



PUTUSAN

Nomor 667/Pdt.G/2022/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RAJES AHMAD, NIK 1271110801820009, Jenis kelamin Laki-laki, Lahir di Medan, Tanggal 8 Januari 1982, Umur 40 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Karya Darma Gg.Setia No.7 Lk.XIII Kelurahan Pangkalan Mansyur Kecamatan Medan Johor kota Medan Sumut. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Andika Atmaja Nasution.S.H.,CPCLE., Rian Yusrianto Tarigan S.H., Advokat/ Pengacara/Penasehat Hukum pada kantor "LAW OFFICE ANDIKA NASUTION,S.H.,CPCLE & PARTNERS", No.Hp. 083137263129 beralamat di Jalan Kol. Yossudarso Km.18 No.3a Kelurahan Pekan Labuhan Kecamatan Medan Labuhan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara 20253, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai.....Penggugat;

Lawan:

- 1. IR.EDY SUHARSOYO**, Warga Negara Indonesia, Jenis kelamin Laki – Laki, Tempat/Tgl.Lahir : Medan, pada tanggal 24 Oktober 1972, Umur 50 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Engsel Lingkungan 3 Kelurahan Tanah Enam Ratus Kecamatan Medan Marelan Kota Medan Sumatera utara, NIK : 12.7112.241072.0001, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Aryanti Oktaviani S.H. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Agustus 2022 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 07 September 2022, Reg. Nomor: 2606/penk. perd/2022/PN Mdn, Selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat I;
- 2. FITRI JUNIRE**, Warga Negara Indonesia, jenis kelamin perempuan, Tempat/Tgl Lahir: Rengas Pulau, Pada Tanggal 8 Juni 1985, Umur 37 Tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Komplek Perumahan de' VILLA MARELAN blok B02 Jalan Marelan 7 Kelurahan Tanah Enam Ratus Kecamatan Medan

Halaman 1 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Marelan Kota Medan, NIK :1271124806850001, Selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat II;

3. YENIARTY HADASHA DAMANIK, S.H., M.Kn., Warga Negara Indonesia, Pekerjaan NOTARIS Kabupaten Deli Serdang, Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-00923.AH.02.01.Tahun 2016 tanggal 23 September 2016, Surat Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 414/KEP-400.20.3/XI/2017, Alamat Jalan Veteran Nomor 44 Pasar 7, Labuhan Deli Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, Selanjutnya disebut sebagai.....Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 19 Agustus 2022 dalam register Nomor 667/Pdt.G/2022/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

POSITA :

1. Bahwa berdasarkan Akte Pendirian CV.RJ PROPERTY Nomor : 106 Tanggal 27 September 2013 yang di buat di hadapan ADE YULIANTY SH.Mkn Notaris di Kota Medan, Penggugat sebagai Direktur dan atau Perseroan Aktif dan Tergugat I sebagai Komisaris dan atau Perseroan Pasif di CV.RJ PROPERTY.
2. Bahwa berdasarkan Akte Perubahan CV.RJ PROPERTY Nomor : 50 Tanggal 25 Maret 2014 yang di buat dihadapan ADE YULIANTY SH.MKN Notaris Kota Medan, Tergugat I telah mengundurkan diri sebagai Komisaris CV.RJ PROPERTY sebagaimana tertuang di dalam Akte pemasukan dan Pengeluaran Perseroan serta Perubahan Anggaran Dasar CV.RJ PROPERTY.
3. Pada Tahun 2014 Penggugat akan melakukan kegiatan pembangunan perumahan di kecamatan medan marelan kota medan, dan Almarhum

Halaman 2 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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



Tn.Eddy Suhartono Sarjana Pertanian mendengar proyek yang akan dilakukan Penggugat di Marelan yang dekat dengan domisilinya, maka dia meminta kepada Penggugat untuk mengikut sertakan abang kandungnya (Tergugat I) yang saat itu tidak mempunyai pekerjaan dan supaya dapat belajar dengan Penggugat, Penggugat dan Almarhum Tn.Eddy Suharsono Sarjana Pertanian memanggil Tergugat I dan memberikan pekerjaan sebagai pelaksana proyek yang akan dilakukan Penggugat, yang bertugas untuk pembangunan, penagihan dan pembayaran dan Tergugat I harus membuat laporan pekerjaan, pembayaran dan menyetorkan uang yang diterimanya dari konsemen ke perusahaan Penggugat, dan perusahaan akan memberikan gaji kepada Tergugat I dan Tergugat I menyetujuinya.

4. Pada bulan Oktober 2014 Penggugat mengajak Tergugat I untuk ikut menghadap Notaris Andi Isnain Notaris Deli Serdang, dimana Penggugat dan Tergugat I menandatangani :

- 1) Akte Surat Perjanjian Bangun Bagi No.98 tanggal 24 oktober 2014 di hadapan Andi Isnain notaries Deli serdang.
- 2) Akte surat kuasa No.99 tanggal 24 oktober 2014 di hadapan Andi Isnain,SH notaris Deli Serdang.
- 3) Akte Surat Kuasa No.100 tanggal 24 oktober 2014 di hadapan Andi Isnain Notaris Deli Serdang.

5. Setelah di tanda tangannya akte No.98, 99 dan No.100 tanggal 24 oktober 2014 di hadapan Andi Isnain Notaris Kabupaten Deli Serdang, Penggugat melaksanakan penjualan/marketing dengan sistem jual tunai keras, tunai bertahap dan KPR (Kredit Perumahan Rakyat). Dan Penggugat Membayar uang yang di sepakati pada akte No.98, 99 dan 100 tanggal 24 oktober 2014 di hadapan Andi Isnain Notaris Kabupaten Deli Serdang kepada Tuan SIRJON dan membuat IMB perumahan dan seluruh keperluan yang di perlukan untuk pembangunan perumahan yang di beri nama oleh Penggugat Perumahan de' VILLA MARELAN.yang terletak di Jalan Marelan 7 Kelurahan Tanah Enam Ratus Kecamatan Medan Marelan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara.

6. Bahwa telah terjadi kesepakatan Jual Beli Rumah Tertanggal 13 Januari 2015 antara pihak pertama (Penggugat dan Tergugat I) dengan pihak ke kedua (Tergugat II). Di mana kedua belah pihak sepakat mengadakan jual beli rumah dengan cara tunai bertahap sesuai dengan kesepakatan yang di tanda tangani kedua belah pihak dengan uraian sebagai berikut :

Halaman 3 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



- 1) Harga tanah beserta bangunan type 85 m2 (delapan puluh lima persegi) pada kavling B02 adalah Rp.425.000.000.- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah).
- 2) Pekerjaan tambahan bangunan seluas 109 m2 (seratus Sembilan meter persegi) dengan biaya Rp.218.000.000.- (dua ratus delapan belas juta rupiah).
- 3) Kelebihan tanah seluas 21 m2 (dua puluh satu persegi) dengan biaya Rp.7.000.000.- (tujuh juta rupiah).
- 4) TOTAL HARGA Rp.650.000.000.- (enam ratus lima puluh juta rupiah).
- 5) Spesifikasi teknis terlampir bersama surat perjanjian ini.

Harga rumah yang disepakati Rp.650.000.000 (enam ratus lima puluh juta) selama jangka waktu 2 (dua) Tahun dari Januari 2015 sampai dengan lunas pada Desember 2016 dengan objek Perumahan de' VILLA MARELAN Blok B02 Jalan Marelان 7 Kelurahan tanah enam ratus kecamatan medan merelan kota medan seluas 91 m2 (Sembilan puluh satu meter persegi), berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya seluas 194 (seratus Sembilan puluh empat) meter persegi dengan Type 85 m2 pada kavling B02.

7. Bulan Juni-Juli 2017 Tergugat II datang menemui Penggugat dan mengatakan kenapa rumah yang sudah di bayar cicilannya kepada Tergugat I belum ada pembangunan dan keadaan tanah masih kosong rata dengan tanah, dan Tergugat II meminta pertanggung jawaban kepada Penggugat karena Tergugat I memberitahukan kepada Tergugat II bahwa pembangunan Perumahan de' VILLA MARELAN sudah di ambil alih Penggugat.

8. Bahwa setelah penandatanganan perikatan kesepakatan jual beli rumah tersebut Tergugat II telah membayar cicilan pembelian satu unit rumah di Perumahan de' VILLA MARELAN Blok B02 Jalan Marelان 7 Kelurahan Tanah Enam Ratus Kecamatan Medan Merelan Kota Medan seluas 91 m2 (sembilan puluh satu meter persegi), berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya seluas 194 m² (seratus sembilan puluh empat meter persegi) dengan Type 85 m2 pada kavling B02. kepada Tergugat I dengan rincian sebagai berikut :

- 1) Pada tanggal 25 September 2015 sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) dengan bukti kwitansi yang diterima Tergugat I.



- 2) Pada Tanggal 12 Januari 2016 sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) dengan bukti kwitansi yang diterima Tergugat I.
- 3) Pada tanggal 12 Februari 2016 sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) dengan bukti kwitansi yang di terima Tergugat I.
- 4) Pada tanggal 20 Maret 2016 sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) dengan bukti kwitansi yang diterima Tergugat I.
- 5) Pada tanggal 27 April 2016 sebesar Rp.15.000.000.- (lima belas juta rupiah) dengan bukti kwitansi yang diterima Tergugat I.
- 6) Pada tanggal 05 Juli 2016 sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) dengan bukti kwitansi yang diterima Tergugat I.
- 7) Pada tanggal 10 September 2016 sebesar Rp.30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah) dengan bukti kwitansi yang diterima Tergugat I.
- 8) Pada tanggal 22 Oktober 2016 sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) dengan bukti kwitansi yang diterima Tergugat I.
- 9) Pada tanggal 18 November 2016 sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) dengan bukti kwitansi yang diterima Tergugat I.
- 10) Pada tanggal 13 februari 2017 sebesar Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) dengan bukti kwitansi yang diterima Tergugat I.
- 11) Pada tanggal 10 maret 2017 sebesar Rp.35.000.000.- (tiga puluh lima juta rupiah) dengan kwitansi yang diterima Tergugat I.
- 12) Pada tanggal 25 mei 2017 sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) dengan bukti kwitansi yang diterima Tergugat I.

Dengan total pembayaran sejumlah Rp.330.000.000.- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), yang hingga saat ini tidak pernah di tunjukkan bukti pembayaran asli/kopi baik oleh Tergugat II dan Tergugat I, dan uang tidak pernah di terima oleh Penggugat.

9. Penggugat meminta uang kepada Tergugat I atas cicilan Tergugat II yang dibayarkan kepada Tergugat I, dan pertanggung jawaban Tergugat I atas pembangunan yang tidak siap di laksanakan, dan Tergugat I menjawab akan segera membangunnya, karena Tergugat I tidak melaksanakan pembangunan yang anggarannya sudah di berikan Penggugat dan Tergugat II, Penggugat memberhentikan Tergugat I dari proyek CV.RJ PROPERTY sampai Tergugat mempertanggung jawabkan keuangan yang diterimanya.

10. Kemudian di bulan oktober 2017 Tergugat II mendatangi Penggugat untuk membayar cicilan pembelian rumahnya dengan rincian sebagai berikut :



- 1) Sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) dengan bukti kwitansi tertanggal 20 oktober 2017 di terima Penggugat.
- 2) Sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) bukti kwitansi tanggal 10 April 2018 diterima Penggugat

11. Penggugat membangun rumah yang sudah di cicil oleh Tergugat II dan sudah di tempati oleh Tergugat II pada juni tahun 2018. Walaupun sudah di tempati oleh Tergugat II, cicilan pembelian rumah tersebut belum lunas dari hitungan Penggugat karena Tergugat II masi mempunyai kekurangan bayar cicilan pokok dan denda keterlambatan pembayarannya.

12. Pada tanggal 11 April 2019 Tergugat II melaporkan Penggugat dengan LP/561/IV/2019/SUMUT/SPKT I, tanggal 11 April 2019 dengan pasal 372 dan 378 KUHP tentang penipuan dan penggelapan. Penggugat sampai saat ini merasa terzolimi dengan laporan Tergugat II, yang dimana kenyataan sebenarnya Tergugat I yang menerima uang dari Tergugat II tanpa di ketahui Penggugat, dan yang diterima Penggugat dari cicilan Tergugat II masi kurang bayar sampai saat di periksa Penyidik POLDASU, dan menetapkan Penggugat tersangka penipuan dan penggelapan.

13. Antara bulan Juni-Juli tahun 2019 Tergugat II dan Tergugat I beserta orang yang tidak di kenal mendatangi ke rumah Penggugat dengan maksud membayar pelunasan cicilan hutang kepada Penggugat sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) dengan dalih Penggugat harus menandatangani surat pelunasan dan uang yang dibawa Tergugat II supaya Laporan Polisi Tergugat II dan Tergugat I atas nama Penggugat akan di cabut para Tergugat, namun tidak diterima Penggugat karena tidak merasa salah dalam perjanjian yang para pihak sepakati.

14. Pada tanggal 12 september 2019 Tergugat II membayar cicilan pelunasan kepada Tergugat I sebesar Rp.58.000.000.- (lima puluh delapan juta rupiah) yang bukti pelunasan tersebut di buat di hadapan PPAT GORDON HARIANJA,S.H Notaris medan dengan penghadap Tergugat I dan Terguga II tanpa diketahui dan dihadiri Penggugat apalagi menerima uangnya.

15. Pada tahun 2020 Tergugat II datang dan menjumpai Penggugat dan meminta pembayaran pelunasannya di terima tetapi Tergugat II yang harus membayar langsung ke Rekening Bank Mega Penggugat, baik hutang pokok dan denda Tergugat II yang di sepakati yang akan disetorkan langsung ke rekening Bank Mega Penggugat dan Laporan Polisi Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas Penggugat akan di cabut, dan apabila Penggugat dan Tergugat II sepakat dengan pembayaran yang rinciannya sebagai berikut :

- 1) Hutang pokok Rp.120.000.000.- (seratus dua puluh juta rupiah).
- 2) Jumlah Denda Rp.223.236.220.- (dua ratus dua puluh juta dua ratus tiga puluh enam ribu dua ratus dua puluh rupiah) dan yang sudah di sepakati untung di kurangi menjadi Rp.130.000.000.- (seratus tiga puluh juta rupiah) yang harus di bayar Turut Tergugat.

Total seluruhnya Rp.250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan pembayaran ke rekening Escrow Tampung kredit atas nama Penggugat dengan Nomor Rekening Bank Mega 0180200126531 dan Tergugat II sepakat dan meminta waktu dan jarak pelunasannya.

16. Pada tanggal 31 Agustus 2020 dengan total pembayaran Rp.250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta) ke rekening Escrow Tampung kredit atas nama Penggugat dengan dua kali tahap pembayaran. Penggugat langsung menyerahkan kepada Tergugat II Akta Tanah SHM No. 03767 Atas nama Penggugat.

17. Dan Penggugat menandatangani Akte Perjanjian Jual Beli (PJB) di hadapan YENIARTY HADASHA DAMANIK, S.H.,M.Kn. Notaris/PPAT Deli serdang dengan No.28 tanggal 22 desember 2020. Dengan harga rumah Rp.120.000.000.- (seratus dua puluh juta) dengan Tergugat II di hadapan Turut Tergugat, dimana seharusnya isi Akte Jual Beli tersebut seharga Rp.650.000.000.- (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang di ketahui Penggugat, tetapi Turut Tergugat menuangkan di Akta Cuma sisa hutang pokok yang di bayar Tergugat II dan di jadikan harga jual beli rumah yang terletak di sebidang tanah beserta bangunan di atasnya di Perumahan de' VILLA MARELAN Blok B02 Jalan Marelan 7 Kelurahan Tanah Enam Ratus Kecamatan Medan Marelan Kota Medan.

Berdasarkan uraian posita diatas, bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum, yang mana Penggugat telah ditipu daya oleh Tergugat I dan Tergugat II dan mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.

Agar tidak terjadi penambahan masalah kepada pihak-pihak yang lain maka lebih bijaksana Majelis Hakim melakukan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas objek gugatan Penggugat tersebut agar tidak terjadi pengalihan kepada pihak yang lain.

Halaman 7 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dari dalil di atas semua cukup bagi Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PETITUM:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan sah Perjanjian Jual Beli tanggal 13 januari 2015 antara Penggugat dan Tergugat I (pihak pertama) dengan Tergugat II (pihak kedua).
4. Menyatakan batal dan atau tidak sah Akta Perjanjian Jual beli Nomor 28 tanggal 22 desember 2020 antara Penggugat dan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat.
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap objek perkara yang terletak di sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang berada di Perumahan de' VILLA MARELAN Blok B02 Jalan Marelan 7 Kelurahan Tanah Enam Ratus Kecamatan Medan Marelan Kota Medan.
6. Menyatakan putusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi.
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap kuasanya. dan Tergugat I, hadir kuasanya, Tergugat II hadir dirinya sendiri dipersidangan sedangkan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum oleh Jurusita Pengadilan sebagaimana Surat Panggilan untuk persidangan tanggal 31 Agustus 2022, tanggal 14 September 2022 dan tanggal 21 September 2022 ternyata Turut Tergugat tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain sebagai kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan, serta tidak mengirim jawabannya atas gugatan yang ditujukan kepadanya, sedangkan ketidakhadiran Turut Tergugat tersebut bukanlah disebabkan oleh suatu halangan yang sah menurut hukum, oleh karenanya Turut Tergugat dianggap tidak menggunakan haknya untuk

Halaman 8 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



membela kepentingannya dan persidangan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. **Vera Yetti Magdalena., S.H., M.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Nopember 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena upaya mediasi tidak berhasil maka kepada tergugat diminta persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

I. DALAM EKSEPSI

Tergugat I menolak seluruh dalil/alasan Gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali ada hal-hal yang diakui secara tegas dalam Persidangan ini, yaitu tentang;

A. Eksepsi Tentang Gugatan Nebis In Idem

1. Bahwa Gugatan dalam perkara ini, sudah pernah diajukan Penggugat di Pengadilan Negeri Medan sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 535/Pdt.G/2021/PN.Mdn, tanggal 15 Februari 2022, dengan amar putusan menolak gugatan Penggugat dk/Tergugat dr untuk seluruhnya, yang mana Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van Gewisdje);
2. Bahwa dalam perkara Nomor : 535/Pdt.G/2021/PN.Mdn yang diperiksa juga mengenai Perjanjian Jual Beli Tanggal 13 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 28 Tanggal 22 Desember 2020, sedangkan dasar gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah juga mengenai kedua Perjanjian Jual Beli tersebut :



3. Bahwa terdapat beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. yang menjadi landasan memutus perkara sebagai ne bis in idem karena ada persamaan objek dan subjeknya, antara lain yaitu :

a. Putusan Mahkamah Agung R.I No.1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969, menyatakan : "Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama". ;

b. Putusan Mahkamah Agung R.I. No.123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969, menyatakan : "Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkraacht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum ne bis in idem". ;

c. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973, menyatakan : "Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan penggugat-penggugatannya, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima". ;

d. Putusan Mahkamah Agung R.I. No.547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976, menyatakan : "Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketa". ;

e. Putusan Mahkamah Agung RI No.1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983, menyatakan : "Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan berkekuatan hukum tetap, berlaku asas ne bis in idem, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama". ;

f. Putusan Mahkamah Agung R.I. No.1226 K/Sip/2001, tanggal 20 Mei 2002, menyatakan : "Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem".

g. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.7 Tahun 2012, tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung

Halaman 10 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, angka Romawi XVII, menyatakan : "Tentang Nebis in Idem. Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata Majelis Kasasi dapat menganggap Nebis in Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan : Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak ; Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu." ;

4. Bahwa berkaitan dengan Asas ne bis in idem ini, telah menjadi perhatian penting sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No. 3 Tahun 2002, tentang Penancianan Perkara yang Berkaitan dengan Asas ne bis in idem,

5. Bahwa untuk menghindari terjadinya perbedaan putusan Hakim atau dualisme putusan Hakim dalam suatu perkara yang sejenis dan terutama menjaga kepastian hukum bagi Tergugat I dalam perkara No. 667/Pdt.G/2022/PN.Mdn dengan perkara No. 535/Pdt.G/2021/PN.Mdn, maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

B. Eksepsi Tentang Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Terquqat

1. Bahwa sesuai isi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 11 Mei 2015, Penggugat dengan Tergugat I (Penjual) secara bersama-sama mengikatkan diri untuk menjual tanah dan rumah kepada Tergugat II (Pembeli), maka keliru apabila Penggugat menarik Tergugat I sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, karena kepentingan Penggugat dengan Tergugat I **sesuai Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 11 Mei 2015, adalah sama, yaitu sama-sama** sebagai pihak **Penjual**, dengan demikian Penggugat keliru menarik Tergugat I sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, oleh karena Penggugat bukan satu-satunya orang yang berhak atas objek terperkara

2. Bahwa karena Penggugat keliru menarik Tergugat I sebagai pihak Tergugat sedang dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 11 Mei 2015 sama-sama sebagai pihak penjual rumah, maka cukup beralasan hukum gugatan ini untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*NietOntvankelijke Verklaard*);

C. Eksepsi Peremptoria.

Halaman 11 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



1. Bahwa Penggugat keliru mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan hukum oleh karena gugatan yang digugat sudah tidak dapat diperkarakan, oleh karena apa yang digugat didasarkan dari **tindakan jual beli yang telah hapus** atau telah tercapai tujuannya, dimana permasalahan yang digugat dengan objek terperkara berupa sebuah rumah permanen telah selesai pembangunan-nya dan sesuai spesifikasi dan telah dibayar lunas oleh pembeli (Tergugat II) ;-
2. Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut di atas, jelas gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materil dan syarat formil sebagaimana ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku dalam sistem Persidangan, oleh karena itu pantas dan cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);-

D. Eksepsi Tentang Gugatan Kabur (*Obscuur Libell*)

1. Bahwa Hukum Acara Perdata dalam sistem peradilan mengharuskan suatu gugatan memuat dalil Posita yang lengkap, jelas dan terperinci, baik dalil yang memuat fakta sebenarnya yang timbul dalam perkara yang bersangkutan (*feitelijke gronden*) maupun dasar hukum yang menjadi alas hak Penggugat mengajukan gugatannya (*recht gronden*), maka Tergugat I berpendapat dalil-dalil gugatan Penggugat adalah kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libell*);
2. Bahwa dasar hukum Gugatan kabur, oleh karena tidak dijelaskan perbuatan melawan hukum yang mana yang dilakukan Tergugat I, apakah karena perbuatan Tergugat II yang membuat Laporan di Kepolisian ataukah karena Penggugat dan Tergugat II membuat Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 28, tanggal 22 Desember 2020 ? Sedangkan Tergugat I tidak masuk sebagai pihak dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 28, tanggal 22 Desember 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat tersebut ;
3. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum gugatan tentang perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat I, maka patut demi hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 12 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



1. Bahwa apa yang Tergugat I kemukakan dalam Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap secara *mutatis mutandis* turut dimasukkan dalam pokok perkara ini ;-
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh alasan/dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali apabila ada hal-hal yang diakui secara tegas, baik dalam Jawaban ini maupun di Persidangan ;
3. Bahwa adapun kronologis peristiwa yang terjadi sesungguhnya adalah pada bulan Juni 2013, dimana awalnya Tergugat I secara pribadi adalah pemilik tunggal proyek Perumahan De Villa Marelان yang semula bekerjasama dengan Bapak Sirjohn selaku pemilik asal tanah, sedangkan Tergugat I baru kenal Penggugat melalui adik Tergugat I bernama Eddy Suhartono, yang mana Penggugat berulang kali mendatangi Tergugat I minta diajak bergabung dalam proyek Perumahan milik Tergugat I dan membujuk rayu Tergugat I untuk membentuk Perusahaan guna mempermudah urusan perizinan maupun pemasaran perumahan ;
4. Bahwa Penggugat dalam usahanya membujuk rayu Tergugat I untuk mendirikan Perusahaan, selalu membawa Eddy Suhartono (adik Tergugat I), dan karena Penggugat merupakan teman adik Tergugat I maka Tergugat I percaya ucapan Penggugat yang berkata sanggup membantu mempermudah urusan perizinan, hingga akhirnya Tergugat I dengan Penggugat mendirikan CV. RJ Property sebagaimana dituangkan dalam Akta Notaris Ade Yulianty,SH., M.Kn Nomor 106, tanggal 27 September 2013;
5. Bahwa dalam Akta Nomor 106, tanggal 27 September 2013, kedudukan Penggugat semula sebagai Direktur dan kedudukan Tergugat I semula sebagai Pesero Komanditer, dan kenyataannya sejak pendirian sampai kegiatan operasional CV. RJ Property berlangsung, seluruh biaya ditanggung oleh Tergugat I sedang Penggugat tidak mengeluarkan biaya satu rupiahpun ;-
6. Bahwa karena faktanya sejak awal proyek dikerjakan Tergugat I secara pribadi bekerjasama dengan Bapak Sirjohn si pemilik tanah, sehingga Tergugat I lebih banyak waktunya bekerja di lapangan, yaitu langsung membuat gambar denah perumahan, membuat design rumah, membangun fisik rumah sekaligus berhadapan dengan seluruh konsumen di lokasi proyek, maka disepakati Tergugat I dengan Penggugat, posisi Pesero Komanditer digantikan oleh adik Tergugat I

Halaman 13 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



bernama Eddy Suhartono, yang dituangkan dalam Akta Notaris Ade Yulianty, SH., M.Kn Nomor 50 tanggal 25 Maret 2014;

7. Bahwa pada tanggal 16 Juli 2016 Eddy Suhartono meninggal dunia dan secara diam-diam tanpa pemberitahuan kepada Tergugat I, Penggugat menggantikan posisi Pesero Komanditer CV. RJ Property dari semula Alm. Eddy Suhartono kepada Tengku Eria Latifolia Eno (isteri Penggugat) yang dituangkan dalam Akta Notaris Ade Yulianty, SH., M.Kn Nomor 04, tanggal 23 Nopember 2017, dan perubahan Akta ini baru diketahui Tergugat I pada akhir tahun 2019, setelah isteri Alm. Eddy Suhartono bernama Yetti Caronna mengadu kepada Tergugat I bahwa ia telah dibujuk rayu Penggugat dengan sejumlah uang untuk menandatangani Akta di Notaris, dan isinya tidak pernah dibacakan Notaris kepadanya, hanya singkat dijelaskan Penggugat sebagai langkah administratif perusahaan sepeninggal almarhum suaminya, sehingga Yetti Caronna tidak menaruh curiga dan mau menandatangani Akta Nomor 04, tanggal 23 Nopember 2017 tersebut ;

8. Bahwa akhirnya secara hukum Tergugat I tidak lagi memiliki kedudukan hukum di CV. RJ Property, akan tetapi salah dan rekayasa Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat memberikan Surat Tugas kepada Tergugat I sebagai pelaksana proyek yang tugasnya untuk pembangunan unit rumah, penagihan dan pembayaran dan semua pekerjaan Tergugat I harus dilaporkan kepada Penggugat, ini rekayasa dalil gugatan Penggugat untuk melindungi diri Penggugat dari semua kejahatan yang dilakukannya di dalam proyek pembangunan Perumahan De Villa Marelان, baik kejahatan terhadap diri Tergugat I, kejahatan terhadap ahli waris pemilik tanah asal, dan kejahatan terhadap beberapa konsumen yang membeli rumah di De' Villa Marelان ;

9. Bahwa akal-akalan Penggugat saja menyatakan Tergugat I hanya sebagai pelaksana proyek berdasarkan Surat Kuasa, oleh karena untuk apa didirikan CV. RJ Property jika faktanya pekerjaan mulai mendirikan unit rumah, menjalankan penagihan, melakukan pembayaran semua dilakukan Tergugat I ? Dengan demikian dalil Penggugat justru membuktikan sejak awal seluruh proyek De'Villa Marelان seutuhnya milik pribadi Tergugat I tanpa campur tangan siapapun, sedang Penggugat hanya pihak yang memanfaatkan kondisi Tergugat I yang selama ini lebih sering berada di lokasi proyek, langsung mengawasi pekerjaan



mendirikan unit rumah dan Tergugat I terbiasa mendelegasikan kepada orang lain untuk mengurus izin maupun surat-surat ;

10. Bahwa kemudian adalah rekayasa dalil Penggugat yang menyatakan Perusahaan memberikan gaji kepada Tergugat I, oleh karena bagaimana mungkin sebagai pihak yang digaji Perusahaan diperbolehkan masuk sebagai pihak di dalam Akta Surat Perjanjian Bangun Bagi Nomor 98 tanggal 24 Oktober 2014, Akta Surat Kuasa Nomor 99 tanggal 24 Oktober 2014, dan Akta Surat Kuasa tanggal 24 Oktober 2014, seluruhnya dibuat dihadapan Andi Isnain, SH., Notaris di Deli Serdang, terkait perjanjian Bangun Bagi antara pemilik tanah asal (Bapak Sirjon) dengan pihak Property ;

11. Bahwa Tergugat I masuk sebagai pihak dalam Akta Jual Beli rumah karena Tergugat I selain pemilik tetap proyek, maka uang modal awal pembangunan tiap unit rumah di Perumahan De Villa Marelان berasal dari uang pribadi Tergugat I ditambah uang panjar (down payment) dari konsumen, itulah sebabnya nama Tergugat I tetap dicantumkan dalam setiap Perjanjian Jual Beli Rumah yang dibuat dengan menggunakan nama CV. RJ Property ;

12. Bahwa adapun seluruh pembeli rumah di Perumahan De' Villa Marelان, adalah konsumen yang berasal dari Tergugat I, merupakan jiran tetangga Tergugat I atau orang-orang yang berdomisili di Marelان dan sekitarnya, yang semua mengenal baik dan mengetahui profesi Tergugat I sebagai pemilik Perumahan De' Villa Marelان maupun rumah-rumah lain yang pernah dibangun sebelumnya oleh Tergugat I dan dipasarkan sendiri oleh Tergugat I secara pribadi, dan tidak pernah sebelumnya menggunakan model pemasaran melalui Perusahaan, oleh karenanya jelas keadaan ini membuktikan Penggugat sebagai Direktur CV. RJ Property hanya merupakan formalitas dipakai nama dan bukan pemilik proyek Perumahan De' Villa Marelان yang sesungguhnya ;

13. Bahwa benar Penggugat (bertindak sebagai Penjual) dan Tergugat I (bertindak sebagai Penjual) dengan Tergugat II (bertindak sebagai Pembeli) telah menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 11 Mei 2015 atas 1 (satu) unit rumah di Blok B-02 Perumahan De' Villa Marelان dimana Tergugat II secara bertahap telah menyerahkan uang pembelian rumah kepada Tergugat I total sebanyak Rp.408.000.000,- (empat ratus delapan juta rupiah) yang seluruhnya habis dipergunakan Tergugat I untuk membeli bahan-bahan bangunan



dan membayar upah seluruh pekerja atas pekerjaan unit rumah di Blok B-02, dari sejak dibuat pondasi sampai dengan rumah selesai dibangun;

14. Bahwa benar pernah terhenti pekerjaan pembangunan unit rumah di Blok B-02 dikarenakan tidak cukup biaya untuk melanjutkan pekerjaan dikarenakan ada uang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus ratus juta rupiah) yang diambil Penggugat dari Tergugat II, tidak diberikan Penggugat kepada Tergugat I sebagai biaya pembangunan unit rumah di Blok B-02, meskipun sudah berkali-kali Tergugat I minta kepada Penggugat agar diserahkan untuk digunakan menyelesaikan pembangunan unit rumah di Blok B-02, tetapi permintaan Tergugat I diabaikan Penggugat, sehingga Tergugat I menggunakan uang pribadi Tergugat I untuk menyelesaikan sendiri pekerjaan rumah dikarenakan Tergugat I tidak mau nama Tergugat I tercemar dinilai ingkar janji oleh para Konsumen pembeli unit rumah di Perumahan De' Villa Marelان;

15. Bahwa atas 1 (satu) unit rumah di Blok B-02 De' Villa Marelان yang telah selesai pembangunannya, telah dilaksanakan serah terima kunci dari Penggugat kepada Tergugat II, akan tetapi Penggugat pada saat itu tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik yang seharusnya juga diserahkan kepada Tergugat II selaku pembeli unit rumah di Blok B-02 Perumahan De' Villa Marelان, sedangkan Tergugat I tidak mengetahui apa alasan Penggugat tidak menyerahkan surat Sertifikat Hak Milik-nya, oleh karena sejak didirikan CV. RJ Property, urusan perizinan, pajak dan asli surat-surat pengikatan ataupun asli 1..-1 n-t; noii Cc.rtifikat 1-lak Milik hasil dari pemecahan, semua dipegang dan disimpan oleh Penggugat, dan tidak satupun diberikan fotocopinya kepada Tergugat I ;

16. Bahwa Tergugat I telah berulang kali mengingatkan bahkan bersama-sama dengan Tergugat I mendatangi rumah Penggugat dengan tujuan agar segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas unit rumah di Blok B-02 kepada Tergugat II, akan tetapi Penggugat terus menghindari dari Tergugat I dan II tanpa alasan yang jelas, sedangkan Tergugat I saat itu tidak mempermasalahkan uang sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang diminta Penggugat dari Tergugat II akan tetapi tidak diserahkan Penggugat kepada Tergugat I, sebab uang tersebut seharusnya dipergunakan untuk penyelesaian tahap akhir pembangunan unit rumah di Blok B-02 ;

17. Bahwa belakangan baru Tergugat I mengetahui jika Tergugat II telah membayar uang bukan hanya sebesar Rp.100.000.000,- (seratus



juta rupiah) akan tetapi lebih dari itu, yaitu total sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) agar rumah di unit B-02 dilanjutkan pembangunannya oleh Penggugat, yang kenyataannya Penggugat ingkar janji dan sama sekali tidak ada melanjutkan pembangunan rumah di Blok B-02 sebagaimana janjinya kepada Tergugat II :

18. Bahwa terkait pelunasan unit rumah di Blok B-02 selanjutnya menjadi urusan antara Penggugat dengan Tergugat II tanpa melibatkan Tergugat I, yang kemudian Tergugat I ketahui Tergugat II membuat Laporan Pengaduan kepada pihak Kepolisian Daerah Sumatera Utara karena tindakan Penggugat yang tanpa sepengetahuan Tergugat II dan juga Tergugat I, diam-diam mengagunkan ke Bank Mega yaitu Sertifikat Hak Milik yang telah dijual unit rumahnya kepada Tergugat II sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 11 Mei 2015 ;

19. Bahwa jelas perbuatan Penggugat sangat menciderai perasaan dan menimbulkan kerugian terhadap diri Tergugat II, dimana Tergugat I ketahui akhirnya Tergugat II dipaksa Penggugat untuk membayar uang sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ke Bank Mega sebagai syarat untuk mengambil Sertifikat Hak Milik dari Bank Mega, dikarenakan saat itu pinjaman Penggugat dengan jaminan Sertifikat Hak Milik di Blok B-02 yang diagunkan Penggugat tersebut, telah masuk katagori Kredit Macet dan unit rumah di Blok B-02 akan dilaksanakan lelang oleh pihak Bank Mega ;

20. Bahwa terhadap keadaan tersebut, Tergugat II telah melaporkan tindakan Penggugat ke Kepolisian Sumatera Utara, telah diproses dan perkaranya telah disidangkan di Pengadilan Negeri Medan ;

21. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, tidak cukup alasan hukum bagi Penggugat untuk meminta pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 28 tanggal 22 Desember 2020 antara Penggugat dengan Tergugat II, sedangkan perjanjian tersebut telah sempurna, terpenuhi syarat-syaratnya, dimana unit rumah sudah dibangun, harga sudah dibayar lunas dan Sertifikat sudah diserahkan kepada Pembeli (Tergugat II) ;

22. Bahwa terhadap Tergugat II, untuk mendapatkan hak nya berupa Sertifikat Hak Milik yang diagunkan Penggugat ke Bank Mega, terpaksa Tergugat II membayar lagi uang sejumlah Rp.250.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Bank Mega, sehingga jika di jumlahkan uang yang



dibayarkan Tergugat II untuk membeli 1 (satu) unit rumah di Blok B-02 Perumahan De Villa Marelan, total sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dari yang seharusnya menurut perjanjian adalah sebesar Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) ;

23. Bahwa jelas, gugatan Penggugat tidak selayaknya diajukan oleh Penggugat terhadap diri Tergugat I dan Tergugat II, karena gugatan ini semata-mata adalah tindakan rekayasa Penggugat untuk mengaburkan fakta-fakta yang sebenarnya terjadi, sedangkan pihak yang sangat dirugikan dalam hal ini adalah Tergugat II sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai pemilik asal proyek Perumahan De' Villa Marelan ;

24. Bahwa berdasarkan uraian dan dalil hukum sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat I mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk menolak seluruh gugatan Penggugat dan menjatuhkan amar putusan sebagai berikut ;

PRIMAIR :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dan Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijke Veerklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain dalam perkara ini, mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Negeri Medan dapat memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

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

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa pada Prinsipnya Tergugat-II Menolak secara tegas atas dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya yaitu tentang:

A. Eksepsi Gugatan Nebis In Idem

- Bahwa Gugatan perkara ini sudah pernah diajukan oleh penggugat sebelumnya pada gugatan Perdata tertanggal 6 Juli 2021, dengan Nomor : 535/Pdt.G/2021/PN.Mdn. dan sudah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Majelis Hakim pada **SALINAN**



PUTUSAN PERKARA PERDATA NOMOR 535/Pdt.G/2021/PN.Mdn

Tanggal 15 February 2022.

- Bahwa berdasarkan hasil putusan *a quo* Majelis Hakim **Menolak gugatan Penggugat.**
- Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1917 KUH PERDATA** yaitu apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat **Positif (Menolak untuk mengabulkan)**, kemudian putusan tersebut memperoeh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat **Nebis In Idem**. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (**M. YAHYA HARAHAP,SH, Hukum Perdata**)
- Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI** yaitu apabila gugatan dalam suatu perkara memiliki para pihak yang sama, objek yang sama, dan materi pokok sama dengan perkara yang telah ada putusan sebelum nya, maka perkara tersebut tidak dapat di periksa kembali
- Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut diatas, maka patut menurut hukum apabila majelis hakim yang mulia dapat memeriksa perkara tersebut terlebih dahulu dan menolak seluruh gugatan penggugat.

B. Eksepsi Gugatan Kabur (obscur libel) Dasar Hukum gugatan tidak jelas

a. Bahwa dalil gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tdk memiliki dasar hukum sama sekali dikarenakan gugatan penggugat berdasarkan dari surat **Perjanjian**. Dimana hal ini terlihat dari posita maupun petitum yang diuraikan oleh Penggugat yaitu mengenai sebuah suat Perjanjian tertanggal 13 Januari 2015. Maka dengan ini Tergugat-II akan menegaskan sebagai berikut :

b. Berdasarkan hasil **Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negri Medan dengan Nomor Perkara 535/Pdt.G/2021/PN Mdn. :Menimbang**, bahwa bila diteliti dan dicermati dari uraian diatas, terbukti Bahwa penggugat dK/ Tergugat dR telah melakukan Wanprestasi / Ingkar Janji maka penggugat tidak dapat menuntut prestasi dari orang lain,dalam hal ini Tergugat I., sesuai dengan Yurisprodensi Putusan Maahkamah Agung No.438 K/pdt/1995 tanggal 30 September 1996, yang menyatakan bahwa: “ **Dalam suatu gugatan apabila terbukti bahwa Penggugat yang wanprestasi, maka gugatan penggugat sepanjang mengenai wanprestasinya harus ditolak.**

Halaman 19 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



c. Bahwa berdasarkan hasil putusan **Majelis Hakim Nomor 17930/Pid.B/2022/PN Mdn** yang diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Kamis, tanggal 3 November 2022 dalam **MENGADILI : MENYATAKAN TERDAKWA RAJES AHMAD TERSEBUT DIATAS, TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN YANG DI DAKWAKAN TETAPI BUKAN MERUPAKAN TINDAK PIDANA.**

d. Jika dari kedua Hasil Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Tersebut diatas, Lantas **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** apa yang dilakukan **Tergugat-II** kepada Penggugat ? karena Yang seharusnya menggugat persoalan ini adalah Tergugat-II bukan Penggugat.

e. Berdasarkan alasan hukum tersebut diatas, maka patut menurut hukum apabila majelis hakim yang mulia dapat memeriksa Perkara tersebut terlebih dahulu dan menolak seluruh gugatan penggugat.

C. Eksepsi Obsocure Libel Karena Gugatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM Digabungkan dengan Gugatan WANPRESTASI

a. Berdasarkan dalil posita Penggugat pada poin angka 9,11,12,13,14,15 Penggugat mengajukan gugatan *a quo* dengan dikarenakan adanya kekurangan pembayaran atas tanah sengketa atau dengan kata lain tanah sengketa belum dibayar lunas oleh Tergugat-II, yang adalah merupakan dasar dari timbulnya gugatan wanprestasi ;

b. Bahwa akan tetapi berdasarkan uraian dalil Posita dihalaman 6 Penggugat mengajukan gugatan aquo dengan dikarenakan adanya suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat-I dan Tergugat II yang mana penggugat telah ditipu daya oleh Tergugat-I dan Tergugat-II dan mengakibatkan kerugian bagi penggugat.

c. Bahwa selain itu terdapat pertentangan atau kontradiksi di antara posita dan petitum gugatan, berdasarkan dalil Posita angka 16 dan 17, dimana disatu sisi penggugat menyatakan telah menyerahkan Akta Tanah SHM No. 03767 kepada Tergugat-II, dan Penggugat Menandatangani Akta Perjanjian Jual Beli dihadapan Turut Tergugat (Notaris Yeniarty Hadasha Damanik S.H.M.Kn.) Notaris/PPAT Deli Serdang, dengan No.28 tanggal 22 Desember 2020. disatu sisi lain dalam Petitum poin angka 4, Penggugat menuntut dibatalkan Akta Perjanjian Jual Beli *a quo*, yang berarti tanah sengketa kembali menjadi milik Penggugat.



d. Bahwa menurut Yurisprudensi MARI No.1875 K/Pdt/2004 tertanggal : 24 April 1986 mengatur secara tegas larangan penggabungan perkara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi karena melanggar tertib beracara, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

e. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan kabur,tidak jelas dan tidak cermat atau Obscur libel sehingga harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

D. Eksepsi Premptoir

a. Bahwa, Penggugat tidak ada Hak untuk menggugat Tergugat-II dikarenakan Perjanjian Jual beli Rumah *a quo* telah selesai dan terpenuhi seluruh pembayarannya, bahkan penggugat tidak berhak menggugat Tergugat-II karena penggugat sendiri tidak pernah bertanggung jawab atas Perbuatan Penggugat Sendiri.

b. Bahwa : Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada tergugat-II, adalah dalil gugatan yang tidak memiliki dasar hukum, karena pada hakikatnya, Tergugat-II adalah konsumen yang telah ditipu daya oleh Penggugat dengan membeli 1 unit Rumah dalam objek perkara tersebut berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 13 Januari 2015, sehingga membuat Tergugat-II mengalami kerugian, hingga sampai saat ini Penggugat tidak pernah bertanggung jawab atas Perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat.

c. Bahwa : Perkara ini sebelumnya sudah pernah dilaporkan oleh Tergugat-II kepihak Kepolisian Polda Sumut dan telah di periksa dan dipersidangkan dalam perkara pidana **Nomor 17930/Pid.B/2022/PN Mdn** pada tanggal tanggal 3 November 2022 di Pengadilan Negeri Medan namun belum berkekuatan hukum tetap karena adanya upaya hukum Kasasi.

d. Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut diatas, maka patut menurut hukum apabila majelis hakim yang mulia dapat Memeriksa Perkara tersebut terlebih dahulu dan menolak seluruh gugatan penggugat atau tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

III. DALAM KOMPENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa seluruh uraian-uraian yang dikemukakan dalam eksepsi diatas, mohon dianggap secara mutatis dan mutandis yang termuat dalam jawaban dalam pokok perkara ini.

Bahwa Tergugat-II menyangkal dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan penggugat kecuali yang diakui secara tegas dibawah ini :

1. Bahwa adalah benar antara Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II ada melakukan Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah Bersertifikat Hak Milik, Kavling B02, diperumahan De Villa Marelan Jalan Marelan VII, Kelurahan Tanah enam ratus, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan. Seluas 91m² (Sembilan puluh satu meter persegi) berikut Bangunan rumah yang berdiri diatas nya seluas 194 m² (seratus sembilan puluh empat meter persegi) tertanggal 13 Januari 2015, beserta kelebihan tanah seluas 21m² dengan nilai pembelian sebesar Rp.650.000.000 (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dibayarkan Secara Tunai Bertahap, yang mana pada saat itu Setifikat hak milik masih berada ditangan Penggugat dan akan diserahkan pada saat Tergugat-II selesai Melunasi Pembayaranannya.
2. Bahwa adalah benar Tergugat-II adalah konsumen dari Tergugat-I yang dimana pada saat Tergugat-II datang ke perumahan De Villa Marelan Jalan Marelan VII, Kelurahan Tanah enam ratus, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan Tergugat-II bertemu dengan Tergugat-I dan yang Tergugat-II ketahui bahwa Tergugat-I adalah Pemilik dari Perumahan di De Villa Marelan tersebut.
3. Pada tanggal 25 september 2015, Tergugat-II telah memberikan Uang muka sebesar Rp.100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) kepada Tergugat-I untuk membangun rumah tersebut, disusul dengan pembayaran berikutnya. Dan pada bulan Maret tahun 2016, Rumah Tergugat-II telah dibangun Pondasi, dan sudah berdiri Fisik bangunan rumah pada akhir bulan Desember tahun 2016 yang dikerjakan oleh Tergugat-I. Maka, dengan ini Tergugat-II membantah dalil Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan Pada tahun 2017 Keadaan bangunan masih kosong rata dengan tanah adalah dalil yang tidak benar, karena pada dasarnya rumah tersebut sudah dibangun oleh Tergugat-I dan berdiri fisik rumah dari tahun 2016 sekitar 50% (lima puluh persen)
4. Bahwa berkenaan dengan dalil Penggugat pada poin angka 1 sampai dengan angka 5 yakni, tentang permasalahan yang dialami oleh Perusahaan Penggugat (CV. RJ Property) dan permasalahan Internal antara Penggugat dan Tergugat-I bukanlah menjadi urusan Tergugat-II.

Halaman 22 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



Karena sebagai Konsumen/ Pembeli yang beritikad baik, Tergugat-II telah membayar secara keseluruhan uang pembayaran rumah kepada Pihak Pertama sebagaimana yang telah dituangkan dalam surat Perjanjian tertanggal 13 Januari 2015. Akan tetapi pada Faktanya, Tergugat-II banyak dirugikan atas Sikap dan Perbuatan Buruk Penggugat sehingga Tergugat-II mengalami banyak Kerugian. Hal ini terbukti pada tahun 2017 penggugat telah mengambil Sertifikat No. 03767/Tanah enam ratus dari kantor Notaris Andi Isnain,SH. Jl. Kapt. Sumarsono kota Medan, Penggugat dengan sengaja mengambil dan mengubah Nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 03767 tersebut menjadi nama Penggugat, dan menjadikan sertifikat tersebut sebagai Jaminan Hutang pada pihak Bank Mega tanpa sepengetahuan dan tanpa Seizin Tergugat-II Pada tahun 2017.

5. Bahwa pada posita gugatan poin 8 terdapat rincian Pembayaran yang tidak jelas, dimana disatu sisi penggugat mengatakan bahwa uang yang diterima Tergugat-I dari Tergugat-II sebesar Rp.330.000.000 (Tiga Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) akan tetapi jika dihitung dari perincian yang penggugat dalilkan tersebut berjumlah Rp.350.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) maka dalil tersebut merupakan dalil yang tidak jelas dan kabur,, karena pengugat sengaja mengaburkan jumlah nominal angka pembayaran yang tertera sehingga gugatan tersebut dianggap tidak jelas dan tidak sesuai fakta. Maka Tergugat-II akan membantah dalil penggugat tersebut dengan fakta hukum yang sebenarnya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat-II telah membayar dan melunasi seluruh pembayaran Rumah kepada pihak Pertama, yaitu IR. EDY SUHARSOYO (Tergugat-I) dan RAJES AHAMAD (Penggugat). adapun Tergugat-II telah membayar Uang dengan Perincian sebagai berikut :
- Tanggal 25 September 2015, Sebesar Rp.100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) Ttd, Ir. Edy Suharsoyo (Tergugat I)
- Tanggal 12 Januari 2016, Sebesar Rp. 20.000.000 (Dua Puluh Juta Rupiah) Ttd, Ir. Edy Suharsoyo (Tergugat I)
- Tanggal 12 Februari 2016, Sebesar Rp. 10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah) Ttd, Ir. Edy Suharsoyo (Tergugat I)
- Tanggal 20 Maaret 2016, Sebesar Rp. 20.000.000 (Dua Puluh Juta Rupiah) Ttd, Eddy Suhartono (Alm, Adik Tegugat-I)
- Tanggal 27 April 2016, Sebesar Rp. 15.000.000 Limas Belas Juta Rupiah) Ttd, Ir. Edy Suharsoyo (Tergugat-I)



- Tanggal 05 Juli 2016, Sebesar Rp. 20.000.000 (Dua Puluh Juta Rupiah) Ttd, Ir. Edy Shuharsoyo (Tergugat-I)
 - Tanggal 10 September 2016, Sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga Puluh Juta Rupiah) Ttd, Ir. Edy Suharsoyo (Tergugat-I)
 - Tanggal 22 Oktober 2016 Sebesar, Rp.10.000.000 (Sepuluh juta rupiah) Ttd, Ir. Edy Suharsoyo (Tergugat-I)
 - Tanggal 18 November 2016 Sebesar Rp.20.000.000 (Dua Puluh Juta Rupiah) Ttd. Ir. Edy Suharsoyo (Tergugat-I)
 - Tanggal 13 Februari 2017 Sebesar Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) Ttd. Ir. Edy Suharsoyo (Tergugat-I)
 - Tanggal 10 Maret 2017 Sebesar Rp. 35.000.000 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) Ttd. Ir. Edy Suharsoyo (Tergugat-I)
 - Tanggal 25 Mei 2017 Sebesar Rp. 20.000.000 (Dua Puluh Juta rupiah) Ttd, Ir. Edy Suharsoyo (Tergugat-I)
 - Tanggal 20 Oktober 2017 Rp.100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) Ttd. Rajes Ahmad (Penggugat)
 - Tanggal 10 April 2018 Rp.100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) Ttd. Rajes Ahmad (Penggugat)
 - Pembelian Barang-barang Penyiapan Rumah Sebesar Rp.41.330.000 (Empat Puluh Satu Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Ribu Rupiah) Diketahui Oleh Rajes Ahmad (Penggugat) dan di Ttd, Oleh Ir. Edy Suharsoyo (Tergugat-I)
 - Tanggal 12 September 2019 Pelunasan Cicilan Sebesar Rp. 58.670.000 (Lima Puluh Delapan Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah) dengan Catatan : Rp.58.000.000 tertera di Kwitansi, dan sebesar Rp.670.000 dibayar Cash, Tanpa masuk Kwitansi. Di ketahui Oleh Rajes Ahmad (Penggugat) dan Ttd, Oleh Ir. Edy Suharsoyo (Tergugat-I)
6. Bahwa untuk membantah Posita penggugat pada poin 9,10, 11, maka Tergugat-II akan menguraikan jawaban dan bantahan sebagai berikut ;
- Bahwa pada bulan juni tahun 2017, Rumah tersebut tidak lagi dikerjakan, tidak terlaksanakannya pembangunan sesuai perjanjian yang tertera, dikarenakan Penggugat beralih bahwa Tergugat-I sudah dikeluarkan dari CV.RJ PROPERTY dan Tergugat-I tidak ada Hak untuk menerima uang ataupun membangun rumah Tergugat-II tersebut, kemudian Penggugat mengatakan dan meyakinkan



Tergugat-II, jika Tergugat-II membayar uang sebesar Rp.100.000.000 (Seratus juta Rupiah) kepada penggugat, maka rumah tersebut akan dibangun dan disiapkan oleh Penggugat secepatnya. karena alasan penggugat tersebut, maka Tergugat-II diminta untuk membayar uang pembayaran rumah kepada penggugat dan tidak boleh memberikan uang tersebut kepada tergugat-I. dan dikarenakan tergugat-II ingin rumah tersebut segera diselesaikan, maka tergugat-II pun terpujuk rayu oleh perkataan penggugat tersebut, maka pada tanggal 10 Oktober 2017, Tergugat-II telah menyerahkan uang sebesar Rp.100.000.000 (Seratus juta rupiah) kepada penggugat dan berharap rumah Tergugat-II terselesaikan dengan cepat.

- Akan tetapi sampai awal tahun 2018, rumah tersebut tidak juga ada perubahan, tidak ada Progres penambahan maupun pengerjaan, (masih sama seperti tahun 2016) Maka, Tergugat-II mencoba menghubungi penggugat melalui via Telepon, maupun Chat What'sAap, akan tetapi Penggugat tidak mau menjawab, dan Tergugat-II mencoba mendatangi rumah Penggugat, kemudian Penggugat terus menyakinkan Tergugat-II akan segera menyelesaikan rumah Tergugat-II sebelum akhir tahun 2018, karena Tergugat-II sudah tak punya pilihan lain pada saat itu, maka pada tanggal 10 April 2018 Tergugat-II kembali menyerahkan uang sebesar Rp.100.000.000 (Seratus juta rupiah) kepada Penggugat disaksikan Pekerja penggugat di kedai kupie Bromo Tanah 600 Medan marelan. Namun setelah penyerahan uang tersebut penggugat susah dihubungi, akhirnya Tergugat-II mulai hilang kesabaran, dan mulai ribut kepada penggugat, setelah keributan tersebut penggugat mulai menyuruh anggota pekerjanya untuk keproyek dan mengerjakan rumah Tergugat-II kembali, akan tetapi rumah tersebut tidak terselesaikan seperti yang seharusnya.

- Bahwa jika dijumlahkan keseluruhannya Tergugat-II sudah melakukan Pembayaran uang cicilan rumah tersebut sebesar Rp.550.000.000 (Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) akan tetapi Pembangunan rumah tidak selesai dikerjakan oleh Penggugat. dikarenakan Alasan Penggugat tidak sanggup untuk melanjutkan Pekerjaan dan menyelesaikanya. Bahkan penggugat sudah tidak mampu membeli bahan-bahan bangunan Rumah tersebut, Maka untuk menghindari segala bentuk perselisihan terus menerus antara

Halaman 25 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



Tergugat-II dengan pihak penggugat, maka pada bulan juni tahun 2018, Tergugat-II memutuskan untuk mengambil alih dan melanjutkan pekerjaan rumah tersebut. dengan sisa uang sebesar Rp.100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) yang akan digunakan Tergugat-II untuk mengambil alih pengerjaan rumah dan menyelesaikan Perjanjian Rumah tersebut hingga selesai, dan Penggugat menyetujui dan mengetahui berapa biaya-biaya pengeluaran pebelanjaan untuk rumah tersebut.

- Bahwa setelah selesai Pembelian barang-barang Penyiapan Rumah Sebesar Rp. 41.330.000 (Empat Puluh Satu Juta Tiga Ratus Tiga puluh Ribu Rupiah) yang diketahui oleh pekerja Penggugat dan penggugat, maka terdapat sisa uang sebesar 58.000.000 (Lima Puluh delapan Juta Rupiah) yang sudah di bayarkan kepada Penggugat dan Tergugat-I dirumah Penggugat sendiri disaksikan oleh beberapa saksi.
- Dikarenakan rumah tersebut mengalami kebocoran terus menerus dan belum layak untuk ditempati, maka Tergugat-II merenovasi rumah dengan uang Tergugat-II sendiri, diluar hitungan harga rumah yang disepakati.
- Bahwa pada tanggal 12 September 2019, Dikarenakan Penggugat sudah tidak bisa dihubungi dari bulan Juni, maka Tergugat-II dan tergugat-I beserta saksi-saksi saat itu mendatangi kediaman Penggugat beserta memanggil Kepala lingkungan tempat tinggal Penggugat, untuk menyaksikan Kalau Penggugat ini adalah warganya yang tidak punya iktikad baik untuk menyelesaikan sengketa yang berkepanjangan, dan kemudian Tergugat-II menyerahkan uang Pelunasan sebesar Rp.58.000.0000 (lima puluh delapan juta rupiah) kepada Penggugat dan Tergugat-II dirumah penggugat, yang kemudian Penggugat dan Tergugat-I membuat surat pernyataan dihadapan PPAT / GORDON HARIANJA S.H NOTARIS Medan dan hanya di Tanda tangani oleh Tergugat-I.
- Maka, atas dalil gugatan penggugat pada poin angka 10, tentang pembayaran dan poin angka 11 yang menyatakan bahwa rumah tersebut sudah ditempati oleh Tergugat-II pada tahun 2018 adalah dalil yang tidak benar dan merupakan dalil yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya, karena Tergugat-II belum menempati rumah terebut pada tahun 2018. Akan tetapi pada bulan juni tahun 2018,

Halaman 26 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



Tergugat-II mengambil alih pekerjaan dan menyelesaikan Rumah Tergugat-II sendiri.

7. Bahwa Tergugat-II menolak dalil gugatan Penggugat pada poin angka 12 yang menyatakan Tegugat-II masih kurang bayar, ini merupakan dalil yang tidak relevan, dan dengan sengaja mengaburkan fakta yang sebenarnya. karena Penggugat sudah Membayar Lunas keseluruhan Uang Pembelian Rumah tersebut berdasarkan bukti-bukti yang lengkap. Tergugat-II telah menyerahkan uang sebesar Rp.58.0000.000 (Lima puluh delapan juta rupiah) dengan hitungan biaya rumah tersebut agar terpenuhi keseluruhannya Sebesar Rp.650.000.000 (Enam ratus lima puluh juta rupiah). kemudian Tergugat-II mengajak Penggugat dan Tergugat-I untuk melakukan Pelunasan dikantor Notaris/PPAT, dan mengurus segala administrasi secara Sah dan berkekuatan hukum untuk mendapatkan sertifikat hak milik rumah dan bisa segera dibaliknamakan keatas nama Tergugat-II, Akan tetapi Penggugat sengaja tidak mau bertemu, dan pada saat dihubungi Penggugat berkilah dan selalu mengelak untuk bertemu dan menghilang pada saat yang lama. .

8. Bahwa benar Tergugat-II melaporkan Penggugat dan tergugat-I Ke Polda Sumut, dikarenakan Tergugat-II ingin meminta kejelasan tentang sertifikat Hak Milik Rumah yang telah dibeli Tergugat-II tersebut, akan tetapi. setelah diketahui dari pihak penyidik kepolisian ternyata Penggugat dengan sengaja menggadaikan sertifikat rumah hak milik nomor 03767 ke Bank Mega, dan Penggugat memberikan kepada Penyidik kepolisian berupa salinan Foto Copy Setifikat Hak Milik 03767. Berdasarkan dari Foto Copy tersebutlah Tergugat-II melihat bahwa pemilik awal Sertifikat Hak Milik Nomor 02.01.21.01.1.03767/Kelurahan Tanah Enam Ratus tercantum Atas Nama ZULIANDI yang diterbitkan pada tanggal 29 Mei 2015, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 448/2017 tanggal 07 Desember 2017 yang dibuat oleh HALIM, S.H. selaku PPAT yang didaftarkan di kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 19 Desember 2017.

9. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 03767 yang berlokasi di Komplek De Villa Marelan B02 yang terletak di jalan Marelan 7 Kel. Tanah Enam Ratus Kec. Medan Marelan Berubah Nama Menjadi Nama RAJES AHMAD (Penggugat). yang dimana pada tanggal 25 September 2015 sudah Terikat milik Tergugat-II, akan tetapi Sertifikat Rumah 03767

Halaman 27 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



tersebut Telah digadaikan/ dijadikan Hak Tanggungan oleh Penggugat ke Bank Mega dengan pinjaman yang disetujui bank Mega sebesar Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah).

10. Bahwa Tergugat-II secara tegas menolak dalil Posita Penggugat pada Poin 13,14,15,16,17 yang sangat tidak masuk diakal dan tidak berdasar karena didasarkan hanya dari rekaan belaka terlalu mengada-ada dimana dapat diuraikan sebagai berikut ::

- Bahwa Pada bulan Mei & Juni tahun 2019 Tergugat-II mengajak Penggugat untuk menyelesaikan hutang penggugat di PT.BANK MEGA, Tergugat-II bersama ibu Mega Mustika yang merupakan salah satu konsumen / pembeli di perumahan yang sama, mendatangi rumah Penggugat untuk bersama-sama ingin menyelesaikan permasalahan Sertifikat Rumah tersebut, akan tetapi Penggugat selalu mengelak dengan berbagai macam alasan. Kemudian pada sekitar bulan Agustus tahun 2019, Penggugat, Tergugat-II dan ibu Mega mustika bersama-sama bertemu dengan pihak Bank mega dan menceritakan semua permasalahan antara Penggugat yang telah menjual rumah tersebut kepada Tergugat-II pada tahun 2015, akan tetapi, pihak bank hanya ingin Penggugat membayar hutang pinjaman yang telah diambil penggugat karena Penggugat adalah debitur mereka.
- Bahwa kemudian pada tanggal 30 April 2020 Pihak Bank Mega Menghubungi Tergugat-II menyampaikan bahwa si Rajes (Penggugat) sudah tidak sanggup membayar lagi, dan pihak bank menjelaskan sesuai Prosedur bank disaat nasabah tidak mampu membayar kreditnya, maka penyelesaiannya harus melalui lelang. Dan pada akhirnya pihak BANK MEGA mendatangi rumah Tergugat-II menyampaikan bahwa Penggugat sudah tidak mampu untuk melunasi hutang Penggugat sebesar Rp.650.000.000 (Enam ratus Lima puluh Juta Rupiah) kepada pihak bank, dan Pihak bank mengatakan sudah menghubungi Tergugat-II melalui chat whatsapp untuk mengkonfirmasi hal tersebut. jika Tidak dibayarkan, maka pihak Bank akan melakukan Pelelangan diatas Objek Perkara tersebut.
- Bahwa atas Perbuatan Penggugat tersebut, maka pada bulan agustus tahun 2020 Pihak Bank Mega kembali mendatangi rumah Tergugat-II dan menempelkan surat yang bergambar **Rumah ini akan di lelang** beserta alamat pelelangan. kemudian Tergugat-II bertanya

Halaman 28 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



kepada pihak bank Mega kenapa ditempelkan surat-surat tersebut ?
pihak bank Mega mengatakan bahwa Penggugat sudah tidak bisa memenuhi kewajibannya sebagai Debitur maka Proses lelang akan dilakukan, dan pihak bank mega memberikan Surat Pelelangan kepada Tergugat-II. Kemudian pihak bank mengatakan jika Tergugat-II ingin menyelamatkan rumah tersebut dari sitaan bank, maka Tergugat-II bisa membayarkan hutang penggugat diatas objek perkara yang sertifikat hak miliknya bernomor 03767 dibayarkan sesuai hutang penggugat sebesar Rp.250.000.000 (Dua ratus lima puluh juta rupiah).

- Bahwa pihak bank terus menerus mendatangi rumah Tergugat-II bahkan pihak bank masuk kerumah Tergugat-II untuk memujuk Tergugat-II agar segera membayarkan hutang penggugat guna menyelamatkan sertifikat rumah tersebut dari pelengan rumah Tergugat-II, karena apabila terjadi pelelangan rumah, maka uang sisa pelelangan rumah tersebut akan diserahkan kepada penggugat. Dan pihak bank juga mengatakan bahwa harga rumah yang akan di lelang sebesar Rp.850.000.000 (Delapan ratus lima puluh juta rupiah) jadi sangat disayangkan jika sisa hasil pelelangan tersebut akan diserahkan kepada Rajes Ahmad.

- Bahwa atas tekanan dan keterpaksaan tersebut, Pada akhirnya Tergugat-II mencari uang pinjaman beberapa pihak untuk membayarkan hutang Penggugat di Bank Mega, dengan Syarat Tergugat-II membayar secara dicicil, dan pihak bank harus menyerahkan Sertifikat Hak milik 03767 kepada Tergugat-II dan harus benar-benar Sah secara hukum dan **Akta Autentik**. Dikarenakan Tergugat-II sudah muak dan jijik atas perbuatan penggugat yang penuh tipu daya dan manipulasi tersebut, Maka atas permintaan Tergugat-II diatas pihak bank kemudian menghubungi penggugat agar Penggugat segera membuat surat kuasa untuk Tergugat-II, agar supaya Tergugat-II bisa mendapatkan Haknya yakni Sertifikat Hak Milik bernomor 03767. maka Penggugat membuat surat **Akta Kuasa tertanggal 31 Agustus 2020**.

- Bahwa pada tanggal 31 agustus 2020 Penggugat memberikan **Surat Akta Kuasa No.34**, dikantor Notaris Yeniarty Hadasha Damanik SH,M.K.n (Turut Tergugat) kepada Tergugat-II yang pada pokoknya, Penggugat memberi kuasa kepada tergugat-II untuk mengambil dan menerima penyerahan asli sertifikat tanah, surat izin mendirikan

Halaman 29 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



tanah, sertifikat hak tanggungan, surat roya, dan dokumen lainnya berkaitan dengan Sertifikat Hak Milik No.03767/kelurahan tanah enam ratus, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 27 Mei 2015 Nomor 00297. Selanjutnya untuk keperluan menghadap kepada pejabat-pejabat yang berwenang pada Bank tersebut, menandatangani Berita Acara Penyerahan Jaminan, menerima asli seluruh dokumen berupa apapun yang bertalian dengan jaminan tersebut. Dan kemudian Tergugat-II telah membayar hutang Penggugat sebesar Rp.100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) kepada Bank Mega tertanggal 31 Agustus 2020.

- Kemudian selanjutnya Penggugat membuat Perjanjian Jual Beli sesuai dengan **Akta Perjanjian Jual Beli No.28 tanggal 22 Desember 2020** dihadapan Notaris yang dibuat oleh Yeniarty Hadasha Damanik S.H.M.K.n notaris di Deli Sedang (Turut tergugat) Selanjutnya setelah Tergugat-II Melakukan Pembayaran pelunasan hutang Penggugat sebesar Rp.150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada pihak bank, Kemudian Pihak Bank menyerahkan Sertifikat No.03767 tersebut kepada Tergugat-II dihadapan Penggugat, Notaris dan Pihak Bank Mega di kantor PT. BANK MEGA di Jalan Kapten Maulana Lubis Medan. Bahkan Tergugat-II lah yang menghapus hutang Roya atas Sertifikat No. 03767 *a quo*.

- Bahwa sangat tidak beralasan hukum atas Petitum penggugat yang meminta membatalkan **Akta Perjanjian Jual Beli No.28 tanggal 22 Desember 2020** sebagaimana yang dimaksud dalam gugatan penggugat, karena gugatan penggugat sangatlah tidak ada dasar hukumnya sama sekali, dan dapat dikatakan sebagai sikap yang buruk, melanggar hukum dan tidak beritikad baik, hal ini dapat dilihat dari Petitum penggugat untuk membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli **No.28 tanggal 22 Desember 2020** yang merupakan Akta Autentik yang sudah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkekuatan hukum.

- Bahwa dengan demikian dalil Penggugat angka 13,14,15,16,17 adalah merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasar karena mengandung tipu muslihat dan didasari suatu keinginan untuk memutar balikkan suatu peristiwa hukum.

11. Bahwa Kedudukan Hukum Penggugat selaku Pihak dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat-II adalah tidak mempunyai



dasar hukum sama sekali, hal mana dikarenakan Tergugat-II telah membayar sepenuhnya Uang sebesar Rp.650.000.000 (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Pihak Pertama (Penggugat dan Tergugat I) atas Pembelian Tanah dan Bangunan Bersertifikat Hak Milik No.03767/Tanah enam ratus di Perumahan Devilla Marelان Blok B02 Kelurahan Tanah enam ratus, Kecamatan Medan marelان, Kota Medan. Kemudian Tergugat-II secara Terpaksa telah Membayar Uang Sebesar Rp.250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) Kepada Pihak PT. BANK MEGA guna untuk Pelunasan Sebagian Hutang Pokok atas Fasilitas Kredit Demand Loan (DL) yang telah diterima atas nama RAJES AHMAD (Penggugat) sebagai Debitur dari PT. BANK MEGA Tbk. Dimana, Penggugat telah Mengagunkan / Menjaminkan Sertifikat Hak Milik No.03767 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya kepada Bank tersebut untuk keperluan pribadi penggugat. maka demi Menyelamatkan Hak Tergugat-II dari Sitaan dan Pelelangan yang akan dilakukan Bank Mega pada tanggal 10 September 2020, maka Tergugat-II secara terpaksa membayar Hutang Penggugat kepada pihak Bank Mega untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik No.03767.

12. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada posita halaman 6 dan petitum angka 5 halaman 7 yang pada pokoknya menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conserveitoir beslag) yang diletakkan atas objek sengketa. Berdasarkan hal-hal yang Tergugat-II uraikan diatas maka tidak terdapat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat-II, oleh karenanya tidak ada konsekuensi hukum yang harus ditanggung oleh Tergugat-II untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek terperkara a quo. dengan demikian jelas atas permohonan sita jaminan tersebut tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

13. Bahwa pada dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-II sebagaimana di atur dalam Pasal 1365 KUHPerduta. Oleh karena itu, dalil Penggugat tersebut sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang Mulia Menolak seluruh Gugatan Penggugat.



14. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat-II kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali. Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat-II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo*, berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya;

IV. DALAM REKONPENSİ

Bahwa Tergugat Kompensi hendak mengajukan gugatan balik (Rekompensi) terhadap penggugat dalam kompensi, sehingga Tergugat Kompensi menjadi Penggugat dalam Rekompensi dan Penggugat Kompensi menjadi Tergugat Rekompensi.

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam kompensi tersebut diatas, mohon seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan Penggugat d/R dalam bagian kompensi kembali terulang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian Rekompensi ini.
2. Bahwa perlu diperjelaskan dasar gugatan Rekompensi ini diajukan oleh Penggugat d/R bukan berdasarkan **Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 13 Januari 2015**, dikarenakan Surat Perjanjian tersebut sudah Terpenuhi segala Kewajiban Penggugat d/R sebagai Konsumen., akan tetapi, yang menjadi **Dasar Hukum Gugatan Rekompensi** ini diajukan Penggugat d/R berdasarkan adanya **Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan oleh Tergugat Rekompensi terhadap Penggugat Rekompensi. Yaitu ada terjadinya Perbuatan Melawan Hukum yang menyebabkan timbulnya Kerugian nyata secara Materil maupun Immateriil yang dilakukan oleh Tergugat Rekompensi terhadap Penggugat Rekompensi diluar Perjanjian.
3. Bahwa adapun rentetan peristiwa hukum yang terjadi dalam perkara ini akan diuraikan sebagai mana fakta hukum yang sebenarnya sebagai berikut:
4. Bahwa pada bulan Agustus 2015, Penggugat d/R mencari rumah untuk dibeli disekitar medan Marelan, kemudian Penggugat d/R menemukan sebuah perumahan yaitu Perumahan Komplek De Villa Marelan tepatnya di Jalan Marelan VII Kel. Tanah Enam Ratus Kec. Medan Marelan Kota Medan.



5. Bahwa Penggugat Rekonpensi bertemu dengan Tergugat-I selaku pemilik (Developer) dari perumahan tersebut, dan Penggugat Rekonpensi melihat lokasi Perumahan tersebut, ada sebidang tanah kosong berukuran 98 M² (Sembilan puluh delapan meter persegi) dan Tergugat-II menyatakan berniat untuk membeli rumah di Komplek De Villa Marelan tersebut. kemudian Tergugat-I mengatakan kepada Penggugat Rekonpensi bahwa Tergugat-I bersedia membangun 1 (satu) unit rumah sesuai permintaan Penggugat Rekonpensi di Komplek De Villa Marelan di Jalan Marelan VII Kel. Tanah Enam Ratus Kec. Medan Marelan Kota Medan, dengan type 85 Nomor B02 dengan ukuran tanah seluas 98 M² (sembilan puluh delapan meter persegi) dan bangunan Dua lantai setengah dengan luas bangunan 194 M² (Seratus sembilan puluh empat meter persegi) dengan harga sebesar Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dibayar secara tunai bertahap dengan cara mencicil.

6. Bahwa pada tanggal 25 September 2015 Penggugat d/R datang ke perumahan Devilla tersebut untuk membayar uang muka sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada tergugat-I, dan meminta agar diperlihatkan Sertifikat Tanahnya, akan tetapi Tergugat-I mengatakan nanti akan diberitahukan kepada Rajes Ahmad (Tergugat Rekonpensi) dimana Sertifikat tersebut ada di kantor notaris dan nanti bersama-sama menghadap ke Notaris.

7. Bahwa pada bulan Februari Tahun 2016, Penggugat Rekonpensi bertemu dengan Tergugat Rekonpensi di Perumahan Devilla tersebut. dimana, Tergugat Rekonpensi juga adalah salah satu pemilik perumahan tersebut, kemudian Penggugat Rekonpensi bertanya dimana sertifikat tanah tersebut, Tergugat Rekonpensi mengatakan Sertifikat Hak Milik ada di Kantor Notaris Andi Isnain di jalan Kapten Sumarsono, Setelah Pembayaran lunas baru bisa Pihak Pertama dan Pihak kedua bersama-sama menghadap Notaris, untuk membuat Akta Jual Beli Sertifikat Rumah tersebut dan akan diserahkan kepada Penggugat Rekonpensi setelah melunasi pembayarannya.

8. Setelah menyampaikan hal tersebut, Penggugat Rekonpensi hanya diberikan surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 13 Januari 2015.yang pada pokoknya Penggugat Rekonpensi telah membayar lunas uang cicilan rumah kepada Pihak pertama, baik itu dengan Tergugat-I maupun dengan Tergugat Rekonpensi. dengan bukti kwitansi



yang diterima dan ditandatangani dan diberi materai oleh Tergugat-I dan Tergugat Rekonpensi dengan rincian sebagai berikut :

- a. Kepada Tergugat-I sebesar Rp. 350.000.000 (Tiga ratus lima puluh juta rupiah)
- b. Kepada Tergugat Rekonpensi sebesar Rp.200.000.000 (Dua ratus lima puluh juta rupiah)
- c. Untuk pembelian bahan bangunan, dan penyelesaian rumah tersebut sebesar Rp. 41.330.000 (Empat Puluh Satu Juta Tiga Ratus Tiga puluh Ribu Rupiah) yang diketahui oleh pekerja Penggugat dan penggugat
- d. maka terdapat sisa uang sebesar 58.670.000 (Lima Puluh delapan Juta Rupiah) yang sudah di bayarkan kepada Penggugat dan Tergugat-I dirumah Penggugat sendiri disaksikan oleh beberapa saksi yang hadir pada saat itu.

9. Bahwa pada bulan juni tahun 2018, Penggugat Rekonpensi mencoba untuk menghubungi Tergugat Rekonpensi, meminta Penjelasan Tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 03767 tersebut, akan tetapi Tergugat Rekonpensi tidak pernah ada kabar berita, dan tidak pernah mau mengangkat telepon dari Penggugat Rekonpensi. Sehingga pada bulan April 2019 Penggugat Rekonpensi membuat laporan Kepihak Kepolisian Polda Sumut. Dengan Nomor **Laporan Nomor LP/561/IV/2019/SPKT ITANGGAL 11 April 2019.**

10. Bahwa diketahui dari pihak penyidik kepolisian ternyata Tergugat Rekonpensi ada memberikan kepada Penyidik kepolisian berupa salinan Foto Copy Sertifikat Hak Milik 03767, dari foto copy tersebutlah terlihat bahwa pemilik awal Sertifikat Hak Milik Nomor 02.01.21.01.1.03767/ Kelurahan Tanah Enam Ratus Atas Nama ZULIANDI yang diterbitkan pada tanggal 29 Mei 2015, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 448/2017 tanggal 07 Desember 2017 yang dibuat oleh HALIM, S.H. selaku PPAT yang didaftarkan di kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 19 Desember 2017. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 03767 yang berlokasi di Komplek De Villa Marelان B02 yang terletak di jalan Marelان 7 Kel. Tanah Enam Ratus Kec. Medan Marelان merupakan Objek Rumah yang sudah dibeli dan di bangun oleh Penggugat Rekonpensi.

11. Bahwa atas pengakuan Tergugat Rekonpensi kepada Penyidik kepolisian, pada Tahun 2017 Tergugat Rekonpensi dengan sengaja



Telah menggadaikan 5 (lima) Sertifikat Hak Milik termasuk salah satunya adalah Sertifikat Hak milik No.03767 dan menjadikan **Hak Tanggungan** ke PT. Bank Mega dengan pinjaman yang disetujui bank Mega sebesar Rp.650.000.000,- (Enam ratus lima puluh juta rupiah), dimana pada tahun 2015 Penggugat Rekonpensi telah membeli Tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya berdasarkan Objek dan Sertifikat yang sama.

12. Bahwa tujuan Penggugat Rekonpensi menggadaikan sertifikat hak milik 03767 tersebut adalah untuk mendapatkan uang sebesar Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) dari Bank Mega tanpa seizin Penggugat Rekonpensi, dan uang tersebut dipergunakan untuk keperluan pribadi Tergugat Rekonpensi sendiri. Akan tetapi Tergugat Rekonpensi tidak pernah memberitahu Penggugat Rekonpensi atas apa yang dilakukan Tergugat Rekonpensi tersebut, sehingga menyebabkan Rumah Tersebut beralih menjadi kekuasaan pihak Bank Mega.

13. Bahwa pada tanggal 30 April 2020 Pihak Bank Mega Menghubungi Penggugat Rekonpensi melalui Chat WhatsAap menyampaikan bahwa si Rajes (Tergugat Rekonpensi) sudah tidak sanggup membayar pokok pinjamannya, dan pihak bank menjelaskan sesuai Prosedur bank disaat nasabah tidak mampu membayar kreditnya, maka penyelesaiannya harus melalui lelang. kemudian pihak BANK MEGA langsung mendatangi rumah Penggugat Rekonpensi dan menjelaskan jika Tergugat Rekonpensi sudah tidak mampu untuk melunasi hutang keseluruhan sebesar Rp.650.000.000 (Enam ratus Lima puluh Juta Rupiah), maka pihak Bank akan melakukan penyitaan dan Pelelangan diatas Objek Perkara tersebut.

14. Bahwa atas Perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut, maka pada bulan Agustus tahun 2020 Pihak Bank Mega kembali mendatangi rumah Penggugat Rekonpensi dan menempelkan surat yang bergambar Rumah Penggugat Rekonpensi dengan tulisan **RUMAH INI AKAN DI LELANG** beserta alamat pelelangan. kemudian pihak Bank Mega mengatakan bahwa Rajes Ahmad sudah tidak bisa memenuhi kewajibannya sebagai Debitur maka Proses lelang akan dilakukan pada tanggal **10 September 2020.**, dan pihak bank mega memberikan Surat Pelelangan kepada Penggugat Rekonpensi.



15. Kemudian pihak bank mengatakan jika Penggugat Rekonpensi ingin menyelamatkan rumah tersebut dari sitaan bank, maka Penggugat Rekonpensi harus membayarkan hutang Tergugat Rekonpensi sesuai hitungan diatas objek perkara yang bersertifikat hak milik nomor 03767 sebesar Rp. 250.000.000 (Dua ratus lima puluh juta rupiah).

16. Bahwa pihak bank terus menerus mendatangi rumah Penggugat Rekonpensi bahkan pihak bank masuk kedalam rumah Penggugat Rekonpensi untuk menjelaskan dan memaksa Penggugat Rekonpensi agar segera membayarkan hutang Tergugat Rekonpensi dari Pelelangan. karena apabila pelelangan rumah telah selesai, maka uang hasil sisa pelelangan rumah tersebut akan diserahkan kepada Tergugat Rekonpensi. Dan pihak bank juga mengatakan bahwa harga rumah yang akan dilelang sebesar Rp.850.000.000 (Delapan ratus lima puluh juta rupiah) jadi sangat disayangkan jika sisa hasil pelelangan tersebut akan diserahkan kepada Rajes Ahmad.

17. Bahwa atas tekanan tersebut, Pada akhirnya Penggugat Rekonpensi mencari uang pinjaman kebeberapa pihak untuk menebus Sertifikat Hak Milik No. 03767 di Bank Mega ,Jalan Kapten Maulana Lubis Medan sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara 2 (dua) kali pembayaran sebagai berikut :

1. Bukti Setoran Tunai Tanggal 31 Agustus 2020, Sebesar Rp.100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) data penerima, Nama : ESCROW TAMPUNGAN KRE, No.Account : 018020012165131 PT. BANK MEGA Tbk. RAJES AHMAD
2. Bukti Setoran Tunai Tanggal 22 Desember 2020, Sebesar Rp.150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) data penerima, Nama: ESCROW TAMPUNGAN KRE, No Account : 018020012165131 PT. BANK MEGA Tbk. RAJES AHMAD

18. Maka secara Tegas Penggugat Rekonpensi menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi telah membayar Lunas sepenuhnya Uang Pembelian Jual Beli Rumah sebesar Rp.650.000.000 (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada **Pihak Pertama (Tergugat Rekonpensi dan Tergugat-I)** diatas objek Tanah beserta Bangunan Bersertifikat Hak Milik No.03767/ Tanah enam ratus di Perumahan Devilla Marelan Blok B02 Kelurahan Tanah enam ratus, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan.



19. Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonpensi dengan sengaja Mengagunkan/ Menjaminkan Sertifikat Hak Milik No.03767 berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya kepada Bank Mega dengan maksud untuk mendapatkan Uang dari Bank untuk keperluan pribadi Tergugat Rekonpensi sendiri, dan Tergugat Rekonpensi dengan sengaja tidak Bertanggung Jawab untuk melunasi hutangnya tersebut, sehingga mengakibatkan pihak bank segera melakukan **Penyitaan dan Pelelangan pada tanggal 10 September 2020**. Atas Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi tersebut lah yang menyebabkan Penggugat Rekonpensi harus **Membayar Uang Sebesar Rp.250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) Kepada Pihak PT. BANK MEGA** guna untuk Pelunasan Sebagian Hutang Pokok atas Fasilitas Kredit Demand Loan (DL) yang telah diterima atas nama RAJES AHMAD (Tergugat Rekonpensi) sebagai Debitur dari PT. BANK MEGA Tbk.

20. Maka atas perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut, penggugat rekonpensi mengalami **kerugian Materil sebesar Rp. 250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)**

21. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHP Perdata, perbuatan melawan hukum adalah: ***“ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. dengan istilah onrechtmatige daad. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHP Perdata. Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”***

22. Untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan, Maka dengan ini Penggugat Rekonpensi akan menguraikan unsur-unsur sebagai berikut :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;

Unsur tersebut terlihat bahwa Tergugat Rekonpensi sebagai Pemilik Perusahaan CV. Rj Property seharusnya memenuhi segala kewajiban - kewajibannya berdasarkan Undang-undang. dan



seharusnya Tergugat Rekonpensi Bertanggung Jawab atas Setiap Perbuatan yang dilakukan Tergugat Rekonpensi agar tidak menimbulkan Kerugian kepada orang lain. Dikarenakan Tergugat Rekonpensi adalah Pelaku usaha yang telah menjual Satu Unit rumah kepada Penggugat Rekonpensi Sebesar Rp.650.000.000 (Enam ratus lima puluh juta rupiah) akan tetapi Tergugat Rekonpensi dengan unsur kesengajaan Menggadaikan Sertifikat Hak Milik Penggugat Rekonpensi kepada pihak Bank Mega, dan Tergugat Rekonpensi juga tidak memenuhi kewajibannya untuk Menyerahkan Sertifikat tersebut kepada Penggugat Rekonpensi setelah Pelunasan Pembayaran Rumah..

2. Melanggar hak subyektif orang lain;

Unsur tersebut terpenuhi, bahwa Tergugat Rekonpensi dengan maksud menguntungkan diri sendiri dengan sengaja telah menggadaikan sertifikat hak milik Nomor 03767 ke bank Mega, dengan memperoleh keuntungan sendiri, dimana Objek Sertifikat Rumah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat Rekonpensi, kemudian tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi mendapatkan pinjaman sebesar Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) dari Bank Mega.

3. Melanggar kaidah tata susila;

Unsur tersebut terpenuhi, bahwa sebagai pemilik perusahaan property seharusnya Tergugat Rekonpensi memiliki Etika yang baik dan jujur terhadap konsumen yang membeli perumahan yang dijual oleh Tergugat Rekonpensi. Akan tetapi Tergugat Rekonpensi telah melanggar hukum dan norma-norma tersebut dikarenakan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 448 tanggal 07 Desember 2017 dikantor Pertanahan Kota Medan Tergugat Rekonpensi mendaftarkan sertifikat hak milik No. 03767 menjadi atas nama Tergugat Rekonpensi sendiri untuk mendapatkan keuntungan tanpa seizin dari Penggugat Rekonpensi. Dikarenakan dari tahun 2015 Penggugat Rekonpensi telah terikat sebagai pembeli rumah tersebut, maka seharusnya sertifikat hak milik Nomor 03767 didaftarkan atas nama Penggugat Rekonpensi bukan atas nama Pribadi Tergugat Rekonpensi.

Bahwa Tergugat Rekonpensi dengan sengaja menggadaikan sertifikat hak milik Nomor 03767 kepada Bank Mega di tahun 2017.



dimana Sertifikat tersebut seharusnya diserahkan kepada Penggugat Rekonpensi setelah Pelunasan, bukan karena Penggugat Rekonpensi Melunasi Hutang Tergugat Rekonpensi di Bank Mega.

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.

Unsur tersebut terpenuhi bahwa atas Perbuatan Tergugat Rekonpensi yang Mengadaikan Sertifikat Hak Milik Penggugat Rekonpensi ke pihak Bank, kemudian Tergugat Rekonpensi tidak dapat mengembalikan uang pinjaman tersebut ke pihak Bank Mega, karena uang tersebut telah habis digunakan untuk kepentingan Pribadi Tergugat Rekonpensi sendiri, Sehingga mengakibatkan rumah milik Penggugat Rekonpensi akan dilelang Pihak Bank. Maka dengan Terpaksa Penggugat Rekonpensi membayar hutang Tergugat Rekonpensi di Bank Mega sebesar Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta Rupiah) hanya untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik No.3767 dan menyelamatkan rumah tersebut dari Lelang pihak Bank. Hal ini merupakan perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, dikarenakan Penggugat telah menggadaikan harta benda milik Penggugat Rekonpensi untuk kepentingan Tergugat Rekonpensi Pribadi, mendapatkan Uang dari hasil menggadaikan harta orang lain, sehingga menyebabkan kerugian Materil terhadap Penggugat Rekonpensi Sebesar Rp.250.000.000 - (Dua ratus lima puluh juta Rupiah)

23. Bahwa atas Unsur-unsur Tiap Perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain itu karena kesalahannya maka atas Perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut, terdapat Fakta yang sebenarnya Penggugat Rekonpensi mengalami **Kerugian Materi** sebesar Rp.250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta Rupiah)

24. Bahwa atas Dasar Hukum mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonpensi dihukum untuk **Menggantikan Kerugian** tersebut kepada Penggugat Rekonpensi Sebesar Rp. 250.000.000 (Dua ratus lima puluh juta Rupiah)

Halaman 39 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



25. Bahwa atas Perbuatan, Prilaku, Tindakan Tergugat Rekonpensi yang sangat Meresahkan, Mengecewakan, Merugikan dan Sangat mengganggu kehidupan maupun ketentraman Penggugat Rekonpensi baik itu secara Fisik, Mental, Materi maupun immateril dari sejak Tahun 2017 hingga tahun 2023 ini, dimana dapat Penggugat Rekonpensi Uraikan sebagai berikut :

1. Pada tahun 2017 Sertifikat Rumah Penggugat Rekonpensi telah digadaikan/ dijadikan jaminan hutang Oleh Tergugat Rekonpensi
2. Pada tahun 2018 Penggugat Rekonpensi harus Menyelesaikan bangunan Rumah yang dijual Tergugat Rekonpensi tersebut.
3. Pada tahun 2019 Penggugat meminta pertolongan kepada Pihak Kepolisian Polda Sumut.
4. Pada tahun 2020 Penggugat Harus Membayar hutang Tergugat Kepihak Bank Mega.
5. Pada tahun 2021 Tergugat Rekonpensi menggugat Penggugat Rekonpensi dengan gugatan Wanprestasi yang selesai pada tahun 2022.
6. Kemudian Tahun 2022 Tergugat Rekonpensi menggugat Penggugat Rekonpensi kembali dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum hingga pada tahun 2023 ini.

26. Bahwa Dari peristiwa tersebut diatas sudah berapa banyak Kerugian dan biaya yang telah Penggugat Rekonpensi keluarkan untuk menghadapi Tergugat Rekonpensi tersebut sendirian? sebagai seorang Single parent (Ibu tunggal) yang tidak memiliki Penghasilan tetap, Penggugat Rekonpensi Berjuang sendirian, meminjam uang kesana kemari untuk biaya hutang yang timbul dikarenakan menebus Sertifikat 03767 ke Bank, biaya Anak sekolah, biaya kubutuhan sehari-hari, biaya selama menjalani persidangan, hanya karena Perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut. dan Sampai saat ini Penggugat rekonpensi masih menghadapi gugatan Tergugat Rekonpensi.

27. Bahwa selain itu Penggugat Rekonpensi mengalami Kerugian Immateriil berupa tercurahnya pikiran, waktu, tenaga, mental, serta nama baik dalam menghadapi permasalahan ini yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun apabila dinilai dengan uang maka adalah layak apabila Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar Kerugian Immaterii Sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah)



28. Bahwa Tergugat Rekonpensi adalah seorang pemilik perusahaan CV. RJ Property yang sudah banyak menghasilkan uang dari penjualan tanah maupun rumah, bahkan menikmati uang dari hasil menzholimi Penggugat Rekonpensi maka Dengan ini Penggugat Rekonpensi meminta kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk mengabulkan gugatan Rekonpensi ini dan menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar Kerugian Immaterii Sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) agar Tergugat Rekonpensi tidak berbuat sesuka hati dalam bertindak maupun melakukan perbuatan yang dapat merugikan Penggugat Rekonpensi dan orang lain kedepannya. Semoga ini dapat menjadi pertimbangan majelis hakim yang saya muliakan.

29. Bahwa apabila Tergugat Rekonpensi tidak bersedia untuk membayar Uang Kerugian tersebut secara suka rela, maka mohon agar Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar Dwangsom sebesar Rp.. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan Putusan ini.

30. Bahwa Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan Tergugat-II konpensi serta gugatan penggugat rekonpensi diatas, Selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia memeriksa, mengadili, memutuskan perkara ini dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat

DALAM KONPENSII

Menyatakan Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya

Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak.

DALAM REKONPENSII

- Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat konpensi seluruhnya;
- Menyatakan, Menghukum Tergugat rekonpensi atas melakukan Perbuatan Melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar Kerugian Materiil terhadap Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.250.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar Kerugian Immaterii terhadap Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah)
- Menghukum Tergugat Rekonpensi Untuk Membayar Uang paksa (Dwang soom) perhari Sebesar Rp. 5.000.000 (Lima Juta Rupiah) seketika dan tunai;
- Menyatakan Sah Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 28 tanggal 22 Desember 2022.
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi;
- Menghukum para tergugat rekonpensi untuk membayar semua Biaya yang Timbul dalam perkara ini ;

Atau Sekiranya Majelis Hakim Yang mulia dalam perkara ini berpendapat lain, saya mohon Putusan yang Seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat II telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy KTP Rajes Ahmad (Penggugat), telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy berupa:
 - Akta Pendirian CV.RJ Property No.106 tanggal 27 September 2013;
 - Akta Perubahan CV.RJ Property No.50 tanggal 25 Maret 2014;
 - Akta Perubahan CV.RJ Property No.04 tanggal 23 November 2017;

Telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti P-2;

3. Fotocopy berupa:

- Surat Bangun Bagi No. 98 tanggal 24 Oktober 2014;
- Surat Kuasa No. 99 tanggal 24 Oktober 2014;
- Surat Kuasa No. 100 tanggal 24 Oktober 2014;

Telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

4. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 13 Januari 2015, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

5. Fotocopy Surat Peringatan jatuh tempo No. 002/RJP-VM/SP/XII/2016, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

6. Fotocopy berupa:

Halaman 42 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti Kwitansi Pembayaran Cicilan Fitri Junire tanggal 20 Oktober 2017;
- Bukti Kwitansi Pembayaran Cicilan Fitri Junire tanggal 10 April 2018;
- Surat Pernyataan, tanggal 02 September 2020;

Telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

7. Fotocopy LP/B/561/IV/2019/SPKT I tanggal 11 April 2019, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

8. Fotocopy berupa:

- Akta Perjanjian Jual Beli No.28 tanggal 22 Desember 2020;
- Sertifikat Hak Milik No. 03767;

Telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

9. Fotocopy Cicilan An. Fitri Junire (Tergugat II) tahun 2016 s/d 2020, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti P-9

10. Fotocopy berupa:

- Somasi ke Edy Suharsono, tanggal 15 Juni 2021 (P-10 A);
- Laporan Pengaduan Tgl 18/08/2021 (P-10 B);
- Wawancara/introgasi dari Kepolisian Resort Kota Besar Medan, (P-10);

11. Fotocopy Putusan dari Pengadilan Negeri Medan dengan No. 1793 Pid.B/2022/PN.Mdn. Selanjutnya di beri bukti P-11;

12. Fotocopy tanda bukit lapor dengan No. STTLP/3176/X/2022/SPKT/POLRESTABES MEDAN/ POLDA SUMUT Selanjutnya di beri bukti P-12;

13. Fotocopy Surat Tugas dengan No. 001/RJP/ST-DVM/X/2014 dari RJ Property, Selanjutnya di beri bukti P-13;

14. Fotocopy Surat CV.RJ Property aliran uang ke IR. Edy Suharsoyo untuk pembiayaan D'Villa marelان tahun 2014, Selanjutnya di beri bukti P-14 A;

- Fotocopy Giro Bank Mandiri Syariah dengan No. 7789656CV. RJ Property, selanjutnya diberi tanda bukti P-14 B1;
- Fotocopy Formulir Setoran Rekening, selanjutnya di beri tanda bukti P-14 B2;
- Fotocopy Formulir kiriman uang, selanjutnya di beri tanda bukti P-14 B3;
- Fotocopy Permohonan Pengiriman Uang. Selanjutnya di beri bukti P-14 B4;

Halaman 43 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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



- Fotocopy Permohonan Pengiriman Uang. Selanjutnya di beri bukti P-14 B5;
 - Fotocopy Permohonan Pengiriman Uang. Selanjutnya di beri bukti P-14 B6;
 - Fotocopy Permohonan Pengiriman Uang. Selanjutnya di beri bukti P-14 B7;
 - Fotocopy Permohonan Pengiriman Uang. Selanjutnya di beri bukti P-14 B8;
 - Fotocopy Permohonan Pengiriman Uang. Selanjutnya di beri bukti P-14 B9;
 - Fotocopy Rekening dari RJ Property Periode 19 September 2014 sampai dengan 13 April 2018. Selanjutnya di beri bukti P-14 C;
 - Fotocopy Surat dari BCA (Rekening Tahapan). Selanjutnya di beri bukti P-14 D;
 - Fotocopy Surat dari Bank Syariah Medan kepada Bpk Rajes Ahmad. Selanjutnya di beri bukti P-14 E;
15. Fotocopy Surat Tugas Hasbullah Silalahi, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
16. Fotocopy Giro Bank Mandiri CV. RJ Property, selanjutnya diberi tanda bukti P-16 A;
- Fotocopy Giro Bank Mandiri CV. RJ Property, selanjutnya diberi tanda bukti P-16 B;
 - Fotocopy Giro Bank Mandiri CV. RJ Property, selanjutnya diberi tanda bukti P-16 C;
 - Fotocopy Giro Bank Mandiri CV. RJ Property, selanjutnya diberi tanda bukti P-16 D;
17. Fotocopy Berita Acara Serah Terima Rumah (BAST), tanggal 22 April 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;
18. Fotocopy Surat Penawaran Pemberian Kredit an. CV RJ Property, selanjutnya diberi tanda bukti P-18 A;
19. Fotocopy Surat Keterangan Lunas an. CV RJ Property, selanjutnya diberi tanda bukti P-18 B;
20. Foto rumah De Villa Marelan selanjutnya diberi tanda bukti P-19;
21. Fotocopy Surat Berita Acara Pemeriksaan saksi di Polda Sumut, selanjutnya diberi tanda bukti P-20;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. RASSULLAH SILALAH;

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat karena saksi dan Penggugat pernah ada hubungan kerja, sedangkan dengan Tergugat I kenal nama saja, dan dengan Tergugat II kenal namun tidak ada hubungan apapun;
- Bahwa, Villa Nomor B-02 saat itu belum selesai, lalu saksi selesaikan rumah itu di tahun 2018;
- Bahwa, benar IR.Edy Suharsoyo tidak ada memberikan uang/dana untuk penyelesaian bangunan rumah, hanya dari Penggugat (Properti);
- Bahwa, benar saksi datang ke Villa tahun 2017 kesana;
- Bahwa, benar Adapun tujuan saksi datang kesana adalah sebagai Pengawas;
- Bahwa, benar setahu saksi rumah Tergugat II selesai pada tahun 2018;
- Bahwa, benar biaya yang dikeluarkan saat itu adalah biaya dari Tergugat II;
- Bahwa, benar saksi tidak tahu mengenai serah terima rumah Tergugat II;
- Bahwa, benar setahu saksi rumah itu telah selesai dibayar, tapi mengenai pelunasannya saksi tidak tahu;
- Benar, benar saksi merupakan pengawas dan penyelesaian rumah;
- Bahwa, benar saksi sebagai pengawas dan pembelanjaan penyelesaian bangunan;
- Bahwa, benar saat itu pintu belum dipasang 3 dan Tergugat II mengatakan bahwa bangunan masih ada penambahan lagi, namun menurut pengawasan tidak ada lagi penambahan;
- Bahwa, benar benar saksi serahkan rumah itu sudah dalam keadaan lengkap;
- Bahwa, benar saksi menyerahkan rumah dalam keadaan lengkap sekitar tahun 2019;
- Bahwa, benar saksi tidak tahu mengenai pengeluaran dari Tergugat II di tahun 2018;

Halaman 45 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



- Bahwa, benar setahu saksi pengeluaran itu sekitar tahun 2018, karena pembelian barang juga di tahun 2018;
- Bahwa, benar saksi selesai di tahun 2018 dengan menggunakan uang perusahaan dari Penggugat;
- Bahwa, benar Tergugat II mau mengganti/memperbaiki rumah itu sesuai dengan keinginan dia;
- Bahwa, benar saksi serahkan surat terima kepada Tergugat II karena Tergugat II mau menempati rumah tersebut;
- Bahwa, benar Penggugat bilang rumah tersebut mau di lelang;
- Bahwa, benar Bank Megalah yang memberikan surat tanah kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 535/Pdt.G/2021/PN.Mdn tanggal 15 Februari 2022, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-I.1;
2. Fotocopy Salinan Putusan Praperadilan dari Pengadilan Negeri Medan No. 44/Pid.Pra/2021/PN.Mdn tanggal 18 Oktober 2021, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-I.2;
3. Fotocopy Salinan Putusan dari Pengadilan Negeri Medan No. 1793/Pid.B/2022/PN.Mdn tanggal 15 Februari 2022, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-I.3;
4. Print Out dari SIPP (Sistem Informasi Penelusuran Perkara) Pengadilan Negeri Medan perihal perkara pidana penggugat nomor 1793.Pid.B/2022/PN Mdn, yang sedang dalam proses Permohonan Kasasi, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-I.4;
5. Fotocopy berupa:
 - Kwitansi Uang Muka Pembayaran Tukang Bangunan Rumah Nomor B-02 tanggal 12 Januari 2016 sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-I.5.B;
 - Kwitansi cicilan pembayaran upah tukang bangunan rumah nomor B-02 tanggal 12 Februari 2016 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-I.5.C;
 - Kwitansi cicilan pembayaran upah tukang bangunan rumah nomor B-02 tanggal 27 April 2016 sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta



rupiah), telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-I.5.E;

- Kwitansi belanja bahan bangunan untuk rumah nomor B-02 dan upah tukang tanggal 10 September 2016 dengan total sebesar Rp. 129.859.000,- (dua puluh sembilan juta delapan ratus lima puluh sembilan ribu rupiah), telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-I.5.G;

- Kwitansi pinjaman ahli waris pemilik tanah tanggal 25 Oktober 2016 sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-I.5.H;

- Kwitansi belanja bahan bangunan untuk rumah nomor B-02 dan upah tukang dari tanggal 18 November 2016 sampai tanggal 24 November 2016 sebesar total Rp. 19.797.500,- (Sembilan belas juta tujuh ratus Sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-I.5.I;

- Kwitansi belanja bahan bangunan untuk rumah nomor B-02 dan upah tukang dari tanggal 14 Februari 2017 sampai tanggal 17 Februari 2017 dengan total sebesar Rp. 49.097.800,- (empat puluh Sembilan juta Sembilan puluh tujuh ribu delapan ratus rupiah), telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-I.5.J;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Salinan Putusan Perkara Perdata Nomor 535 / Pdt.G/ 2021/ PN Mdn Tanggal 15 Februari 2022, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II. 1;

2. Fotocopy Salinan Putusan Perkara Pidana Nomor 1793/ Pid.B/2022/PN / Mdn Tanggal 03 November 2022, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II. 2;

3. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negri Medan Kelas I-A Khusus Nomor : 44 / Pid.Pra /2021 /PN.Mdn Tanggal 09 November 2020, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II. 3;

4. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dari CV. RJ Property Tertanggal 13 Januari 2015, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II. 4;

5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 03767 yang diterbitkan Kepala Badan Pertanahan Kota Medan Tertanggal 29 Mei 2015, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II.5;



6. Fotocopy Berita Acara Tanda Terima Berupa 15 lembar Kwitansi dan Surat Pernyataan/Pengakuan Rajes Ahmad / Ir. Edy Suharsoyo dihadapan PPAT Gordon Harianja, S.H tertanggal 17 Desember 2020. Dan Fotocopy dari Asli Surat Tanda Terima tertanggal 18 Januari 2021, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II.6;
7. Fotocopy Kwitansi sebanyak 15 lembar yang telah disita oleh pihak Kepolisian Penyidik Unit 2 Buncil Subdit Jahtanras Ditreskrimum Polda Sumut, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II.7;
8. Fotocopy Surat bukti Setoran Tunai data penerima : ESCROW TAMPUNGAN KRE, No.Account : 018020012165131 atas nama Rajes Ahmad sebanyak 2 lembar yang telah disita oleh pihak Kepolisian Penyidik Unit 2 Buncil Subdit Jahtanras Ditreskrimum Polda Sumut, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II. 8;
9. Fotocopy Akta Kuasa Nomor :34 tanggal 31 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan Yeniarty Hadasha Damanik,S.H. Mkn, Notaris Deli Serdang, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II. 9;
10. Fotocopy Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 28 tanggal 22 Desember 2020 yang dibuat dihadapan Yeniarty Hadasha Damanik SH,MKn, Notaris Deli Serdang, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II. 10;
11. Fotocopy WAARMERKING Pernyataan/ Pengakuan tanggal 23 September 2019, Nomor: 2.909/PDPSDBT/G/IX/2019 dihadapan GORDON E HARIANJA. S.H Notaris /PPAT Kota Medan, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II.11;
14. Fotocopy Surat Berita Acara Serah Terima Rumah yang diberikan Oleh Direktur RJ Property (Rajes Ahmad / Penggugat Kompensi) Tanggal 22 April 2019, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II. 14;
15. Fotocopy dari Asli Buku Perincian Biaya Kwitansi, Bon faktur Pengeluaran /pembelian barang-barang diperumahan yang telah ditandatangani Ir. Edy Suharsoyo, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II. 15.A;
 - Fotocopy Satu lembar foto copy Bon /Faktur tertanggal 08 / 06/2018 pembelian 5kg Semen Putih sebesar Rp. 20.000 (Dua puluh ribu rupiah), telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II. 15.B;



16. Fotocopy Surat Pemberitahuan Jadwal Lelang Agunan Nomor: 062/CCRD-MEDAN/VIII/2020 Tanggal 26 Agustus 2020 dan Fotocopy dari Copy surat beserta Foto Gambar Rumah AKAN DIJUAL MELALUI LELANG Diatas Objek Perkara yang dibuat oleh PT. BANK MEGA Tbk, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II.16;
17. Fotocopy Surat Pernyataan yang diterbitkan dan dikonsep oleh PT. BANK MEGA Tbk, Tertanggal 02 September 20220, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II.17;
18. Fotocopy Surat Pernyataan yang diterbitkan dan dikonsep oleh PT. BANK MEGA Tbk, Tertanggal 02 September 20220. Atas Nama Fitri Junire, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II.18;
19. Fotocopy Surat Pemberitahuan perihal Penebusan Surat Hak Milik Nomor 03767 dan perintah Setor sisa Kekurangan dana ke Rekening Escrow Tampungan Kredit oleh PT. BANK MEGA Tbk,. Tertanggal 22 Desember 2020 dan Fotocopy dari Copy Surat Roya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 109/LEGL-RMDN/2020 dari PT. BANK MEGA Tbk, tertanggal 22 Desember 2020, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II.19;
20. Foto Dokumentasi progres pembuatan rumah dari tahun 2016 sampai tahun 2018, dan gambar rumah saat diambil alih hingga ketahap renovasi dan proses pengerjaan rumah sampai selesai ditahun 2019, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II.20;
21. Print Out Hasil Screenshot Percakapan WhatsApp antara Tergugat-II dan Penggugat, dari tahun 2018 sampai 2019, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II.21;
22. Prin Out SIPP Hasil Putusan Perkara Pidana Nomor : 1793/Pid.B/2022/PN M, telah dinazegelen dan dilegalisir dan selanjutnya diberi tanda bukti T-II.22;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. JUMADI

- Bahwa, benar saksi kenal dengan Penggugat karena bekerja di bidang perusahaan, sedangkan kepada Tergugat II kenal saat membuat rumah sebagai konsumen saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, benar adapun yang menjadi pokok permasalahan ini adalah mengenai masalah sertifikat tanah, surat rumah Tergugat II yang di gadaikan ke Bank Mega.
- Bahwa, benar saksi sebagai pengadaan dana;
- Bahwa, benar Tergugat II ada membeli rumah dari tanah kosong;
- Bahwa, benar rumah itu dibeli seharga Rp. 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dan diberi sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa, benar rumah itu dibeli tahun 2015 dan sampai dengan tahun 2019 rumah itu belum juga selesai dikerjakan;
- Bahwa, benar sekitar tahun 2017 stop proyek dan tidak ada pembangunan;
- Bahwa, benar ada cicilan pembayaran sekitar ± Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
- Bahwa, benar setahu saksi pemilik dari perusahaan itu adalah Tergugat I (Ir. Suharsoyo) yang merupakan pemodal dan pemilik;
- Bahwa, benar yang menggaji saksi terkadang Tergugat I dan Penggugat juga;
- Bahwa, benar saksi tahu mengenai harga rumah yang senilai Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat II;
- Bahwa, saksi tidak tahu harga jual rumah itu sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa pemilik modal nya adalah Tergugat I, saksi tahu karena saksi sebagai perbelanjaannya;
- Bahwa, benar Tergugat II membayar uang sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I sekitar tahun 2017;
- Bahwa, benar mengenai Tergugat II ada mengambil sertifikat dari Bank Mega saksi tidak tahu;
- Bahwa, benar pembayaran pada Penggugat ± Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa, benar untuk pembayaran pada Tergugat I sekitar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa, benar rumah itu sudah tidak dikerjakan lagi sekitar tahun 2017, dan pertengahan tahun 2018 saksi lihat rumah Tergugat II sedang dikerjakan lagi;

Halaman 50 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



- Bahwa, benar saksi ikut membeli peralatan bangunan berupa pipa-pipa bangunan dan saksi juga ikut untuk mengawasi perusahaan bersama dengan Penggugat dan sdr Rassullah Silalahi;
- Bahwa, benar saksi ikut merenovasi rumah tersebut karena rumah itu bocor plafon;
- Bahwa, benar saksi tidak tahu mengenai pelunasan rumah Tergugat II kepada Penggugat dan saksi juga tidak tahu mengenai sertifikat rumah itu;
- Bahwa, benar saksi tahu pihak Bank Mega ada datang untuk di foto karena pada saat itu saksi rebut karena sertifikat rumah ada di Bank Mega;
- Bahwa, benar yang menggadaikan rumah itu ke Bank Mega adalah Penggugat;
- Bahwa, benar pemilik awal perusahaan itu adalah Pak Sudirjo. Penggugat dan Tergugat I adalah Development;

2. MEGA MUSTIKA:

- Bahwa, benar saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa, benar saksi bekerja sebagai Ibu Rumah Tangga;
- Bahwa, benar saksi tinggal di komplek yang sama dengan Tergugat;
- Bahwa, benar saksi kenal dengan Turut Tergugat (Yeniarty Hadasha Damanik, SH., M.Kn yang merupakan notaris;
- Bahwa, baenar saksi tahu mengenai pokok permasalahan ini karena saksi juga merupakan korban dari penggugat, dimana saksi sebagai Konsumen dan sertifikat Tergugat II juga digadaikan ke Bank Mega;
- Bahwa, benar rumah Tergugat II dibangun sekitar tahun 2016 dan 2017 oleh Penggugat dan Tergugat I, namun terbengkalai;
- Bahwa, benar rumah saksi selesai dibangun sekitar tahun 2015;
- Bahwa, benar saat saksi melakukan pelunasan, saksi di mundur-mundur dulu, dan saksi laporkan juga ke Polda karena sertifikatnya belum keluar, lalu Bank Mega datang menempel stiker yang menyatakan bahwa rumah itu digadikan oleh Bank Mega, akhirnya saksi tambah sekitar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) agar sertifikat saya keluar;
- Bahwa, benar Penggugat sekarang di penjara;

Halaman 51 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



- Bahwa, benar mengenai akta jual beli di Bank tidak ada paksaan dari Penggugat;
 - Bahwa, benar rumah saksi bersama dengan rumah Tergugat II dan 3 tanah kosong digadaikan oleh Penggugat seharga Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) atas nama Penggugat;
 - Bahwa, benar saksi maupun Tergugat II tidak pernah dibawak oleh Penggugat ke Notaris;
 - Bahwa, benar Rumah itu saksi beli seharga Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I;
 - Bahwa, benar saksi sudah bayar sekitar Rp. 600.000.000,- (enam ratus puluh juta rupiah) kepada Tergugat I dan sisa nya saat pelunasan;
 - Bahwa, benar pada saat saksi melunasi perumahan, kepada Tergugat I ada dibuat pelunasan di notaris;
 - Bahwa, benar Penggugat tidak ikut pada saat pelunasan saat itu;
 - Bahwa, benar saksi melaporkan Penggugat karena Penggugat lah yang menggadaikan sertifikat rumah saksi dan rumah Tergugat II;
- Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat 09 Juni 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;
- Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;
- Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon Putusan;
- Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

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

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi, dan dikarenakan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak menyangkut masalah kompetensi absolut atau kewenangan absolut dari perkara a quo, maka terhadap eksepsi tersebut,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai ketentuan Pasal 162 RBg/136 HIR harus diputus dan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara sebagaimana dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Tentang Gugatan Nebis In Idem:

- Bahwa Gugatan dalam perkara ini, sudah pernah diajukan Penggugat di Pengadilan Negeri Medan sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 535/Pdt.G/2021/PN.Mdn, tanggal 15 Februari 2022, dengan amar putusan menolak gugatan Penggugat dk/Tergugat dr untuk seluruhnya, yang mana Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van Gewisdje);

- Bahwa dalam perkara Nomor : 535/Pdt.G/2021/PN.Mdn yang diperiksa juga mengenai Perjanjian Jual Beli Tanggal 13 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 28 Tanggal 22 Desember 2020, sedangkan dasar gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah juga mengenai kedua Perjanjian Jual Beli tersebut :

- Bahwa untuk menghindari terjadinya perbedaan putusan Hakim atau dualisme putusan Hakim dalam suatu perkara yang sejenis dan terutama menjaga kepastian hukum bagi Tergugat I dalam perkara No. 667/Pdt.G/2022/PN.Mdn dengan perkara No. 535/Pdt.G/2021/PN.Mdn, maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa memperhatikan pokok eksepsi Tergugat I tersebut di atas, menurut hemat Majelis bahwa perkara Nomor: 535/Pdt.G/2021/PN.Mdn adalah gugatan wanpretasi terhadap Tergugat II (Fitri Junire) sedangkan perkara a quo adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap perbuatan yang dilakukan Tergugat I secara bersama-sama dengan Tergugat II dengan secara melawan hukum telah merugikan Penggugat dengan melakukan transaksi-transaksi serta membuat surat pelunasan secara tidak sah, tanpa diketahui serta melibatkan Penggugat selaku Direktur CV. RJ Property sebagai pemilik serta pemodal project de'Villa Marelan yang telah membangun yang dibeli oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis bahwa gugatan Penggugat tidaklah Nebis In Idem karena gugatan a quo berbeda dengan

Halaman 53 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



gugatan perkara Nomor: 535/Pdt.G/2021/PN.Mdn, sehingga dengan demikian Eksepsi Tergugat I tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

2. Eksepsi keliru Pihak yang ditarik sebagai Tergugat:

- Bahwa sesuai isi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 11 Mei 2015, Penggugat dengan Tergugat I (Penjual) secara bersama-sama mengikatkan diri untuk menjual tanah dan rumah kepada Tergugat II (Pembeli), maka keliru apabila Penggugat menarik Tergugat I sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, karena kepentingan Penggugat dengan Tergugat I sesuai Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 11 Mei 2015, adalah sama, yaitu sama-sama sebagai pihak Penjual, dengan demikian Penggugat keliru menarik Tergugat I sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, oleh karena Penggugat bukan satu-satunya orang yang berhak atas objek terperkara;

- Bahwa karena Penggugat keliru menarik Tergugat I sebagai pihak Tergugat sedang dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 11 Mei 2015 sama-sama sebagai pihak penjual rumah, maka cukup beralasan hukum gugatan ini untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*NietOntvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa memperhatikan pokok eksepsi Tergugat I tersebut di atas, menurut hemat Majelis terhadap pokok eksepsi Tergugat I *a quo* baru dapat dipertimbangkan setelah Majelis menerima dan memeriksa alat bukti kedua belah pihak, yang memerlukan pembuktian lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut hemat Majelis pokok Eksepsi Tergugat I dalam hal ini dianggap bukan merupakan tangkisan dalam arti Eksepsi sebagaimana maksud ketentuan Pasal 162 RBg, melainkan Jawaban (*verweer*) dan oleh karenanya Eksepsi yang telah diajukan sedemikian dianggap telah tidak diajukan secara sungguh-sungguh dan harus dinyatakan ditolak (*vide Yurisprudensi MARI tertanggal 30 Desember 1975, nomor 361 K/Sip/1973*);

3. Eksepsi Peremptoria:

- Bahwa Penggugat keliru mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan hukum oleh karena gugatan yang digugat sudah tidak dapat diperkarakan, oleh karena apa yang digugat didasarkan dari tindakan jual beli yang telah hapus atau telah tercapai tujuannya, dimana



permasalahan yang digugat dengan objek terperkara berupa sebuah rumah permanen telah selesai pembangunannya dan sesuai spesifikasi dan telah dibayar lunas oleh pembeli (Tergugat II) ;

- Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut di atas, jelas gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materil dan syarat formil sebagaimana ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku dalam sistem Persidangan, oleh karena itu pantas dan cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa memperhatikan eksepsi Tergugat I tersebut di atas, Majelis tidak dapat mempertimbangkan eksepsi Tergugat I ini sebelum menerima dan memeriksa pokok perkara yang membutuhkan pembuktian dari para pihak, sehingga dengan demikian menurut hemat Majelis, pokok Eksepsi Tergugat I dalam hal ini dianggap bukan merupakan tangkisan dalam arti Eksepsi sebagaimana maksud ketentuan Pasal 162 RBg, melainkan Jawaban (*verweer*) dan oleh karenanya menurut hukum Eksepsi yang telah diajukan sedemikian dianggap telah tidak diajukan secara sungguh-sungguh dan harus dinyatakan ditolak (*vide* Yurisprudensi MARI tertanggal 30 Desember 1975, nomor 361 K/Sip/1973);

4. Gugatan Penggugat sangat tidak Jelas dan Kabur;

Kekaburan dan ketidakjelasan tersebut dapat dikemukakan berdasarkan alasan-alasan Hukum sebagai berikut:

- Bahwa Hukum Acara Perdata dalam sistem peradilan mengharuskan suatu gugatan memuat dalil Posita yang lengkap, jelas dan terperinci, baik dalil yang memuat fakta sebenarnya yang timbul dalam perkara yang bersangkutan (*feitelijke gronden*) maupun dasar hukum yang menjadi alas hak Penggugat mengajukan gugatannya (*recht gronden*), maka Tergugat I berpendapat dalil-dalil gugatan Penggugat adalah kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libell*);

- Bahwa dasar hukum Gugatan kabur, oleh karena tidak dijelaskan perbuatan melawan hukum yang mana yang dilakukan Tergugat I, apakah karena perbuatan Tergugat II yang membuat Laporan di Kepolisian ataukah karena Penggugat dan Tergugat II membuat Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 28, tanggal 22 Desember 2020 ? Sedangkan Tergugat I tidak masuk sebagai pihak dalam Akta Perjanjian Jual Beli



Nomor 28, tanggal 22 Desember 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat tersebut ;

- Bahwa oleh karena Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum gugatan tentang perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat I, maka patut demi hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*); Menimbang, bahwa tentang eksepsi ini, Majelis Hakim berpendapat, bahwa dalam posita gugatan Penggugat telah disebutkan dengan jelas dan secara keseluruhan uraian gugatan Penggugat telah mendikripsikan adanya peristiwa hukum dalam bentuk sengketa, oleh karena itu tidak ada alasan untuk mengatakan gugatan Penggugat kabur, dengan demikian eksepsi Tergugat I tidak beralasan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan Nebis In Idem,
2. Eksepsi Gugatan Kabur (obscuur libel) Dasar Hukum tidak jelas,
3. Eksepsi Obscuur Libel karena Perbuatan Melawan Hukum digabungkan dengan gugatan Wanprestasi,
4. Eksepsi Premptoir,

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat walaupun substansinya berbeda dengan eksepsi Tergugat I, namun sasarannya adalah sama, oleh karena itu untuk menyingkat putusan ini, maka pertimbangan eksepsi Tergugat I tersebut diambil alih menjadi pertimbangan terhadap eksepsi ini, dengan demikian eksepsi Tergugat II dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan hukum diatas maka seluruh eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II haruslah dinyatakan ditolak ;

Dalam Pokok Perkara:

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendasarkan gugatannya pada Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan yang dilakukan Tergugat I secara bersama-sama dengan Tergugat II dengan secara melawan hukum telah merugikan Penggugat dengan melakukan transaksi-transaksi serta membuat surat pelunasan secara tidak sah, tanpa diketahui serta



melibatkan Penggugat selaku Direktur CV. RJ Property sebagai pemilik serta pemodal project de'Villa Marelan yang telah membangun yang dibeli oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa karena telah diakui/setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Direktur CV. RJ PROPERTY berdasarkan akta Notaris ADE YULIANTY, SH, MKn Nomor 106 tanggal 27 September 2013, yang mengalami beberapa perubahan sebagaimana Akta Nomor 50 Tanggal 25 Maret 2014 Tentang Pemasukan dan Pengeluaran Persero Serta Perubahan Anggaran Dasar;
2. Bahwa Tergugat I dahulunya merupakan Komisaris CV. RJ PROPERTY berdasarkan akta Notaris ADE YULIANTY, SH, MKn, Nomor 106 tanggal 27 September 2013, namun telah mengundurkan diri sebagaimana Akta Nomor 50 Tanggal 25 Maret 2014 Tentang Pemasukan dan Pengeluaran Persero Serta Perubahan Anggaran Dasar, (vide bukti P-2);
3. Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I dengan Tergugat II pada tanggal 13 Januari 2015 telah ada melakukan Perjanjian Jual Beli Sebidang tanah Bersertifikat Hak Milik, Kavling B02, diperumahan De Villa Marelan Jalan Marelan VII, Kelurahan Tanah enam ratus, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan, seluas 91m² (sembilan puluh satu) meter persegi, berikut Bangunan rumah yang berdiri di atasnya seluas 194 M² (seratus sembilan puluh empat meter persegi), dengan nilai Pembelian sebesar Rp.650.000.000 (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dibayarkan secara Tunai bertahap, yang mana Setifikat Hak Milik masih berada ditangan Penggugat dan akan diserahkan pada saat Tergugat II telah Melunasi Pembayarananya, (vide bukti P-4 identik dengan bukti T.II-4);
4. Bahwa sebagaimana yang disepakati dalam Surat Perjanjian, para pihak Penggugat dan Tergugat I dengan Tergugat II, bersepakat sebagaimana diurai dalam pasal 1 yaitu; Tentang Harga, Spesifikasi Teknis dan Pekerjaan Tambahan;
 - 1). Harga tanah beserta bangunan type 85 M² pada kavling B02 adalah Rp.425.000.000 (empat ratus dua puluh lima juta rupiah);
 - 2). Pekerjaan tambahan bangunan seluas 109 M² dengan biaya Rp.218.000.000 (dua ratus delapan belas juta rupiah);
 - 3). Kelebihan Tanah seluas 21 M² dengan biaya Rp.7.000.000 (tujuh juta rupiah);
 - 4). Total harga Rp.650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 57 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



- 5). Spesifikasi teknis terlampir bersama surat perjanjian ini;
5. Bahwa kemudian kesepakatan pembayaran juga telah disepakati, hal tersebut diurai dalam Pasal 2 Tentang Cara Pembayaran, dimana pembayaran dilakukan secara tunai bertahap yaitu;
- 1) Pembayaran Tahap 1 sebesar Rp. 120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah) dibayar di awal pemesanan rumah;
 - 2) Pembayaran tahap 2 sampai dengan tahap 12 sebesar Rp.530.000.000 (lima ratus tiga puluh juta rupiah) dibayar setiap bulannya sebesar 48.180.000 (empat puluh delapan juta seratus delapan puluh ribu rupiah) sejak tanggal 1 februari 2016 sampai bulan desember 2016;
 - 3) Cicilan dibayar selambat-lambatnya setiap tanggal 5 setiap bulannya;
 - 4) Setiap pembayaran akan diberikan kwitansi yang sah dengan stempel perusahaan bertandatangan & nama Pihak Pertama;
6. Bahwa pada bulan November 2017 Penggugat mengambil Pinjaman ke Bank Mega di kantor PT. BANK MEGA di Jalan Kapten Maulana Lubis Medan, dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03767, adalah Rumah yang Tergugat II beli dari RJ. Property di tahun 2015, ketika terjadi kredit macet ke Bank Mega, dimana Bank Mega akan melelang rumah yang Tergugat II beli dari Penggugat dan Tergugat I, maka Tergugat II terpaksa melunaskan atau yang membayar hutang Penggugat sebesar Rp.250.000.000 (Dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada PT. Bank Mega, ketika objek Jaminan mau di lelang oleh Bank Mega, sekaligus Tergugat II yang menghapus hutang Roya atas Sertifikat Nomor: 03767 tersebut (vide bukti T.II-5, T.II-8, T.II-14 s/d bukti T.II -20);
7. Bahwa saat ini Tergugat II yang merupakan Konsumen CV. RJ PROPERTY telah menguasai objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di blok B02 di Perumahan de' Villa Marelان Jalan Marelان 7, Kelurahan Tanah Enam Ratus, Kecamatan Medan Marelان Kota Medan, dengan Sertifikat Hak Milik No.03767/Tanah Enam Ratus, namun masih atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan yang dilakukan Tergugat I secara bersama-sama dengan Tergugat II dengan secara melawan hukum telah merugikan Penggugat dengan melakukan transaksi-transaksi serta membuat surat pelunasan secara tidak sah, tanpa

Halaman 58 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui serta melibatkan Penggugat selaku Direktur CV. RJ Property sebagai pemilik serta pemodal project de'Villa Marelان yang telah membangun yang dibeli oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat II justru menyatakan bahwa Kedudukan Hukum Penggugat selaku Pihak dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat-II adalah tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, hal mana dikarenakan Tergugat-II telah membayar sepenuhnya Uang sebesar Rp.650.000.000 (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Pihak Pertama (Penggugat dan Tergugat I) atas Pembelian Tanah dan Bangunan Bersertifikat Hak Milik No.03767/Tanah enam ratus di Perumahan Devilla Marelان Blok B02 Kelurahan Tanah enam ratus, Kecamatan Medan marelان, Kota Medan. Kemudian Tergugat-II secara Terpaksa telah Membayar Uang Sebesar Rp.250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) Kepada Pihak PT. BANK MEGA guna untuk Pelunasan Sebagian Hutang Pokok atas Fasilitas Kredit Demand Loan (DL) yang telah diterima atas nama RAJES AHMAD (Penggugat) sebagai Debitur dari PT. BANK MEGA Tbk. Dimana, Penggugat telah Mengagunkan / Menjaminkan Sertifikat Hak Milik No.03767 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya kepada Bank tersebut untuk keperluan pribadi penggugat. maka demi Menyelamatkan Hak Tergugat-II dari Sitaan dan Pelelangan yang akan dilakukan Bank Mega pada tanggal 10 September 2020, maka Tergugat-II secara terpaksa membayar Hutang Penggugat kepada pihak Bank Mega untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik No.03767;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil – dalil Gugatan Penggugat tersebut dibantah oleh Para Tergugat, maka Majelis hakim dalam perkara ini akan menerapkan beban pembuktian secara proporsional kepada Para Pihak dengan mengacu pada azas kepatutan (*billijkheid*);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-20 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Rassullah Silalahi yang mana keterangan Saksi sebagaimana tercatat lengkap dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 berupa identitas Penggugat bukti P-4 identik dengan bukti T.II-4, berupa Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 13 Januari 2015, antara Penggugat dan Tergugat I dengan Tergugat II, telah melakukan perjanjian Jual beli tanggal 13 Januari 2015 terhadap Sebidang tanah Bersertifikat Hak Milik, Kavling B02, diperumahan De Villa Marelان Jalan Marelان VII, Kelurahan Tanah enam ratus, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, seluas 91m²

Halaman 59 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



(sembilan puluh satu) meter persegi, berikut Bangunan rumah yang berdiri di atasnya seluas 194 M² (seratus sembilan puluh empat meter persegi), dengan nilai Pembelian sebesar Rp.650.000.000 (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dibayarkan secara Tunai bertahap;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat menyatakan Tergugat I secara bersama-sama dengan Tergugat II dengan secara melawan hukum telah merugikan Penggugat dengan melakukan transaksi-transaksi serta membuat surat pelunasan secara tidak sah, tanpa diketahui serta melibatkan Penggugat selaku Direktur CV. RJ Property sebagai pemilik serta pemodal project de'Villa Marelان yang telah membangun yang dibeli oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat tersebut dibantah oleh Para Tergugat, untuk menguatkan bantahannya Tergugat I tanpa menghadirkan saksi telah mengajukan bukti T.I-1 s/d bukti T.I-5L sedangkan Tergugat II telah mengajukan bukti T.II-1 s/d bukti T.II-15A, serta 2 (dua) orang Saksi yaitu: saksi MEGA MUSTIKA dan Saksi JUMADI, yang mana keterangan para Saksi sebagaimana tercatat lengkap dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti T.II-4 identik dengan bukti P-4, berupa Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 13 Januari 2015 terhadap Sebidang tanah Bersertifikat Hak Milik, Kavling B02, diperumahan De Villa Marelان Jalan Marelان VII, Kelurahan Tanah enam ratus, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, seluas 91m² (sembilan puluh satu) meter persegi, berikut Bangunan rumah yang berdiri di atasnya seluas 194 M² (seratus sembilan puluh empat meter persegi), dengan nilai Pembelian sebesar Rp.650.000.000 (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang dibayarkan secara Tunai bertahap, lalu bukti T.II-5 adalah Akta otentik, berupa Sertifikat (Tanda bukti Hak) Nomor 03767, bukti T.II-7 berupa 15 (lima belas) kwitansi pembelian rumah (Objek sengketa), bukti T.II-6 berupa Berita Acara Tanda Terima 15 lembar Kwitansi dan Surat Pernyataan/Pengakuan Rajes Ahmad /I. Edy Suharsoyo dihadapan PPAT Gordon Harianja, S.H tertanggal 17 Desember 2020. Sehubungan Laporan Polisi No:LP/561/IV/2019/SPKT I tanggal 11 April 2019;

Menimbang, bahwa Tergugat II berdalil sengaja tidak melunasi pembayaran atas jual beli sebagaimana bukti T.II-4 identik dengan bukti P-4, karena Penggugat tidak memiliki Iktikat baik untuk menyelesaikan Rumah yang telah dibeli oleh Tergugat II, Penggugat tidak menyelesaikan Rumah tersebut pada tahun yang telah disepakati yaitu pada bulan Desember tahun 2016, karena Penggugat dan Tergugat I tidak lagi mengerjakan rumah tersebut, Ini



merupakan dalil yang tidak sesuai dengan apa yang tertuang di Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 13 januari 2015, maka akhirnya Tergugat II mengambil alih Proyek guna untuk menyambung/menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah hingga selesai pada tahun 2018;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah banyak dirugikan atas Sikap Penggugat dan Tergugat I, terbukti Penggugat lah yang mengambil Sertifikat No.03767/Tanah enam ratus dari kantor Notaris Andi Isnain,SH. Jl. Kapt. Sumarsono pada tahun 2017, lalu menahan Sertifikat Hak Milik rumah tersebut dan menjadikan sertifikat tersebut sebagai Jaminan Hutang pada pihak Bank Mega tanpa sepengetahuan dan Seizin Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi saksi MEGA MUSTIKA dan Saksi JUMADI, yang menerangkan bahwa mengetahui kalau Tergugat II benar telah membeli rumah yang mana waktu dibeli masih dalam bentuk tanah kosong, setelah dibeli Tergugat II baru dibangun, namun tidak seperti yang disepakati kalau rumah tersebut siap seiring dengan pembayaran yang dilakukan Tergugat II, sampai dengan tahun 2017, bangunan rumah tersebut masih terbengkalai tidak layak huni, sementara Tergugat II telah melakukan pembayaran kepada Penggugat dan juga kepada Tergugat I untuk pembelian rumah yang jadi objek sengketa, (bukti T.II-7), namun Penggugat tidak menyelesaikan bangunan rumah yang dibeli Tergugat II tersebut, bahkan Penggugat tidak mau menandatangani Akta Jual Beli dengan Tergugat II, malahan Penggugat dengan tidak adanya iktikat baiknya dengan sengaja telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03767 ke Bank Mega, dan tidak membayar Hutangnya ke Pihak Bank Mega, yang mengakibatkan pihak Bank Mega akan melelang rumah yang dibeli Tergugat II, maka untuk meghindari agar rumahnya tidak dilelang pihak Bank, maka Tergugat II melunasi hutang Penggugat sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), karena waktu dijaminkan rumah tersebut masih belum selesai (*tidak seperti sekarang yang dihargai oleh Bank Mega seharga Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah)*);

Menimbang, bahwa begitu juga keterangan para Saksi dari Tergugat II dihubungkan dengan keterangan Saksi dari pihak Penggugat, yaitu saksi Rassullah Silalahi, menerangkan bahwa mengetahui kalau Tergugat II benar telah menyetorkan sejumlah uang kepada Penggugat dan Tergugat I, untuk membeli Sebidang tanah Bersertifikat Hak Milik, Kavling B02, diperumahan De Villa Marelان Jalan Marelان VII, Kelurahan Tanah enam ratus, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan, seluas 91m² (sembilan puluh satu) meter persegi,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut Bangunan rumah yang berdiri di atasnya seluas 194 M2 (seratus sembilan puluh empat meter persegi), dengan nilai Pembelian sebesar Rp.650.000.000 (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), akan tetapi rumah tersebut belum selesai masih belum layak huni, padahal Tergugat II sudah beberapa kali melakukan pembayaran yang diterima oleh saksi Rassullah Silalahi, namun setahu Penggugat sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), sedangkan pembayaran kepada Tergugat I, para Saksi tidak tahu pasti berapa jumlahnya;

Menimbang, bahwa sikap Penggugat yang tidak bertanggung jawab tersebut, yang hanya memberikan janji-janji lisan kepada Tergugat I, termasuk juga menggadaikan sertifikat Nomor 03767 ke Bank Mega, tidak adanya iktikad baik dari Penggugat selama berbulan-bulan, maka Tergugat II melaporkan Penggugat dan Tergugat I ke pihak Kepolisian Polda Sumut, dengan Laporan Polisi nomor: LP/ 561/IV/2019/ SUMUT/SPKT I tertanggal 11 april 2019 (bukti T.II -13), mengenai laporan Tergugat II terhadap Penggugat telah ditindak lanjuti oleh Kepolisian, dimana Penggugat telah ditetapkan sebagai Tersangka;

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat II juga menyatakan bahwa karena alasan Penggugat tidak sanggup untuk melanjutkan Pekerjaan dan Penyelesaian Rumah maupun membeli bahan-bahan Rumah tersebut, Penggugat sepakat dan mengizinkan Tergugat II untuk mengambil alih pengerjaan dan biaya-biaya yang dibutuhkan untuk rumah tersebut dengan total Pembelanjaan sebesar Rp.41.330.000 (Empat Puluh Satu Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Ribu Rupiah) dan Tergugat II, menyelesaikan rumah pada bulan Juni 2018, namun ketika Tergugat II mengajak Penggugat dan Tergugat I untuk melakukan Pelunasan di kantor Notaris, sekaligus mengurus segala administrasi secara Sah dan berkekuatan Hukum, akan tetapi Penggugat tidak mau bertemu sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa bila diteliti dan dicermati dari uraian pertimbangan tersebut diatas, terbukti bahwa Tergugat-II telah membayar sepenuhnya Uang sebesar Rp.650.000.000 (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Pihak Pertama (Penggugat dan Tergugat I) atas Pembelian Tanah dan Bangunan Bersertifikat Hak Milik No.03767/Tanah enam ratus di Perumahan Devilla Marelan Blok B02 Kelurahan Tanah enam ratus, Kecamatan Medan marelan, Kota Medan. Kemudian Tergugat-II secara Terpaksa telah Membayar Uang Sebesar Rp.250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) Kepada Pihak PT. BANK MEGA guna untuk Pelunasan Sebagian Hutang Pokok atas Fasilitas Kredit Demand Loan (DL) yang telah diterima atas nama RAJES AHMAD

Halaman 62 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat) sebagai Debitur dari PT. BANK MEGA Tbk. Dimana, Penggugat telah Mengagunkan/Menjaminkan Sertifikat Hak Milik No.03767 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya kepada Bank tersebut untuk keperluan pribadi penggugat. maka demi Menyelamatkan Hak Tergugat-II dari Sitaan dan Pelelangan yang akan dilakukan Bank Mega pada tanggal 10 September 2020, maka Tergugat-II secara terpaksa membayar Hutang Penggugat kepada pihak Bank Mega untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik No.03767, maka Penggugat tidak dapat menuntut ganti rugi kepada Tergugat II karena Tergugat II telah melaksanakan kewajibannya;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Munir Fuady S.H., M.H., LL.M dalam bukunya *"Perbuatan Melawan Hukum"* halaman 10, maka suatu *'perbuatan melawan hukum'* haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat-II telah membayar sepenuhnya Uang sebesar Rp.650.000.000 (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Pihak Pertama (Penggugat dan Tergugat I) atas Pembelian Tanah dan Bangunan Bersertifikat Hak Milik No.03767/Tanah enam ratus di Perumahan Devilla Marelan Blok B02 Kelurahan Tanah enam ratus, Kecamatan Medan marelan, Kota Medan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan Penggugat juga tidak dapat menguraikan kesalahan adanya Para Tergugat yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan/atau adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, sehingga menurut hukum Penggugat tidak dapat membuktikan unsur-unsur *'perbuatan melawan hukum'* tersebut;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka cukup beralasan hukum gugatan Penggugat, dinyatakan ditolak;

DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa adanya gugatan dalam Rekonpensi dalam perkara ini adalah karena adanya gugatan Konpensi dan yang menjadi sengketa pokok dalam gugatan rekonpensi berkaitan erat dengan apa yang disengketakan

Halaman 63 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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



dalam gugatan konpensasi, sehingga gugatan rekonpensasi dibenarkan oleh Hukum Acara Perdata diperiksa secara bersamaan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonpensasi berhubungan erat dengan sengketa pokok dalam gugatan konpensasi, maka untuk menghindari uraian pertimbangan yang tumpang tindih dan berulang-ulang serta untuk mempersingkat uraian pertimbangan dalam gugatan rekonpensasi, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam gugatan konpensasi akan diambil alih menjadi pertimbangan hukum dalam pertimbangan gugatan rekonpensasi ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diakui dan dibenarkan kedua belah pihak bahwa antara Penggugat dR/ Tergugat—II dK dengan Tergugat I dR/ Penggugat dK dan Tergugat I dK telah ada melakukan Perjanjian Jual Beli terhadap sebidang tanah, sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 13 Januari 2015, (*bukti T.II-4 identik dengan bukti P-4*);

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil Gugatan Rekonpensasi aquo pada prinsipnya tidak berbeda dengan dalil-dalil jawaban pada Gugatan Konpensasi diatas, hanya saja dalam gugatan Rekonpensasi yang diajukan oleh Penggugat dR/ Tergugat—II dK menuntut agar Tergugat dR/ Penggugat dK dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat dR/ Penggugat dK dengan sengaja telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03767 (objek sengketa) kepada pihak Bank Mega, kemudian Tergugat dR/ Penggugat dK tidak membayar hutang atas jaminan Sertifikat Rumah Hak Milik No.03767 tersebut, sehingga pihak Bank Mega ingin melelang dengan menghargai objek sengketa tersebut untuk saat ini sebesar Rp.850.000.000 (*Delapan ratus lima puluh juta rupiah*), dan disisi lain Penggugat dR/ Tergugat—II dK sebagai pembeli yang beriktikat baik, menuntut agar Tergugat dR/ Penggugat dK dinyatakan telah Ingkar Janji (*Wanprestasi*), karena tidak mengerjakan/menyelesaikan pembangunan objek sengketa sebagaimana yang telah disepakati dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 13 Januari 2015, (*bukti T.II-4 identik dengan bukti P-4*);

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati gugatan rekonpensasi, dihubungkan dengan bukti P-7 berupa LP/B/561/IV/2019/SPKT I tanggal 11 April 2019, atas perbuatan Tergugat dR/ Penggugat dK dengan sengaja telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03767 (objek sengketa) kepada pihak Bank Mega, kemudian Tergugat dR/ Penggugat dK tidak membayar hutang atas jaminan Sertifikat Rumah Hak Milik No.03767 tersebut, sehingga pihak Bank Mega ingin melelang dengan menghargai objek sengketa tersebut untuk saat ini sebesar Rp.850.000.000 (*Delapan ratus lima puluh juta*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) dimana Tergugat dR/ Penggugat dK telah ditetapkan sebagai Tersangka dan telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 1793 Pid.B/2022/PN.Mdn akan tetapi Putusan Pengadilan tersebut belum berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa oleh karena laporan Polisi berupa LP/B/561/IV/2019/SPKT I tanggal 11 April 2019 berkaitan erat dengan perkara a quo sehingga Majelis Hakim berpendapat oleh karena belum ada putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap atas Laporan Polisi berupa LP/B/561/IV/2019/SPKT I tanggal 11 April 2019 maka gugatan Rekonpensi terlalu dini (premature) untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat dR/ Penggugat dK, dengan demikian gugatan Rekonpensi aquo tidak beralasan hukum, sehingga gugatan rekonpensi, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait biaya dan ongkos-ongkos yang timbul dalam gugatan rekonpensi ini akan dipertimbangkan dalam bagian kompensi dan rekonpensi;

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI:

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan pada bagian Kompensi dan Rekonpensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dK/ Tergugat dR ditolak, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti lainnya yang diajukan para Penggugat dK/ Tergugat dR dan Tergugat—II dK/ Penggugat dR;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pemeriksaan kompensi, gugatan para Penggugat dK/ Tergugat dR ditolak, dan dalam pemeriksaan rekonpensi, gugatan Tergugat—II dK/ Penggugat dR dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), dalam hal ini para Penggugat dK/ Tergugat dR in casu merupakan pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 RBg dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo, yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara serta peraturan Perundang—undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KOMPENSI:

Dalam Eksepsi:

Halaman 65 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi **Tergugat I** dan **Tergugat II** untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan **Penggugat untuk seluruhnya**;

DALAM REKONPENSI:

- Menyatakan gugatan **Penggugat dR/ Tergugat II dK** tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum **Penggugat dK/Tergugat dR** untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini, ditetapkan sejumlah Rp. 4.670.500,00. (empat Juta enam ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Selasa, Tanggal 15 Agustus 2023, oleh kami, **Firza Andriansyah, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **As'ad Rahim Lubis, S.H.M.H.** dan **Sulhanuddin, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 667/Pdt.G/2022/PN Mdn pada Tanggal 19 Agustus 2022, putusan tersebut pada hari Selasa Tanggal 22 Agustus 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan di bantu oleh **Rohanna Pardede, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

As'ad Rahim Lubis, S.H., M.H.

Firza Andriansyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sulhanuddin, S.H., M.H.

Rohanna Pardede S.H

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran : Rp. 30.000,00

Halaman 66 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 667/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Biaya Proses	: Rp. 150.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp. 3.510.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp. 960.000,00
5. Meterai	: Rp. 10.000,00
6. Redaksi	: Rp. 10.000,00
Jumlah	:Rp. 4.670.500,00. (empat Juta enam ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah);