugat telah **dibatalkan** oleh Majelis Hakim maka petitum ini dinyatakan dikabulkan;*

4. Bahwa hal tersebut **sejalan dengan pertimbangan hukum Judex Factie pada Halaman (55) alinea satu (1)** yang menyatakan sebagai berikut:

*Menimbang, bahwa terhadap bantahan tersebut Majelis Hakim menyatakan bahwa didalam Pasal 9 dalam Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian Nomor: 41 tanggal 25 April 2016 (Bukti T-1) yaitu mengatur : "Apabila salah satu pihak melanggar ketentuan yang telah disepakati ini maka terhadap pelanggaran yang telah disepakati masing-masing Pihak dapat diajukan ke Pihak yang berwenang melalui jalur hukum dengan demikian Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Penggugat telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian sedangkan mengenai perihal musyawarah yang dicatumkan dalam perjanjian Penggugat dan Tergugat Pasal 3 Huruf e menyatakan bahwa penyelesaian pembangunan perumahan tersebut selambat-lambatnya 18 (delapan belas) hari jika tidak selesai maka ditempuhlah musyawarah dengan demikian Penggugat menganggap bahwa Tergugat telah melakukan pelanggaran sehingga tidak menempuh jalan musyawarah selain itu juga bahwa gugatan ini merupakan gugatan wanprestasi **bukan** gugatan melawan hukum sehingga dengan demikian bantahan Tergugat ini dinyatakan dikesampingkan;*

*Maka Perbuatan Pembanding yang **tidak menjalankan** isi Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian Nomor: 41 tanggal 25 April kepada Terbanding adalah merupakan Ingkar Janji (Wanprestasi).*

5. Bahwa dalil-dalil Memori Banding Pembanding adalah **pengulangan dalil-dalil Gugatan Terbanding** dan Jawab menjawab yang dimasukan oleh Pembanding didalam Memori Banding tersebut, oleh karena itu Memori Banding Pembanding harus ditolak dan dikesampingkan.

Hal mana sejalan dengan ketentuan Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.3500-K/Pdt/1984 Tanggal 31 Maret 1986 yang pada pertimbangan hukumnya menyatakan :

"Isi Memori Banding Pembanding hanya mengulang apa yang pernah dikemukakan dalam sidang Tingkat Pertama dalam hal ini sudah



dinilai oleh Hakim Pertama dengan benar, maka Putusan Pengadilan Negeri a quo patut dikuatkan”.

6. Bahwa selanjutnya **tidak benar** dalil-dalil Pembanding tentang Kesimpulan Judex Factie Tingkat Pertama yang merupakan Fakta yang tidak Terbantahkan pada **angka (1), (2), (3), Halaman (16) dan (17)** didalam Memori Bandingnya, **Faktanya** Pembanding telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian sedangkan mengenai perihal musyawarah yang dicatumkan dalam perjanjian Penggugat dan Tergugat Pasal 3 Huruf e menyatakan bahwa penyelesaian pembangunan perumahan tersebut selambat-lambatnya 18 (delapan belas) hari jika tidak selesai maka ditempuhlah musyawarah dengan demikian Penggugat menganggap bahwa Tergugat telah melakukan pelanggaran sehingga tidak menempuh jalan musyawarah selain itu juga bahwa gugatan ini merupakan gugatan wanprestasi **bukan** gugatan melawan hukum sehingga dengan demikian bantahan Tergugat ini dinyatakan dikesampingkan.

Bahwa **sejalan dengan pertimbangan hukum Judex Factie pada Halaman (56) alinea satu (2)** yang menyatakan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam hal ini yang menjadi persoalan yang penting ternyata Tergugat tidak dapat membuktikan bantahannya mengenai alasan Tergugat tidak dapat melaksanakan sebahagian isi perjanjian oleh sebab alasan yang dibenarkan undang-undang baik berdasarkan bukti-bukti maupun keterangan saksi yang diajukan dipersidangan dengan demikian Majelis Hakim menolak keseluruhan bantahan yang diajukan oleh Tergugat sehingga didapatkan suatu fakta bahwa Tergugat tidak melanjutkan pembangunan rumah yang lain sudah diperjanjikan bukanlah alasan yang dalam keadaan memaksa melainkan adanya kelalaian dari Tergugat tidak melakukan pemenuhan prestasi yang sudah diperjanjikan bukanlah alasan yang dalam keadaan memaksa melainkan adanya kelalaian dari Tergugat tidak melakukan pemenuhan prestasi yang sudah diperjanjikan sehingga Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji atas tidak dipenuhinya perikatan yang telah diperjanjikan kepada Penggugat dimana seharusnya Tergugat harus sungguh-sungguh melaksanakan pekerjaanya sehingga dengan demikian Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil bantahannya;



7. Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut diatas, cukup alasan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menolak dalil-dalil Memori Banding Pembanding dan menerima dalil-dalil Kontra Memori Banding Terbanding dan selanjutnya menguatkan Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No.82/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 28 September 2020 yang dimohonkan Banding oleh Pembanding tersebut;

II. JUDEX FACTIE TELAH MEMPERTIMBANGKAN BUKTI DAN KETERANGAN SAKSI-SAKSI FAKTA PERSIDANGAN DENGAN BAIK DAN BENAR.

1. Bahwa **tidak benar, keliru dan mengada-ngada** dalil-dalil Pembanding pada **Huruf A Halaman (18) s/d (19)**, karena **Faktanya Judex Factie** telah mempertimbangkan seluruh alat bukti, keterangan saksi-saksi Para Pihak dan Fakta Persidangan (Vide Pertimbangan Hukum Judex Factie halaman 45 s/d 54).
2. Bahwa Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya **halaman (60) alinea kelima (5) dan enam (6)** telah menguatkan dalil-dalil Kontra Memori Banding Terbanding bahwa Gugatan terdahulu Terbanding adalah Gugatan Wanprestasi tidak ada kaitannya dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sebab Hubungan Pembanding dengan Terbanding adalah Hubungan Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian Nomor: 41 tanggal 25 April 2016 yang didalilkan oleh Pembanding dan tidak ada kaitannya dengan Perbuatan Melawan Hukum apalagi berdasarkan **(Vide Bukti P-1 dan Bukti T-1)**.
3. Bahwa telah tepat dan benar pertimbangan hukum Putusan Judex Factie **halaman (60) alinea empat (4) dan lima (5)** yang menyatakan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga yang menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No.41 tanggal 25 April 2016;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga Majelis hakim yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) dan sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi bahwa Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No.41 tanggal 25 April 2016 yang dilakukan oleh Tergugat dan Penggugat dihadapan Turut Tergugat telah dibatalkan oleh Majelis Hakim maka petitum ini dinyatakan dikabulkan;



4. Bahwa faktanya **Tergugat tidak menyelesaikan pembangunan perumahan tersebut selambat-lambatnya 18 (delapan belas) bulan terhitung dari terbit IMB dan atau 19 (Sembilan belas) bulan** dari Penanda Tangan Akta **Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian Nomor : 41 tanggal 25 April 2016**, fakta di lapangan/tempat Objek Perkara yang terbangun hanya 12 (dua belas) unit rumah yang belum siap huni dibangun oleh Tergugat, dikarenakan di objek perkara terdapat bacaan polislane dan bacaan Pelaksanaan Bangunan ini Dihentikan Karena Tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan, dan selanjutnya bangunan tersebut disiapkan atau dilanjutkan oleh Penggugat dan ditambahkan 1 (satu) unit rumah yang sudah siap dibangun oleh Penggugat jadi keseluruhan bangunan yang ada di dalam objek Gugatan adalah 13 (tiga belas) Unit rumah.

Maka dikarenakan Tergugat tidak memenuhi secara utuh dengan syarat-syarat sahnya Perjanjian, maka cukup alasan hukum Majelis Hakim dalam perkara a quo **menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No.41 tanggal 25 April 2016. dikuatkan keterangan saksi Penggugat bernama Hormat Sinulingga, Sri Hayati, Hendrik Irwanto, dan Abdul Wahab Rambe (Vide Bukti P-9 dan P-10).**

5. Bahwa sedangkan dalil Pembanding tidak memenuhi kewajibannya yang diperjanjikan dalam **Akta Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian Nomor : 41 tanggal 25 April 2016** yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, akan tetapi **fakta hukum yang tidak terbantahkan Pembanding tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan yang merupakan Perjanjian Pokok** antara Pembanding dengan Terbanding sebagaimana judul Akta Perjanjian yakni untuk membangun sebanyak **143 (seratus empat puluh tiga) unit rumah** dan membaginya kepada Penggugat.dk/Tergugat.dr, dengan berbagai Type yaitu :

- a. **Type 36, sebanyak 85 Unit Perumahan**, dengan ukuran Lebar 6 (enam) Meter dan Panjang 12 (dua belas) Meter, Luasnya 72 (tujuh puluh dua) Meter Persegi yang akan dibangun **untuk Perumahan RSH/RST;**
- b. **Type 45, sebanyak 58 Unit Perumahan**, dengan ukuran Lebar 6 (enam) Meter dan Panjang 13 (tiga belas) Meter, Luasnya 78 (tujuh



puluh delapan) Meter Persegi yang akan dibangun **untuk Rumah Permanent**;

6. Bahwa karena Pembanding mendalilkan didalam Memori Bandingnya hanya mengulang-ngulang isi dari Gugatan Penggugat, oleh karena itu dalil Memori Banding Pembanding **harus ditolak dan dikesampingkan**.
7. Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut diatas patut kiranya Memori Banding Pembanding ditolak dan Patut Menurut Hukum Judex Factie Tingkat Banding untuk menguatkan Putusan Tingkat Pertama

III. **TENTANG ALASAN KEBERATAN PEMBANDING-I,II YANG KETIGA.**

1. Bahwa **tidak benar** dalil-dalil Pembanding pada **Halaman (21) s/d (25) angka (1) s/d (4)** didalam Memori Bandingnya yang menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam diputus berdasarkan Alat Bukti Surat yang tidak Benar, **Faktanya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah tepat dan benar dalam memberi pertimbangan hukum tentang Fakta-fakta Hukum dan Pembuktian Para Pihak**.
2. Bahwa dalil-dalil Memori Banding Pembanding patut ditolak dan dikesampingkan, karena hanya merupakan **kesalahan tik (tik fout)** semata, karena faktanya yang di permasalahan oleh Terbanding adalah Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No.41 tanggal 25 April 2016 antara Pembanding dengan Terbanding yang diperbuat dihadapan Turut Terbanding (**Vide Bukti P-1 dan Bukti T-1**).
3. Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut diatas, cukup alasan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan untuk menolak dalil-dalil Memori Banding Pembanding untuk seluruhnya, **menerima Kontra Memori Banding Terbanding dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No.82/Pdt.G/2020/PN.Lbp tanggal 28 September 2020** yang di mohonkan Banding oleh Pembanding ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan **Tambahan Memori Banding** yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus perkara ini menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 82/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 28 September 2020 yang dimintakan banding tersebut dengan alasan-alasan selengkapnya sebagai berikut :

1. Pada Halaman 27 butir pertama tertulis bahwa sebagaimana gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Pembanding ditemukan fakta bahwa ternyata sertifikat sebagaimana telah diperjanjikan dalam surat perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No. 41 tanggal 23 April 2016 dihadapan TURUT PEMBANDING telah dipecah-pecah oleh TERBANDING, sehingga dalam perkara a quo telah keliru apabila Terbanding masih menggunakan alas hak (ic. Sertifikat-sertifikat) sebagaimana perjanjian dijadikan dasar gugatan;

Diperbaiki menjadi.....

