



PUTUSAN

Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Eka Sapta Ginting, S.H., bertempat tinggal di Jl. Binjai Km. 12 Kompl. Palem Kencana Blok T/26 Medan 20127, Mulio Rejo, Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat**;

Lawan:

- 1. PT. Anugrah Multi Sumatera**, bertempat tinggal di Jl. Karya Wisata Kompl. J City Ruko J Square D 39-45, Medan - 20144, Pangkalan Mansur, Medan Johor, Kota Medan, Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Charles Silalah, S.H. M.H, 2. Zulkifli Panjaitan, S.H. 3. Dicky Mahendro Raksa, S.H, dan 4. Joni Surbakti, S.H, keseluruhan Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Charles Silalah, S.H. M.H, & Rekan yang beralamat di Jalan H.M. Yamin Komplek Serdang Mas Blok C-2 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Januari 2024, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat I**;
- 2. PT. Wiraland Property Group**, bertempat tinggal di Jl. T. Amir Hamzah No. 1 A â€ 1 B, Medan Helvetia 20114, Helvetia Timur, Medan Helvetia, Kota Medan, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Medan pada tanggal 21 Desember 2023 dalam Register Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada Bulan Juni 2009 antara Penggugat dan Tergugat I (Bursa Property Group) telah membuat Perjanjian Pembelian 1 (satu) unit rumah Type 36 dengan luas tanah 6 x 17 meter di perumahan "Sejohor Baru Yasmin Blok 54 No 23" yang terletak di Jln. Luku I Simalingkar;
2. Bahwa harga rumah tersebut adalah Rp 64.000.000,- (Enam Puluh Empat Juta Rupiah) dengan membayar Down Payment (DP) sebesar Rp 6.000.000,- (Enam Juta Rupiah) dan cicilan Rp 280.000/bulan;
3. Pada tanggal 16 juni 2009 Penggugat membayar Booking Fee sebesar Rp 1.000.000,- dan selanjutnya pada tanggal 24 Juni 2009 Penggugat membayar DP-I sebesar Rp 5.000.000,- Penggugat dikenakan denda sebesar Rp 4.932,- karena keterlambatan 1 hari yang seharusnya pertanggal 23 Juni 2009. Selanjutnya pada tanggal 23 Juli 2009 Penggugat membayar DP-II sebesar Rp 5.000.000,- dan selanjutnya pada tanggal 18 Agustus 2009 Penggugat membayar DP-III sebesar Rp 5.000.000,- (vide. Pasal 2 Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli);
4. Bahwa setelah melunasi Booking Fee dan Down Payment (CP) ke III sebesar Rp 16.000.000,- (enam belas) juta, Penggugat menandatangani Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli dengan No : 0132/PPJB/SBY/IV/2010;
5. Bahwa Penggugat menolak secara tegas Pasal 4 dan Pasal 5 sub b Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No : 0132/PPJB/SBY/IV/2010. Oleh karena kedua Pasal tersebut sangat kontradiktif dan sangat mengada-ada dan melanggar Undang-Undang serta sarat dengan kepentingan bisnis Tergugat I (Bursa Property). Oleh karena itu kedua pasal tersebut tersebut harus ditolak atau dikesampingkan karena melanggar Pasal 1335 KUHPerdara;
6. Oleh karena Penggugat terlambat 1 hari membayar DP-I rumah maka Penggugat dikenakan denda harian sebesar Rp 4.932,-. Oleh karena itu maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini agar menghukum juga Tergugat I (Bursa Property) untuk membayar denda harian akibat lalai menyelesaikan bangunan rumah Penggugat sesuai Perjanjian (vide. Pasal 5 sub b Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli);
7. Bahwa Penggugat dipaksa untuk menandatangani Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No : 0132/PPJB/SBY/IV/2010. Apabila

Halaman 2 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN 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

Penggugat tidak menandatangani Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli maka Penggugat dinyatakan membatalkan Perjanjian secara sepihak dan uang sebanyak Rp 16.000.000,- (enam belas) juta dinyatakan hangus;

8. Oleh karena adanya ancaman bahwa uang sebanyak Rp 16.000.000,- akan hangus maka dengan sangat terpaksa Penggugat menandatangani Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No : 0132/PPJB/SBY/IV/2010;

9. Bahwa setelah melunasi Down Payment III, datang sdr. Hasan dan sdr. Awen (Tergugat I) untuk membujuk Penggugat agar mau membeli rumah secara Tunai/cash Keras, yakni dengan membayar cicilan rumah sebesar Rp 6.000.000/bulan selama 8 (delapan) kali pembayaran, Penggugat tidak dikenakan lagi biaya-biaya administrasi lainnya dan rumah siap untuk ditempati dalam tempo 6 (Enam) bulan sejak dimulai cicilan Pertama;

10. Oleh karena adanya janji-janji lisan Tergugat I bahwa rumah siap untuk ditempati dalam tempo 6 (Enam) bulan sejak dimulai cicilan Pertama maka Penggugat menyetujuinya dengan harapan agar dapat menempati rumah baru tanpa harus mengontrak rumah lagi;

11. Bahwa pembangunan perumahan "Sejohor Baru Yasmin" dimulai pada Bulan Juni 2009. Pada waktu itu Penggugat dan keluarga masih sering datang ke perumahan "Sejohor Baru Yasmin" di Simalingkar untuk melihat-lihat pembangunan perumahan tersebut;

12. Namun pada Bulan ke III, pembangunan rumah Penggugat tersendat. Penggugat tetap melaksanakan kewajiban membayar cicilan rumah sesuai dengan perjanjian;

13. Bahwa setiap Penggugat datang ke perumahan tersebut, tukang selalu tidak ada ditempat untuk menyelesaikan pembangunan rumah Penggugat. Penggugat harus selalu mencari-cari tukang dilapangan;

14. Oleh karena tukang selalu tidak ada ditempat maka Penggugat komplin ke kontraktor. kontraktor selalu menyatakan gaji mereka tidak dibayar oleh Tergugat I;

15. Maka keesokan harinya Penggugat datang ke Kantor Pusat Bursa Property Group yang beralamat di Jalan Orion No. 111 Medan dan mempertanyakan tentang pembangunan rumah Penggugat. Tergugat I kembali menyuruh Penggugat agar datang ke perumahan tersebut dan

Halaman 3 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn



menjumpai sdr. Seta selaku Proyek Manager di perumahan, karena beliau yang mengurus Pembangunan perumahan tersebut;

16. Maka keesokan harinya Penggugat datang kembali ke perumahan "Sejohor Baru Yasmin" dan ketemu sdr. Seta untuk mempertanyakan etiked baik Tergugat I untuk penyelesaian pembangunan rumah Penggugat sesuai perjanjian;

17. Bahwa setiap Penggugat datang ke perumahan, tukang tetap tidak ada ditempat. Begitulah suasanaanya setiap kali Penggugat datang ke perumahan;

18. Dan ketika Penggugat mempertanyakan tentang penyelesaian rumah Penggugat, Tergugat I selalu mengatakan bahwa masalah penyelesaian rumah adalah urusan sdr. Seta selaku Proyek Manager dilapangan. Penggugat diminta untuk selalu berkoordinasi dengan sdr. Seta dilapangan, dan ketika Penggugat menjumpai sdr. Seta dilapangan. Jawaban Sdr. Seta berbeda lagi. Beliau mengatakan tidak ada menerima perintah dari kantor Medan untuk menyelesaikan rumah Penggugat. Penggugat merasa seperti dibola-bola oleh Tergugat I (Bursa Property Group);

19. Sampai pembayaran cicilan ke-6, rumah Penggugat belum juga selesai. Yang berdiri hanya pondasi rumah saja. Akhirnya Penggugat komplin ke Tergugat I, dan Tergugat I meminta tempo 2 bulan lagi untuk menyelesaikan rumah Penggugat;

20. Oleh karena rumah Penggugat belum juga selesai maka Penggugatpun terpaksa memperpanjang kontrakan rumah Penggugat;

21. Setelah 2 (dua) bulan, Penggugat datang lagi ke perumahan, akan tetapi rumah Penggugat tetap juga belum selesai. yang berdiri tetap hanya pondasi rumahnya saja;

22. Bahwa Penggugat telah beberapa puluh kali mendatangi Bursa Property (Tergugat I) baik ke Jalan Orion No. 111 Medan maupun ke Jl. Karya Wisata Kompl. J City Ruko J Square D39-45 Medan untuk meminta pertanggungjawaban Tergugat I untuk menyelesaikan rumah Penggugat sesuai perjanjian yakni 6 (enam) bulan;

23. Oleh karena yang berdiri hanya pondasi rumah saja akhirnya Penggugat komplin dan marah besar ke Tergugat I (Bursa Property). Tergugat I (Bursa Property) akhirnya menawarkan kepada Penggugat untuk mengganti dan memindahkan rumah Penggugat ke Blok 30 No 21 yang pembangunan rumahnya sudah mencapai 60%;



