



**PUTUSAN**

**Nomor : 19/Pdt.G/2018/PN Stb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Stabat yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**BAMBANG, S.**, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Pendidikan SMA, Tempat Lahir di Medan, Tanggal Lahir 13 Desember 1966, Tempat Tinggal di Jalan Percetakan Negara IX A, RT 005, RW 004, Rawasari, Cempaka Putih, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya BINA IMPOLA SITOANG, S.H. dan JON EFENDI, S.P.,S.H.,M.H., Advokat pada Kantor LBH ONDO BINA Cabang Sumatera Utara, beralamat di Jalan Sisingamangaraja No.139 C Km, 9.7 Timbang Deli Kota Medan Sumatera Utara, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juni 2018, selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT.**

**MELAWAN :**

1. **PT.TATA GRAHA STABAT ASRI**, yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman KM.40, Kantor Pemasaran Tasri, Kelurahan Perdamaian, Kecamatan Stabat, Kabupaten Langkat. Selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai.....**TERGUGAT I.**
2. **TEDDY**, Tempat Lahir di Medan, Tanggal Lahir 3 Desember 1966, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Kuasa Direktur PT.Tata Graha Stabat Asri, Alamat di Jalan Asia No.169-H Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai.....**TERGUGAT II.**
3. **PT.BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)** Kantor Cabang Syariah Medan, yang beralamat di Jalan Haji Juanda No.48 Medan Maimun Kota Medan, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT.**

**PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;**

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Stabat Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Stb tanggal 6 Juli 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Stabat Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Stb tanggal 6 Juli tentang penetapan hari persidangan ;

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Stb



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan ;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan alat bukti surat dari kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan keterangan saksi dari pihak Penggugat ;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 6 Juli 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Stabat di bawah Register Nomor: 19/Pdt.G/2018/PN Stb telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pengenalan Penggugat dengan Tergugat II dimulai awal tahun 2015, dikarenakan Isteri Penggugat atas nama Farida Afni Hasibuan bekerja di kantor Tergugat I yang merupakan milik dari Tergugat II yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman KM 40, Kantor Pemasaran Tasri, Kelurahan Perdamaian, Kecamatan Stabat, Kabupaten Langkat.
2. Bahwa Penggugat sekitar bulan Juli 2015 mendapat tawaran dari Tergugat II untuk menawarkan dua unit Perumahan di Stabat Asri yaitu blok A No.04 dan blok A No.06, dimana Tergugat II mengaku sebagai pemilik atau Kuasa Direktur dari Tergugat I.
3. Bahwa adapun isi percakapan antara Penggugat dengan Tergugat II antara lain yang didengar dan disaksikan oleh pihak-pihak lain juga yaitu :
  - Tergugat II, " Tolanglah saya bang ambillah dua unit perumahan ini yaitu blok A No.04 dan blok A No.06, karena saya perlu dana untuk menutupi utang."
  - Penggugat, "Saya ngak punya uang pak, bagaimana caranya dan saya tidak pernah kredit".
  - Tergugat II, " Udah saya atur semua baik itu biaya-biaya perbaikan dan penyatuan terhadap blok A No.04 dan blok A No.06, ngak usah abang pikirin yang penting saya bisa cair dulu dari Bank agar bisa nutupin utang dulu, abang ajukan dulu permohonan akad kredit (satu) unit yaitu blok A No.04 agar saya biar bisa cair dari Bank bulan Jaunari 2016 nanti dan terhadap blok A No.06 tak perlu akad kredit, biar saya yang satukan kedua rumah tersebut, supaya menjadi rumah contoh biar nampak besar, agar yang lain pada ikut mengambil. Masalah pembayarannya kapan-kapan saja abang bayar kalau abang sudah punya uang. Saya yang



*mengurus seluruh administrasinya, bahan bangunan dan upah tukangnyanya, abang terima jadi saja".*

- Penggugat, "*Pak terhadap blok A No.06, apakah perlu kita buat perjanjian tertulis atau akta Notaris".*
- Tergugat II, "*Tidak perlu kita kan berteman, tak perlu pakai perjanjian, kapan-kapan saja dibayar kalau sudah punya uang".*

4. Bahwa pihak Turut Tergugat pada bulan September 2015 melakukan surveikelayakan Debitur ke Kantor LEMBAGA INVESTIGASI TINDAK PIDANA KORUPSI APARATUR NEGARA R.I (LI-TPK ANRI) dan Redaksi SKPK (SURAT KABAR PEMBERANTASAN KORUPSI) yang berkantor di DKI Jakarta di Jalan Masjid Abidin No.40-G, Pondok Bambu Duren Sawit, Jakarta Timur yang merupakan tempat usaha Penggugat. Awalnya pihak Turut Tergugat menolak, lalu setelah beberapa bulan kemudian dengan peran dari Tergugat II maka pihak Turut Tergugat menyetujui pembuatan Akad Kredit, dengan membuat perjanjian yaitu Akad Pembiayaan KPR-BTN IB antara Turut Tergugat dan Penggugat Nomor : 7090 tertanggal 25-1-2016 dan Akad Wakalah Pembiayaan antara Turut Tergugat dan Penggugat Nomor : 7090 tertanggal 25-1-2016 terhadap blok A No.04 dengan ketentuan-ketentuan pokok sebagai berikut :

- Luas bangunan/Type 70 : 100 M<sup>2</sup>
- Luas tanah : 176 M<sup>2</sup>
- Harga beli dari Pengembang : Rp. 320.000.000,00 (Tiga ratus dua (incasu Tergugat) Juta rupiah)
- Harga jual bank kepada Penggugat : Rp. 579.029.347 (lima ratus tujuh puluh sembilan juta dua puluh sembilan ribu tiga ratus empat puluh tujuh rupiah) dengan kata lain *margin* keuntungan yang diperoleh oleh PT. Bank Tabungan Negara atas pembiayaan tersebut adalah sebesar Rp. 259.029.347 (dua ratus lima puluh sembilan juta dua puluh sembilan tiga ratus empat puluh tujuh rupiah).
- Jangka waktu pembiayaan : 120 bulan
- Jatuh tempo pembiayaan : 25 Januari 2026
- Jatuh tempo pembayaran angsuran : Tanggal 25 setiap bulan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Angsuran per bulan : Rp. 4.825.300 ( empat juta delapan

ratus dua puluh lima ribu tiga ratus  
rupiah).

