



**P U T U S A N**

**Nomor 370/Pdt/2020/PT MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**1. SUGITO**, umur 40 tahun, pemegang KTP NIK. 120511104790003, Kebangsaan Indonesia, Agama Buddha, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Sudirman No. 183, Kelurahan/Desa Pekan Tanjungpura, Kecamatan Tanjungpura, Kabupaten Langkat, selanjutnya disebut **PEMBANDING I semula PENGGUGAT I** ;

**2. AGNES LIMOIS**, umur 25 tahun, pemegang KTP NIK : 1271205801940004, Kebangsaan Indonesia, Agama Buddha, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Jln. Berastagi No. 5-A-Kota Medan, selanjutnya disebut **PEMBANDING II semula PENGGUGAT II**.

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal , 09 September 2019 ( terlampir ) diwakili oleh Kuasanya, yaitu : **WONDI.H.SIREGAR, SH**, advokat dan Konsultan Hukum/Pers pada Law Office MEDAN LAWYER ASSOCIATES, berkantor Jalan Sampali No. 32-A, Kelurahan Pandau Hulu II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan.

**L A W A N**

**1. PT. GAPERTA WIRA KENCANA**, Jln. T. Amir Hamzah No.1A-1B, Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia-Kota Medan-20114 selanjutnya disebut **TERBANDING I semula TERGUGAT I**;

**2. VICKY ROY FONDA**, umur 35 tahun, Agama Budha, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jln. Sei. Brantas, Komp. Devilla No.09-D Babura, Sunggal- Kota Medan , selanjutnya disebut **TERBANDING II semula TERGUGAT II**;

Halaman 1 dari 19 Putusan Nomor: 370/Pdt/2020/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada CHARLES SILALAH, SH.MH, SAHALA HALAMOAN TAMBUN, SH., DICKY MAHENDRO RAKSA, SH., ZULKIFLI PANJAITAN, SH, HARMAN SITEPU, SH. Dan INTAN B.PAKPAHAN, SH. Advokat pada Kantor Hukum CHARLES TIGOR SILALAH, SH.MH & Rekan, beralamat di Jalan Prof.H.M Yamin, SH., Komplek Serdang Mas Blok C-3 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 29 Oktober 2019;

## Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 5 Agustus 2020 Nomor 370/Pdt/2020/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 5 Agustus 2020 Nomor 370/Pdt/2020/PT MDN;
3. Penetapan Hari Sidang oleh Hakim Ketua Nomor 370/Pdt/2020/PT MDN tanggal 6 Agustus 2020;
4. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 676/Pdt.G/2019/PN Mdn, tanggal 27 April 2020 dan surat-surat lain yang bersangkutan ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan tertanggal 18 September 2019, dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada, tanggal 18 September 2019, dalam Register Perkara Nomor 676/ Pdt.G/ 2019 / PN. Mdn dengan dalil – dalil Gugatan, sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah mengadakan Perjanjian Investasi dengan Tergugat I sehubungan dengan jual beli atas 2 (dua) unit rumah di Givency One, Tipe Vuitton, lokasi Kompleks Perumahan Givency One Jln. Gaperta Ujung, Blok/Nomor A/16 Kota Medan, atas nama SUGITO ( Penggugat I ) sebagaimana Perjanjian Investasi di Givency One No. 036/GIVENCY ONE-PI/2916 tanggal 24 Mei 2016 dan di Blok A/12 A atas nama AGNES LIMOIS ( Istri Penggugat I ) sebagaimana Perjanjian Inventasi Di Givency One No. 035/Givency One-PI/2016 tanggal 24 Mei 2016. Adapun harga 1 (satu) unit bangunan rumah yang atas nama

Halaman 2 dari 19 Putusan Nomor: 370/Pdt/2020/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Penggugat I Rp. 1.630.025.000 (satu milyar enam ratus tiga puluh juta dua puluh lima ribu rupiah) dan yang atas nama Penggugat II Rp. 1.635.675.000 (satu milyar enam ratus tiga puluh lima juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);-

2. Bahwa akan tetapi setelah berjalan sekitar lebih kurang 30 (tiga puluh) bulan sejak ditanda-tanganinya Perjanjian Investasi di Givency One tersebut, alangkah terkejutnya Penggugat I dan Istri Penggugat I tatkala mengetahui dan melihat ternyata 1(satu) unit rumah Nomor A/18 yang persis bersebelahan/satu dinding dengan Unit investasi Penggugat I, yakni milik daripada Tergugat II telah berubah bentuk semula dari kesepakatan sebagaimana termaktub dalam pasal 9 (yang intinya perubahan bangunan hanya untuk renovasi bagian dalam saja ) Jo Pasal 11 ( yang intinya tidak boleh merubah dan/atau menambah bahagian struktural dan konstruksi unit rumah, warna dan bentuk railing, warna jendela dan dinding bagian luar bangunan) Perjanjian Investasi di Givency One No. 036/GIVENCY ONE-PI/2916 dan Perjanjian Investasi di Givency One No. 035/GIVENCY ONE-PI/2916;-

3. Bahwa akibat adanya perubahan bentuk rumah tersebut diatas, Pengugat I sangat keberatan, sehingga Penggugat I telah berusaha dan berulang-kali menghubungi pihak Tergugat I untuk agar pihak Tergugat I segera melakukan pengembalian bentuk rumah tersebut sebagaimana keadaan semula, agar kelihatan indah dan seragam, tidak menimbulkan rasa takut akibat dari pelanggaran pasal 11 tersebut diatas yang dengan jelas melarang perubahan bentuk bagian luar, layaknya suatu perumahan/Kompleks. Penggugat I dan Penggugat II merasa dihantui rasa resah dan ketakutan karena sudah sering terjadi bangunan runtuh dikota Medan ini, andaikata bangunan tambahan tersebut tidak kokoh dan/atau tidak safety sehingga riskan roboh karena unit bangunan tersebut konstruksinya/fondasinya diperuntukkan bangunan berlantai II, sedangkan Tergugat II menambahnya menjadi berlantai III yang sangat memungkinkan dapat menimpa dan/atau merusak rumah Penggugat I serta keselamatan jiwa raga Penggugat I beserta keluarga Penggugat I dan Penggugat II pada saat mendiami rumah yang dibeli oleh Penggugat I. Akan tetapi tampaknya Tergugat I tidak meresponnya keberatan Penggugat I tersebut;-

4. Bahwa dikarenakan baik secara lisan maupun pertelepon/Handphone Penggugat I mempertanyakan hal tersebut diatas ternyata tidak digubris oleh Tergugat I, maka Penggugat I melalui Kuasanya telah melayangkan

Halaman 3 dari 19 Putusan Nomor: 370/Pdt/2020/PT MDN

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Somasi sebanyak 2 (dua) kali kepada Tergugat I, namun tetap saja Tergugat I tidak meresponnya. Sehingga selanjutnya Penggugat I mengajukan gugatan Pengaduan Konsumen Nomor : 008/PEN/2019/BPSK.Mdn tanggal 21 Januari 2019 ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan;-

5. Bahwa akan tetapi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Medan memutuskan: " Menolak Gugatan Konsumen seluruhnya ", dimana dalam pertimbangannya majelis menimbang seandainya ada klausula yang dilanggar didalam Perjanjian jual beli rumah tersebut adalah domeinnya Pengadilan Negeri....dan seterusnya. Oleh karena itu maka Penggugat I memfollow-up dugaan perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan mengajukan gugatan aquo ke Pengadilan Negeri Medan, sebagaimana Perkara Reg. No. 272/Pdt.G/2019/PN.MDN. Akan tetapi majelis hakim pada putusan tanggal 04 September 2019 memutuskan Gugatan tidak diterima karena Penggugat tidak legal Standing, adapun pertimbangan hukumnya karena didalam gugatan, Penggugat II diikutkan didalam gugatan akan tetapi tidak ada memberikan Kuasa kepada Kuasa Hukum Penggugat I;-

Oleh karena itu dalam gugatan aquo Penggugat I dan Penggugat II adakan perbaikan agar memenuhi syarat formil dengan mengikut sertakan Penggugat II dalam perkara aquo. Karena bukan hanya Penggugat I dan II saja Legal Standing untuk mengajukan gugatan seperti ini, sebab siapa saja pun yang ada membeli unit rumah dari Tergugat I adalah berhak keberatan atas pelanggaran terhadap pasal 9 dan 11 tersebut diatas;-

6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian terdahulu diatas secara hukum sebenarnya perbuatan melawan hukum ( onrechtmatigedaad ) yang dilakukan oleh Tergugat I adalah dikarenakan Tergugat I telah melanggar ketentuan pasal demi pasal yang termaktub didalam Perjanjian Investasi pada umumnya, khususnya ketentuan pada pasal 9 dan pasal 11, terlebih-lebih lagi Tergugat I tidak mengawasi/mengontrol perkembangan dan perubahan-perubahan bentuk bangunan rumah dan lain sebagainya. Sementara Tergugat II tanpa seizin Penggugat I yang notabene tetangga bersebelahan/satu dinding dengan Tergugat II, dan bahkan diduga tanpa sepengetahuan dan/atau tanpa seizin Tergugat I serta patut diduga pula tanpa memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dari instansi yang berwenang, telah melakukan penambahan serta perubahan bangunan rumah yang sangat riskan dapat membahayakan bangunan rumah maupun

Halaman 4 dari 19 Putusan Nomor: 370/Pdt/2020/PT MDN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jiwa-raga Penggugat I dan Penggugat II beserta keluarga Penggugat I dan Penggugat II. Jika mengacu kepada Perjanjian Investasi yang ditandatangani bersama Penggugat I/Penggugat II dan Tergugat I, maka hal ini adalah merupakan suatu kesalahan yang sangat besar;-

7. Bahwa tindakan daripada Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu secara bersama-sama telah meng-kesampingkan isi/butir-butir Perjanjian Investasi, sebagai implementasi dan aviasi akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I selaku pihak yang telah membuat Perjanjian Investasi, dimana Penggugat I serta Tergugat I telah menanda-tangani Perjanjian Investasi tersebut. Oleh karena itu patut dan sesuai dengan keadilan hukum dan keadilan umum, jika Ketua/Majelis Hakim Yang Terhormat memerintahkan kepada Tergugat II untuk segera mengembalikan kepada keadaan semula bangunan rumah Tergugat II tersebut;-

8. Bahwa oleh karena itu pula apabila opsi pada angka 07 tersebut diatas tidak dipenuhi oleh para Tergugat, maka patut dan sesuai dengan keadilan hukum dan keadilan umum, jika Ketua Majelis Hakim Yang Terhormat memerintahkan kepada Tergugat I untuk segera mengembalikan dana Investasi Penggugat I dan Penggugat II yang disesuaikan dengan keadaan harga (nilai sekarang) atas 2 (dua) unit rumah yang dibeli Penggugat I dan Penggugat II dari Tergugat I termasuk biaya-biya yang timbul dalam transaksi tersebut. Hal ini dikarenakan disamping Perbuatan Tergugat I yang telah melanggar Perjanjian Investasi, Tergugat I juga telah melakukan kebohongan. Mengapa Penggugat katakan demikian? Karena sebenarnya Penggugat I pernah mempertanyakan langsung kepada Nyonya Jenny Lok selaku Direktur PT. Gaperta Wira Kencana (Tergugat I) apakah nanti bangunan rumah dapat dirubah-rubah atau ditambah-tambah ? Pada saat itu Nyonya Jenny Lok menjawab: "Tidak boleh, tidak akan terjadi seperti di Mutiara Resident". Pertanyaan tersebut Penggugat I ajukan dikarenakan Penggugat dan Nyonya Jenny Lok kebetulan bersamaan ada membeli unit rumah di Komplek Mutiara Resident Medan, yang ternyata bangunan unit rumah di Komplek Mutiara Resident Medan tersebut telah dirubah-ubah dan ditambahkan oleh para pembelinya. Ternyata apa yang terjadi di Komplek Mutiara Resident terjadi juga di Givency One ( Proyek Tergugat I);

9. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum ( onrechtmatigedaad ), dimana

Halaman 5 dari 19 Putusan Nomor: 370/Pdt/2020/PT MDN

#### Disclaimer

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





Tergugat I yang secara tanpa hak dan melawan hukum melakukan pelanggaran atas Perjanjian Investasi dan demikian pula Tergugat II yang telah melakukan perubahan dan penambahan bangunan rumah, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila “Tergugat I dihukum mengembalikan dana Investasi Penggugat I Penggugat II yang disesuaikan dengan keadaan harga (nilai sekarang) atas 2 (dua) unit rumah yang dibeli Penggugat I dan Penggugat II dari Tergugat I termasuk biaya-biaya yang timbul dalam transaksi tersebut “ dan Tergugat II dihukum untuk segera mengembalikan kepada keadaan semula bangunan rumah Tergugat II tersebut dengan biaya sendiri;-

10. Bahwa oleh karena Tergugat I telah dihukum untuk mengembalikan dana Investasi Penggugat yang disesuaikan dengan keadaan harga (nilai sekarang) atas 2 (dua) unit rumah yang dibeli Penggugat I dan Penggugat II dari Tergugat I termasuk biaya-biaya yang timbul dalam transaksi tersebut, seketika dan sekaligus sebagaimana tersebut diatas, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila “ Tergugat I dihukum untuk membayar kepada Penggugat I dan Penggugat II seketika dan sekaligus, uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500. 000.- ( lima ratus ribu rupiah ) setiap hari apabila lalai menjalankan isi putusan dalam perkara aquo “;-

11. Bahwa oleh karena Tergugat II telah dihukum untuk segera mengembalikan kepada keadaan semula bangunan rumah Tergugat II tersebut, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila “ Tergugat II dihukum untuk membayar kepada Penggugat I dan Penggugat II seketika dan sekaligus, uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila lalai menjalankan isi putusan dalam perkara aquo;-

12. Bahwa guna menghindari agar gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak hampa adanya, dimohonkan kepada Yang Terhormat Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara berkenan untuk meletakkan “ Sita jaminan (conservatoir beslag ) “ atas atas harta kekayaan para Tergugat, yang rinciannya akan diajukan/dihunjak kemudian;-

13. Bahwa gugatan Penggugat I dan Penggugat II ini didasarkan pada bukti-bukti yang cukup dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana dipersyaratkan Undang-undang, oleh sebab itu cukup dasar hukum bagi Pengadilan Negeri Medan untuk menjatuhkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan dalam perkara ini secara serta merta ( uit voerbaar bij voorraad )  
meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta dan peristiwa hukum diatas, selanjutnya  
Penggugat I dan penggugat II mohon agar sudilah kiranya Pengadilan Negeri  
Medan memanggil Pihak Pihak yang berpekara untuk datang menghadap  
persidangan pada hari yang telah ditetapkan dan untuk selanjutnya berkenan  
memberi putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat seluruhnya;-
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;-
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan ( conservatoir beslag ) yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Medan atas harta kekayaan Para Tergugat;-
4. Menyatakan sah demi hukum Perjanjian Investasi di Givency One No. 036/GIVENCY ONE-PI/2916 tanggal 24 Mei 2016 dan Perjanjian Inventasi Di Givency One No. 035/Givency One-PI/2016 tanggal 24 Mei 2016;-
5. Memerintahkan kepada Tergugat I mengembalikan dana Investasi Penggugat I dan Penggugat II yang disesuaikan dengan keadaan harga (nilai sekarang) atas 2 (dua) unit rumah yang dibeli Penggugat I dan Penggugat II dari Tergugat I termasuk biaya-biaya yang timbul dalam transaksi tersebut;-
6. Menghukum Tergugat II untuk segera mengembalikan kepada keadaan semula bangunan rumah Tergugat II tersebut dengan biaya sendiri;-
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat I dan Penggugat II seketika dan sekaligus, uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah ) setiap hari apabila lalai menjalankan isi putusan dalam perkara aquo;-
8. Menghukum Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat I dan Penggugat II seketika dan sekaligus, uang paksa ( dwangsom ) sebesar Rp. 500.000,- ( lima ratus ribu rupiah ) setiap hari apabila lalai menjalankan isi putusan dalam perkara, kepada Penggugat;-
9. Menyatakan putusan didalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi ( Uitvoerbaar bij voorraad );-

Halaman 7 dari 19 Putusan Nomor: 370/Pdt/2020/PT MDN

### Disclaimer

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



10. Menghukum Para Tergugat untuk mematuhi isi Putusan Pengadilan Negeri Medan;-

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul karena perbuatan melawan hukum ini;-

SUBSIDAIR :

Atau, jika Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya ( *ex aequo et bono* ).

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Jawaban secara tertulis dipersidangan, tertanggal 29 Januari 2020 sebagai berikut :

**TENTANG EKSEPSI :**

**OBJEK GUGATAN MASIH DIPERIKSA DAN DIADILI DALAM PERKARA YANG LAIN (*LITISPENDENTIE EXCEPTIE*).**

- Bahwa Penggugat I sebelumnya telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II , terdaftar dalam perkara No. 272/ Pdt.G/ 2019/ PN. Mdn. ( halaman 2 point 5 gugatan);
- Bahwa materi, objek perkara dan alasan-alasan gugatan perkara No. 272/ Pdt.G/ 2019/ PN. Mdn. pada pokoknya **adalah sama** dengan materi, objek perkara dan alasan-alasan gugatan dalam perkara ini ;
- Bahwa perkara No. 272/ Pdt.G/ 2019/ PN. Mdn., telah diputus pada tanggal 04 September 2019 , yang berbunyi :
- Bahwa putusan perkara No. 272/ Pdt.G/ 2019/ PN. Mdn., tanggal 04 September 2019 hingga saat ini belum diberitahukan kepada Tergugat II (ic. VICKY ROY VONDA) , sehingga Tergugat II belum dapat menentukan sikapnya untuk menerima atau mengajukan banding atas putusan dalam perkara aquo., putusan perkara belum berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Bahwa karena materi, objek perkara dan alasan-alasan gugatan perkara No. 272/ Pdt. G/ 2019/ PN. Mdn, pada pokoknya sama dengan materi, objek perkara dan alasan-alasan gugatan dalam perkara ini, maka untuk menghindari terjadinya tumpang tindih keputusan dalam perkara No. 272/ Pdt. G/ 2019/ PN. Mdn dengan keputusan dalam perkara ini (*overlapping*), maka beralasan hukum kiranya jika gugatan dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*) ;





**TENTANG EKSEPSI :**

**OBJEK GUGATAN MASIH DIPERIKSA DAN DIADILI DALAM PERKARA YANG LAIN (LITISPENDENTIE EXCEPTIE).**

- Bahwa Penggugat I sebelumnya telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II, terdaftar dalam perkara No. 272/ Pdt.G/ 2019/ PN. Mdn. ( halaman 2 point 5 gugatan);
- Bahwa materi, objek perkara dan alasan-alasan gugatan perkara No. 272/ Pdt.G/ 2019/ PN. Mdn. pada pokoknya **adalah sama** dengan materi, objek perkara dan alasan-alasan gugatan dalam perkara ini ;
- Bahwa perkara No. 272/ Pdt.G/ 2019/ PN. Mdn., telah diputus pada tanggal 04 September 2019, yang berbunyi :
- Bahwa putusan perkara No. 272/ Pdt.G/ 2019/ PN. Mdn., tanggal 04 September 2019 hingga saat ini belum diberitahukan kepada Tergugat II (ic. VICKY ROY VONDA), sehingga Tergugat II belum dapat menentukan sikapnya untuk menerima atau mengajukan banding atas putusan dalam perkara aquo., putusan perkara belum berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Bahwa karena materi, objek perkara dan alasan-alasan gugatan perkara No. 272/ Pdt. G/ 2019/ PN. Mdn, pada pokoknya sama dengan materi, objek perkara dan alasan-alasan gugatan dalam perkara ini, maka untuk menghindari terjadinya tumpang tindih keputusan dalam perkara No. 272/ Pdt. G/ 2019/ PN. Mdn dengan keputusan dalam perkara ini (*overlapping*), maka beralasan hukum kiranya jika gugatan dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*) ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi menurut relevansinya secara mutatis mutandis mohon dianggap telah dimasukkan dalam pokok perkara, untuk tidak diulangi kembali ;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menyangkal dan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat terkecuali ada hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya ;
- Bahwa objek Perjanjian Investasi di Givency One No.036/ GIVENCY ONE – PI /2016 tanggal 24 Mei 2016 atas nama SUGITO (Penggugat I), adalah 1 (satu) unit bangunan rumah Blok A/Nomor A/16 Kota Medan, sedangkan objek Perjanjian Investasi Di Givency One



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.035/GIVENCY ONE PI/2016 tanggal 24 Mei 2016 atas nama AGNES LIMOIS (Penggugat II), adalah 1 (satu) unit rumah Blok A/12 A ;

- Bahwa yang dipermasalahkan Para Penggugat adalah tentang pembangunan rumah yang terletak di A/18 milik dari Tergugat II, yang menurut Penggugat bertentangan dengan Pasal 9, 10 dan 11 Perjanjian Investasi ;
- Bahwa Pasal 9, Perjanjian Investasi Givency One No.036/GIVENCY ONE – PI /2016 tanggal 24 Mei 2016 atas nama SUGITO (Penggugat) dan Perjanjian Investasi Givency One No.035/GIVENCY ONE PI/2016 tanggal 24 Mei 2016 atas nama AGNES LIMOIS, berbunyi sebagai berikut :

## PASAL 9

### PERUBAHAN BANGUNAN

1. Tanpa mengurangi ketentuan dalam Pasal 8 Perjanjian ini, selama Pihak Kedua belum menyelesaikan (melunasi) seluruh Harga Pengikat, denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lain dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Perjanjian ini kepada Pihak Pertama, maka tanpa persetujuan tertulis Pihak Pertama terlebih dahulu, Pihak Kedua tidak akan dan tidak diperbolehkan (dilarang) melakukan perubahan konstruksi, perubahan bentuk atau perubahan yang bersifat bagaimanapun atas Rumah.
2. Jika atas Rumah dilakukan perubahan yang bersifat bagaimanapun juga oleh Pihak Kedua, maka masa Garansi dan Pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 menjadi tidak berlaku dan segala akibat dan resiko sehubungan dengan perubahan tersebut, termasuk perubahan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab pihak Kedua, dan mengenai hal-hal tersebut Pihak Pertama dibebaskan oleh Pihak Kedua dari segala tuntutan atau gugatan hukum dari pihak ketiga.
3. Apabila Pihak Kedua mengadakan renovasi/perubahan terhadap bangunan, maka Pihak Kedua tidak diijinkan untuk mengadakan aktivitas apapun di jalan lingkungan, wajib melaporkan semua aktivitas pelaksanaan pembangunan serta memberikan uang jaminan pemeliharaan sarana dan prasarana lingkungan sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) kepada Pihak Pertama dan akan

Halaman 10 dari 19 Putusan Nomor: 370/Pdt/2020/PT MDN



dikembalikan kepada Pihak Kedua apabila tidak terdapat kerusakan sarana dan prasarana akibat pembangunan yang dilaksanakan oleh Pihak Kedua.

- Bahwa mengacu kepada ketentuan Pasal 9 tersebut diatas, penambahan dan perubahan bangunan rumah dibenarkan, sepanjang telah memperoleh persetujuan tertulis dari Tergugat I dan telah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan tersebut ;
- Penggugat I telah melakukan Gugatan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen ( BPSK ) Kota Medan, yang salah satu Pertimbangan Hukumnya adalah “ Konsumen membeli Rumah dari pelaku usaha tidak mempunyai keluhan terhadap rumah yang di bangun atau yang di jual kepada konsumen, namun keberatan dengan rumah yang lain yang modelnya sudah berbeda dengan bentuk rumah milik konsumen maka dengan sudah berubah bentuknya rumah orang lain tersebut maka tidak merugikan Konsumen dan jika ada ketidak seragaman hanya masalah perasaan saja yaitu tidak indah atau tidak seragam”, yang kemudian dalam Putusannya “MENOLAK GUGATAN KONSUMEN SELURUHNYA”; ;
- Bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II, sehingga sangat tidak beralasan hukum Penggugat I dan Penggugat II didalam Gugatannya meminta Tergugat II untuk membongkar bangunannya dan meminta kepada Majelis hakim untuk menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000.- (Lima ratus ribu rupiah) setiap harinya ;
- Bahwa tentang keresahan dan ketakutan Penggugat andaikata bangunan tambahan rumah hunian A/18 tidak kokoh dan/atau tidak safety sehingga riskan roboh karena unit bangunan tersebut konstruksinya/ pondasinya diperuntukkan bangunan berlantai II, adalah tidak beralasan, terbukti bangunan rumah Penggugat A/16 yang letaknya bersepadan langsung dengan bangunan rumah Tergugat II A/18 tidak ada mengalami keretakan, halmana membuktikan bahwa fundasi rumah A/18 dan A/16 cukup kuat/ cukup kokoh untuk menopang penambahan dan perubahan bangunan rumah ;
- Bahwa karena itu dalil posit a dan petitum gugatan yang menyebutkan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum (*onrecht matige daad*) dalam penambahan dan perubahan bangunan rumah hunian A/18 adalah tidak beralasan hukum ;

- Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut dan berdasar hukum jika gugatan Penggugat ditolak seluruhnya

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

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 676/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 27 April 2020 amarnya adalah sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

## Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.071.000.00 (dua juta tujuh puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang bahwa berdasarkan Akte Banding Nomor 60/2020 tanggal 4 Mei 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 676/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 27 April 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 15 Juni 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 26 Mei 2020 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 2 Juni 2020 serta telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 15 Juni 2020;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat telah mengajukan kontra memori

Halaman 12 dari 19 Putusan Nomor: 370/Pdt/2020/PT MDN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding pada tanggal 8 Juli 2020 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 8 Juli 2020 serta telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 13 Juli 2020;

Menimbang bahwa Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan telah menyerahkan Relas Pemberitahuan untuk mempelajari Berkas Perkara dan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 676/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 27 April 2020 yang disampaikan masing-masing kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 13 Juli 2020 dan kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 22 Juni 2020, yang isinya menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang (menurut Pasal 199 ayat (1) Rbg), oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

### TENTANG EKSEPSI :

#### **OBJEK GUGATAN MASIH DIPERIKSA DAN DIADILI DALAM PERKARA LAIN (LITISPENDENTIE EXCEPTIE )**

- Bahwa tentang eksepsi Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II yang menyatakan **OBJEK GUGATAN MASIH DIPERIKSA DAN DIADILI DALAM PERKARA LAIN (LITISPENDENTIE EXCEPTIE )** adalah tidak benar, sebab pada gugatan register perkara nomor : 272/Pdt.G/2019/PN. Mdn tanggal 15 April 2019 telah diputus yang amarnya berbunyi : menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N.O) dengan pertimbangan Penggugat tidak Legal Standing mengajukan gugatan (Vide: halaman 13 sampai dengan halaman 15 gugatan nomor : 272/Pdt.G/2019/PN. Mdn tanggal 15 April 2019), sehingga jelas putusan

Halaman 13 dari 19 Putusan Nomor: 370/Pdt/2020/PT MDN

#### Disclaimer

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





tersebut belum memasuki pokok perkara (belum diperiksa pokok perkaranya). Jadi, tidak benar objek gugatan masih diperiksa dan diadili dalam perkara yang lain atas dasar pertimbangan : Putusan perkara No. 272/Pdt.G/2019/PN. Mdn tanggal 04 September 2019 hingga saat ini belum diberitahukan kepada Tergugat II/Terbanding II. Lebih daripada itu, seandainya Tergugat II/Terbanding II belum diberitahukan, mengapa dalam Perkara Reg. No. **276/Pdt.G/2019/PN.MDN** aquo Tergugat II/Terbanding II menanda-tangani Kuasa Khusus dan/atau memberi kuasa kepada Kuasa Hukumnya untuk melakukan bantahan-bantahan, dalil-dalil dan lain sebagainya sehubungan dengan perkara aquo ? Hal ini membuktikan bahwasanya Tergugat II/Terbanding II telah mengetahui tentang putusan perkara No. **272/Pdt.G/2019/PN.MDN**;-

- Bahwa disamping hal-hal tersebut diatas, juga pihak-pihak dalam Perkara Reg. No. **272/Pdt.G/2019/PN.MDN** adalah tidak sama dengan pihak-pihak dalam Perkara Reg. No. **276/Pdt.G/2019/PN.MDN**, yaitu : pada gugatan Perkara Reg. No. **272/Pdt.G/2019/PN.MDN** hanya Penggugat I/Pemohon I yang menjadi pihak Penggugat, oleh sebab itu putusan tidak dapat diterima (N.O) dikarenakan kurangnya pihak. Maka, untuk melengkapi pihak-pihak dalam perkara aquo ditambahkan Penggugat II/Pembanding II. Dengan demikian jelas dan tegas jika Putusan Pengadilan belum masuk ke pemeriksaan perkara, maka putusan itu disebut putusan tidak dapat diterima (Putusan N.O) dimana ada cacat formil digugatan tersebut. Makna hukumnya : Penggugat I/Pembanding I dan Penggugat II/Pembanding II masih bisa memajukan gugatan dengan bahan yang sama dengan memperbaiki formalitas yang diminta oleh Majelis Hakim;-

- Bahwa sebagai tambahan bahwasanya Putusan N.O merupakan putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil, M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata menjelaskan tentang berbagai macam bentuk formil yang melekat pada gugatan, antara lain ( hal. 811):

1. Gugatan yang menanda-tangani surat kuasa yang tidak memenuhi persyaratan yang digariskan ( Pasal 123 ayat (1) HIR);-
2. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;-
3. Gugatan error in persona hearts bentuk diskualifikasi ATAU plurium litis konsorsium;-



4. Gugatan mengandung cacat obscur libel atau nebis in idem, atau bertentangan dengan yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relative;-
  5. Dalam hal putusan itu belum masuk ke dasar perkara seperti ini, Penggugat masih bisa membuat gugatan dengan memperbaiki formalitas yang diminta oleh Majelis Hakim sebagai dasar untuk memastikan gugatan tidak dapat diterima.
- Bahwa yang pasti eksepsi **OBJEK GUGATAN MASIH DIPERIKSA DAN DIADILI DALAM PERKARA LAIN (LITISPENDENTIE EXCEPTIE )** telah diajukan Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II, telah dibantah dan dijelaskan beserta dalil-dalil hukum beserta bukti-bukti tertulis, akan tetapi oleh Majelis Hakim tidak dipertimbangkan sama sekali. Oleh karena itu sesuai Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung menyatakan :
- "Jika ada bahagian dalam suatu perkara yang belum atau tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, maka putusan Majelis Hakim tersebut cacat secara hukum, maka patut dibatalkan".**
- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tersebut sama sekali **TIDAK** menyentuh esensi hukum acara yang berlaku;.
- Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Medan yang hanya mempertimbangkan eksepsi Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II tidak beralasan, adalah **pertimbangan yang keliru, maka patut dibatalkan.**

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Bahwa dalam pertimbangan hukumnya tentang pokok perkara Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam perkara aquo melandaskan keputusannya yang mengabulkan Eksepsi Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi maka secara Mutatis Mutandis juga merupakan pertimbangan didalam perkara ini;-
- Bahwa dengan demikian uraian beserta dalil-dalil bantahan diatas secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Pokok Perkara ini;-
- Bahwa perlu Para Pembanding sampaikan bahwasanya pada saat ini Tergugat II/Terbanding II berupaya untuk mengalihkan/menjual unit rumah terpekerja kepada pihak lain, sementara proses perkara tengah berjalan, sehingga sangat meresahkan klient kami yang bangunan rumahnya mulai kelihatan retak-retak dan ditambal-tambal ( Bukti P.1, P.2 dan Bukti P.3)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta ketakutan andaikata bangunan tersebut menimpa bangunan milik klien kami. Dimana pada saat renovasi dan penambahan tingkat bangunan tersebut patut diduga tanpa memiliki SIMB dari pihak berkompeten;-

- Bahwa Pembanding I dan Pembanding II berkesimpulan Putusan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini yang memutuskan mengabulkan eksepsi Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II adalah **putusan yang salah dan keliru secara hukum**. Oleh karena itu, **putusan yang demikian telah cacat secara hukum, maka patut dibatalkan**.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang Pembanding I dan Pembanding II kemukakan diatas, maka telah cukup terbukti Putusan Pengadilan Negeri Medan **No. 676/Pdt.G/2019/PN. Mdn, tanggal 27 April 2020** adalah merupakan Putusan yang kurang baik/tidak cermat dipertimbangkan baik dari segi penerapan hukum pembuktian. Maka dengan ini, dimohonkan kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan kiranya berkenan mengambil suatu keputusan hukum dengan amar putusan sebagai berikut :

- Menerima Memori Banding dari Penggugat I/Pembanding I dan Penggugat II/Pembanding II untuk seluruhnya;-
- Membatalkan\_\_\_\_Putusan Pengadilan Negeri Medan **No. 676/Pdt.G/2019/PN. Mdn, tanggal 27 April 2020**.
- Membebaskan biaya perkara kepada Termohon Banding I dan Termohon Banding II;-

SUBSIDAIR :

Atau, jika Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono ).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat/ Pembanding telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugata/ Para Terbanding terdaftar dalam register perkara nomor : 272/Pdt.G/2019/PN.Mdn dan nomor : 676/Pdt.G/2019/PN.Mdn ( gugatan dalam perkara ini ) ;
- Bahwa objek dan subjek gugatan dalam perkara nomor : 272/Pdt.G/2019/PN.Mdn dan perkara nomor : 676/Pdt.G/2019/PN.Mdn pada pokoknya adalah sama, yaitu tentang renovasi rumah Terbanding II , yang terletak Blok A-18 , kompleks perumahan Givency one , dimana menurut

Halaman 16 dari 19 Putusan Nomor: 370/Pdt/2020/PT MDN

#### Disclaimer

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



Para Pembanding melanggar dan bertentangan dengan ketentuan pasal 9 dan pasal 11 Perjanjian Investasi di Givency One no.036/ GIVENCY ONE-PI/2016 dan pasal 9 dan pasal 11 Perjanjian Investasi di Givency One no.035/ GIVENCY ONE-PI/2016, yang dibuat antara Para Pembanding dengan Terbanding I ;

- Bahwa perkara nomor : 272/Pdt.G/2019/PN.Mdn telah diputus oleh Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 15 April 2019, dengan amar putusan yang berbunyi : Menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat diterima (N.O) Menimbang , putusan perkara mana belum berkekuatan hukum ( bukti T.I.II-8 , bertalian dengan Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Medan ) ;
- Bahwa karena putusan perkara nomor : 272/Pdt.G/2019/PN.Mdn tanggal 15 April 2019 belum berkekuatan hukum tetap ( *inkracht van gewijsde* ) , maka Penggugat I dan Penggugat II belum dapat mengajukan gugatan kembali, menunggu putusan perkara nomor : 272/Pdt.G/2019/PN.Mdn tanggal 15 April 2019 berkekuatan hukum tetap , untuk menghindari timbulnya overlapping putusan dalam perkara yang sama ;
- Bahwa hal tersebut sejalan dengan pendapat hukum M.Yahya Harahap, S.H dalam buku Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Karanagn M.Yahya Harahap, S.H di halaman 461 angka 7, yang berbunyi “ Sengketa yang digugat Penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan. Disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhangig atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan (*under judicial consideration*);
- Bahwa dalam Memori Banding, Pembanding tidak mengajukan tuntutan agar Pengadilan Tingkat Banding mengabulkan seluruh gugatannya ;
- Bahwa karena pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama telah benar dan tepat, maka beralasan hukum kiranya jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mempertahankan putusan tersebut ;

Bahwa berdasarkan hal yang diuraikan diatas , Para Terbanding dengan segala kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding untuk menolak banding yang diajukan Para Pembanding seluruhnya, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima ( *Niet Ontvankelijke verklaard*)



Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 676/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 27 April 2020, serta memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat, tersebut ternyata tidak ada fakta yang dapat mengubah putusan oleh karena itu Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

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

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

Menimbang, bahwa dengan hal demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan alasan hukum didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri serta dianggap telah tercantum pula dalam putusan di Tingkat Banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 676/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 27 April 2020, dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan pengadilan tingkat pertama dikuatkan, maka kepada Para Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan tersebut ;

Memperhatikan Pasal 283 Rbg dan Pasal 1365 KUHPerdara serta peraturan lain yang bersangkutan;





**MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 676/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 27 April 2020, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Senin tanggal 14 September 2020, oleh kami : SAHMAN GIRSANG, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, H. AHMAD ARDIANDA PATRIA, S.H., M.Hum. dan NURSYAM, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut dalam Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 24 September 2020 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota serta di bantu oleh MAHTINA HANUM HARAHAHAP, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh Para Pembanding dan Para Terbanding maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

H. AHMAD ARDIANDA PATRIA, S.H., M.Hum.

SAHMAN GIRSANG, S.H., M.Hum.

NURSYAM, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

MAHTINA HANUM HARAHAHAP, S.H., M.H.

Halaman 19 dari 19 Putusan Nomor: 370/Pdt/2020/PT MDN



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

1.	Meterai	Rp.	6.000,-
2.	Redaksi	Rp.	10.000,-
3.	Pemberkasan	Rp.	134.000,-
Jumlah		Rp.	150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

**Disclaimer**

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