



P U T U S A N

Nomor 171/Pdt/2021/PT MDN.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama : **Ir. DRS SAHALA ARITONANG**
NIK : 1271023008630003
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Guru Swasta
Alamat : Jln Garuda Komp. Garuda Village No B 19, Kelurahan Sei Sikambing B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Propinsi Sumatera Utara;

Diwakili oleh Kuasanya Darman Yosef Sagala,S.H., Ester Gracia Roito Aritonang,S.H., Herman Siallagan,S.H., Reni Ringgita Putri Pratama Laia,S.H., Gomgom Sipahutar,S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Firma Hukum Darman Sagala & Co yang berdomisili hukum di Jalan Rawe VII Nomor 80 Lk IX Kelurahan Tangkahan, Kecamatan Medan Labuhan,kota Medan,Propinsi Sumatera Utara,berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 013/SK-PDT/DS & C/V/2020 tanggal 13 Mei 2020 selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat;**

L A W A N

EKO HANDOKO HASIAN, Laki-laki , Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1271021210790001, beralamat di Kompleks Taman Setia Budi Indah Blok YY Nomor 186,Kelurahan Tanjung Rejo,Kecamatan Medan Sunggal,Kota Medan,Provinsi Sumatera Utara, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya di wilayah Negera Kesatuan Republik Indonesia selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Halaman 1 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 24 Mei 2021 Nomor 171/Pdt/2021/PT MDN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti tanggal 24 Mei 2021 Nomor 171/Pdt/2021/PT MDN oleh Plt.Panitera Pengadilan Tinggi Medan;
3. Berkas perkara, termasuk di dalamnya Berita Acara Persidangan dan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 27 Januari 2021 Nomor 342/Pdt. G/2020/PN Mdn serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini:

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 11 Juni 2020 dalam Register Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Mdn telah mengadap yang menjadi dasar diajukannya Gugatan Wanprestasi & Pembatalan Perjanjian ini di Pengadilan Negeri Medan adalah sebagai berikut:

A. Posita (*Fundamentum Petendi*)

1. Dasar Fakta (*Feitelijke Grond*)

- 1) Bahwa Penggugat pernah menjalin hubungan kerjasama dengan Tergugat yang kemudian sepakat mengikatkan dirinya kedalam suatu perikatan jual beli tanah dan bangunan rumah sesuai dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di Legalisir Waarmerking sesuai dengan Surat Perjanjian dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 yang menurut Notaris dan juga selaku Pihak "Turut Tergugat II" dalam "Jawabannya" dalam Perkara Perdata No. 486/Pdt.G/2019/PN.MDN adalah SAH MENURUT HUKUM; Bahwa adapun yang menjadi obyek jual beli dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di Waarmerking sesuai dengan Surat Perjanjian dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 tersebut adalah

Halaman 2 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Garuda, Komplek Garuda Village No. B 19, dengan Tipe Rumah: 85/90, Luas Bangunan: 85 m², Luas Tanah: 90 m², Kavling: B19, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 3450/Sei Sikambing B tertanggal 28 Juni 2012, Surat Ukur No. 01067/Sei Sikambing B/2012 tertanggal 21 Juni 2012, dengan luas 94 m² atas nama Zuchdi Arief sebagaimana telah diubah menjadi atas nama Tergugat dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : 6 m : Jalan Komplek
Sebelah Timur : 15 m : B-20 Sembiring
Sebelah Selatan : 6 m : Dinding Komplek
Sebelah Barat : 15 m : B-18 Arif Panjaitan

Bahwa terdapat kelebihan tanah seluas 4 m² di dalam sertipikat tanah tersebut, sementara di dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di Legalisir Waarmerking sesuai dengan Surat Perjanjian dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 disebutkan luas tanah yang diperjual belikan hanyalah seluas 90 m² dan telah disepakati akan diperhitungkan kembali pembayaran kelebihan tanah tersebut;

- 2) Bahwa sejak 29 April 2014, Penggugat adalah PIHAK yang telah menempati dan menguasai tanah dan bangunan yang menjadi obyek jual beli tersebut sesuai dengan "Berita Acara Serah Terima Kunci" Lokasi Perumahan Kompleks Garuda Village tertanggal 29 April 2014, dimana Penggugat dengan Tergugat TELAH SEPAKAT untuk melakukan serah terima 1 (satu) unit rumah yang terletak yang terletak di Jl. Garuda, Komplek Garuda Village No. B 19, dengan Tipe Rumah: 85/90, Luas Bangunan: 85 m², Luas Tanah: 90 m², Kavling: B19, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 3450/Sei Sikambing B tertanggal 28 Juni 2012, Surat Ukur No. 01067/Sei Sikambing B/2012 tertanggal 21 Juni 2012, dengan luas 94 m² atas nama Zuchdi Arief sebagaimana telah diubah menjadi atas nama Tergugat;

Halaman 3 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa namun demikian, Penggugat baru benar-benar bisa menempati tanah dan bangunan tersebut pada tahun 2015, dikarenakan pada saat proses serah terima kunci, tanah dan bangunan yang menjadi obyek jual beli tersebut belum layak huni dan masih perlu dilakukan perbaikan dan proses pemasangan instalasi listrik dan air serta pemasangan pintu-pintu dan jendela serta hal-hal lain yang diperlukan agar sebuah rumah tersebut menjadi layak huni;

- 3) Bahwa adapun cara pembayaran pembelian tanah dan bangunan tersebut diatas sebagaimana dimaksud dalam Ps. III Surat Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan SPJB: No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 adalah dengan cara Pembayaran Down Payment (uang muka) sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), dimana kemudian sisa pembayaran sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut akan dilakukan dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dimana kemudian setelah pembayaran lunas maka akan dilakukan proses balik nama sertifikat dihadapan PPAT sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Ps. XII Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan SPJB: No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014;

Bahwa dalam surat Legalisasi Waarmerking Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 disebutkan bahwasannya Tergugat selaku Pihak Pertama (Penjual) mengaku telah menerima panjar (uang muka) dari Penggugat selaku Pihak Kedua (Pembeli) sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari total harga rumah sebesar Rp. 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah), dimana dalam perjanjian tersebut juga disebutkan bahwasannya sisa pembayaran sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) nantinya akan dibayarkan oleh Penggugat melalui mekanisme pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah);

- 4) Bahwa berdasarkan ketentuan Ps. 3 Surat Perjanjian Waarmerking dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14

Halaman 4 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2015, disebutkan bahwasannya "...Tergugat berkewajiban untuk menyelesaikan pembangunan rumah dan menyediakan fasilitas listrik dan air, sehingga Penggugat dapat masuk dan menempati rumah tersebut...", namun FAKTANYA, setelah menerima panjar pembayaran sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat juga telah menerima tambahan pembayaran sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang akan digunakan untuk perbaikan bangunan rumah tersebut, yang dibuktikan berdasarkan Surat Permohonan Pencairan Dana Titipan Penyelesaian Rumah tertanggal 30 April 2014, Tergugat tetap TIDAK melakukan perbaikan atau renovasi rumah tersebut sebagaimana yang telah diperjanjikan;

Bahwa dalam Surat Permohonan Pencairan Dana Titipan Penyelesaian Rumah tertanggal 30 April 2014 tersebut, Tergugat telah memohonkan kepada Notaris, Aida Selly Siburian, agar dapat mencairkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) milik Penggugat untuk tujuan penyelesaian bangunan rumah yang terletak di Komplek Garuda Village, Kav. B-19 atas nama Penggugat, namun FAKTANYA Tergugat TIDAK PERNAH melakukan penyelesaian bangunan dan justru Penggugat lah yang menyelesaikan proses pembangunan rumah yang menjadi obyek jual beli tersebut dengan uang pribadinya yang menghabiskan dana sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);

Bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas, maka total uang yang telah diterima oleh Tergugat dari Penggugat adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ditambah dana pribadi Penggugat untuk melakukan renovasi rumah tersebut sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);

- 5) Bahwa kemudian Penggugat terkejut dan KECEWA terhadap Tergugat dengan datangnya Surat Peringatan (Somasi) dan Pemberitahuan Pra Lelang Nomor: 005/PPL/SUKM-Lubuk Pakam/II/2016 tertanggal 24 Februari 2016 yang dilayangkan oleh Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Sahabat Mitra Sejati Kantor Cabang Lubuk Pakam yang ditujukan kepada Tergugat;

Halaman 5 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ternyata Tergugat tanpa pemberitahuan dan sepengetahuan dari Penggugat dan tanpa izin dari Penggugat telah menjadikan obyek jual beli tanah dan bangunan dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di Legalisasi Waarmerking sesuai dengan Surat Perjanjian dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 sebagai jaminan pembiayaan antara Tergugat dengan KSP Sahabat Kantor Cabang Lubuk Pakam;

- 6) Bahwa mengetahui hal tersebut diatas, khawatir bahwasannya terhadap tanah dan bangunan yang ditempati Penggugat dengan dasar adanya Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan sesuai dengan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di Legalisasi Waarmerking sesuai dengan Surat Perjanjian Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 tersebut akan dilakukan proses lelang, maka Penggugat kemudian mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) terhadap Tergugat dan KSP Sahabat di Pengadilan Negeri Medan;

Bahwa dalam Gugatan Perdata No. 486/Pdt.G/2019/PN.Mdn tersebut, Penggugat memperoleh fakta-fakta hukum baru sebagai berikut:

- (1) Bahwa Tergugat tanpa pemberitahuan sebelumnya kepada Penggugat telah mengikatkan dirinya kepada KSP Sahabat kedalam suatu Perjanjian Pembiayaan Konsumen No. 192/PP/SUKM-20119/LP/VI/2015 yang dibuat pada tanggal 01 Juni 2015 dengan obyek jaminan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Garuda, Komplek Garuda Village No. B 19, dengan Tipe Rumah: 85/90, Luas Bangunan: 85 m², Luas Tanah: 90 m², Kavling: B19, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 3450/Sei Sikambing B tertanggal 28 Juni 2012, Surat Ukur No. 01067/Sei Sikambing B/2012 tertanggal 21 Juni 2012, dengan luas 94 m² atas nama Zuchdi Arief;

Halaman 6 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (2) Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 3450/Sei Sikambing B tertanggal 28 Juni 2012, Surat Ukur No. 01067/Sei Sikambing B/2012 tertanggal 21 Juni 2012, dengan luas 94 m² atas nama Zuchdi Arief baru dimohonkan proses balik namanya menjadi atas nama Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No.: 96/2015 tertanggal 24 Juni 2015 berdasarkan data yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dalam Gugatan Perdata No. 486/Pdt.G/2019/PN.Mdn;
- (3) Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 3450/Sei Sikambing B tertanggal 28 Juni 2012, Surat Ukur No. 01067/Sei Sikambing B/2012 tertanggal 21 Juni 2012, dengan luas 94 m² atas nama Zuchdi Arief yang telah diubah menjadi atas nama Tergugat, kemudian di bebaskan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Hak Tanggungan No. 09777/2015, Peringkat Pertama, yang dibuat oleh APHT PPAT Rahmad Nauli Siregar No. 126/2015 tertanggal 12 Agustus 2015, sesuai dengan data yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dalam Gugatan Perdata No. 486/Pdt.G/2019/PN.Mdn;
- (4) Bahwa kemudian berdasarkan data yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dan KPKNL Medan dalam Perkara Perdata No. 486/Pdt.G/2019/PN.Mdn, terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Garuda, Komplek Garuda Village No. B 19, dengan Tipe Rumah: 85/90, Luas Bangunan: 85 m², Luas Tanah: 90 m², Kavling: B19, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 3450/Sei Sikambing B tertanggal 28 Juni 2012, Surat Ukur No. 01067/Sei Sikambing B/2012 tertanggal 21 Juni 2012, dengan luas 94 m² atas nama Zuchdi Arief telah dilakukan permohonan Lelang sesuai dengan SPKT Lelang No. 609 tertanggal 07 Agustus 2019 sesuai dengan data pada Buku Tanah terdapat catatan SPKT Data No. 679 tertanggal 02 September 2019;
- (5) Bahwa proses lelang tersebut dilaksanakan pada saat terhadap obyek lelang berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Garuda, Komplek Garuda Village No. B 19, dengan Tipe Rumah: 85/90, Luas Bangunan: 85 m², Luas

Halaman 7 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah: 90 m², Kavling: B19, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 3450/Sei Sikambing B tertanggal 28 Juni 2012, Surat Ukur No. 01067/Sei Sikambing B/2012 tertanggal 21 Juni 2012, dengan luas 94 m² atas nama Zuchdi Arief telah dilakukan pemblokiran di Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Tanda Terima Dokumen No. 54294/2019 tertanggal 27 Juni 2019 dan berdasarkan Surat dari Kantor Pertanahan Kota Medan No. 1583/12.71-600.13/VII/2019 tertanggal 06 Agustus 2019, Perihal: Surat Pemberitahuan, yang menyatakan "... surat pemblokiran saudara sudah dapat dicatatkan pada buku tanah...";

Bahwa proses lelang tersebut juga dilaksanakan saat terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Garuda, Komplek Garuda Village No. B 19, dengan Tipe Rumah: 85/90, Luas Bangunan: 85 m², Luas Tanah: 90 m², Kavling: B19, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 3450/Sei Sikambing B tertanggal 28 Juni 2012, Surat Ukur No. 01067/Sei Sikambing B/2012 tertanggal 21 Juni 2012, dengan luas 94 m² atas nama Zuchdi Arief sedang dalam proses sengketa di Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Perkara Perdata No. 486/Pdt.G/2019/PN.Mdn;

Bahwa seharusnya KPKNL Medan tidak dapat melaksanakan proses lelang terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Garuda, Komplek Garuda Village No. B 19, dengan Tipe Rumah: 85/90, Luas Bangunan: 85 m², Luas Tanah: 90 m², Kavling: B19, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 3450/Sei Sikambing B tertanggal 28 Juni 2012, Surat Ukur No. 01067/Sei Sikambing B/2012 tertanggal 21 Juni 2012, dengan luas 94 m² atas nama Zuchdi Arief, karena sesuai dengan ketentuan Ps. 14 angka (1) PMK No. 27/2016 secara tegas telah menyatakan bahwasannya "*terhadap obyek lelang yang sedang dalam proses sengketa keperdataan di Pengadilan, Lelang Eksekusi Ps. 6 UU Hak Tanggungan TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN*";

Halaman 8 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn

Disclaimer

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

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



- (6) Bahwa kemudian berdasarkan Putusan Perkara Perdata No. 486/Pdt.G/2019/PN.Mdn yang dibacakan tanpa adanya pembacaan pertimbangan hukumnya oleh Majelis Hakim tersebut, Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan sampai dengan saat diajukannya gugatan wanprestasi ini, Penggugat juga belum memperoleh Salinan dari Putusan No. 486/Pdt.G/2019/PN.Mdn yang menurut Panitera Pengganti masih ditangan Hakim;
- 7) Bahwa sesuai dengan ketentuan Ps. XI Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014, Tergugat menjamin bahwasannya terhadap obyek jual berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Garuda, Komplek Garuda Village No. B 19, dengan Tipe Rumah: 85/90, Luas Bangunan: 85 m², Luas Tanah: 90 m², Kavling: B19, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 3450/Sei Sikaming B tertanggal 28 Juni 2012, Surat Ukur No. 01067/Sei Sikaming B/2012 tertanggal 21 Juni 2012, dengan luas 94 m² atas nama Zuchdi Arief sebagaimana telah diubah menjadi atas nama Tergugat BEBAS dari segala sengketa dan tidak sedang dikenakan sita jaminan;
- Bahwa kemudian berdasarkan pada ketentuan Ps. 2 Surat Perjanjian Waarmerking dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015, disebutkan pula bahwasannya “... Pihak Pertama (Tergugat) berhak untuk menjual tanahnya dan bangunan tersebut kepada Pihak lainnya dengan syarat Pihak Pertama (Tergugat) wajib mengembalikan uang panjar yang telah diterima dari Pihak Kedua (Penggugat)...”;
- 8) Bahwa berdasarkan Fakta-Fakta hukum yang diperoleh Penggugat dalam Perkara Perdata No. 486/Pdt.G/2019/PN.Mdn tersebut diatas, apa yang dijanjikan Tergugat dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di Waarmerking sesuai dengan Surat Perjanjian dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 TIDAKLAH sesuai dengan apa yang telah disepakati bersama dalam Perjanjian a quo tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perbuatan Tergugat tersebut diatas telah menimbulkan kerugian dan KEKECEWAAN terhadap diri Penggugat, dimana Tergugat tanpa pemberitahuan sebelumnya kepada Penggugat dan dengan melanggar ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di Waarmerking sesuai dengan Surat Perjanjian dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 telah mengikatkan dirinya kepada KSP Sahabat kedalam suatu Perjanjian Pembiayaan Konsumen No. 192/PP/SUKM-20119/LP/VI/2015 yang dibuat pada tanggal 01 Juni 2015 dengan obyek jaminan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Garuda, Komplek Garuda Village No. B 19, dengan Tipe Rumah: 85/90, Luas Bangunan: 85 m², Luas Tanah: 90 m², Kavling: B19, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 3450/Sei Sikambing B tertanggal 28 Juni 2012, Surat Ukur No. 01067/Sei Sikambing B/2012 tertanggal 21 Juni 2012, dengan luas 94 m² atas nama Zuchdi Arief sebagaimana telah diubah menjadi atas nama Tergugat sesuai dengan Akta Hak Tanggungan No. 09777/2015, Peringkat Pertama, yang dibuat oleh APHT PPAT Rahmad Nauli Siregar No. 126/2015 tertanggal 12 Agustus 2015;

Bahwa terhadap perbuatannya tersebut diatas, Penggugat juga telah melayangkan Surat Teguran Pertama tertanggal 12 Maret 2020 dan Surat Teguran Kedua tertanggal 30 Maret 2020 kepada Tergugat dan Penggugat juga telah membuat laporan Polisi sesuai dengan Tanda Bukti Lapor No.: STTLP/692/YAN.2.5/K/III/2020/SPKT RESTABES MEDAN;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Tergugat telah terbukti ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat, dimana Tergugat telah melanggar ketentuan-ketentuan yang telah diatur dan disepakati bersama dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di Legalisasi Waarmerking sesuai dengan Surat Perjanjian dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015, sehingga oleh karenanya Penggugat memiliki hak

Halaman 10 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mengajukan gugatan wanprestasi ini di Pengadilan Negeri Medan;

2. Dasar Hukum (*Rechtelijke Grond*)

- 1) Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Indonesia yang Haknya dilindungi oleh Negara melalui peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia; Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945, Penggugat berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum;

Bahwa Penggugat adalah Pihak yang berhak mengajukan gugatan dimana menurut Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., didalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek, pada halaman 3", disebutkan bahwasannya "*penggugat adalah seseorang yang 'merasa' bahwa haknya telah dilanggar dan menarik orang yang 'dirasa' melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim*";

- 2) Bahwa secara umum, untuk gugatan perdata, pengajuan gugatan didasarkan pada asas Actor Sequitur Forum Rei yang diatur dalam ketentuan Ps. 118 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (HIR) yang menentukan bahwa "*yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat*";

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut diatas, maka Penggugat berdasarkan hukum memiliki hak untuk mengajukan gugatan perdata terhadap pihak-pihak yang telah melanggar haknya di Pengadilan Negeri Medan karena tempat tinggal Tergugat menurut SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 dan Perjanjian dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 berada di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Medan;

Halaman 11 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn

Disclaimer

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



- 3) Bahwa pada prinsipnya, inti dari jual beli adalah adanya kata sepakat, dimana sesuai dengan ketentuan Ps. 1313 KUH Perdata disebutkan bahwasannya *"suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih"*;

Bahwa kemudian Jual beli itu sendiri berdasarkan ketentuan Ps. 1457 KUH Perdata adalah *"suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan"*;

Bahwa jual beli itu kemudian dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar (vide Ps. 1458 KUH Perdata);

- 4) Bahwa dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di Legalisasi Waarmerking sesuai dengan Surat Perjanjian dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015, Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengikatkan dirinya dalam proses jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Garuda, Komplek Garuda Village No. B 19, dengan Tipe Rumah: 85/90, Luas Bangunan: 85 m², Luas Tanah: 90 m², Kavling: B19, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 3450/Sei Sikambing B tertanggal 28 Juni 2012, Surat Ukur No. 01067/Sei Sikambing B/2012 tertanggal 21 Juni 2012, dengan luas 94 m² atas nama Zuchdi Arief sebagaimana telah diubah menjadi atas nama Tergugat dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : 6 m : Jalan Komplek
Sebelah Timur : 15 m : B-20 Sembiring
Sebelah Selatan : 6 m : Dinding Komplek
Sebelah Barat : 15 m : B-18 Arif Panjaitan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terdapat kelebihan tanah seluas 4 m² di dalam sertifikat tanah tersebut, sementara di dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di Waarmerking sesuai dengan Surat Perjanjian dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 disebutkan luas tanah yang diperjual belikan hanyalah seluas 90 m² dan telah disepakati akan diperhitungkan kembali pembayaran kelebihan tanah tersebut;

Bahwa dalam Surat Perjanjian Waarmerking dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Aida Selly Siburian tersebut diatas, Tergugat juga menyatakan telah menerima uang panjar dari Penggugat sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan uang penyelesaian pembangunan rumah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sehingga total uang pembelian rumah yang telah diterima oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), ditambah uang pribadi Penggugat untuk melakukan renovasi rumah yang TIDAK pernah dilakukan oleh Tergugat meski telah dijanjikan yaitu sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);

Bahwa selain telah menerima uang pembayaran pembelian rumah dari Penggugat, Tergugat juga telah menyerahkan penguasaan tanah dan bangunan yang menjadi obyek jual beli sebagaimana dimaksud dalam perjanjian *a quo*, dibuktikan dengan "Berita Acara Serah Terima Kunci" Lokasi Perumahan Kompleks Garuda Village tertanggal 29 April 2014;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan Ps. 1313 KUH Perdata jo. Ps. 1457 KUH Perdata;

- 5) Bahwa jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat dengan Tergugat sesuai dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di Waarmerking sesuai dengan Surat Perjanjian dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14

Halaman 13 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn



September 2015 JUGA telah sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Ps. 1320 KUH Perdata, yaitu:

- (1) *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- (2) *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- (3) *suatu pokok persoalan tertentu;*
- (4) *suatu sebab yang tidak terlarang;*

Bahwa berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam ketentuan Ps. 1338 KUH Perdata yang menyatakan "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang (pacta sun servanda) bagi mereka yang membuatnya.*", artinya para pihak dalam kontrak bebas untuk membuat perjanjian, apapun isi dan bagaimanapun bentuknya sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan Ps. 1320 KUH Perdata;

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut diatas, maka Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di Waarmerking sesuai dengan Surat Perjanjian dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 adalah SAH MENURUT HUKUM dan menjadi undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat selaku pihak yang termuat dalam perjanjian tersebut;

Bahwa hal tersebut diatas juga didukung dengan pernyataan dari Notaris Aida Selly Siburian dalam Jawabannya dalam Perkara Perdata No. 486/Pdt.G/2019/PN.Mdn yang menyatakan "... *Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di legalisir (Waanmerking) dengan No. 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 adalah SAH MENURUT HUKUM...*";

- 6) Bahwa kemudian Tergugat selaku Pihak Pertama justru telah melanggar ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama yang dimuat dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan

Halaman 14 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di legalisir (Waanmerking) dengan No. 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 DENGAN melakukan perikatan terhadap KSP Sahabat sesuai dengan Perjanjian Pembiayaan Konsumen No. 192/PP/SUKM-20119/LP/VI/2015 yang dibuat pada tanggal 01 Juni 2015 dengan obyek jaminan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Garuda, Komplek Garuda Village No. B 19, dengan Tipe Rumah: 85/90, Luas Bangunan: 85 m², Luas Tanah: 90 m², Kavling: B19, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 3450/Sei Sikambing B tertanggal 28 Juni 2012, Surat Ukur No. 01067/Sei Sikambing B/2012 tertanggal 21 Juni 2012, dengan luas 94 m² atas nama Zuchdi Arief sebagaimana telah diubah menjadi atas nama Tergugat dan telah membebankan tanah dan bangunan tersebut dengan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Hak Tanggungan No. 09777/2015, Peringkat Pertama, yang dibuat oleh APHT PPAT Rahmad Nauli Siregar No. 126/2015 tertanggal 12 Agustus 2015;

Bahwa yang menjadi permasalahan adalah Tergugat telah membebankan hak jaminan terhadap tanah dan bangunan yang juga merupakan obyek jual beli dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di legalisir (Waanmerking) dengan No. 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 yang menurut Notaris Aida Selly Siburian adalah SAH MENURUT HUKUM;

Bahwa perbuatan Tergugat tersebut diatas telah melanggar ketentuan Ps. XI Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 dan Ps. 2 Surat Perjanjian Waanmerking dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 dan Tergugat juga oleh karenanya dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi);

- 7) Bahwa istilah Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk, dimana wanprestasi dapat berupa tidak

Halaman 15 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan apa yang diperjanjikan, melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat, dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Sedangkan Prestasi adalah sesuatu yang dapat dituntut, dimana dalam suatu perjanjian suatu pihak menuntut prestasi pada pihak lainnya, dimana berdasarkan ketentuan Ps. 1234 KUH Perdata, prestasi tersebut yaitu:

- (1) prestasi untuk menyerahkan sesuatu (vide Ps. 1237 KUH Perdata);
- (2) prestasi untuk melakukan sesuatu atau berbuat sesuatu (vide Ps. 1239 KUH Perdata); dan
- (3) prestasi untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesuatu (vide Ps. 1239 KUH Perdata);

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut diatas dan juga berdasarkan pada isi dan ketentuan-ketentuan yang diatur serta telah disepakati bersama dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di legalisir (Waanmerking) dengan No. 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015, Tergugat SEHARUSNYA memiliki kewajiban (prestasi) untuk:

- (1) menyelesaikan proses pembangunan rumah yang menjadi obyek jual beli, namun hal tersebut tidak pernah dilaksanakan meskipun Tergugat telah meminta dan menerima uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan tujuan untuk melakukan proses penyelesaian pembangunan rumah, namun tidak pernah dilakukan oleh Tergugat;
- (2) melakukan proses pengurusan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), agar Penggugat dapat melakukan pembayaran pelunasan pembelian tanah dan bangunan tersebut melalui mekanisme KPR, namun hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh Tergugat, namun ternyata Tergugat telah mengalihkan obyek jual beli tersebut kepada Pihak Ketiga, namun tidak pernah dilakukan oleh Tergugat;

Halaman 16 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn



(3) mengembalikan seluruh uang yang telah diterima dari Pengugat apabila Tergugat mengalihkan tanah dan bangunan yang menjadi obyek jual beli tersebut kepada Pihak Ketiga, namun tidak pernah dilakukan oleh Tergugat;

Bahwa apabila seseorang telah ditetapkan untuk melakukan prestasi sesuai dengan perjanjian itu, maka kewajiban pihak tersebut untuk melaksanakan atau mentaatinya;

- 8) Bahwa ketentuan Ps. 1243 KUH Perdata kemudian menyatakan *"tuntutan atas wanprestasi suatu perjanjian hanya dapat dilakukan apabila si berutang (debitur) telah diberi peringatan bahwa ia melalaikan kewajibannya, namun kemudian ia tetap melalaikannya"*. Peringatan ini dilakukan secara tertulis melalui Surat Somasi/Teguran. Somasi berfungsi sebagai peringatan dari Penggugat kepada Tergugat untuk melaksanakan prestasi (kewajibannya);

Bahwa Penggugat telah melayangkan Surat Teguran Pertama tertanggal 12 Maret 2020 dan Surat Teguran Kedua tertanggal 30 Maret 2020 kepada Tergugat, namun sampai dengan dilayangkannya surat gugatan ini, Tergugat belum juga melaksanakan prestasinya;

Bahwa oleh karena tidak diindahkannya "Surat Teguran (Somasi)" dari Penggugat tersebut diatas, maka Tergugat dengan ini dinyatakan telah lalai/ingkar janji/wanprestasi sesuai dengan ketentuan Ps. 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa *"si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan"*;

Bahwa akibat hukum bagi Tergugat bila "Surat Teguran (Somasi)" diabaikan atau somasi tidak dipenuhi tanpa alasan yang patut dan sah membawa Tergugat berada dalam keadaan lalai, dan sejak



saat itu semua akibat hukum dari kelalaian (wanprestasi) tersebut secara hukum berlaku dan dapat dibebankan kepada Tergugat;

Bahwa kemudian terhadap Tergugat yang berada dalam keadaan lalai (wanprestasi), maka Penggugat demi hukum berhak untuk menuntut pembatalan perikatan dan ganti kerugian kepada Tergugat;

Bahwa secara umum, pembatalan perjanjian haruslah dimintakan kepada Pengadilan, kecuali Para Pihak menyepakati untuk mengakhiri perjanjian tanpa adanya Putusan Pengadilan terlebih dahulu. Namun, jika tidak diatur mengenai pengesampingan pengakhiran (pembatalan) perjanjian tanpa adanya putusan pengadilan, maka menjadi mutlak bahwasannya pembatalan tersebut haruslah dilakukan dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri (vide Ps. 1266 KUH Perdata);

Bahwa berdasarkan ketentuan Ps. 1266 KUH Perdata tersebut diatas, maka terhadap Tergugat yang telah ingkar janji (wanprestasi) tersebut, Penggugat menuntut dan meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan, melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk *melakukan pembatalan terhadap SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di Legalisir Waanmerking sesuai dengan Surat Perjanjian dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 dengan segala akibat hukumnya dan meminta agar Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat;*

Bahwa kemudian apabila merujuk pada ketentuan Ps. 1267 KUH Perdata, maka Penggugat juga dapat melakukan tindakan untuk memulihkan kerugian Penggugat, yaitu berupa "melakukan pembatalan perjanjian dan meminta ganti kerugian dan bahkan bunga atas seluruh kerugian yang Penggugat alami";

Ps. 1267 KUH Perdata

"Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya kerugian dan bunga."

Halaman 18 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn



9) Bahwa terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut diatas, maka untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini agar menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi);

Bahwa sesuai dengan ketentuan Ps. 1239 KUH Perdata, disebutkan bahwasannya "*tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya*";

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini agar menghukum Tergugat untuk mengembalikan segala biaya yang telah diterimanya dari Penggugat dan mengganti biaya lain yang telah Penggugat keluarkan, yaitu:

- (1) Uang Panjar pembelian rumah sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - (2) Uang Penyelesaian Pembangunan Rumah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), yang tidak pernah dilakukan oleh Tergugat;
 - (3) Biaya Penyelesaian Pembangunan Rumah yang dikeluarkan sendiri oleh Penggugat dengan uang pribadinya sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah);
- Sehingga total biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat yang harus dikembalikan oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa perkara ini dilakukan secara *pro bono*, dimana Para Kuasa Hukum Penggugat bersedia membantu Penggugat memperjuangkan haknya tanpa menerima bayaran apapun juga; Bahwa Penggugat juga memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini agar menghukum Tergugat untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar uang ganti kerugian imateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

Bahwa pada praktiknya, pemenuhan tuntutan kerugian Imateril diserahkan kepada Hakim dengan prinsip *ex aquo et bono*. Namun guna memberikan suatu pedoman dalam pemenuhan gugatan Immateril maka Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya “berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat, dan penghinaan”;

Bahwa Adapun cakupan kerugian immaterial menurut kaidah baru di dalam Putusan Nomor 304/Pdt/2011/PN.Smg yang menyatakan “KEKECEWAAN” termasuk dalam unsur kerugian imateril; Hal mana juga dapat kita lihat dalam Arrest Hoge Raad tertanggal 31 Desember 1937 Hoetink No. 123 dan juga dalam putusan Majelis Hakim Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 antara A Thamrin vs PT. Merantama;

Bahwa kemudian untuk menjamin agar gugatan Penggugat ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini agar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sesuai dengan ketentuan Ps. 227 HIR (RIB-S.1941 No. 44) sampai Tergugat mengembalikan seluruh uang yang telah diterimanya dari Penggugat, yaitu terhadap:

“Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Garuda, Komplek Garuda Village No. B 19, dengan Tipe Rumah: 85/90, Luas Bangunan: 85 m², Luas Tanah: 90 m², Kavling: B19, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 3450/Sei Sikambing B tertanggal 28 Juni 2012, Surat Ukur No. 01067/Sei Sikambing B/2012 tertanggal 21 Juni 2012, dengan luas 94 m² atas nama Zuchdi Arief sebagaimana telah diubah menjadi atas nama Tergugat dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : 6 m : Jalan Komplek

Halaman 20 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : 15 m : B-20 Sembiring

Sebelah Selatan : 6 m : Dinding Komplek

Sebelah Barat : 15 m : B-18 Arif Panjaitan

Bahwa terdapat kelebihan tanah seluas 4 m² di dalam sertifikat tanah tersebut, sementara di dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di Waarmeking sesuai dengan Surat Perjanjian dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 disebutkan luas tanah yang diperjual belikan hanyalah seluas 90 m² dan telah disepakati akan diperhitungkan kembali pembayaran kelebihan tanah tersebut”;

Bahwa kemudian untuk menjaga dan menjamin kepentingan hukum Penggugat, maka kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini agar memberikan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoorbij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, *banding*, dan *kasasi*;

Bahwa kemudian untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayarkan oleh Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

B. Petitum

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk memeriksa, mengadili, dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat demi hukum telah ingkar janji (*wanprestasi*);
3. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di legalisir (*Waanmerking*) dengan No. 6169/W/IX/2015 tertanggal 14

Halaman 21 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2015 DIBATALKAN karena wanprestasi dan gugatan pembatalan perjanjian dengan segala akibat hukumnya;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- (1) Uang Panjar pembelian rumah sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

- (2) Uang Penyelesaian Pembangunan Rumah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

- (3) Biaya Penyelesaian Pembangunan Rumah yang dikeluarkan sendiri oleh Penggugat sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah);

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian imateril kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap:

"Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Garuda, Komplek Garuda Village No. B 19, dengan Tipe Rumah: 85/90, Luas Bangunan: 85 m², Luas Tanah: 90 m², Kavling: B19, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 3450/Sei Sikambing B tertanggal 28 Juni 2012, Surat Ukur No. 01067/Sei Sikambing B/2012 tertanggal 21 Juni 2012, dengan luas 94 m² atas nama Zuchdi Arief sebagaimana telah diubah menjadi atas nama Tergugat dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : 6 m : Jalan Komplek

Sebelah Timur : 15 m : B-20 Sembiring

Sebelah Selatan : 6 m : Dinding Komplek

Sebelah Barat : 15 m : B-18 Arif Panjaitan

Bahwa terdapat kelebihan tanah seluas 4 m² di dalam sertipikat tanah tersebut, sementara di dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di Waarmerking sesuai dengan Surat Perjanjian dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 disebutkan luas tanah yang diperjual belikan hanyalah seluas 90 m² dan telah disepakati akan diperhitungkan kembali pembayaran kelebihan tanah tersebut";

Halaman 22 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya sejak tidak terlaksananya putusan yang telah berkekuatan tetap ini oleh Tergugat;
 8. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, ataupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);
 9. Membebaskan segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;
- Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil - adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasa sedangkan Tergugat, semula pada persidangan pertama hadir di persidangan diwakili oleh Kuasanya ANTHONYIUS G TAMPUBOLON, S.H., dan ITA LESTARI, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juli 2020 namun pada persidangan selanjutnya pada acara pembacaan surat gugatan dan persidangan lanjutan, Tergugat ataupun Kuasanya tidak hadir dan tidak ada mengirimkan jawabannya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 28 Agustus 2020 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan telah diperbaiki dan terhadap gugatan tersebut, Penggugat bertetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat atau Kuasanya tidak ada mengirimkan jawabannya sehingga Majelis memandang bahwa Tergugat telah mengabaikan haknya untuk membela kepentingannya di muka persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-23;

Halaman 23 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusannya Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Mdn tanggal 27 Januari 2021 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sejumlah Rp2.396.000,00(dua juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 17 / 2021, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa pada tanggal 09 Februari 2021, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding agar Perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Medan tanggal 27 Januari 2021 Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Mdn, untuk diperiksa dan diputus dalam pengadilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 18 Februari 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa mengajukan gugatan menjadi suatu cara bagi Pemohon Banding (dahulu Penggugat) untuk menuntut hak atau memaksa Termohon Banding (dahulu Tergugat) untuk melaksanakan tugas atau kewajibannya guna memulihkan kerugian yang diderita oleh Pemohon Banding (dahulu Penggugat) melalui Putusan Pengadilan, dimana mengajukan gugatan juga bertujuan untuk memberikan perlindungan yang diberikan oleh Pengadilan untuk mencegah Pemohon Banding (dahulu Penggugat) menjadi hakim bagi dirinya sendiri;
2. Bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* pada Tingkat Pertama telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum, dimana dalam pertimbangan hukumnya *Judex Factie* pada Tingkat Pertama menyatakan bahwasannya gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Pemohon Banding (dahulu Penggugat) telah memenuhi azas *nebis in idem*;

Bahwa asas *nebis in idem* ini diatur di dalam ketentuan Ps. 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan “kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum

Halaman 24 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn



yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula”;

Bahwa benar penerapan asas *nebis in idem* ini menjadi perhatian Mahkamah Agung hingga Ketua Mahkamah Agung, Bagir Manan, mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Asas *nebis in idem*, yang isinya pada pokoknya kepada hakim-hakim agar memperhatikan dan menerapkan asas *nebis in idem* dengan baik dan benar untuk menjaga kepastian hukum bagi pencari keadilan, hal itu juga bertujuan agar tidak terjadi putusan yang berbeda;

Bahwa selain adanya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara, demikian pula terdapat beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang dapat dijadikan landasan bagi Hakim dalam menyatakan suatu gugatan adalah *nebis in idem*;

3. Bahwa *nebis in idem* adalah asas hukum yang berlaku dalam hukum perdata maupun pidana, dimana dalam hukum perdata, asas ini mengandung pengertian bahwa sebuah perkara dengan obyek sama, para pihak sama dan materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya. Sedangkan Pengertian dari kamus hukum tentang *nebis in idem* adalah asas yang menyatakan bahwa tidak boleh satu perkara yang sama yang sudah diputus, diperiksa, dan diputus lagi untuk kedua kalinya oleh pengadilan;

Bahwa jika gugatan yang diajukan seseorang ke pengadilan mengandung asas *nebis in idem*, maka hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Prinsip hukum demikian secara jelas telah diatur dalam ketentuan Ps. 1917 KUH Perdata;

Bahwa secara hukum, suatu gugatan dapat dikatakan *nebis in idem* bilamana:

- (1) Apa yang digugat/diperkarakan sudah pernah diperkarakan;



- (2) Telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif seperti menolak gugatan atau mengabulkan gugatan, dengan demikian putusan tersebut sudah *litis finiri oportet*, sedangkan bila putusannya masih bersifat negatif, maka tidak akan mengakibatkan *nebis in idem*;

Bahwa hal ini dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 27 Juni 1979 dalam Putusan Kasasi No.: 878 k/Sip/1977 yang menyatakan "*antara perkara ini dengan perkara yang diputus oleh Pengadilan Tinggi tidak terjadi nebis in idem, sebab putusan Pengadilan Tinggi menyatakan gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikut sertakan sehingga masih terbuka kemungkinan untuk menggugat lagi*";

- (3) Objek, Subjek, dan Materi Pokok Gugatan yang sama;

4. BAHWA terdapat perbedaan yang signifikan antara Perkara Perdata No.: 486/Pdt.G/2019/PN Mdn yang dimohonkan oleh Pemohon Banding (dahulu Penggugat), yang telah diputus pada hari Rabu, 15 April 2020 dengan Perkara Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn yang juga dimohonkan oleh Pemohon Banding (dahulu Penggugat), yang juga telah diputus pada hari Rabu, 27 Januari 2021, dimana perbedaan-perbedaan tersebut adalah sebagai berikut:

- (1) Bahwa Perkara Perdata No.: 486/Pdt.G/2019/PN Mdn adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang diajukan oleh Pemohon Banding (dahulu Penggugat) terhadap Termohon Banding (dahulu Tergugat I), KSP Sahabat UKM Kantor Cabang Lubuk Pakam (sebagai Tergugat II), Kantor Pertanahan Kota Medan (sebagai Turut Tergugat I), Aida Selly Siburian (sebagai Turut Tergugat II), dan KPKNL Medan (sebagai Turut Tergugat III);

Sedangkan Perkara Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn adalah Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Pemohon Banding (dahulu Penggugat) terhadap Termohon Banding (dahulu Tergugat);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (2) Bahwa dalam Perkara Perdata No.: 486/Pdt.G/2019/PN Mdn, yang menjadi obyek sengketa dalam perkara tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang dilakukan oleh Termohon Banding (dahulu Tergugat I) yang telah menjaminkan (menjadikan jaminan pelunasan utang) tanah dan bangunan milik Pemohon Banding (dahulu Penggugat) kepada KSP Sahabat UKM Kantor Cabang Lubuk Pakam (sebagai Tergugat II) yang kemudian telah melakukan proses lelang hak tanggungan terhadap tanah dan bangunan milik Pemohon Banding (dahulu Penggugat);

Sedangkan dalam Perkara Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn, yang menjadi obyek sengketa adalah ingkar janji/wanprestasi yang telah dilakukan oleh Termohon Banding (dahulu Tergugat) terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di legalisir (Waanmerking) dengan No. 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015;

- (3) Bahwa kemudian ada terdapat perbedaan Pihak-Pihak yang ditarik sebagai Tergugat oleh Pemohon Banding (dahulu Penggugat), baik dalam Perkara Perdata No.: 486/Pdt.G/2019/PN Mdn, maupun dalam Perkara Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn, meskipun yang bertindak sebagai Penggugat adalah Pihak yang sama di dalam kedua Perkara Perdata tersebut;
- (4) Bahwa selain terdapat perbedaan Pihak-Pihak yang ditarik sebagai Tergugat dan Turut Tergugat, terdapat juga perbedaan mengenai dasar hukum pengajuan gugatan, dimana Perkara Perdata No.: 486/Pdt.G/2019/PN Mdn merupakan gugatan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam ketentuan Ps. 1365 KUH Perdata, sedangkan Perkara Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn adalah gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Pemohon Banding (dahulu Penggugat). Dalam kedua perkara tersebut juga terdapat perbedaan yang mendasar dalam Posita dan Petitum gugatannya;

Halaman 27 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn

Disclaimer

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



5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan fakta hukum sebagaimana dimaksud pada angka 4 tersebut diatas, maka *Judex Factie* pada Tingkat Pertama telah terbukti salah dan keliru dalam menerapkan hukum, dimana *Judex Factie* telah keliru menerapkan kaidah hukum sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.: 1226 K/PDT/2001 dengan menyatakan gugatan *a quo* yang diajukan oleh Pemohon Banding (dahulu Penggugat) telah memenuhi asas *nebis in idem*;

Bahwa Kaidah Hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.: 1226 K/PDT/2001 menyatakan bahwasannya "*meski kedudukan subyeknya berbeda tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Nebis in Idem*";

Bahwa Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.: 1226 K/PDT/2001 adalah "...bahwa sebelum perkara ini, sudah ada putusan Pengadilan Tinggi No. 330/PDT/1990/PT.Bdg jo. M.A. No. 1277 K/Pdt/1992 jo. Peninjauan Kembali No. 865 PK/Pdt/1996 dimana Ny. Saleha Kasmini sebagai Penggugat Asal dan Lukman Hondowijaya dan Deddy Mohammad Saad selaku Tergugat Asal dinyatakan obyek tersebut adalah milik Penggugat Asal dan Akta Jual Beli No. 299/138/TB/XI/1987 batal demi hukum, sekarang diajukan gugatan lagi dengan nobyek yang sama hanya kedudukan Pihak-Pihak yang berbeda dimana Lukman Hondowijaya selaku Penggugat Asal dan Ny. Saleha Kasmini dan Deddy selaku Tergugat dan tuntutan minta dibatalkan Akta Jual Beli No. 299 tersebut, maka gugatan demikian dinyatakan Nebis in Idem...";

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.: 1226 K/PDT/2001 tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo*, karena dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.: 1226 K/PDT/2001 jelas-jelas diketahui bahwasannya obyek yang digugat adalah hal yang sama, yaitu: permasalahan hak atas tanah dan pembatalan Akta Jual Beli No. 299/138/TB/XI/1987 dan Pihak-Pihak yang bersengketa juga adalah Pihak yang sama, hanya kedudukan pihak-nya saja yang berbeda;

Halaman 28 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan dalam perkara *a quo* terdapat perbedaan yang signifikan antara Perkara Perdata No.: 486/Pdt.G/2019/PN Mdn dengan Perkara Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn, dimana Perkara Perdata No.: 486/Pdt.G/2019/PN Mdn adalah gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang diajukan oleh Pemohon Banding (dahulu Penggugat) dengan obyek gugatan adalah "...Pembatalan Perjanjian Pembiayaan Konsumen No. 192/PP/SUKM-20119/LP/VI/2015 tertanggal 01 Juni 2015 berserta Akta Hak Tanggungan yang melekat terhadap Sertipikat Hak Milik No. 3450/Sei Sikambing B tertanggal 28 Juni 2012, Surat Ukur No. 01067/Sei Sikambing B/2012 tertanggal 21 Juni 2012, dengan luas 94 m2...";

Sedangkan Perkara Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn adalah Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Pemohon Banding (dahulu Penggugat) dengan obyek gugatan yaitu berupa permohonan pembatalan Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di legalisir (Waanmerking) dengan No. 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 dan ganti kerugian;

Bahwa dalam Perkara Perdata No.: 486/Pdt.G/2019/PN Mdn, Pemohon Banding adalah KORBAN dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Banding (dahulu Tergugat) yang tanpa izin dari Pemohon Banding (dahulu Penggugat) telah menjadikan obyek jual beli dalam "Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di legalisir (Waanmerking) dengan No. 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015" menjadi obyek jaminan pelunasan utang Termohon Banding (dahulu Tergugat) kepada KSP Sahabat yang kemudian mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL Medan;

Bahwa sebagai KORBAN dan menuntut haknya, Pemohon Banding (dahulu Penggugat) kemudian mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Termohon Banding (dahulu Tergugat) melalui gugatan Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn dengan tuntutan Pembatalan "Perjanjian

Halaman 29 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di legalisir (Waanmerking) dengan No. 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015” dan Permohonan ganti kerugian;

Bahwa berdasarkan dalil hukum dan fakta hukum tersebut diatas, terdapat perbedaan yang signifikan antara Perkara Perdata No.: 486/Pdt.G/2019/PN Mdn dengan Perkara Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn, baik dari jenis gugatan yang diajukan yaitu: gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum, dan juga terdapat perbedaan yang mendasar mengenai obyek gugatan dan subyek hukum dalam gugatan tersebut diatas, sehingga oleh karenanya KELIRU jika Judex Factie pada Tingkat Pertama mengatakan bahwasannya gugatan Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn memenuhi asas *Nebis in Idem*;

6. Bahwa selain adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.: 1226 K/PDT/2001, ada juga terdapat Yurisprudensi lainnya terkait asas *Nebis in Idem* dimaksud, yaitu: Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967 tertanggal 06 Desember 1969 yang menyatakan bahwasannya *“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”*;

Kemudian Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968 tertanggal 23 April 1969 menyatakan bahwasannya *“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”*;

Selanjutnya Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973 tertanggal 13 April 1976 menyatakan bahwasannya *“Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya”*;

Halaman 30 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn

Disclaimer

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



Bahwa seharusnya untuk menilai suatu perkara terkualifikasi *nebis in idem* atau tidak, maka haruslah dilihat dari gugatan yang diajukan oleh penggugat. Hal ini sangat penting untuk menghindari perbedaan putusan hakim atau dualisme putusan hakim dalam suatu perkara yang sejenis, dan menjaga kepastian hukum bagi para pencari keadilan;

Bahwa berdasarkan dalil hukum tersebut diatas, terdapat perbedaan yang signifikan antara Perkara Perdata No.: 486/Pdt.G/2019/PN Mdn dengan Perkara Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn, dimana perbedaan yang mendasar adalah Perkara Perdata No.: 486/Pdt.G/2019/PN Mdn merupakan gugatan perbuatan melawan hukum dengan petitum memohon agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan ketentuan Ps. 1365 KUH Perdata, sedangkan Perkara Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn merupakan gugatan wanprestasi dengan petitum memohon agar Tergugat dinyatakan telah ingkar janji/wanprestasi;

7. Bahwa Pemohon Banding (dahulu Penggugat) adalah merupakan KORBAN yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Termohon Banding (dahulu Tergugat) dalam Perkara Perdata No.: 486/Pdt.G/2019/PN Mdn dan menuntut pembatalan "Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di legalisir (Waanmerking) dengan No. 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015" dalam Perkara Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn;

Bahwa dalam Perkara Perdata No.: 486/Pdt.G/2019/PN Mdn seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak lengkapnya pihak yang digugat dan tidak jelasnya nomor Akta Hak Tanggungan yang telah dilakukan lelang hak tanggungan oleh KPKNL Medan, namun sayangnya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Pemohon Banding (dahulu Penggugat) justru dinyatakan ditolak. Bahwa Pemohon Banding (dahulu Penggugat) tidak mengajukan banding terhadap Putusan Perkara Perdata No.: 486/Pdt.G/2019/PN Mdn dikarenakan biaya banding yang sangat tinggi yaitu mencapai jumlah Rp. 10.000.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih, sementara Pemohon Banding (dahulu Penggugat) bukanlah orang yang memiliki banyak uang;

Bahwa Pemohon Banding (dahulu Penggugat) kemudian mengajukan gugatan wanprestasi dengan Perkara Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn, dimana dalam perkara *a quo* Pemohon Banding (dahulu Penggugat) memohon kepada Hakim untuk membatalkan "Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di legalisir (Waanmerking) dengan No. 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015" dan memerintahkan Termohon Banding (dahulu Tergugat) untuk mengembalikan seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh Pemohon Banding (dahulu Penggugat);

Bahwa seharusnya Judex Factie pada Tingkat Pertama tidak begitu saja menyatakan Perkara Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn telah nebis in idem tanpa memperelajari muatan atau isi dan tujuan diajukannya gugatan baik dalam Perkara Perdata No.: 486/Pdt.G/2019/PN Mdn maupun Perkara Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn. Bahwa Pemohon Banding (dahulu Penggugat) memiliki hak untuk dilindungi oleh Negara ini, lalu bagaimana bila Hakim justru memberikan putusan sesuka hatinya tanpa memperhatikan rambu-rambu hukum dan aturan hukum yang berlaku? Bahwa Pemohon Banding (dahulu Penggugat) mengajukan gugatan ini adalah agar Pemohon Banding (dahulu Penggugat) tidak bertindak sebagai Hakim bagi dirinya sendiri, namun menyerahkannya kepada Hakim sebagai wakil Tuhan yang diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk melindungi dan mengegakkan hukum diatas segala-galanya dengan berpegang teguh kepada asas keadilan dan kemanfaatan hukum;

Bahwa tidak semua orang mampu berjuang dalam perkara dan tidak semua orang juga memiliki uang untuk membela dirinya di Pengadilan. Bahwa baik dalam Perkara Perdata No.: 486/Pdt.G/2019/PN Mdn maupun Perkara Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn, Pemohon Banding (dahulu Penggugat) tidak ada membayar biaya jasa honorarium Advokat untuk membela hak dan kepentingannya, Pemohon Banding (dahulu Penggugat) hanya harus membiayai biaya perkara tersebut sesuai dengan biaya perkara yang ditetapkan oleh Pengadilan, namun

Halaman 32 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak tersebut juga sangatlah berat bagi Pemohon Banding (dahulu Penggugat);

Bahwa dalam Perkara Perdata No.: 486/Pdt.G/2019/PN Mdn, Pemohon Banding (dahulu Penggugat) memohon agar Hakim membatalkan perjanjian yang dibuat antara Termohon Banding (dahulu Tergugat) dengan KSP Sahabat dan meminta Hakim membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh KPKNL Medan. Sementara itu dalam Perkara Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn, Pemohon Banding (dahulu Penggugat) memohon kepada Hakim agar membatalkan "Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di legalisir (Waanmerking) dengan No. 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015" dan meminta agar Termohon Banding (dahulu Tergugat) mengembalikan seluruh biaya yang telah Pemohon Banding (dahulu Penggugat) keluarkan;

Bahwa berdasarkan dalil hukum dan fakta hukum tersebut diatas, terdapat perbedaan antara Perkara Perdata No.: 486/Pdt.G/2019/PN Mdn yang merupakan gugatan perbuatan melawan hukum, dengan Perkara Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn yang merupakan gugatan wanprestasi, selain itu Pihak dan obyek gugatannya juga berbeda. Sehingga seharusnya Perkara Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn yang diperiksa secara verstek tanpa dihadiri oleh Termohon Banding (dahulu Tergugat) tersebut tidak dapat dinyatakan *NEBIS IN IDEM*;

8. Bahwa Pemohon Banding (dahulu Penggugat) dalam pemeriksaan perkara pada Tingkat Banding ini juga memohon kepada Majelis Hakim pada Tingkat Banding untuk memeriksa ulang seluruh berkas perkara Perdata No. 342/Pdt.G/2020/PN Mdn dengan memeriksa ulang seluruh dokumen persidangan, bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Banding (dahulu Penggugat);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk memeriksa, mengadili, dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Halaman 33 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan Mengabulkan Permohonan Banding yang dimohonkan oleh Pemanding (dahulu Penggugat);
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No.: 342/Pdt.G/2020/PN Mdn tertanggal 27 Januari 2021;

Mengadili sendiri:

1. Mengabulkan Gugatan Pemohon Banding (dahulu Penggugat) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Termohon Banding (dahulu Tergugat) demi hukum telah ingkar janji (wanprestasi);
3. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di legalisir (Waanmerking) dengan No. 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 DIBATALKAN karena wanprestasi dan gugatan pembatalan perjanjian dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Termohon Banding (dahulu Tergugat) untuk membayar ganti kerugian materil kepada Pemohon Banding (dahulu Penggugat) sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - (1) Uang Panjar pembelian rumah sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - (2) Uang Penyelesaian Pembangunan Rumah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - (3) Biaya Penyelesaian Pembangunan Rumah yang dikeluarkan sendiri oleh Penggugat sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
5. Menghukum Termohon Banding (dahulu Tergugat) untuk membayar ganti kerugian imateril kepada Pemohon Banding (dahulu Penggugat) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap:

“Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Garuda, Komplek Garuda Village No. B 19, dengan Tipe Rumah: 85/90, Luas Bangunan: 85 m², Luas Tanah: 90 m², Kavling: B19, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik

Halaman 34 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 3450/Sei Sikambing B tertanggal 28 Juni 2012, Surat Ukur No. 01067/Sei Sikambing B/2012 tertanggal 21 Juni 2012, dengan luas 94 m² atas nama Zuchdi Arief sebagaimana telah diubah menjadi atas nama Tergugat dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : 6 m : Jalan Komplek
Sebelah Timur : 15 m : B-20 Sembiring
Sebelah Selatan : 6 m : Dinding Komplek
Sebelah Barat : 15 m : B-18 Arif Panjaitan

Bahwa terdapat kelebihan tanah seluas 4 m² di dalam sertifikat tanah tersebut, sementara di dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan SPJB No.-/SPJB/IV/2014 tertanggal 07 April 2014 sebagaimana telah di Waarmerking sesuai dengan Surat Perjanjian dengan Nomor: 6169/W/IX/2015 tertanggal 14 September 2015 disebutkan luas tanah yang diperjual belikan hanyalah seluas 90 m² dan telah disepakati akan diperhitungkan kembali pembayaran kelebihan tanah tersebut”;

7. Menghukum Termohon Banding (dahulu Tergugat) untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya sejak tidak terlaksananya putusan yang telah berkekuatan tetap ini oleh Termohon Banding (dahulu Tergugat);
8. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, ataupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Membebaskan segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Termohon Banding (dahulu Tergugat);

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil - adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Membaca, Relaas Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas Perkara (Inzage) Nomor 342/Pdt.G/2020/PN Mdn, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan telah memberi kesempatan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat tanggal 22 Maret 2021, bahwa berkas telah selesai diminutering dan telah memberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara selama 14 (empat belas hari) terhitung sejak hari berikutnya

Halaman 35 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca, meneliti secara seksama berkas perkara a quo meliputi berita acara persidangan, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 27 Januari 2021 Nomor 342/Pdt G/2020/PN Mdn, serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini serta pula membaca Memori Banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa keratan-keberatan yang termuat dalam Memori banding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal baru yang dapat membatalkan atau melemahkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama lagi pula hal-hal dan keberatan – keberatan tersebut telah dengan tepat dan benar dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan a quo;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat putusan Pengadilan tingkat pertama telah mempertimbangkan berdasarkan landasan yuridis, sehingga pertimbangan putusan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding oleh karenanya maka putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 27 Januari 2021 Nomor 342/Pdt G/2020/PN Mdn yang dimintakan banding tersebut haruslah **dikuatkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun dalam pengadilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat, akan pasal-pasal dari Undang-undang dan Peraturan hukum lain yang bersangkutan ;

Halaman 36 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn



MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 27 Januari 2021 Nomor 342/Pdt G/2020/PN Mdn, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa tanggal 13 Juli 2021 oleh kami BAHTERA PERANGIN-ANGIN, S.H.,M.H., selaku Ketua Majelis dengan PURWONO EDI SANTOSA, S.H.M.H., dan WAYAN KARYA, S.H, M.Hum., masing – masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 24 Mei 2021 Nomor 171/Pdt/2021/PT MDN untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 29 Juli 2021 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota PURWONO EDI SANTOSA, S.H.M.H dan WAYAN KARYA, S.H,M.Hum, serta ROSELINA, S.H, Panitera Pengganti pada PengadilanTinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Anggota :

Ttd

PURWONO EDI SANTOSA,S.H.M.H. BAHTERA PERANGIN-ANGIN,S.H.M.H.,

Ttd

WAYAN KARYA, S.H.,M.Hum.,

Hakim Ketua :

Ttd

Panitera Pengganti :

Ttd

ROSELINA, S.H,

Rincian biaya perkara:

Halaman 37 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Meterai : Rp. 10.000,-
- Redaksi : Rp. 10.000,-
- Pemberkasan : Rp. 130.000,-

Jumlah : Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 38 dari 38 hal Perkara Nomor 171/Pdt/2021/PT Mdn

Disclaimer

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