Bahwa sebagaimana gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Pembanding ditemukan fakta bahwa ternyata Sertifikat sebagaimana telah diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No. 41 tanggal 25 April 2016 di hadapan TURUT PEMBANDING telah dipecah-pecah oleh TERBANDING, sehingga dalam perkara a quo telah keliru apabila TERBANDING masih menggunakan alas hak (ic. Sertifikat-sertifikat) sebagaimana perjanjian dijadikan dasar gugatan;

2. Pada halaman 27 butir kedua tertulis bahwa pemecahan sertifikat tersebut telah diakui oleh TERBANDING yang dapat dilihat dari tidak adanya penyangkalan bahwa pemecahan sertifikat telah dilakukan atas sertifikat yang diuraikan dalam Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No. 41 tanggal 23 April 2016 tersebut hal mana telah pula dikuatkan dengan surat keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sebagaimana Bukti T-20 dan T-21;

Diperbaiki menjadi.....

Bahwa pemecahan sertifikat tersebut telah diakui oleh Terbanding yang dapat dilihat dari tidak adanya penyangkalan bahwa pemecahan sertifikat telah dilakukan atas sertifikat yang diuraikan dalam Surat Perjanjian Pembangunan Rumah dan Penentuan Bahagian No. 41 tanggal 25 April 2016 tersebut hal mana telah pula dikuatkan dengan Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sebagaimana Bukti T-20 dan T-21;

3. Pada halaman 36 pada setelah Alinea MENGADILI tertulis:
 - Menerima permohonan banding dari Pembanding I dan II dahulu Tergugat I dan II;

Diperbaiki menjadi.....

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat

4. Pada halaman 36 pada setelah Alinea MENGADILI SENDIRI DALAM KONVENSI, Dalama Eksepsi tertulis:

- Mengabulkan Eksepsi PEMBANDING dahulu TERGUGAT I;

Diperbaiki menjadi.....

- Mengabulkan Eksepsi PEMBANDING dahulu TERGUGAT

MDN

Halaman 61 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT



Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 82/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 28 September 2020, serta Memori Banding dan Tambahan Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama telah tepat dan benar menurut hukum maka Majelis Hakim tingkat banding sependapat dan menyetujui serta mengambil alih pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama menjadi pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding dalam mengadili perkara aquo dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan memori banding seperti terurai diatas, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama maka Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya dan Terbanding semula Penggugat dalam kontra memori bandingnya baik tentang eksepsi maupun pokok perkara telah dipertimbangkan dalam putusan dan Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam mengambil keputusan;

Menimbang, bahwa ternyata memori banding adalah pengulangan dari jawaban, dan telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dengan benar serta tidak ditemukan hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama, maka memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 82/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 28 September 2020, yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan dalam Pengadilan Tingkat Banding haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat dipihak yang kalah dalam perkara ini, maka dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan, pada tingkat banding ditetapkan sebagaimana amar putusan dibawah ini;

Mengingat ketentuan undang-undang yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

MDN

Halaman 62 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 82/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 28 September 2020, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Rabu tanggal 3 Februari 2021 oleh kami, Dr. ERWIN MANGATAS MALAU, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, BAHTERA PERANGIN ANGIN, S.H., M.H. dan Hj. HASMAYETTI, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 10 Februari 2021 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim Anggota serta JONTOR SIHOMBING, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Pembanding, Terbanding dan Turut Terbanding maupun Kuasanya

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua Majelis,

BAHTERA PERANGIN ANGIN, S.H., M.H. Dr. ERWIN MANGATAS MALAU, SH, MH.,

Hj. HASMAYETTI, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

JONTOR SIHOMBING, S.H., M.H..

Perincian biaya perkara :

1.	Meterai putusan	Rp 10.000,-
2.	Redaksi putusan	Rp 10.000,-
3.	Biaya Pemberkasan	Rp130.000,-
J u m l a h		Rp150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah)___

MDN

Halaman 63 dari 64 Putusan Nomor 591/Pdt/2020/PT



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)