- Letak Jaminan : Jalan Jenderal Sudirman KM 40  
PERUM TAMAN STABAT ASRI A  
No.04, Kelurahan Perdamaian,  
Kecamatan Stabat, Kabupaten  
Langkat, Sumatera Utara.

- Batas-batas tanah dan bangunan sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Perumahan
- Sebelah Barat : Perumahan Taman Stabat Asri A No.02
- Sebelah Timur : Perumahan Taman Stabat Asri A No.06
- Sebelah Selatan : Tembok Perumahan

5. Bahwa terhadap blok A No.04 memiliki Akad Pembiayaan yang dibuat oleh Turut Tergugat Nomor : 7090 tertanggal 25-1-2016 dan Akad Wakalah Pembiayaan Nomor : 7090 tertanggal 25-1-2016.

6. Bahwa terhadap blok A No.06 diserahkan oleh Tergugat II kepada Penggugat secara Lisan yang disaksikan juga didengar oleh pihak-pihak lain juga, dengan alasan "Penggugat menyatakan kepada Tergugat II agar dibuat perjanjian tertulis untuk pembayaran tunai". Namun Tergugat II menyatakan "Tidak perlu kita kan berteman, tak perlu pakai perjanjian, kapan-kapan saja dibayar kalau ada uang". Dengan batas-batas tanah dan Bangunan sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Perumahan
- Sebelah Barat : Perum Taman Stabat Asri A No.4
- Sebelah Timur : Perum Taman Stabat Asri A No.8
- Sebelah Selatan : Tembok Perumahan

7. Bahwa Tergugat II sebelum terjadi Akad Pembiayaan antara Turut Tergugat dan Penggugat Nomor : 7090 tertanggal 25-1-2016 dan Akad Wakalah Pembiayaan Turut Tergugat dan Penggugat Nomor : 7090 tertanggal 25-1-2016, Tergugat II di bulan Oktober 2015 sudah melakukan pekerjaan, merenovasi dan menyatuhkan blok A No.04 dan blok A No.06 untuk pemenuhan syarat pembiayaan antara Penggugat dan Turut Tergugat.

8. Bahwa Tergugat II menyediakan seluruh bahan-bahan bangunan serta tukang bangunan dan membayar upah tukang bangunan termasuk dengan Pengawas Mandor yang merupakan pekerja dari Tergugat II.

Halaman 4 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Stb



9. Bahwa setelah terjadi Akad Pembiayaan antara Turut Tergugat dan Penggugat Nomor : 7090 tertanggal 25-1-2016 dan Akad Wakalah Pembiayaan antara Turut Tergugat dan Penggugat Nomor : 7090 tertanggal 25-1-2016, Tergugat II berjanji akan menuntaskan pekerjaan, merenovasi dan menyatuhkan blok A No.04 dan blok A No.06 sampai bulan april 2016 ternyata selesainya pada bulan Agustus 2016, yang mana keluarga Penggugat terdiri dari Isteri dan anak Penggugat sementara waktu tinggal dilantai atas kantor Tergugat I milik dari Tergugat II sampai selesai bulan Agustus 2016 dan disitulah Isteri dan anak Penggugat awal memasuki rumah blok A No.04 dan blok A No.06.
10. Bahwa Tergugat II sekitar bulan Jaunari 2017 berbicara dengan Isteri Penggugat dengan menyatakan "Terhadap blok A No.06 agar dibayar Penggugat secepatnya". Lalu Isteri Penggugat berbicara kepada Penggugat, dengan menyatakan agar Tergugat II mengambil kembali blok A No.06 dengan ketentuan agar Tergugat II dimohon untuk membuat dapur di blok A No.04 serta menembok kembali dari belakang sampai halaman depan terhadap perbatasan antara blok A No.04 dan blok A No.06. Bahwa tetapi Tergugat II malah menyampaikan Surat Pernyataan tertanggal 13 Maret 2017 yang disampaikan karyawan Tergugat II yaitu MILAWATI Dan RENI PUSPITA kepada FARIDA AFNI HASIBUAN/Isteri Penggugat dan Surat Permohonan tertanggal 13 Maret 2017 yang disampaikan karyawan Tergugat II yaitu MILAWATI Dan RENI PUSPITA kepada FARIDA AFNI HASIBUAN/Isteri Penggugat, tetapi terhadap kedua surat diatas Penggugat tidak mau menandatangani.
11. Bahwa ironisnya Tergugat II malah melaporkan Penggugat ke Polres Langkat dengan Laporan Polisi Nomor : LP/476/VII/2017/SU/LKT, tanggal 25 Juli 2017 dengan sangkaan yang dimaksud dalam Pasal 406 KUHPidana yang terjadi pada sekitar Februari 2017 terhadap pengerusakan blok No.06. Bahwa dalam Surat Pangilan Nomor : S.Pgl/557.A/V/2018/Reskrim Tanggal 21 Mei 2018, Penggugat sudah dijadikan Tersangka, sehingga jelas sangat merugikan Penggugat dan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum.
12. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat II melaporkan Penggugat ke Polres Langkat dengan Laporan Polisi Nomor : LP/476/VII/2017/SU/LKT, tanggal 25 Juli 2017 dengan sangkaan yang dimaksud dalam Pasal 406 KUHPidana yang terjadi pada sekitar Februari 2017 terhadap pengerusakan blok No.06, sehingga Penggugat tidak bisa membayar angsuran per bulan : Rp.



4.825.300 ( empat juta delapan ratus dua puluh lima ribu tiga ratus rupiah) terhadap blok A No.04 yang memiliki Akad Pembiayaan terhadap Turut Tergugat karena Penggugat tidak fokus lagi dalam menjalankan usahanya, sering sakit-sakitan dan tertekan pikiran/depresi dan keluarga Penggugat yaitu Isteri dan anak-anak juga tertekan pikiran/depresi akibat persoalan ini, sehingga Penggugat menghentikan sementara waktu angsuran pembayaran terhadap blok A No.04 kepada Turut Tergugat mulai gugatan ini diajukan sampai perkara ini selesai.

13. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dikatakan : “Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain sehingga mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut”. Berdasarkan ketentuan diatas, didalam perbuatan melawan hukum terdapat 4 ( empat ) unsur, yakni :

1. Adanya perbuatan/kelalaian.
2. Melanggar Hukum.
3. Menimbulkan kerugian.
4. Adanya kesalahan.

Bahwa di dalam putusan perkara Linden Baum Cohen pada tahun 1919 terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum yang telah diterima dalam praktek Peradilan di Indonesia, yakni :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
2. Melanggar hak subjektif orang lain.
3. Melanggar kaidah tata susila.
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Bahwa apabila perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dihubungkan dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum seperti telah diuraikan diatas maka benar bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang jelas sangat merugikan Penggugat dan perbuatan hukum Tergugat I dan Tergugat II dapat dikemukakan sebagai berikut :

Bahwa terhadap blok A No.06 diserahkan oleh Tergugat II yang mengaku sebagai pemilik atau Kuasa Direktur dari Tergugat I kepada Penggugat secara Lisan yang disaksikan juga didengar oleh pihak-pihak lain juga, dengan alasan “Penggugat menyatakan kepada Tergugat II untuk dibuat perjanjian tertulis untuk pembayaran tunai”. Namun Tergugat II menyatakan “Tidak perlu kita kan berteman, tak perlu pakai



perjanjian, kapan-kapan saja dibayar kalau ada uang”, yang mana kemudian Tergugat II melaporkan Penggugat ke Polres Langkat dengan Laporan Polisi Nomor : LP/476/VII/2017/SU/LKT, tanggal 25 Juli 2017 dengan sangkaan yang dimaksud dalam Pasal 406 KUHPidana yang terjadi pada sekitar Februari 2017 terhadap pengerusakan blok No.06 dan hal tersebut tentu sangat merugikan Penggugat.

Bahwa berdasarkan uraian diatas tampak bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II jelas bertentangan dengan hak subjektif Penggugat serta bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap hak asasi orang lain yang dalam hal ini yaitu pencemaran nama baik, laporan palsu juga saksi palsu kepada Penggugat. Bahwa ternyata Tergugat II lah yang menyediakan seluruh bahan-bahan bangunan serta tukang bangunan dan membayar upah tukang bangunan termasuk dengan Pengawas Mandor yang merupakan pekerja dari Tergugat II. Bahwa karena itu sangat beralasan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkan permohonan Penggugat dengan menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang tentu sangat merugikan Penggugat.

14. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga Penggugat telah menderita kerugian berupa yaitu :

- a. Bahwa kerugian akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah mengeluarkan biaya yang tidak sedikit, Penggugat kehilangan pendapatan usaha yang sudah dimiliki sebelumnya menjadi kacau balau dan hancur, yang mana diperkirakan kerugian perbulannya sebesar Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) sejak Surat Panggilan Nomor : S.Pgl/557.A/V/2018/Reskrim Tanggal 21 Mei 2018 dan gugatan perdata I November 2017 karena tidak fokus lagi dalam menjalankan usahanya, sering sakit-sakitan dan tertekan pikiran atau depresi juga keluarga baik Isteri dan anak juga mengalami depresi akibat persoalan ini.
- b. Bahwa perkara ini diperkirakan mulai dari tingkat Penyidikan, Gugatan Perdata sampai tingkat Kasasi atau Peninjauan Kembali akan selesai 5 (lima) tahun lamanya, maka Penggugat diperkirakan mengalami kerugian dalam pendapatan usahanya sejak Mei 2017 dan November



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017 sampai November 2022 dengan perincian waktu penyelesaian perkara selama 5 (lima) tahun lamanya yaitu 60 bulan bila dikalikan Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Perbulannya) yaitu sebanyak Rp.3.000.000.000 (Tiga Miliar Rupiah).

c. Bahwa Penggugat harus mengeluarkan biaya operasional Jakarta - Medan - Stabat, *honorium* pengacara/advokat dan biaya lainya yang timbul akibat perkara ini diperkirakan sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu Miliar Rupiah).

Jadi jumlah kerugian Penggugat secara keseluruhan sebesar Rp.4.000.000.000 (Empat Miliar Rupiah).

15. Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan dengan menemui Tergugat I dan Tergugat II akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak mau dijumpai sehingga tiada lain untuk menyerahkan permasalahan ini kepada Pengadilan secara Perdata untuk memeriksa dan memutus dengan putusan seadil-adilnya.

16. Bahwa agar gugatan Penggugat mempunyai arti dan bernilai, sebelum gugatan ini dapat dikabulkan dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk itu perlu dilakukan penyitaan (*coservatoir beslag*) terlebih dahulu terhadap harta benda Tergugat I dan Tergugat II, guna melunasi kerugian Penggugat tersebut.

17. Bahwa agar Putusan dalam perkara *aquo* dapat dijalankan oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan baik dan semestinya maka Penggugat memohon agar Tergugat I dan Tergugat II, dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsang*) sebesar RP. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam menjalankan isi putusan ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dilaksanakan dengan sepenuhnya.

18. Bahwa kepada Turut Tergugat harus dihukum untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini.

19. Bahwa gugatan ini didasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya berdasarkan Pasal 180 HIR maka Penggugat memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*iutyerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali.

20. Bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memimpin jalannya persidangan ini untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Stb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas dengan ini dimohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Stabat Cg. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memanggil pihak-pihak yang berperkara guna hadir dalam suatu hari persidangan yang telah ditentukan untuk pemeriksaan perkara ini dan sekaligus memutuskan perkara ini dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat II adalah Kuasa Direktur dari Tergugat I.
3. Menyatakan bahwa Tergugat II sebelum terjadi Akad Pembiayaan antara Turut Tergugat dan Penggugat sudah melakukan pekerjaan, merenovasi dan menyatuhkan blok A No.04 dan blok A No.06 untuk pemenuhan syarat pembiayaan antara Penggugat dan Turut Tergugat.
4. Menyatakan bahwa Tergugat II adalah pihak yang menyediakan seluruh bahan-bahan bangunan serta tukang bangunan dan upah tukang bangunan termasuk dengan Pengawas Mandor yang merupakan pekerja dari Tergugat II.
5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum.
6. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II melaporkan Penggugat ke Polres Langkat dengan Laporan Polisi Nomor : LP/476/VII/2017/SU/LKT, tanggal 25 Juli 2017 dengan sangkaan yang dimaksud dalam Pasal 406 KUHPidana yang terjadi pada sekitar Februari 2017 terhadap pengerusakan blok No.06 adalah Perbuatan Melawan Hukum.
7. Menyatakan bahwa sah secara hukum Akad Pembiayaan Nomor : 7090 tertanggal 25-1-2016 dan Akad Wakalah Pembiayaan Nomor : 7090 tertanggal 25-1-2016 terhadap blok A No.4 antara Penggugat dan Turut Tergugat.
8. Menyatakan bahwa sah secara hukum perjanjian lisan antara Penggugat dan Tergugat II terhadap blok A No.06.
9. Menyatakan sah secara hukum penghentian sementara waktu angsuran pembayaran terhadap blok A No.04 kepada Turut Tergugat mulai gugatan ini diajukan sampai perkara ini selesai.
10. Menyatakan menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat dalam melaksanakan isi putusan ini.

Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Stb

### 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)



11. Menyatakan menghukum Tergugat II untuk membuat dapur serta menembok dari belakang sampai halaman depan perbatasan antara blok A No.04 dan blok A No.06.
12. Menyatakan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar jumlah kerugian Penggugat secara keseluruhan sebesar RP. 4.000.000.000 (Empat Miliar Rupiah).
13. Menyatakan sah sita jaminan (*coservatoir beslag*) terlebih dahulu terhadap harta benda Tergugat I dan Tergugat II, guna melunasi kerugian dari Penggugat.
14. Menyatakan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsong*) sebesar RP. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam menjalankan isi putusan ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dilaksanakan dengan sepenuhnya.
15. Menyatakan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau jika Pengadilan Negeri Stabat berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang baik, patut dan adil bagi Penggugat.

Menimbang, bahwa disidang Pengadilan Negeri Stabat yang telah ditentukan untuk itu pada tanggal 26 Juli 2018, Penggugat hadir kuasanya Jon Efendi, S.P.,S.H.,M.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juni 2018, sedangkan Tergugat II datang menghadap di persidangan kuasanya Windra Wijaya Pios, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juli 2018, sedangkan Tergugat I tidak pernah hadir dan tidak pernah menyuruh orang lain untuk menghadap dipersidangan sebagai wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut selama 3 (tiga) kali berturut-turut dan Turut Tergugat pernah datang menghadap pada persidangan yang pertama diwakili oleh kuasanya yang bernama Metriadi Afrikh Heru, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2018 dan setelah itu tidak pernah hadir kembali, oleh karenanya pemeriksaan perkara ini akan tetap dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hasanuddin, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Stabat sebagai Mediator dan berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Agustus 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil (gagal) ;



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya semula ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat II mengajukan jawaban sebagai berikut :

## A. DALAM KONPENSI

### I. Dalam Eksepsi

#### 1. Gugatan Penggugat Error in persona :

- Bahwa dalam gugatan yang diajukan Penggugat tertanggal 28 November 2017, tersebut, dimana Penggugat telah menarik Tergugat II selaku pihak yang berpekar adalah merupakan tindakan yang keliru ;
- Bahwa alasan Tergugat II menyatakan Penggugat telah keliru dalam gugatannya, oleh karena Tergugat II tidak pernah membuat dan/ atau melakukan suatu perikatan ataupun membuat suatu Perjanjian dengan Penggugat mengenai objek sengketa rumah type 100 plus yang terletak di Komplek Perumahan Taman Stabat Asri (Tasri) Block A. No. 04, dimana Permasalahan Akad Pembiayaan yang di dalilkan Penggugat tidak ada Hubungannya dengan Tergugat II melainkan dengan Turut Tergugat karena untuk permasalahan akad Pembiayaan Block A. No. 04 Perumahan di Taman Stabat Asri (Tasri) bukan lagi merupakan tanggung jawab dari Tergugat II ;
- Bahwa oleh karena tidak adanya hubungan hukum antara Tergugat II dengan Penggugat, maka sangat wajar jika Tergugat II keberatan diikuti sertakan dalam perkara ini sehingga Tergugat II menyatakan Penggugat salah menentukan subjek hukum atau salah menggugat seseorang dalam perkaranya;
- Bahwa atas uraian tersebut diatas maka sangat wajar apabila gugatan Penggugat ini untuk ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima;

### II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat dalam dalil gugatan pada posita poin ke 2, 3, 6, 10, 11, dan poin ke- 15 pernyataan yang dikemukakan Penggugat tersebut Tidaklah benar ;
  - Bahwa untuk membantah seluruh poin yang telah di uraikan diatas agar tidak terjadi kekeliruan bagi Majelis Hakim dalam menyelesaikan sengketa ini maka Tergugat II akan menjelaskan awal mula permasalahan antara Tergugat II dan Penggugat adalah sebagai berikut :



- Bahwa awal mulanya Penggugat ada menghubungi Tergugat II untuk membicarakan dan berminat membeli 2 (dua) unit rumah type 100 plus blok A no.4 dan 6 di Perumahan Taman Stabat Asri (Tasri) dengan cara ; **1 (satu) unit rumah di bayar dengan uang tunai dan 1 (satu) unit rumah lagi di KPR-kan melalui Bank BTN (Turut Tergugat) ;**
- **Bahwa 1 (Satu) unit rumah blok A nomor 6 Perumahan Taman Stabat Asri yang harus di bayar dengan uang tunai.** Saat pertemuan Tergugat II dengan Sdr. Bambang. S (Penggugat), Tergugat II ada menayakan pembelian tunai itu dalam jangka waktu berapa lama akan dilunasi, karena tunai itu harus dibayar di depan baru bisa dimiliki rumah tersebut. Dan jawaban dari Penggugat, ” **Selambat-lambatnya dalam tempo 3 bulan sudah bisa dilunasi, kemungkinan besar dalam waktu 1 minggu pun sudah bisa Penggugat lunasi. karena besok Penggugat mau ke Riau untuk menagih hutang sebesar 1,6 Milyar Rupiah dengan orang yang berhutang kepada Penggugat di Riau.**” Kemudian Tergugat II ada melakukan konfirmasi ke istri Sdr. Bambang. S (Penggugat) yaitu **Ibu Farida Afni** dan jawabannya “ **benar bahwa orang Riau ada berhutang kepada Bambang (Penggugat) sebesar 1,6 Milyar Rupiah**”;
- Bahwa Seminggu kemudian Tergugat II bertanya lagi kepada Penggugat mengenai pembayaran yang dijanjikan dan jawaban Penggugat menyatakan “ **Bahwa Penggugat hanya mendapatkan 200 juta namun Penggugat harus pergunakan untuk keperluan kantor di Jakarta, memperpanjang sewa kantor di Jakarta dan keperluan lain. Dan Penggugat pun berjanji lagi kepada Tergugat II dalam tempo waktu dekat langsung dilunasi.**” ;
- **Bahwa 1 (satu) unit rumah blok A nomor 4 yang di KPR-kan ke Bank BTN (Turut Tergugat).**
- Tidak berselang lama Penggugat meng KPR-kan rumah blok A nomor 4, berkisar antara Januari/Februari 2016 ada akad transaksi di BTN Syariah. Selesai akad Tergugat II menanyakan kembali mengenai pembayaran 1 (satu) unit rumah nomor 6 dan jawabannya “ **dalam waktu dekat akan Penggugat lunasi.**” Namun kenyataan yang terjadi di lapangan tanpa sepengetahuan dan izin dari Tergugat II, Penggugat telah melakukan perubahan/pengrusakan isi bangunan tersebut tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan dari Tergugat II ;



- Bahwa Pernyataan Tergugat Pada Posita poin Ke 15 yang menyatakan Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan permasalahan secara Kekeluargaan dengan mencari Tergugat II tidaklah benar, Justru sebaliknya Tergugat II yang berusaha kembali menghubungi Penggugat dan menanyakan masalah pelunasan Perumahan Blok A. No. 06, namun jawabannya “ **Penggugat lagi-lagi hanya berjanji akan melunasi keseluruhannya dalam tempo 3 bulan seperti yang dijanjikan.**” saat tibanya jatuh tempo 3 bulan Tergugat II menanyakan kembali pembayarannya, dan jawaban Penggugat “ **Sabar ini saya sedang urus keuangannya.**” Sementara rumah tersebut sudah **ditempati dan dikuasai** Penggugat tanpa **HAK**. Kemudian Tergugat II menanyakan kembali pelunasan uang tersebut, tetap jawabannya “ **Sabar dan nanti akan segera saya lunasi.**” ;
- Bahwa Penantian Tergugat II sekitar akhir tahun 2017 selalu jawabannya sama. Kemudian Tergugat II sudah berulang kali meminta bantuan kepada Istri Penggugat selaku staff dikantor Tergugat II untuk membantu Tergugat II menagih janji suaminya. Namun adapun jawaban terakhir dari istri Sdr. Bambang. S (Istri Penggugat), “ **Jangan libatkan saya dalam hal pembelian rumah tersebut dan tidak ada urusan dengan Farida Afni (Istri Penggugat).**” Kemudian Tergugat II ada meminta Istri Penggugat untuk menjumpakan Tergugat II dengan Sdr. Bambang. S (Penggugat) ;
- Bahwa Kemudian Tergugat II ada membuat Surat Pernyataan dan isi surat tersebut memberikan batas waktu pelunasan kepada Penggugat dalam tempo 6 (enam) bulan kemudian. Apabila jatuh tempo dalam tempo 6 (enam) bulan belum juga dilunasi akan diberi izin untuk menutupi dinding tembok pembatas tersebut. Berselang waktu kebetulan Tergugat II ada dikantor Stabat dan kebetulan Penggugat juga berada ditempat. Maka Tergugat II beriktikat baik mengundang Penggugat untuk bertemu dan membicarakan permasalahan pembayaran pelunasan rumah tersebut. Namun sungguh terkejutnya Tergugat II ketika Penggugat datang memenuhi undangan Tergugat II, Pada saat Penggugat datang bukannya berbicara secara baik-baik malah langsung menegur Tergugat II dengan nada tinggi dan mengatakan “ **apa maksud membuat surat pernyataan tersebut dan kau tau saya ini siapa? Dan anda tidak memiliki etika.**” Setelah itu Tergugat II sekedar menjawab “ **maaf pak saya tidak bermaksud apa-apa, saya hanya sekedar ingin**



**menagih janji hutang dan pertanggung jawaban bapak atas menguasai rumah saya tanpa HAK.” Sdr. Bambang. S sambil berlalu dengan nada tinggi “ Kau lihat nanti.” ;**

- Bahwa Kemudian seminggu berlalu Tergugat II mengajak ibu Farida Afni selaku Istri Penggugat dan Tergugat II menyatakan bahwa ucapan Penggugat membuat hati Tergugat II tidak nyaman dan terganggu pikiran. Dan Tergugat II mengatakan kepada Ibu farida (Istri Penggugat) dengan kondisi ini terpaksa Tergugat II menempuh dengan jalur hukum. Dan jawaban istrinya “ **kalau itu yang bapak anggap terbaik lakukan saja pak !, karena saya tidak mampu memberikan masukan ke suami saya. Dalam hal ini saya pun malu dengan bapak selaku pimpinan saya”** jawabnya. Kemudian Tergugat II pertegaskan lagi dalam hal ini akan saya tempuh jalur hukum namun dikemudian hari farida jangan memohon perdamaian dan permintaan maaf kepada saya. Karena kalau saya sudah menempuh jalur hukum saya tidak akan adakan perdamaian ataupun permintaan maaf dari kalian, dan jawaban farida menyatakan “ **iya” ;**
- Kemudian pada saat akhir tahun Tergugat II melaporkan kasus ini kepada Polres Langkat. dan sekarang sedang berjalan dalam proses hukum pidana ;

2. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita poin ke-7 dan ke-8 Tidaklah benar. Dimana Pernyataan Penggugat yang pada intinya menyatakan sebelum terjadinya akad pembiayaan KPR-BTN antara Turut Tergugat dan Penggugat nomor: 7090 tertanggal 25-1-2016 dan Akad Pembiayaan Turut Tergugat dan Penggugat dengan Nomor: 7090 tertanggal 25-1-2016, Tergugat II di bulan Oktober 2015 sudah merenovasi Block A. No. 04 dan Block A No. 06 Karena letak rumah Block A. No. 04 dan Block A No. 06 bersebelahan. Dan seluruh bahan bangunan serta tukang bangunan untuk merenovasi adalah karyawan Tergugat II. Bahwa Tergugat II tidak Pernah memerintahkan Merenovasi Object Gugatan seperti yang didalilkan Penggugat justru titik permasalahan ini dikarenakan perenovasian terhadap rumah Block A No. 06 tanpa izin dari Tergugat II ;

3. Bahwa dalil Gugatan Penggugat Pada Posita Point ke-13 yang menyatakan akibat Perbuatan Tergugat II yang melaporkan Penggugat dengan Laporan Polisi Nomor : LP/476/VII/2017/SU/LKT tanggal 25 juli 2017 dengan sangkaan yang dimaksud dalam pasal 406 KUHPidana yang terjadi sekitar Februari 2017



yang telah menimbulkan Kerugian bagi Penggugat. sehingga jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1365 KUPerdata Perbuatan Tergugat II mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum dimana Tergugat II telah menyerahkan Perumahan Block A. No. 06 kepada Penggugat dengan Perjanjian Lisan, Dalil yang disampaikan Penggugat sama sekali tidak berdasarkan Hukum dan hanya mendongeng saja, logikanya tidak mungkin ada penyerahan suatu barang tanpa ada penyelesaian kewajiban dari pihak Penggugat kepada Tergugat II. Sesuai ketentuan KUHPerdata Pasal 1513 yang berbunyi: *kewajiban pembeli adalah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.*

- Bahwa dengan demikian dalil Penggugat mengenai laporan polisi yang diajukan Tergugat II terhadap Penggugat merupakan suatu unsur Perbuatan Melawan Hukum, sama sekali tidak tidak berdasar hukum dan tidak ada relevansinya untuk mengkaitkan terhadap permasalahan tersebut, menjadi dasar Pengajuan Gugatan Penggugat terhadap Tergugat II ;
- 4. Bahwa Berdasarkan uraian Pada Poin ke-3 Jawaban Tergugat II jelas bahwa justru perbuatan Penggugat yang memiliki niat tidak baik untuk menghambat atau menghentikan jalannya proses pidana yang sedang berjalan dengan sengaja mengajukan gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Stabat. Bahwa dengan demikian tidak tepat alasan bagi Penggugat untuk mengajukan Gugatan terhadap Tergugat II atas dasar melakukan Perbuatan melawan hukum. Karena jelas bahwa Penggugatlah yang sebenarnya telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menguasai dan merusak perumahan Block A No. 06 Milik Tergugat II ;
- 5. Bahwa mengenai tuntutan ganti rugi material dan imaterial mohon juga ditolak karena tidak berdasar menurut hukum. Demikian juga permohonan sita jaminan dan putusan serta merta mohon juga untuk ditolak karena tidak berdasarkan bukti autentik yang dimiliki oleh Penggugat ;
- 6. Bahwa mengenai uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- ( Satu juta rupiah ) setiap harinya adalah tidak beralasan hukum, dan sepatutnya ditolak ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

## **B. DALAM REKONPENSI**



1. Bahwa Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi dengan ini mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi ;
2. Bahwa hal-hal yang telah Penggugat d.r/ Tergugat d.k kemukakan dalam kompensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan Rekonpensi ini dan untuk itu tidak perlu diulangi kembali ;
3. Bahwa tidak benar objek perkara dalam perkara ini adalah milik Penggugat d.k/Tergugat d.r yang benar adalah milik dari Tergugat II d.k/ Penggugat d.r berdasarkan hal-hal yang telah kami sebutkan pada point 3 (tiga) dari Pokok Perkara diatas ;
4. Bahwa Penggugat d.r/Tergugat II d.k sudah berulang kali mendatangi Tergugat d.r/Penggugat d.k yang maksudnya ingin meminta pembayaran terhadap rumah 06 yang menjadi hak dari Penggugat d.r/Tergugat II d.k secara baik-baik, tetapi Tergugat d.r/Penggugat d.k tidak mengindahkannya ;
5. Bahwa Tergugat d.r/Penggugat d.k telah menunjukkan niat jahatnya untuk menguasai tanpa hak rumah 06 yang terletak di Komp. Tasri Stabat dengan tidak mau membayar rumah tersebut, padahal rumah 06 tersebut masih milik Penggugat d.r/Tergugat II d.k dengan demikian perbuatan Tergugat d.r/Penggugat d.r tersebut dikategorikan Perbuatan yang melawan Hukum sesuai dengan Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;
6. Bahwa perbuatan **TERGUGAT d.r/Penggugat d.k** tersebut telah menimbulkan kerugian bagi **PENGGUGAT d.r/Tergugat II d.k**, karena Penggugat d.r/Tergugat II d.r merasa terlanggar haknya, dan secara sah sehingga termasuk **Perbuatan Melawan Hukum** berdasarkan **Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata**: *"Tiapperbuatan yang melanggar hokum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut"*. Dengan demikian, terhadap **TERGUGAT d.r/Penggugat d.k** dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikantirugi kepada **PENGGUGAT d.r/Tergugat II d.k** karena **TERGUGAT d.r/Penggugat d.k** telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** yang menimbulkan kerugian bagi diri **PENGGUGAT d.r/Tergugat II d.k** ;
7. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT d.r/Penggugat d.k** yaitu dengan tidak membayar harga rumah 06 Komp. Tasri Stabat kepada **PENGGUGAT d.r/Tergugat II d.k** terang dan nyata telah



bertentangan menurut hukum yang sah menyebabkan **PENGGUGAT d.r/Tergugat II d.k** mengalami kerugian materiil dan imateriil, sehingga Para **TERGUGATd.r/Penggugat d.k** harus untuk itu menggantikerugian tersebut ;

8. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum pada poin 6 yang dilakukan oleh **TERGUGATd.r/Penggugat d.k**, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun tidak sengaja, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi **PENGGUGATd.r/Tergugat II d.k** yang dapat diperhitungkan secara materiil dan immateriil, kerugian yang didapat dalam hal ini akan dirinci sebagai berikut ini :

**A. KerugianMateriil :**

Bahwa sejak dari tahun 2016 menguasai rumah Blok A Nomor 06 Komp. Tasri milik **PENGGUGAT d.r/Tergugat II d.k** tanpa hak dan melawan hukum sehingga rumah tersebut tidak dipindahkan kepada pihak lain sehingga menimbulkan kerugian dengan nilai sebesar Rp 437.000.000.- (*Empat Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah*) ;

- B. **KerugianImmatriil** sebesar Rp. 1.000.000.000 (*satu Milyar Rupiah*) .

9. Bahwa untuk menghindari Tergugat d.r/Penggugat d.k tidak membayar kerugian yang dialami oleh Tergugat II d.k/Penggugat d.r setelah perkara ini diputus, beralasan hukum agar Tergugat d.r/Penggugat d.k dikenakan uang paksa (*dwang som*) sebesar Rp 100.000.- (*seratus ribu rupiah*) setiap harinya terhitung sejak Tergugat d.r/Penggugat d.k tidak melaksanakan kewajibannya ;
10. Bahwa karena Penggugat d.k/Tergugat d.r telah mengajukan gugatan tanpa dasar terhadap para Tergugat II d.k/para Penggugat d.r maka segala biaya yang timbul akibat gugatan ini adalah menjadi tanggung jawab dari Penggugat d.k/Tergugat d.r ;
11. Bahwa bukti-bukti kepemilikan Tergugat II d.k/ Penggugat d.r terhadap objek perkara sebagaimana diuraikan diatas adalah bukti otentik dan menghindari agar perkara ini jangan berlarut-larut bagi Tergugat II d.k/ Penggugat d.r, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk mengabulkan gugatan Rekonpensi ini dengan putusan serta merta (*Uit Voerbaar bij Vorraad*) ;
12. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat d.r/ Tergugat d.k ini perlu diletakan sita jaminan (*Conser Vatoir Beslag*) terhadap kekayaan milik Tergugat d.r/Penggugat d.k baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian diatas, dengan ini dimohonkan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengambil putusan atas gugatan Rekonpensi ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat d.r/Tergugat II d.k secara keseluruhan ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaq) yang diletakan terhadap Harta Milik Penggugat d.k/Tergugat d.r baik terhadap harta yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang diletakan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Penggugat d.k/Tergugat d.r dalam mengajukan gugatannya tanpa dasar hukum ;
4. Menghukum Penggugat d.k/Tergugat d.r membayar kerugian sebesar Rp 1.437.000.000(*Satu Milyard Empat Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah*) kepada Tergugat II d.k/ Penggugat d.r dengan seketika dan sekaligus perkara ini diputus ;
5. Menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk membayar uang paksa (Dwang Som) sebesar Rp 1.000.000.-(*satu juta rupiah*) setiap hari keterlambatan terhitung sejak Tergugat d.r/Penggugat d.k tidak melaksanakan kewajibannya ;
6. Menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk membayar biaya perkara ;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan cara serta merta (Uit Voerbaar bij Voorraad) walaupun ada Upaya Hukum Perlawanan, Banding ataupun Kasasi ;

**DAN**

**ATAU :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya(*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban/Eksepsi dari Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 22 Nopember 2018 dan selanjutnya atas Replik dari Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II telah pula mengajukan Duplik tertanggal 29 Nopember 2018, maksud dan isi dari Replik dan Duplik tersebut sebagaimana tertuang dalam suratnya tersebut dan tetap dilampirkan dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan bukti tertulis dan telah diperiksa oleh Majelis Hakim selanjutnya diberi tanda sesuai berikut :

Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Stb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Pembiayaan KPR - BTN IB antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Bambang Sibagariang Nomor 7090, yang telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P – 1 ;
2. Fotokopi Akad Wakalah Pembiayaan KPR- BTN IB atara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Bambang Sibagariang Nomor 7090 (tiga halaman) tanggal 25 Januari 2016, yang telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P – 2 ;
3. Fotokopi Slip Transaksi ATM yang ditujukan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, yang telah dinazegelen dan tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P – 3 ;
4. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 13 Maret 2017, yang telah dinazegelen dan tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P – 4 ;
5. Fotokopi Surat Permohonan tertanggal 13 Maret 2017, yang telah dinazegelen dan tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P – 5 ;
6. Fotokopi Surat Perintah Kerja (SPK) Penilaian Agunan PT. Tata Graha Stabat Asri Nomor 63/APRR/KCS-MDN/XI/2015 tertanggal 23 November 2015, yang telah dinazegelen dan tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P – 6 ;
7. Fotokopi Surat Perjanjian Pendahuluan untuk Pembelian Rumah Beserta Tanah No. 005/SPJB/TGSA/III/2012 tertanggal 08 Februari 2012, yang telah dinazegelen dan tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P – 7 ;
8. Fotokopi Surat Perjanjian Pendahuluan untuk Pembelian Rumah Beserta Tanah No. 038/SPJB/TGSA/IX/2009 tertanggal 06 Oktober 2009, yang telah dinazegelen dan tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P – 8 ;
9. Fotokopi Berita Acara Pemeriksaan Tambahan Saksi di Polres Langkat tertanggal 12 Januari 2018, yang telah dinazegelen dan tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P – 9 ;
10. Fotokopi Media Online Harian Andalas tertanggal 27 Juli 2018, yang telah dinazegelen dan tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P – 10 ;
11. Fotokopi Surat Pernyataan Atas Nama Radansyah Damanik tertanggal 10 Mei 2018, yang telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P – 11 ;
12. Fotokopi Surat Pernyataan Atas Nama Isdon Siburian tertanggal 29 Mei 2018, yang telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P – 12 ;

Halaman 19 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Stb



13. Fotokopi Surat Pernyataan Atas Nama Jumbak Purba tertanggal 29 Mei 2018, yang telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P – 13 ;
14. Fotokopi Surat Pernyataan Atas Nama M.S Ambarita IR tertanggal 29 Mei 2018, yang telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P – 14 ;
15. Fotokopi Surat Pernyataan Atas Nama Jujuranta Tarigan tertanggal 30 Mei 2018, yang telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P – 15 ;
16. Fotokopi Surat Pernyataan Atas Nama Gesti Astuti tertanggal 23 Mei 2018, yang telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P – 16 ;
17. Fotokopi Surat Keterangan Atas Nama Ahmad Danial, ST tertanggal 11 Juni 2018, yang telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P – 17 ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang diperiksa dibawah sumpah yaitu :

2. SUHEMI ;
3. RUSLI ;
4. EDY HERMAN ;
5. TJEN SIANG ;

Keterangan saksi-saksi sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, yang untuk singkatnya Putusan ini harap dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil bantahannya, maka Tergugat II telah mengajukan bukti tertulis dan telah diperiksa oleh Majelis Hakim selanjutnya diberi tanda sesuai berikut :

1. Fotokopi Sertifikat Hak tanggungan Nomor; 280/2012 terhadap Hak Milik No. 2598/Perdamain terdaftar atas nama Painem tertanggal 05 Maret 2012 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat, yang telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II – 1 ;
2. Fotokopi Surat Kuasa Nomor; 49 tertanggal 26 Februari 2008, yang telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II – 2 ;
3. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli dari Nyonya Painem Kepada Teddy tertanggal 26 Februari 2008 No. 48, yang telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II – 3 ;
4. Fotokopi Penetapan Persetujuan Penyitaan No. 143/Pen.Pid/2018/ PN Stb tertanggal 22 Februari 2018, yang telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya dan Fotolopi Sertifikat Hak milik Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 2598, selanjutnya diberi tanda T.II – 4 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Surat Laporan Polisi Nomor: LP/476/VII/2017/SU/LKT, yang telah dinazegelen dan tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II – 5 ;
6. Foto Penyerahan Sertifikat Bukti No.2598/ Kelurahan Perdamaian An. Painem, yang telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya T.II – 6 ;

Menimbang, bahwa agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai dengan ketentuan Pasal 189 ayat (2) R.Bg. dan dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan (2) R.Bg, Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. (SEMA) No.7 Tahun 2001 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. (SEMA) No.5 Tahun 1999, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak rumah obyek sengketa, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (plaatselijk opneming en onderzoek) terhadap obyek sengketa pada hari Jumat, tanggal 12 April 2019, hasil pemeriksaan mana sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, yang untuk singkatnya Putusan ini harap dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Kuasa Penggugat tidak mengajukan Kesimpulan (Konklusi) sedangkan Kuasa Tergugat II mengajukan kesimpulan (Konklusi) tertanggal 18 April 2019 sebagaimana terlampir dalam perkara ini ;

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas ;

### DALAM KONVENSI :

Menimbang, bahwa setelah mencermati materi gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu memeriksa dan mempertimbangkan mengenai dalil-dalil gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah menganalisa gugatan Penggugat ternyata dalam dalil posita menguraikan tentang dalil perbuatan melawan hukum yang melanggar Pasal 1365 KUHPerdara maupun dalil tentang perjanjian Akad Wakalah Pembiayaan Nomor 7090 tertanggal 25 Januari 2016 antara Turut Tergugat dengan Penggugat terhadap objek rumah di Blok A04 Perumahan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Stabat Asri (TASRI) maupun adanya kesepakatan lisan antara Tergugat II/Tergugat I dengan Penggugat terhadap objek rumah di Blok A06 Perumahan Stabat Asri (TASRI) sehingga Penggugat dapat memasuki dan menempati kedua unit rumah tersebut dan dalam gugatan pada bagian petitum ternyata Penggugat meminta supaya menyatakan perbuatan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum serta meminta menyatakan sah Akad Wakalah Pembiayaan Nomor 7090 tertanggal 25 Januari 2016 dan menyatakan sah perjanjian lisan antara Penggugat dan Tergugat II terhadap blok A06 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu menelaah tentang gugatan perbuatan melawan hukum yaitu didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata sedangkan gugatan dalam perjanjian yaitu didasarkan pada ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata ;

Menimbang, bahwa apabila dalam satu gugatan perdata diajukan secara bersama-sama gugatan atas dasar perjanjian dan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum, maka hal tersebut akan membingungkan Hakim karena didasarkan pada ketentuan hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas (obscuur libel) vide : Putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 ;

Menimbang, bahwa pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 menegaskan "Penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi (perjanjian) dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri" ;

Menimbang, bahwa disamping itu dalam petitum Gugatan Penggugat meminta supaya menyatakan sah secara hukum penghentian sementara waktu angsuran pembayaran terhadap blok A No.04 kepada Turut Tergugat mulai gugatan ini diajukan sampai perkara ini selesai, menurut pendapat Majelis Hakim permintaan Penggugat tersebut tidak sesuai dengan dalil posita gugatan Penggugat terlebih lagi tidak disebutkan alasan penghentian sementara waktu angsuran pembayaran terhadap blok A No.04 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) sehingga patut menurut hukum menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvan kelijk Verklaard), maka Majelis Hakim mengenyampingkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak ;

Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Stb

#### Disclaimer

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



## **DALAM REKONVENSİ :**

Menimbang, bahwa Penggugat dr/Tergugat dk didalam didalam dalam Jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan gugatan rekovensi terhadap Tergugat dr/Penggugat dk ;

Menimbang, bahwa maksud gugatan rekonvesi dari Penggugat dr/Tergugat dk adalah berkaitan erat dengan gugatan konvensi dan oleh karena dalam gugatan konvensi sudah dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), maka terhadap gugatan rekovensi haruslah pula dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

## **DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :**

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan konvensi Penggugat d.k/Tergugat d.r sudah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) sehingga Penggugat d.k/Tergugat d.r berada pada pihak yang kalah, sedangkan dalam rekonvensi biaya perkara tersebut adalah nihil, maka sudah sepatutnya Penggugat d.k/Tergugat d.r dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan segala peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## **MENGADILI :**

### **DALAM KONVENSİ :**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

### **DALAM REKONVENSİ :**

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

### **DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :**

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.796.000,00 (Dua juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat, pada hari Jumat, tanggal 3 Mei 2019, oleh kami, Aurura Quintina, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Rifai, S.H. dan Dr. Edy Siong, S.H.,M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 9 Mei 2019, oleh Hakim Ketua Aurora Quintina, S.H.,M.H., dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota Rifai, S.H. dan Dr. Firdaus Syafaat, S.H.,S.E.,M.H., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Stabat Nomor 19/Pdt.G/PN Stb/2018 tanggal 9 Mei 2019, dengan dibantu oleh Sapta Putra Sembiring, S.H.,M.H., sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Rifai, S.H.**

**Aurora Quintina, S.H.,M.H.**

**Dr. Firdaus Syafaat, S.H.,S.E.,M.H.**

**Panitera Pengganti**

**Sapta Putra Sembiring, S.H.,M.H.**

## Perincian biaya perkara :

1. PNBP.....Rp. 30.000,00
  2. ATK.....Rp. 75.000,00
  3. Panggilan .....Rp.2.175.000,00
  4. Pemeriksaan Setempat....Rp. 500.000,00
  5. Materai.....Rp. 6.000,00
  6. Redaksi.....Rp. 5.000,00
- Jumlah.....Rp.2.796.000,00

(Dua juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).