- 24.** Oleh karena adanya pergantian dan pemindahan rumah ke blok 30 No 21, maka Tergugat I (Bursa Property) meminta semua kwitansi pembayaran cicilan rumah termasuk Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No : 0132/PPJB/SBY/ IV/2010 untuk direvisi/diperbaiki. Hal ini sesuai dengan presedur yang berlaku di Bursa Property kata sdr. Awen selaku kasir Bursa Property;
- 25.** Oleh karena sudah merupakan presedur yang berlaku di Bursa Property, maka Penggugatpun menyerahkan semua kwitansi pembayaran cicilan rumah Blok 54 No 23 termasuk Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli rumah tersebut;
- 26.** Pergantian kwitansi pembayaran cicilan rumah dilakukan pada saat itu juga. Namun terhadap Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli rumah, Tergugat I (Bursa Property) meminta tempo/waktu beberapa hari karena harus ditandatangani oleh Boss (Pimpinan Bursa Property) kata sdr. Awen selaku kasir Bursa Property;
- 27.** Bahwa setelah beberapa hari kemudian, Penggugat datang ke Bursa Property untuk meminta Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli rumah dan penyelesaian Pembangunan rumah Penggugat. Akan tetapi sdr. Awen menyatakan belum selesai karena Boss (Pimpinan Bursa Property) lagi diluar negeri. Penggugat disuruh datang beberapa minggu kemudian;
- 28.** Setelah beberapa minggu kemudian, Penggugat datang ke Bursa Property untuk mempertanyakan Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli rumah termasuk penyelesaian pembangunan rumah. Akan tetapi sdr. Awen masih tetap menyatakan Pimpinan Bursa Property masih berada diluar negeri;
- 29.** Bahwa Penggugat telah beberapa puluh kali mendatangi kantor Bursa Property untuk ketemu Pimpinan Bursa Property. Akan tetapi selalu gagal. Penggugat ingin mempertanyakan etika baik Tergugat I (Bursa Property) untuk menyelesaikan rumah Penggugat serta meminta Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli rumah;
- 30.** Oleh karena dimain-mainkan secara terus menerus maka Penggugat melayangkan Surat Somasi I dan Surat Somasi II ke Tergugat I (vide. Bukti P-5 dan Bukti P-6);
- 31.** Berdasarkan keterangan beberapa Pengacara, seharusnya Tergugat I (Bursa Property) tidak menarik Surat Pengikatan Diri Untuk



Melakukan Jual Beli rumah No : 0132/PPJB/SBY/IV/2010. Akan tetapi cukup memperbaiki/menambah klausula Addendum;

32. Oleh karena Tergugat I (Bursa Property) tidak juga menyerahkan Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli rumah dan tidak juga membuat Addendum, maka secara hukum Tergugat I (Bursa Property) dinyatakan sebagai Penjual yang beretikat buruk dan melanggar Pasal 1320 jo. Pasal 1335 jo. Pasal 1454 KUHPerdara jo Pasal 4 dan Pasal 7 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

33. Didalam Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan syarat sahnya suatu perjanjian/perikatan adalah:

1. Kesepakatan kedua belah pihak, dimana kedua belah pihak yang membuat perjanjian harus menyetujui hal-hal pokok dalam kontrak;
2. Kemampuan atau kecakapan melakukan perbuatan hukum
3. Adanya pekerjaan/objek yang diperjanjikan
4. Pekerjaan yang diperjanjikan tidaklah bertentangan dengan aturan yang berlaku (suatu yang halal);

34. Didalam Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan "suatu perjanjian yang tidak memakai sebab yang halal atau dibuat dengan suatu yang palsu, kebohongan, tidaklah mempunyai kekuatan hukum";

35. Didalam Pasal 1454 KUHPerdara menyatakan Dimana suatu perjanjian yang tidak mengandung kebebasan bersepakat sebab dalam unsur pemaksaan atau unsur c. syarat sahnya pertama (1) atau unsur kekeliruan dan atau unsur penipuan dapat dituntut pembatalannya sampai batas waktu 5 (lima) Tahun. (vide. Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 2040 K/Pdt/2017 tanggal 19 Oktober 2017;

36. Didalam Pasal 7 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan " Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagang kan berdasarkan ketentuan standart mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemampaan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian;
37. Adapun rincian pembayaran cicilan rumah yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I (Bursa Property) adalah sebagai berikut :
- | | |
|---|----|
| - 16 Juni 2009 dibayar Booking Fee | Rp |
| 1.000.000,- | |
| - 24 Juni 2009 dibayar Down Payment I | Rp |
| 5.000.000,- | |
| - 23 Juli 2009 dibayar Down Payment II | Rp |
| 5.000.000,- | |
| - 18 Agustus 2009 dibayar Down Payment III | Rp |
| 5.000.000,- | |
| - 20 September 2009 dibayar cicilan I | Rp |
| 6.000.000,- | |
| - 18 Oktober 2009 dibayar cicilan II | Rp |
| 6.000.000,- | |
| - 16 November 2009 dibayar cicilan III | Rp |
| 6.000.000,- | |
| - 18 Desember 2009 dibayar cicilan IV | Rp |
| 6.000.000,- | |
| - 18 Januari 2010 dibayar cicilan V | Rp |
| 6.000.000,- | |
| - 18 Februari 2010 dibayar cicilan VI | Rp |
| 6.000.000,- | |
| - 13 Agustus 2012 dibayar sebagian cicilan VII | Rp |
| 3.000.000,- | |
| - 08 September 2012 dibayar sebagian cicilan VIII | Rp |
| 7.000.000,- | |

Halaman 7 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn



38. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2017 Penggugat ditelepon oleh Tergugat I dan menyatakan bahwa rumah Penggugat telah selesai dan siap untuk ditempati;
39. Oleh karena rumah Penggugat dinyatakan telah selesai dan siap untuk ditempati maka Penggugat beserta keluarga datang ke perumahan tersebut dengan membawa tukang untuk memasang jerak besi. Akan tetapi Penggugat kembali kecewa karena rumah Penggugat belum juga selesai, begitu juga pintu dan jendela rumah telah banyak yang rusak dan lapuk. Listrik dan air bersih (PAM) belum juga terpasang. Maka Penggugat komplain lagi ke Tergugat I agar segera mengganti pintu dan jendela dan memasang listrik dan air bersih (PAM) di rumah Penggugat;
40. Bahwa pada bulan Maret 2018 Penggugat ditelepon oleh Tergugat I dengan menyatakan kayu pintu dan jendela rumah Penggugat telah diganti. Maka Penggugatpun datang ke perumahan tersebut, ternyata kayu pintu dan jendela rumah tidak diganti. Akan tetapi hanya didempul dengan semen. Maka Penggugat pun komplain ke tukang kenapa kusen pintu hanya di dempul dan bukan diganti. Tapi dijawab tukangnyanya bahwa itu adalah instruksi dari kantor Medan untuk di dempul saja. lalu dicat ulang, begitu juga dengan listrik dan air belum terpasang;
41. Bahwa Penggugat telah puluhan kali mendatangi kantor Bursa Property baik yang di Jln. Orion No. 111 Medan maupun ke Jl. Karya Wisata Kompl. J City Ruko J Square D39-45 Medan untuk segera menyelesaikan rumah Penggugat. Akan tetapi Tergugat I selalu tetap tidak menanggapi dengan etiked baik sehingga dengan terpaksa Penggugat membawa persoalan ini ke jalur Hukum;
42. Bahwa rumah Penggugat sekarang sudah tidak layak dihuni karena bangunannya sudah kumuh dan banyak bangunannya yang rusak, dindingnya telah retak-retak dan terkelupas, pintu dan jendela telah kropos, air bersih (PAM) dan listrik hingga sekarang belum terpasang;
43. Bahwa Penggugat telah membayar uang sebanyak Rp 62.000.000,- kepada Tergugat I (Bukti P-2 s/d Bukti P-4). Hal ini membuktikan transaksi jual beli tanah dan rumah Blok 30 No 21 Komplek Perumahan "SEJOHOR BARU YASMIN", Jln. Luku I Simalingkar adalah sah menurut hukum karena sudah sesuai dengan syarat sahnya perikatan Pasal 1320 KUH Perdata;
44. Bahwa Penggugat telah membayar uang sebanyak Rp 62.000.000,- kepada Tergugat I (Bursa Property) maka Penggugat adalah



Pembeli Rumah yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang. Oleh karena itu pembelian tanah dan rumah di Komplek Perumahan "Sejohor Baru Yasmin Blok 30 No 21" yang terletak di Jln. Luku I Simalingkar adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat:

45. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi/cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat I (Bursa Property) sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 BW (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 BW (untuk prestasi berbuat sesuatu) maka Penggugat mengalami kerugian baik secara Materil dan Moril;

46. Adapun kerugian Materil yang dialami oleh Penggugat akibat Wanprestasi/cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat I (Bursa Property) adalah sebagai berikut :

- Uang yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk mencicil rumah tersebut yakni sebesar = Rp 62.000.000,-
- Apabila uang sebesar Rp 62.000.000,- tersebut Penggugat pergunakan untuk modal usaha maka keuntungan yang diperoleh Penggugat selama sebulan adalah Rp 5.000.000,-. Jika 1 Tahun maka keuntungannya adalah $Rp\ 5.000.000 \times 12\ \text{bulan} = Rp\ 60.000.000,-$.
- Jika 15 Tahun maka keuntungan Penggugat adalah sebesar Rp $60.000.000 \times 15\ \text{tahun} = Rp\ 900.000.000,-$
- Biaya kontrak rumah Penggugat selama 15 Tahun yakni sebesar = Rp 124.500.000,- dengan perincian sebagai berikut :
 - Tanggal 10 Agustus 2009 hingga 10 Maret 2010 sebesar=Rp 3.500.000,-
 - Tanggal 10 Maret 2010 hingga 10 Maret 2011 sebesar=Rp 6.000.000,
 - Tanggal 10 Maret 2011 hingga 10 Maret 2012 sebesar=Rp 6.500.000,-
 - Tanggal 10 Maret 2012 hingga 10 Maret 2013 sebesar=Rp 7.000.000,-
 - Tanggal 10 Maret 2013 hingga 10 Maret 2015 sebesar=Rp 15.000.000,-
 - Tanggal 10 Maret 2015 hingga 10 Maret 2016 sebesar=Rp 7.500.000,-
 - Tanggal 10 Maret 2016 hingga 10 Maret 2018 sebesar=Rp 15.500.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 10 Maret 2018 hingga 10 Maret 2020 sebesar=Rp 16.000.000,-
 - Tanggal 10 Maret 2020 hingga 10 Maret 2022 sebesar=Rp 18.000.000,-
 - Tanggal 10 Maret 2022 hingga 10 Maret 2023 sebesar=Rp 9.500.000,
 - Tanggal 10 Maret 2023 hingga 10 Maret 2025 sebesar=Rp 20.000.000,-
 - Kerugian akibat tidak diserahkannya rumah tersebut maka Penggugat menuntut denda sebesar 3% per Bulan sesuai dengan bunga Bank sebagai akibat keterlambatan penyerahan rumah. Maka $3\% \times \text{Rp } 62.000.000,- = \text{Rp } 1.860.000,-$. Denda selama 1 Tahun = $\text{Rp } 1.860.000,- \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp } 22.320.000,-$. Maka denda selama 15 Tahun adalah = $\text{Rp } 22.320.000 \times 15 \text{ tahun} = \text{Rp } 334.800.000,-$
 - Bahwa disamping itu Penggugat menuntut uang bunga sebesar 6% (enam persen)/tahunnya sesuai Pasal 1767 KUH Perdata. Maka $6\% \times \text{Rp } 62.000.000,- = \text{Rp } 3.720.000,-$. Bunga selama 15 Tahun = $\text{Rp } 3.720.000,- \times 15 \text{ Tahun} = \text{Rp } 55.800.000,-$
 - Biaya transport Penggugat selama 15 Tahun lebih dari Belawan ke Simalingkar - Medan dan Kp Lalang – Simalingkar – Medan yang tidak terhitung lagi jumlahnya dan biaya gugatan ke Pengadilan yakni sebesar = $\text{Rp } 10.000.000,-$ Total Kerugian Penggugat Sebesar = $\text{Rp } 1.487.100.000,-$ (Satu Milyar Empat Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Seratus Ribu Rupiah)
47. Selain itu Penggugat mengalami kerugian Moril akibat terbengkalainya pembangunan rumah Penggugat selama 15 (lima belas) tahun. Dimana waktu, tenaga dan pikiran hanya terfokus untuk mengurus rumah tersebut. Penggugat harus bolak balik dari Belawan (kantor) ke Simalingkar dan Medan sehingga mengakibatkan pekerjaan Penggugat menjadi terbengkalai dan Penggugat harus mengalami PHK kerja. Penggugat juga sering bertengkar dengan isteri dan hampir mengalami perceraian. Maka Penggugat menuntut biaya kerugian Moril sebesar $\text{Rp } 1.000.000.000,-$ (Satu Milyar Rupiah);
48. Bahwa kerugian akibat Wanprestasi/cidera janji dari Tergugat I, mohon kiranya Majelis Hakim agar menghukum Tergugat I (Bursa Property) untuk membayar uang ganti rugi sebesar $\text{Rp } 2.487.100.000,-$ (Dua Milyar

Halaman 10 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Empat Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Seratus Ribu Rupiah) dengan seketika dan sekaligus kepada Penggugat;

49. Bahwa perumahan Sejhohor Baru Yasmin sekarang telah berganti nama menjadi perumahan River Valley, yang dikelola oleh PT. Wiraland Property Group;

50. Bahwa PT. Wiraland Property Group (i.c Tergugat II) menjual rumah dengan Luas Tanah 6 x 12 M = 72 Meter di perumahan River Valley seharga Rp 702.000.000,-;

51. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak menjadi hampa atau sia-sia, dan Tergugat I sungguh-sungguh menjalankan kewajibannya, maka cukup beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk diletakkan sita jaminan atas harta kekayaan milik Tergugat I yang terletak di Jl. Karya Wisata Kompl. J City Ruko J Square D 39 - 45 Medan;

52. Bahwa oleh Karena Gugatan Pengugat diajukan berdasarkan pada bukti-bukti autentik dan mempunyai kekuatan hukum serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk berkenan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Medan agar berkenan memanggil para pihak untuk didengar keterangannya pada hari persidangan yang telah ditetapkan serta memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum kwitansi-kwitansi yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I (Bursa Property);
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Rumah dengan No : 0132/PPJB/SBY/IV/2010;
4. Menyatakan Tergugat I (Bursa Property Group) telah melakukan Wanprestasi/ cidera janji yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I membayar uang ganti rugi sebesar Rp 2.487.100.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Seratus

Halaman 11 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ribu Rupiah) seketika dan sekaligus kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

- Uang yang telah dibayar Penggugat kepada Tergugat I untuk mencicil rumah tersebut yakni sebesar = Rp 62.000.000,-
- Apabila Uang sebesar Rp 62.000.000,- tersebut Penggugat pergunakan untuk modal usaha maka keuntungan yang diperoleh Penggugat selama sebulan adalah Rp 5.000.000,-. Jika 1 Tahun maka keuntungannya adalah Rp 5.000.000 x 12 bulan = Rp 60.000.000,-. Jika 15 Tahun maka keuntungan Penggugat adalah Rp 60.000.000 x 15 tahun = Rp 900.000.000,-
- Biaya kontrak rumah Penggugat selama 15 (Tiga Belas) Tahun yakni sebesar = Rp 124.500.000,- dengan perincian sebagai berikut :
 - Tanggal 10 Agustus 2009 hingga 10 Maret 2010 sebesar =Rp 3.500.000,-
 - Tanggal 10 Maret 2010 hingga 10 Maret 2011 sebesar =Rp 6.000.000,-
 - Tanggal 10 Maret 2011 hingga 10 Maret 2012 sebesar =Rp 6.500.000,-
 - Tanggal 10 Maret 2012 hingga 10 Maret 2013 sebesar =Rp 7.000.000,-
 - Tanggal 10 Maret 2013 hingga 10 Maret 2015 sebesar =Rp 15.000.000,-
 - Tanggal 10 Maret 2015 hingga 10 Maret 2016 sebesar =Rp 7.500.000,-
 - Tanggal 10 Maret 2016 hingga 10 Maret 2018 sebesar =Rp 15.500.000,-
 - Tanggal 10 Maret 2018 hingga 10 Maret 2020 sebesar =Rp 16.000.000,-
 - Tanggal 10 Maret 2020 hingga 10 Maret 2022 sebesar =Rp 18.000.000,-
 - Tanggal 10 Maret 2022 hingga 10 Maret 2023 sebesar Rp 9.500.000,-
 - Tanggal 10 Maret 2023 hingga 10 Maret 2025 sebesar =Rp 20.000.000,-

Halaman 12 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN 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

- Kerugian akibat tidak diserahkannya rumah tersebut maka Penggugat menuntut denda sebesar 3% (Tiga Persen)/bulan sesuai dengan bunga Bank sebagai akibat keterlambatan penyerahan rumah.
- Maka $3\% \times \text{Rp } 62.000.000 = \text{Rp } 1.860.000,-$. Denda selama 1 (Satu) Tahun = $\text{Rp } 1.860.000,- \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp } 22.320.000,-$.
- Maka selama 15 Tahun = $\text{Rp } 22.320.000 \times 15 \text{ Tahun} = \text{Rp } 334.800.000,-$
- Bahwa disamping itu Penggugat menuntut uang bunga sebesar 6% (Enam Persen)/tahunnya sesuai Pasal 1767 KUH Perdata. Maka $6\% \times \text{Rp } 62.000.000,- = \text{Rp } 3.720.000,-$.
- Maka bunga selama 15 Tahun = $\text{Rp } 3.720.000,- \times 15 \text{ Tahun} = \text{Rp } 55.800.000,-$
- Biaya transport Penggugat selama 15 Tahun lebih dari Belawan ke Simalingkar - Medan dan Kp Lalang - Simalingkar - Medan yang tidak terhitung lagi jumlahnya, dan biaya gugatan ke Pengadilan yakni sebesar = $\text{Rp } 10.000.000,-$ Total Kerugian Penggugat Sebesar = $\text{Rp } 1.487.100.000,-$ (Satu Milyar Empat Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Seratus Ribu Rupiah)
- Menghukum Tergugat I membayar Kerugian Moril akibat terbengkalainya rumah selama 15 Tahun. Dimana waktu, tenaga dan pikiran Penggugat hanya terfokus untuk mengurus rumah tersebut. Penggugat harus bulak balik dari Belawan (kantor) ke Simalingkar dan Medan untuk mengurus rumah tersebut sehingga mengakibatkan pekerjaan Penggugat menjadi terbengkalai dan Penggugat harus mengalami PHK kerja. Penggugat juga sering bertengkar dengan isteri dan hampir mengalami perceraian. Maka Penggugat menuntut biaya kerugian Moril sebesar $\text{Rp } 1.000.000.000,-$ (Satu Milyar Rupiah);
- 6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas asset/harta kekayaan milik Tergugat I baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;
- 7. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa/Dwaangsom sebesar $\text{Rp } 1.000.000,-$ (satu juta rupiah)/harinya apabila Tergugat I lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;
- 8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta (uit voorbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding atau kasasi;
- 9. Menghukum Tergugat I membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida

Halaman 13 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Inperson dan Tergugat I hadir kuasanya akan tetapi Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 9 Januari 2024, 23 Januari 2024 dan tanggal 5 Maret 2024 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Asad Rahim Lubis, S.H. Mh, Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator dan berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

Eksepsi.

I. Tentang Identitas Tergugat I dan Tergugat II ;

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini adalah, sebagai berikut :

PT. Anugerah Multi Sumatera, dahulu Bursa Property Grup beralamat di Jln. Orion No. 111 Medan sekarang berganti nama menjadi Capital Property Member of Capital Grup, beralamat Jl. Karya Wisata Komplek J, City Ruko J Square D 39-45 Medan- 20114, selanjutnya disebut sebagai ----- Tergugat I ;

PT. Wiraland Property Grup, Alamat Jl. T. Amir Hamzah No. 1 A-1 B Medan Helvetia 20114, selanjutnya disebut sebagai ----- Tergugat II ;

- Bahwa PT. Anugerah Multi Sumatera, adalah Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia , sesuai dengan Akte Pendirian PT. Anugerah Multi Sumatera No. 28 tanggal 19 Juli 2008 yang telah mendapat Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia

Halaman 14 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia, sesuai dengan Keputusan No. AHU-46882.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 01 Agustus 2008 ;

- Bahwa Bursa Property Grup, Capital Property Member of Capital Grup dan Wiraland Grup (bukan PT. Wiraland Property Grup) adalah merupakan grup pemasaran dari beberapa Perusahaan Pengembang (Developer) yang keseluruhannya tidak berbentuk Badan Hukum ;
- Bahwa PT. Anugerah Multi Sumatera, Bursa Property Grup, Capital Property Member of Capital Grup dan Wiraland Grup (bukan PT. Wiraland Property Grup) tidak memiliki hubungan dengan PT. Anugerah Multi Sumatera sebagai suatu Badan Hukum (persoon recht) ;
- Bahwa karena itu penulisan identitas Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini secara formil bertentangan dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku ;
- Bahwa karena penulisan identitas Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini secara formil bertentangan dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku maka beralasan hukum kiranya jika gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

II. Tentang Penggabungan gugatan wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Ontrechtmatigedaad) dalam satu gugatan.

- Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I telah wanprestasi tidak melaksanakan Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010 atas pembelian 1 (satu) unit rumah type 36 , luas tanah 6 x 17 meter, Blok 54 No.23 yang kemudian ditukar dengan unit Blok 30 No.21, yang terletak di “ Sejhoh Baru Yasmin sekarang di kenal dengan kompleks perumahan “ River Valley” , sesuai dengan petitum angka 4, yang berbunyi : Menyatakan Tergugat I (Bursa Property Grup) telah melakukan Wanprestasi/cidera janji yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat ;
- Bahwa adapun alasan gugatan adalah : Oleh karena Tergugat I (Bursa Property) tidak juga menyerahkan Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli rumah dan tidak juga membuat Addendum, maka secara hukum Tergugat I (Bursa Property) dinyatakan sebagai Penjual yang beretikat buruk dan melanggar Pasal 1320 jo. Pasal 1335 jo. Pasal 1454 KUHPerdata jo Pasal 4 dan Pasal 7 Undang-undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (dalil posita gugatan point 32)

Halaman 15 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN 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

- Bahwa pelanggaran pasal 4 dan pasal 7 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen secara hukum dikwalifikasikan sebagai suatu Perbuatan Melanggar Hukum (Ontrecht Matigedaad) ;
- Bahwa karena Penggugat menggabungkan gugatan wanprestasi , vide. ketentuan pasal 1243 KUHPerdara) dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Ontrecht Matigedaad) vide. ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara , maka hal tersebut menyebabkan gugatan menjadi kabur (obscure libel), dan tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara ;
- Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1875/K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 menyebutkan : bahwa kumulasi gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji/wanprestasi tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara terpisah ;
- Bahwa karena gugatan kabur (obscure libel) maka patut dan beralasan hukum kiranya jika gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas , Tergugat I memohon dengan segala kerendahan hati kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard) ;

Kompensi.

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali ada hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya ;
2. Bahwa benar Penggugat membeli dari Tergugat I, 1 (satu) unit rumah type 36 , luas tanah 6 x 17 meter, Blok 54 No.23 , terletak di “ Sejhoh Baru Yasmin “ sekarang disebut dengan kompleks perumahan “ River Valley” , sesuai dengan Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010, tanggal 08 April 2010 , selanjutnya disebut dengan Perjanjian, dengan spesifikasi bangunan :

Pondasi	: Cor Beton Bertulang
Struktur Bangunan	: Cor Beton Bertulang
Atap	: Atap cor, Genteng
Dinding	: Batu bata atau sejenisnya, Displeter dan cat
Lantai	: Keramik 30 x 30 Lokal (T.36), Kramik 40 x 40 lokal (T-58, T,67, & T-78
Kusen & Pintu	: Meranti atau sejenisnya
Lantai kamar mandi	: Kramik 20 x 20 Lokal

Halaman 16 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn



Dinding kamar mandi : kramik 20 x 25 lokal

Air & Listrik : Listrik PLN 900w (T-36), Listrik PLN 1300w(T-58, T-67, & T-78), Air bersih (Sumur Bor)

KLosek : Kloset Jongkok (T-36), Kloset Duduk ((T-58, T-67, & T-78)

Dapur : Meja dapur coor, Kramik 20 x 25 lokal, kitchen sink
1 lubang

sebagaimana tercantum dalam Spesifikasi bangunan yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat I, tanggal 05 April 2010, yang merupakan lampiran dari Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010, tanggal 08 April 2010 ;

3. Bahwa harga tanah dan bangunan terperkara adalah Rp.64.000.000,- (enampuluh empat juta rupiah), dengan cara pembayaran sebagai berikut :

- Booking Fee sebesar Rp. 1.000.000,
- DP I,II,III sebesar Rp.15.000.000,
- Cicilan I s/d VIII Rp.48.000.000,- +

Jumlahnya Rp.64.000.000.- (enampuluh empat juta rupiah);

4. Bahwa karena Penggugat ingin segera menempati rumah yang dibelinya Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk mengganti unit rumah yang dibeli dari Blok 54 No.23 menjadi Blok 30 No. 21, selanjutnya disebut dengan tanah dan bangunan terperkara ;

5. Bahwa rumah Blok 30 No. 21 (tanah dan bangunan terperkara) memiliki luas tanah, type, standard spesifikasi bangunan dan harga yang sama dengan rumah Blok 54 No.23, sebagaimana tanah dan bangunan type 36 lainnya yang terdapat di kompleks perumahan “ Sejhoh Baru Yasmin/ River Valley ” ;

6. Bahwa atas harga tanah dan bangunan terperkara, Penggugat telah membayar :

- tanggal 16 Juni 2009 , Boking Fee Rp. 1.000.000,-
- tanggal 23 Juni 2009, DP – I Rp. 5.000.000,-
- tanggal 23 Juli 2009, DP- II Rp. 5.000.000,-
- tanggal 23 Agustus 2009 , DP - III Rp. 5.000.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanggal 6 Agustus 2010, cicilan I	Rp.
6.000.000,-	
- tanggal 8 September 2010, cicilan II	Rp.
6.000.000,-	
- tanggal 9 Oktober 2010, cicilan III	Rp.
6.000.000,-	
- tanggal 6 November 2010, cicilan IV	Rp.
6.000.000,-	
- tanggal 8 Desember 2010, cicilan V	Rp.
6.000.000,-	
- tanggal 8 Januari 2011, cicilan VI	Rp.
6.000.000,-	
- tanggal 13 Agustus 2012, cicilan VII	Rp.
3.000.000,-	
- tanggal 08 September 2012, cicilan VIII	Rp.
7.000.000,+	
Jumlah	Rp.62.000.000,-
	(enampuluh dua juta rupiah)

7. Bahwa hal tersebut diatas bersesuaian dengan posita gugatan point 43 berbunyi :Bahwa Penggugat telah membayar uang sebanyak Rp.62.000.000,- kepada Tergugat I (Bukti P-2 s/d Bukti P-4). Hal ini membuktikan transaksi jual beli tanah dan rumah Blok. 30 No.21 Komplek Perumahan “ Sejhoh Baru Yasmin”, Jln.Luku I Simalingkar adalah sah menurut hukum karena sudah sesuai dengan syarat sahnya perikatan Pasal 1320 KUHPerdara ;

8. Bahwa dalam posita gugatan point 43, Penggugat telah mengakui belum membayar lunas harga tanah dan bangunan, dengan sisa pembayaran sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) dari harga total yaitu Rp.64.000.000,- (harga objek sengketa), sehingga yang di bayarkan sebesar Rp.62.000.000,- (harga yang telah dibayar Penggugat kepada Tergugat I) ;

9. Bahwa setelah pembangunan unit selesai sesuai dengan spesifikasi unit type 36 di komplek perumahan “ River Valley” , berikut fasilitas listrik dan air bersih (PAM) , maka pada tanggal 8 September 2012, Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat tentang akan dibuatnya Akte Jual Beli /

Halaman 18 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

balik nama dan penyerahan tanah bangunan terperkara dari Tergugat I kepada Penggugat ;

10. Bahwa pada tanggal 12 September 2012, Tergugat I menyerahkan asli Sertifikat HGB 1936 dan dokumen2 lain yang berhubungan dengan tanah dan bangunan terperkara kepada Gloria Gita Putri Ginting, SH., MKn. Yaitu Notaris dan PPAT yang ditunjuk oleh Penggugat (menurut Penggugat masih memiliki pertalian keluarga dengannya) untuk dibuatkan Akte Jual Beli ;

11. Bahwa dengan akan dibuatnya Akte Jual Beli dan serah terima tanah dan bangunan terperkara dari Tergugat I kepada Penggugat, maka pembaharuan dan atau perbaikan Surat Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010 tanggal 08 April 2010 menjadi tidak relevan lagi ;

12. Bahwa akan tetapi pembuatan Akta Jual Beli dan serah terima tanah dan bangunan terperkara dari Tergugat I kepada Penggugat tidak terlaksana karena Penggugat tidak melunasi kekurangan pembayaran harga rumah sengketa sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), hingga tanggal 8 Oktober 2012 yaitu 1 bulan sejak pembayaran cicilan terakhir tanggal 8 September 2012 batas waktu untuk melunasi harga tanah dan rumah terperkara vide. pasal 5 huruf C, Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010, tanggal 08 April 2010, bahkan hingga saat ini Penggugat belum melunasi harga tanah dan bangunan aquo.;

13. Bahwa karena Akte Jual Beli tidak jadi dibuat, maka pada tanggal 19 April 2013, Tergugat I meminta Kembali Sertifikat HGB 1936 dan dokumen-dokumen lain dari Gloria Gita Putri Ginting, SH., MKn., dengan membayar uang cek bersih sebesar Rp.250.000,- (duaratus limapuluh ribu rupiah) ;

14. Bahwa karena hingga tanggal 8 Oktober 2012 Penggugat tidak melunasi harga tanah dan bangunan terperkara sebagaimana telah diperjanjikan, maka dalil posita gugatan point 44 yang menyebutkan : “Penggugat adalah pembeli rumah yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang....” Demikian juga dalil posita dan petitum gugatan yang menyatakan Tergugat I telah wanprestasi tidak mengalihkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat sesuai dengan Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010 adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak ;

Halaman 19 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN 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)



15. Bahwa gugatan point 42 berbunyi : “ Bahwa rumah Penggugat sekarang sudah tidak layak dihuni karena bangunannya sudah kumuh dan banyak bangunannya yang rusak dan dindingnya telah retak-retak dan terkelupas, pintu dan jendela telah keropos, air bersih (PAM) dan listrik hingga sekarang belum terpasang “ ;

16. Bahwa karena gugatan point 42 mendalilkan tentang bangunan terperkara menurut keadaannya pada saat ini, yakni tahun 2023 dan bukan keadaan pada bulan September 2012, yaitu pada saat akan dilaksanakannya pengalihan hak dan penyerahan tanah dan bangunan terperkara dari Tergugat I kepada Penggugat, maka dalil gugatan aquo. menjadi tidak relevan dan tidak beralasan hukum dan harus ditolak ;

17. Bahwa karena Tergugat I tidak wanprestasi dalam melaksanakan jual beli atas tanah dan bangunan terperkara, melainkan Penggugatlah yang telah lalai melunasi harga tanah dan bangunan terperkara sesuai dengan pasal 5 huruf C Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010 tanggal 08 April 2010, maka patut dan beralasan hukum kiranya jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, Tergugat I dengan segala kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard) ;

Rekonpensi

Bahwa Penggugat dr./ Tergugat I dk. bersama ini menyampaikan gugat balik/ gugat rekonpensi terhadap Tergugat dr./ Penggugat dk., berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam konpensi secara mutatis muntandis mohon dianggap telah dimasukkan dalam Rekonpensi untuk tidak diulang kembali ;

2. Bahwa benar Tergugat dr./ Penggugat dk. membeli dari Penggugat dr./ Tergugat I dk, 1 (satu) unit rumah type 36 , luas tanah 6 x 17 meter, Blok 54 No.23 , terletak di “ Sejhoh Baru Yasmin “ sekarang disebut dengan kompleks perumahan “ River Valley”, sesuai dengan Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010, tanggal 08 April 2010, selanjutnya disebut dengan Perjanjian, dengan spesifikasi bangunan :

Pondasi : Cor Beton Bertulang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Struktur Bangunan	: Cor Beton Bertulang
Atap	: Atap cor, Genteng
Dinding	: Batu bata atau sejenisnya, Displeter dan cat
Lantai	: Keramik 30 x 30 Lokal (T.36), Kramik 40 x 40
Lokal (T-58, T.67, & T-78	
Kusen & Pintu	: Meranti atau sejenisnya
Lantai kamar mandi	: Kramik 20 x 20 Lokal
Dinding kamar mandi	: kramik 20 x 25 lokal
Air & Listrik	: Listrik PLN 900w (T-36), Listrik PLN 1300w
(T-58, T-67, & T-78), Air bersih (Sumur Bor)	
KLose	: Kloset Jongkok (T-36), Kloset Duduk (T-58,
T-67, & T-78)	
Dapur	: Meja dapur coor, Kramik 20 x 25 lokal,
kitchen sink 1 lubang	

sebagaimana tercantum dalam pesifikasi bangunan yang ditandatangani Tergugat dr./Penggugat dk. dan Penggugat dr./Tergugat I dk , tanggal 05 April 2010, yang merupakan lampiran dari Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010, tanggal 08 April 2010 ;

3. Bahwa harga tanah dan bangunan terperkara adalah Rp.64.000.000,- (enampuluh empat juta rupiah) , dengan cara pembayaran sebagai berikut:

- Booking Fee sebesar Rp. 1.000.000,
- DP I,II,III sebesar Rp.15.000.000,
- Cicilan I s/d VIII Rp.48.000.000,- +

Jumlahnya = Rp. 64.000.000,-(enampuluh empat juta rupiah)

4. Bahwa karena Tergugat dr./Penggugat dk. ingin segera menempati rumah yang dibelinya Tergugat dr./Penggugat dk. dan Pengugat dr./Tergugat I dk. sepakat untuk mengganti unit rumah yang dibeli dari Blok 54 No.23 menjadi Blok 30 No. 21, selanjutnya disebut sebagai tanah dan bangunan terperkara;

5. Bahwa rumah Blok 30 No. 21 (tanah dan bangunan terperkara) memiliki luas tanah, type, standard spesifikasi bangunan dan harga yang sama dengan rumah Blok 54 No.23, sebagaimana tanah dan bangunan type 36 lainnya yang terdapat di kompleks perumahan “ Sejozor Baru Yasmin/ River Valley ”;

6. Bahwa atas harga tanah dan bangunan terperkara, Tergugat dr./Penggugat dk. telah membayar :

- tanggal 16 Juni 2009 , Boking Fee Rp. 1.000.000,-

Halaman 21 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanggal 23 Juni 2009, DP – I	Rp. 5.000.000,-
- tanggal 23 Juli 2009, DP- II	Rp. 5.000.000,-
- tanggal 23 Agustus 2009 , DP - III	Rp. 5.000.000,-
- tanggal 6 Agustus 2010, cicilan I	Rp. 6.000.000,-
- tanggal 8 September 2010,cicilan II	Rp. 6.000.000,-
- tanggal 9 Oktober 2010, cicilan III	Rp. 6.000.000,-
- tanggal 6 November 2010, cicilan IV	Rp. 6.000.000,-
- tanggal 8 Desember 2010, cicilan V	Rp. 6.000.000,-
- tanggal 8 Januari 2011, cicilan VI	Rp. 6.000.000,-
- tanggal 13 Agustus 2012, cicilan VII	Rp. 3.000.000,-
- tanggal 08 September 2012 ,cicilan VIII	Rp. 7.000.000,+
Jumlah	Rp.62.000.000,-

(enampuluh dua juta rupiah)

7. Bahwa hal tersebut diatas bersesuaian dengan posita gugatan Tergugat dr./Penggugat dk. point 43 berbunyi : Bahwa Penggugat telah membayar uang sebanyak Rp.62.000.000,- kepada Tergugat I (Bukti P-2 s/d Bukti P-4) . Hal ini membuktikan transaksi jual beli tanah dan rumah Blok. 30 No.21 Komplek Perumahan “ SEJOHOR BARU YASMIN”, Jln.Luku I Simalingkar adalah sah menurut hukum karena sudah sesuai dengan syarat sahnya perikatan Pasal 1320 KUHPdata ;

8. Bahwa dalam posita gugatan point 43, Tergugat dr./ Penggugat dk. telah mengakui kelalaiannya didalam melunasi harga tanah dan bangunan perkara sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) yaitu Rp.64.000.000,- (harga rumah– Rp.62.000.000,- (pembayaran harga rumah oleh Tergugat dr./Penggugat dk. kepada Penggugat dr./Tergugat I dk.);

9. Bahwa seharusnya Tergugat dr./Penggugat dk. melunasi harga tanah dan bangunan perkara pada tanggal 8 Oktober 2012, namun bahkan hingga saat ini Tergugat dr./Penggugat dk. belum melunasi kekurangan uang harga tanah dan bangunan aquo. sebagaimana telah diperjanjikan ;

10. Bahwa sesuai dengan Pasal 5 huruf C pada Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010 tanggal 08 April 2010 yang berbunyi : “tanpa mengurangi aturan denda yang dimaksud diatas, apabila dalam tempo 1 (satu) bulan terhitung sejak saat jatuh tempo pembayaran, pihak kedua tidak juga memenuhi kewajibanya tersebut maka perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya menurut hukum antara kedua belah pihak, sedangkan kedua belah pihak dalam hal ini

Halaman 22 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN 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)



mengenyampingkan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan ketentuan seluruh jumlah harga penjualan/pebelian tanah dan bangunan tersebut yang telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama sebesar 50 % (limapuluh persen) menjadi hak dan milik pihak pertama, demikian dianggap sebagai uang ganti rugi kepada pihak pertama, karena batalnya perjanjian ini akibat kelalaian pihak kedua, sedang sisanya sebesar 50% (limapuluh persen) akan dikembalikan oleh pihak pertama kepada pihak kedua pada saat tanah dan bangunan tersebut dijual oleh pihak pertama kepada pihak lain”;

11. Bahwa karena itu patut dan beralasan hukum kiranya jika Tergugat dr./ Penggugat dk. dinyatakan telah wanprestasi karena pada tanggal 8 Oktober 2012 tidak melunasi harga tanah dan bangunan terperkara sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) sesuai dengan Pasal 5 huruf C. Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010 tanggal 08 April 2010 ;

12. Bahwa karena itu patut dan beralasan hukum kiranya jika Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010 tanggal 08 April 2010 atas tanah dan bangunan terperkara antara Penggugat dr./ Tergugat I dk (selaku penjual) dengan Tergugat dr./Penggugat dk. (selaku pembeli) dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;

13. Bahwa karena itu patut dan beralasan hukum kiranya jika Penggugat dr./ Tergugat dk. dihukum untuk membayar kepada Tergugat dr./ Penggugat dk. Uang sebesar Rp.31.000.000,- (tigapuluh satu juta rupiah) yaitu 50% dari Rp.62.000.000,- (enampuluh dua juta rupiah) uang yang dibayar Tergugat dr./ Penggugat dk. kepada Penggugat dr./ Tergugat dk. untuk membeli tanah dan bangunan terperkara ;

14. Bahwa karena itu patut dan beralasan hukum kiranya jika Tergugat dr./ Penggugat dk. dihukum untuk menerima dari Penggugat dr./ Tergugat dk. uang sebesar Rp.31.000.000,- (tigapuluh satu juta rupiah) yaitu 50% dari Rp.62.000.000,- (enampuluh dua juta rupiah) uang yang dibayar Tergugat dr./ Penggugat dk. kepada Penggugat dr./ Tergugat dk. untuk membeli tanah dan bangunan terperkara ;

15. Bahwa karena bukti-bukti yang diajukan Penggugat dr./ Tergugat dk. dalam perkara rekonsensi merupakan bukti-bukti autentik , maka patut dan beralasan hukum kiranya jika putusan dalam perkara ini dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uit voorbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas Penggugat dr./ Tergugat dk. dengan segala kerendahaan hati memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengambil keputusan hukum yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menerima eksekusi Tergugat I untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

Dalam Kompensi :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonpensi :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan balik / rekonpensi Penggugat dr. /Tergugat I dk. untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat dr./Penggugat dk. sejak tanggal 8 Oktober 2012 telah wanprestasi, karena tidak melunasi harga tanah dan bangunan terperkara di Blok 30 No. 21 kompleks perumahan “ Sejhoh Baru Yasmin” sekarang di kenal dengan kompleks perumahan “ River Valley”, yang terletak di Jln. Luku I Simalingkar, Medan, sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) sesuai dengan Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010 tanggal 8 April 2010 antara Penggugat dr./ Tergugat I dr. dengan Tergugat dr./ Penggugat dk. ;
3. Menyatakan Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010 tanggal 8 April 2010 antara Penggugat dr./ Tergugat I dr. dengan Tergugat dr./ Penggugat dk. atas tanah dan bangunan terperkara di Blok 30 No. 21 kompleks perumahan “ Sejhoh Baru Yasmin” sekarang di kenal dengan kompleks perumahan “River Valley”, yang terletak di Jln. Luku I Simalingkar, kota Medan, batal demi hukum dan segala akibat hukumnya ;
4. Menghukum Penggugat dr./ Tergugat I dk. untuk mengembalikan kepada Tergugat dr./ Penggugat dk. uang sebesar Rp.31.000.000,- (tigapuluh satu juta rupiah) yaitu 50% dari Rp.62.000.000,- (enampuluh dua juta rupiah) uang yang dibayar Tergugat dr./ Penggugat dk. kepada Penggugat dr./ Tergugat I dk. untuk membeli tanah dan bangunan terperkara sesuai dengan Pasal 5 uruf C pada Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual

Halaman 24 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN 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

Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010 tanggal 8 April 2010 antara Penggugat dr./ Tergugat dr. dengan Tergugat dr./ Penggugat dk. ;

5. Menghukum Tergugat dr./ Penggugat dk. untuk menerima pengembalian dari Penggugat dr./ Tergugat I dk. uang sebesar Rp.31.000.000,- (tigapuluh satu juta rupiah) yaitu 50% dari Rp.62.000.000,- (enampuluh dua juta rupiah) uang yang dibayar Tergugat dr./ Penggugat dk. kepada Penggugat dr./ Tergugat dk. untuk membeli tanah dan bangunan terperkara sesuai dengan pasal 5 uruf C pada Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010 tanggal 8 April 2010 antara Penggugat dr./ Tergugat dr. dengan Tergugat dr./ Penggugat dk. ;

6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu / secara serta merta (uit voorbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi ;

7. Menghukum Tergugat dr./Penggugat dk. untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (et a quo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak terjadi jawab menjawab dimana penggugat mengajukan repliknya tanggal 16 April 2024 dan Tergugat I mengajukan dupliknya tanggal 30 April 2024;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalik-dalil gugatannya, penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Brosur Penjualan Rumah di Sejahtera Baru Yasmin, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 1;
2. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Booking Fee Down Payment 1-3 Cicilan 1-6 atas pembelian 1 unit rumah di Sejahtera Yasmin Nomor 082/SBY/X/11, yang dikeluarkan oleh PT. Anugerah Multi Sumatera tanggal 08 Januari 2011, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 2;
3. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Booking Fee Down Payment 1-3 Cicilan 7 atas pembelian 1 unit rumah di Sejahtera Yasmin Nomor 0057/SBY/VIII/12, yang dikeluarkan oleh PT. Anugerah Multi Sumatera tanggal 13 Agustus 2012, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 3;
4. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Booking Fee Down Payment 7 & sebagian cicilan 8 atas pembelian 1 unit rumah di Sejahtera Yasmin Nomor

Halaman 25 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN 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

0096/SBY/XI/09, yang dikeluarkan oleh PT. Anugerah Multi Sumatera tanggal 08 September 2012, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 4;

5. Fotocopy Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 0132/PPJB/SBY/IV/2010 tanggal 08 April 2010, tanpa asli dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 5;

6. Foto copy Foto Alamat Bursa Property yang baru di Jalan Karya Wisata Kompl. J. City Ruko J Squar D 39-45 Medan, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 6;

7. Fotocopy Surat Denda terhadap keterlambatan pembayaran cicilan rumah blok 30 No 21 Perumahan Sejozor Baru Yasmin, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 7;

8. Fotocopy Surat Somasi I tanggal 15 Oktober 2012 yang dibuat oleh Eka Sapta Ginting, S.H, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 8;

9. Fotocopy Surat Somasi II tanggal 12 November 2012 yang dibuat oleh Eka Sapta Ginting, S.H, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 9;

10. Fotocopy Kwitansi Sewa Rumah di Perumahan Palem Kencana tanggal 8 Agustus 09, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 10;

11. Fotocopy Kwitansi Sewa Rumah di Perumahan Palem Kencana tanggal 5 Maret 2010, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 11;

12. Fotocopy Kwitansi Sewa Rumah di Perumahan Palem Kencana tanggal 3 Maret 2011, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 12;

13. Fotocopy Kwitansi Sewa Rumah di Perumahan Palem Kencana tanggal 5 Maret 2012, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 13;

14. Fotocopy Kwitansi Sewa Rumah di Perumahan Palem Kencana tanggal 8 Maret 2013, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 14;

15. Fotocopy Kwitansi Sewa Rumah di Perumahan Palem Kencana tanggal 05 Maret 2015, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 15;

Halaman 26 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN 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)



16. Fotocopy Kwitansi Sewa Rumah di Perumahan Palem Kencana tanggal 10 Maret 2016, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 16;
17. Fotocopy Kwitansi Sewa Rumah di Perumahan Palem Kencana tanggal 5 Maret 2018, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 17;
18. Fotocopy Kwitansi Sewa Rumah di Perumahan Palem Kencana tanggal 05 Maret 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 18;
19. Fotocopy Kwitansi Sewa Rumah di Perumahan Palem Kencana tanggal 3 Maret 2022, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 19;
20. Fotocopy Kwitansi Sewa Rumah di Perumahan Palem Kencana tanggal 8 Maret 2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 20;
21. Fotocopy Biaya Gugatan (SKUM) sebesar Rp. 2.010.000,- yang dikeluarkan oleh Bank BTN tanggal 14-12-2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 21;
22. Fotocopy Biaya Gugatan (SKUM) sebesar Rp. 580.000,- yang dikeluarkan oleh Bank BTN tanggal 20-12-2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 22;
23. Fotocopy Foto Rumah yang dibeli Penggugat di Perumahan Sejahtera Baru Yasmin Blok 54 No 23 yang terletak di Jalan Luku I Simalingkar, tanpa asli dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 23;
24. Fotocopy Brosur Penjualan Rumah Sejahtera Baru Yasmin yang sekarang ini telah berganti nama menjadi River Valley Resort Home, tanpa asli dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P – 24;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, penggugat telah mengajukan saksi sebagai berikut :

1. Saksi Muhammad Hendra, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi sudah kenal lama kenal dengan Penggugat;
 - Bahwa Sepengetahuan saksi Penggugat menyewa rumah di Komplek Palem Kencana;
 - Bahwa Penggugat ada membeli 1 (satu) unit rumah di Sejahtera Yasmin Baru sekira bulan Juni tahun 2009;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sepengetahuan saksi kompleks perumahan Sejhohr Yasmin Baru berada di Simalingkar;
- Bahwa Yang mengelola dari kompleks perumahan Sejhohr Yasmin Baru adalah Bursa Property;
- Bahwa Saksi ada menemani Penggugat pergi ke kantor Bursa Property kurang lebih 3 kali yang terletak di Jalan Orion No 111 Medan tepatnya disamping Medan Plaza;
- Bahwa Saksi bersama dengan Penggugat dan isterinya ada 5 kali untuk menemani Penggugat ke Kantor Capital Property di Jalan Karya Wisata Komplek J City Ruko J Square D Medan;
- Bahwa Saksi diajak oleh Penggugat dan isterinya untuk melihat rumah Penggugat di perumahan Sejhohr Yasmin Baru yang berada di Jalan Luku I Simalingkar;
- Bahwa Saksi ada mendengar dari salah satu karyawan Capital Property yang menyatakan rumah akan selesai dalam tempo 6 bulan sewaktu membayar cicilan rumah sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah);
- Bahwa Saksi melihat Penggugat dan isterinya marah-marah baik di kantor Bursa Property maupun di kantor Capital Property karena rumah yang dijanjikan tidak selesai;
- Bahwa Saksi ada membaca di PPJB bahwa Bursa Property akan menyelesaikan rumah selesai dan siap huni dalam tempat 12 (dua belas) bulan;
- Bahwa Saksi ada memfoto di dinding kaca Bursa Property telah pindah kantor ke Jalan Karya Wisata Komplek J City;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Penggugat mengakui belum membayar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), dan saksi juga mendengar Penggugat akan membayar tunggakan tersebut apabila rumah telah selesai sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah);
- Bahwa Pada saat Penggugat melakukan pembayaran DP III pembangunan rumah Sejhohr Yasmin Baru sempat terhenti;
- Bahwa Pembangunan rumah milik Penggugat di Sejhohr Yasmin Baru terhenti kurang lebih 2 tahun;
- Bahwa Yang mengirimkan Surat Somasi I dan yang II adalah saksi;
- Bahwa Saksi diajak oleh Penggugat dan isterinya sekira bulan Oktober 2012 ke perumahan Sejhohr Baru Yasmin dan melihat rumah milik Penggugat belum selesai;

Halaman 28 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN 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

- Bahwa Saksi mendengar dari Penggugat bahwa Perumahan Sejhohr Yasmin Baru sekarang telah berganti nama menjadi perumahan River Valley;
- Bahwa Sekarang perumahan River Valley dikelola oleh PT Wiraland Property Gorup;
- 2. Saksi Naomi, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi adalah isteri Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui Penggugat ada membeli 1 (satu) unit rumah di Sejhohr Baru Yasmin type 36 plus yang terletak di Jalan Luku I Simalingkar;
 - Bahwa Saksi selalu menemani Penggugat untuk membayar cicilan rumah, baik di Bursa Property maupun di Kantor Capital Property Member of Capital Proty;
 - Bahwa Saksi mendengar Bursa Property akan menyelesaikan unit rumah tersebut selesai dalam waktu 6 (enam) bulan;
 - Bahwa Saksi melihat Penggugat membayar cicilan rumah setiap bulannya sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah);
 - Bahwa Saksi mengetahui sekarnag Bursa Property sudah berganti nama menjadi Capital Property;
 - Bahwa Penggugat tidak mengakui belum membayar sisa pembayaran sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), yang ada didengar oleh salah satu kasur pada karyawan Bursa Property adalah apabla rumah Penggguat telah selesai dan siap huni maka Penggugat disuruh membayar sisa pembayaran sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah);
 - Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat ada 2 kali mesomasi PT Anugerah Multi Sumatera (Bursa Property);
 - Bahwa Saksi mengetahui setelah Penggugat melakukan pembayaran DP yang ke III pembangunan rumah milik Penggugat terhenti;
 - Bahwa Berhentinya pembangunan rumah milik Penggugat kurang lebih 2 tahun;-
 - Bahwa Pada tanggal bulan Desember 2014 saksi diajak oleh Penggguat ke perumahan Sejhohr Baru Yasmin tapi rumah milik Penggugat belum juga selesai;
 - Bahwa Tergugat I selalu meminta kepada Penggugat supaya jangan dibawa keranah hukum;
 - Bahwa Setelah Penggugat melunasi booking fee dan down payment maka datang Hasan dan Awen membujuk Penggugat agar mau membeli rumah tersebut secara tunai dengan membayar cicilan rumah sebesar Rp.

Halaman 29 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN 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

6.000.000,- (enam juta rupiah) perbulan selama 8 (delapan) kali pembayaran dan Penggugat tidak dikenakan lagi biaya-biaya administrasi lainnya dan rumah siap ditempati dalam tempo 6 (enam) bulan sejak dimulai cicilan pertama;

- Bahwa Pada saat Penggugat melakukan pembayaran DP III pembangunan rumah Sejhohr Yasmin Baru sempat terhenti;
- Bahwa Pembangunan rumah milik Penggugat di Sejhohr Yasmin Baru terhenti kurang lebih 2 tahun;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalik-dalik sangkalannya, Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Pendirian Perseroan Terbatas (PT.) Anugerah Multi Sumatera Nomor 28 yang dibuat dihadapan Lili Suryati, S.H Notaris di Kota Medan tanggal 19 Juli 2008, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti TI – 1;
2. Fotocopy Pengesahan Pendirian Badan Hukum Persroan Terbatas atas nama PT. Anugerah Multi Sumatera Nomor : AHU-46882.A.H.01.01 Tahun 2008 yang dikeluarkan oleh an. Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum tanggal 01 Agustus 2008, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti TI – 2;
3. Fotocopy Akta Berita Acara Rapat Nomor 180 yang dibuat dihadapan Edy, S.H, Notaris di Kota Medan tanggal 26 Februari 2009, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya diberi tanda bukti TI – 3;
4. Fotocopy Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Daa Perseroan PT. Anugerah Multi Sumatera Nomor : AHU-AH. 01.10.02467, yang dikeluarkan oleh an. Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum tanggal 25 Maret 2009, diberi tanda bukti TI – 4;
5. Fotocopy Akta Berita Acara Rapat PT. Anugerah Multi Sumatera Nomor 63 yang dibuat dihadapan Roosmidar, S.H Notaris di Kota Medan tanggal 14 April 2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti TI – 5;
6. Fotocopy Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Anugerah Multi Sumatera Nomor : AHU-AH. 01.09.0114228, yang dikeluarkan oleh an. Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum tanggal 05 Mei

Halaman 30 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN 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

2023, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti TI – 6;

7. Fotocopy Akta Peningkatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 0132/PPJB/SBY/IV/2010 tanggal 08 April 2010, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti TI – 7;

8. Fotocopy Tanda Terima No. 000505 tanggal 08 Oktober 2011, Properti Sejohor Baru Yasmin blok 30 No 21 Pembeli an. Eka Sapta Ginting, S.H, yang dikeluarkan oleh Bursa Properti, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti TI – 8;

9. Fotocopy Data Pembeli dan Kontrol Pembayaran atas nama Eka Sapta Ginting, S.H tanggal bayar dari 16 Juni 2009 sampai dengan 8 September 2012, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti TI – 9;

10. Fotocopy Buku Ekspedisi Berisi Serah Terima Surat/Dokumen PT. Anugerah Multi Sumatera kepada Kantor Notaris/PPAT Gloria Gita Ginting, S.H. M.Kn, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti TI – 10;

11. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2024 HGB 1936/30-21, Dorin Tonggal Pancur Batu, Kab. Deli Serdang an PT. Anugerah Multi Sumatera, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Deli Serdang tanggal 14 Maret 2024, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti TI – 11;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 20 Agustus 2024 dan para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

Halaman 31 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN Mdn



Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Tentang Identitas Tergugat I dan Tergugat II ;

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini adalah, sebagai berikut :

PT. Anugerah Multi Sumatera, dahulu Bursa Property Grup beralamat di jln. Orion No. 111 Medan sekarang berganti nama menjadi Capital Property Member of Capital Grup, beralamat Jl. Karya Wisata Komplek J, City Ruko J Square D 39-45 Medan- 20114, selanjutnya disebut sebagai ----- Tergugat I

;

PT. Wiraland Property Grup, Alamat Jl. T. Amir Hamzah No. 1 A-1 B Medan Helvetia 20114, selanjutnya disebut sebagai ----- Tergugat II ;

- Bahwa PT. Anugerah Multi Sumatera, adalah Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia , sesuai dengan Akte Pendirian PT. Anugerah Multi Sumatera No. 28 tanggal 19 Juli 2008 yang telah mendapat Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sesuai dengan Keputusan No. AHU-46882.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 01 Agustus 2008 ;

- Bahwa Bursa Property Grup, Capital Property Member of Capital Grup dan Wiraland Grup (bukan PT. Wiraland Property Grup) adalah merupakan grup pemasaran dari beberapa Perusahaan Pengembang (Developer) yang keseluruhannya tidak berbentuk Badan Hukum ;

- Bahwa PT. Anugerah Multi Sumatera, Bursa Property Grup, Capital Property Member of Capital Grup dan Wiraland Grup (bukan PT. Wiraland Property Grup) tidak memiliki hubungan dengan PT. Anugerah Multi Sumatera sebagai suatu Badan Hukum (persoon recht) ;

- Bahwa karena itu penulisan identitas Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini secara formil bertentangan dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku ;

- Bahwa karena penulisan identitas Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini secara formil bertentangan dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku maka beralasan hukum kiranya jika gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

Tentang Penggabungan gugatan wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Ontrechtmatigedead) dalam satu gugatan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I telah wanprestasi tidak melaksanakan Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010 atas pembelian 1 (satu) unit rumah type 36 , luas tanah 6 x 17 meter, Blok 54 No.23 yang kemudian ditukar dengan unit Blok 30 No.21, yang terletak di “ Sejhoh Baru Yasmin sekarang di kenal dengan kompleks perumahan “ River Valley” , sesuai dengan petitum angka 4, yang berbunyi : Menyatakan Tergugat I (Bursa Property Grup) telah melakukan Wanprestasi/cidera janji yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat ;
- Bahwa adapun alasan gugatan adalah : Oleh karena Tergugat I (Bursa Property) tidak juga menyerahkan Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli rumah dan tidak juga membuat Addendum, maka secara hukum Tergugat I (Bursa Property) dinyatakan sebagai Penjual yang beretikat buruk dan melanggar Pasal 1320 jo. Pasal 1335 jo. Pasal 1454 KUHPerdato jo Pasal 4 dan Pasal 7 Undang-undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (dalil posita gugatan point 32)
- Bahwa pelanggaran pasal 4 dan pasal 7 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen secara hukum dikwalifikasikan sebagai suatu Perbuatan Melanggar Hukum (Ontrecht Matigedaad) ;
- Bahwa karena Penggugat menggabungkan gugatan wanprestasi , vide. ketentuan pasal 1243 KUHPerdato) dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Ontrecht Matigedaad) vide. ketentuan Pasal 1365 KUHPerdato , maka hal tersebut menyebabkan gugatan menjadi kabur (obscure libel), dan tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara ;
- Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1875/K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 menyebutkan : bahwa kumulasi gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji/wanprestasi tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara terpisah ;
- Bahwa karena gugatan kabur (obscure libel) maka patut dan beralasan hukum kiranya jika gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas , Tergugat I memohon dengan segala kerendahan hati kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard) ;

Halaman 33 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN 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)



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Tergugat I menyangkut Gugatan kabur (*Obscuur libel*) mengenai Penggabungan gugatan wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*Ontrechtmatigedaad*) dalam satu gugatan, dengan alasan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan apakah Gugatan Penggugat kabur/ *obscuur* atau tidak, Majelis Hakim akan berpedoman pada syarat-syarat sebuah Gugatan sebagaimana digariskan dalam Pasal 8 Reglement op de Rechtsvordering (RV) yang saat ini bukan merupakan hukum positif, namun untuk kepentingan beracara, maka Pasal 8 RV tersebut dapat dijadikan pedoman ;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 8 ke – 1 dan ke – 3 RV, isi suatu Gugatan harus memenuhi syarat-syarat, sebagai berikut :

1. Syarat kesatu, adanya Identitas Para Pihak, yang antara lain memuat : Nama Lengkap dengan jelas dan Alamat Tempat Tinggal/ Kediaman yang lengkap;
2. Syarat kedua, adanya Fundamentum Petendi (Posita), yang mana dalam praktek dikenal dua teori yang menyangkut tentang Posita Gugatan yaitu *Substantierings Theorie*, yaitu bahwa Posita Gugatan selain menjelaskan peristiwa hukum yang menjadi dasar Gugatan juga harus disertai dengan penjelasan tentang fakta - fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut, sedangkan teori yang kedua yaitu Teori Individualisasi (*Individualisering Theorie*) yang menjelaskan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam Gugatan, harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan, dan selanjutnya menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., mengemukakan bahwa “Perumusan kejadian materi secara singkat sudah dapat memenuhi syarat yang diharuskan untuk suatu fundamentum petendi”, sehingga Penggugat cukup mendeskripsikan secara singkat mengenai duduk perkara yang ada dalam gugatannya ;
3. Syarat ketiga, adanya Petitum, yang berisi Pokok Tuntutan Penggugat, berupa deskripsi yang jelas dan menyebutkan satu persatu tentang apa saja yang menjadi Pokok Tuntutan Penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada Tergugat, sedangkan syarat formal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari suatu Gugatan adalah pencantuman Tempat dan Tanggal Surat Gugatan, Bermaterai dan Dibubuhi Tanda Tangan ;

Menimbang, bahwa merujuk pada uraian diatas, maka adanya ketidakjelasan atau kekaburan dalam suatu Gugatan seharusnya ditujukan kepada tidak terpenuhinya unsur-unsur sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 8 RV tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan memperhatikan Surat Gugatan Penggugat tersebut di atas, ternyata menurut Majelis Hakim, yang menjadi pokok persengketaan dalam surat gugatan tersebut adalah mengenai Tergugat I telah wanprestasi tidak melaksanakan Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010 atas pembelian 1 (satu) unit rumah type 36 , luas tanah 6 x 17 meter, Blok 54 No.23 yang kemudian ditukar dengan unit Blok 30 No.21, yang terletak di “ Sejahtera Baru Yasmin sekarang di kenal dengan kompleks perumahan “ River Valley” , sesuai dengan petitum angka 4, yang berbunyi : Menyatakan Tergugat I (Bursa Property Grup) telah melakukan Wanprestasi/cidera janji yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa oleh karena Tergugat I (Bursa Property) tidak juga menyerahkan Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli rumah dan tidak juga membuat Addendum, maka secara hukum Tergugat I (Bursa Property) dinyatakan sebagai Penjual yang beretika buruk dan melanggar Pasal 1320 jo. Pasal 1335 jo. Pasal 1454 KUHPerdara jo Pasal 4 dan Pasal 7 Undang-undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (dalil posita gugatan point 32)

Menimbang, bahwa dalam pasal 4 dan pasal 7 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen secara hukum dikwalifikasikan sebagai suatu Perbuatan Melanggar Hukum (Ontrecht Matigedaad) buatkan perbuatan ingkar janji ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut penilaian Majelis Hakim Gugatan Penggugat tersebut adalah kabur, sebab Penggugat telah menggabungkan gugatan wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Ontrecht Matigedaad) dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1875/K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 menyebutkan : *“bahwa kumulasi gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji/wanprestasi tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara terpisah”* ;

Halaman 35 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN 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)



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verlaard*) oleh karena gugatan kabur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verlaard*) maka eksepsi Tergugat I yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan dan dikesampingkan;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat kabur, yang berakibat gugatan aquo dinyatakan tidak dapat diterima, maka pokok perkara a quo tidak dipertimbangkan lebih lanjut dan dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi telah mengajukan Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dalam Konvensi akan disebut sebagai Tergugat Rekonvensi, sedangkan Tergugat I dalam Konvensi akan disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Konvensi secara mutatis mutandis dianggap termuat dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut dalam Surat Jawaban tanggal 19 Maret 2024, dan dalam Jawaban tersebut juga diajukan Rekonvensi atau Gugatan Balik, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan balik / rekonvensi Penggugat dr. /Tergugat I dk. untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat dr./Penggugat dk. sejak tanggal 8 Oktober 2012 telah wanprestasi, karena tidak melunasi harga tanah dan bangunan terperkara di Blok 30 No. 21 komplek perumahan “ Sejhoh Baru Yasmin” sekarang di kenal dengan komplek perumahan “ River Valley”, yang terletak di Jln. Luku I Simalingkar, Medan, sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) sesuai dengan Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010 tanggal 8 April



2010 antara Penggugat dr./ Tergugat I dr. dengan Tergugat dr./ Penggugat dk. ;

3. Menyatakan Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010 tanggal 8 April 2010 antara Penggugat dr./ Tergugat I dr. dengan Tergugat dr./ Penggugat dk. atas tanah dan bangunan terperkara di Blok 30 No. 21 komplek perumahan “Sejohor Baru Yasmin” sekarang di kenal dengan komplek perumahan “River Valley”, yang terletak di Jln. Luku I Simalingkar, kota Medan, batal demi hukum dan segala akibat hukumnya ;

4. Menghukum Penggugat dr./ Tergugat I dk. untuk mengembalikan kepada Tergugat dr./ Penggugat dk. uang sebesar Rp.31.000.000,- (tigapuluh satu juta rupiah) yaitu 50% dari Rp.62.000.000,- (enampuluh dua juta rupiah) uang yang dibayar Tergugat dr./ Penggugat dk. kepada Penggugat dr./ Tergugat I dk. untuk membeli tanah dan bangunan terperkara sesuai dengan Pasal 5 uruf C pada Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010 tanggal 8 April 2010 antara Penggugat dr./ Tergugat dr. dengan Tergugat dr./ Penggugat dk. ;

5. Menghukum Tergugat dr./ Penggugat dk. untuk menerima pengembalian dari Penggugat dr./ Tergugat I dk. uang sebesar Rp.31.000.000,- (tigapuluh satu juta rupiah) yaitu 50% dari Rp.62.000.000,- (enampuluh dua juta rupiah) uang yang dibayar Tergugat dr./ Penggugat dk. kepada Penggugat dr./ Tergugat dk. untuk membeli tanah dan bangunan terperkara sesuai dengan pasal 5 uruf C pada Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 0132/PPJB/SBY/IV/2010 tanggal 8 April 2010 antara Penggugat dr./ Tergugat dr. dengan Tergugat dr./ Penggugat dk. ;

6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu / secara serta merta (uit voorbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi ;

7. Menghukum Tergugat dr./Penggugat dk. untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Balik/Rekonvensi tersebut, Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi telah mengajukan Jawaban tertulis sebagaimana tersebut dalam REPLIK Tanggal 16 April 2024, sebagai berikut;

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak seluruh Eksepsi dan jawaban Tergugat I dan Gugatan Rekonvensi Penggugat dr/Tergugat dk untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Rekonvensi, dan Jawaban Rekonvensi dihubungkan dengan pembuktian Para Pihak, maka dapat disimpulkan bahwa Rekonvensi tersebut mempunyai keterkaitan yang erat dengan Konvensi, sehingga secara formil Rekonvensi tersebut dapat diterima untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dalam Konvensi, Dalam Pokok Perkara Gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvantkelijke verklaard*) oleh karena dalam Rekonvensi tersebut mempunyai keterkaitan yang erat dengan gugatan Konvensi, maka dengan sendirinya Rekonvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvantkelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Konvensi, Gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvantkelijke verklaard*), maka Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo yang jumlahnya akan ditentukan dalam diktum Putusan;

Mengingat, Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1875/K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 serta Pasal-Pasal lain dalam ketentuan Perundang-undangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvantkelijverklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvantkelijverklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp323.000,00,-(tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah)

Halaman 38 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1115/Pdt.G/2023/PN 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)



Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Selasa tanggal 24 September 2024, oleh kami M. Nazir, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nani Sukmawati, S.H., M.H., dan Khairulludin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 1 Oktober 2024 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Muhammad Afandi Nasution, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri Penggugat dan Kuasa Tergugat II;

Hakim Anggota,	Hakim Ketua,
Nani Sukmawati, S.H., M.H.	M. Nazir, S.H., M.H.
Khairulludin, S.H., M.H.	
	Panitera Pengganti,
	Muhammad Afandi Nasution, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp10.000,00;
2. Redaksi	: Rp10.000,00;
3.....P	: Rp150.000,00;
roses	
4.....P	: Rp30.000,00;
NBP	
5.....P	: Rp83.000,00;
anggihan	
6.....B	: Rp40.000,00;
iaya Penggandaan	
Jumlah	: Rp323.000,00;

(tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah)