

DAFTAR PUSTAKA

- Buku

Abdulkadir Muhamad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bandung.

Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.

Ahamadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004).

Abdul R Saliman, 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta.

Dr. Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007.

Eko Budiharjo. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1998.

Herlien Budiono, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disebut Herlien Budiono II).

Herlien Budiono, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disebut Herlien Budiono II).

Herlien Budiono II, *Op.Cit.*

Husni Syawali dan Neni Sri Imaniyati, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Bandung: Mandar Maju, 2000).

J. Satrio, 1999, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.

Mariam Darus Badruzaman II, *Op.Cit.*

M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni, 1986.

Prof.R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995.

R.M Suryodiningrat, *Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian*, (Tarsito, Bandung, 1996).

Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, PT.Rineka Cipta, Jakarta.

R.Setiawan, 1979, *Pokok –Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.

R.Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermassa, Jakarta.

R.Subekti, 1970, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Pembimbing Masa, Jakarta.

R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keempat, Pembimbing Masa, Jakarta.

Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, (Sumur, Bandung, 1991).

Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005.

- **Undang – undang**

Pasal 1244 KUHPer menamakan keadaan memaksa itu sebab yang halal.

- **Internet**

Amri Mahbub, 2013, “Pasar Properti Indonesia Tumbuh 20 Persen”, Serial Online June, (8 April 2016, Pukul 14:25 wib), available from: <http://www.tempo.co/read/news/2016/04/08/090489218/Pasar-Properti-IndonesiaTumbuh-20-Persen>.

<http://www.legal.akses/wanprestasi> diakses tanggal 10 April 2016, 13:20 Wib.

<http://radityowisnu.blogspot.com/2012/06/wanprestasi-dan-ganti-rugi.html>, diakses pada tanggal 06 April 2015.

PUTUSAN

SALINAI

No. 193 / Pdt.G / 2012 / PN. MDN

<http://studyingandlearningnow.blogspot.co.id/2013/01/21-kajian-teori-perumahan-dan-permukiman.html> diakses pada tanggal 16 September 2016 jam 08:17 wib.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA,
Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili dalam negeri situs

perdata Gudatan Para Pengadil Konsumen (direktoral jendral perdagangan dan perlindungan Konsumen) com diakses pada tanggal 17 September 2016. Waktu 10:25 Wib.

sebagai berikut dalam perkara antara :

1. DR. IR. JAMUDA MARULITUA SITANGGANG, MS, Laki-laki, Lahir di

Samosir pada tanggal 01 Agustus 1939 (73 Tahun), Pekerjaan Dosen Fakultas Pertanian

USU, beralamat di Jalan Tobanauli No. 1 Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan ;

Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT** ;

MELAWAN :

1. **MUHAMMAD FAISAL BANCIN, ST** : Laki-Laki, lahir di Kisaran pada tanggal 17 September 1968, Pekerjaan

Wiraswasta, Beralamat di Perumahan Cita Griya Blok AA No. 1 Kelurahan Tanjung Sari Medan ;

Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT- I (Satu)** ;

2. **LILIS LAKMIASIH (istri Tergugat I)**, Perempuan, Beralamat di Perumahan Cita Griya Blok AA No. 1 Kelurahan Tanjung Sari Medan ;

Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT- II (Dua)** ;

Pengadilan Negeri tersebut :

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara ini ;

Setelah mendengar keterangan pihak Penggugat yang berperkara ;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi ;

Setelah membaca dan memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan dipersidangan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal

11 April 2012, yang didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Medan, pada tanggal 12 April 2012, dengan daftar register No. : 193 / Pdt.G /

2012 / PN.Mdn, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 1 dari 17 halaman putusan Perdata No.193/Pdt.G/2012/PN.Mdn

1. Bahwa Penggugat sudah kenal dengan Tergugat I dan II karena bekerja dalam bidang usaha Property atau pengembangan perumahan dan Penggugat pernah menjual tanah kepada Tergugat I pada tanggal 29 Maret 2005.
2. Bahwa hingga saat surat Gugatan ini diserahkan ke Pengadilan Negeri Medan, Tergugat I maupun II sudah tidak diketahui lagi alamatnya di Medan atau di Indonesia maupun di Luar Negeri.
3. Bahwa setelah 2 (dua) bulan kemudian tepatnya pada hari Kamis, tanggal 26 Mei Tahun 2005, Tergugat telah melakukan 3 (tiga) akta Pengikatan Untuk Jual Beli atas tanah dan rumah antara Tergugat I yang telah mendapatkan persetujuan dari Tergugat II (Istri Tergugat I) dengan Penggugat.
4. Bahwa ke 3 (tiga) Pengikatan Untuk Jual Beli tersebut dilakukan di hadapan Dirhamsyah Arsyah, Sarjana Hukum, Notaris, yang beralamat di Jalan Brigadir Jenderal Katamiso Nomor 469 Medan, masing-masing dengan Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor :22,23,dan 25 tanggal 26 Mei Tahun 2005 ;
Bahwa Pengikatan untuk Jual Beli Nomor 22 tanggal 26 Mei Tahun 2005 menyebutkan bahwa Tergugat I atas persetujuan Tergugat II (Isteri Tergugat I) telah menjual tanah miliknya kepada Penggugat seluas kurang lebih 180 M2 dengan segala sesuatu yang didirikan diatas bagian tanah tersebut, yang karena sifatnya atau menurut undang-undang termasuk sebagai barang tetap, terutama 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang akan diselesaikan oleh Tergugat I paling lambat bulan Oktober 2005, dan penggugat telah melakukan dan menyerahkan pembayaran sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) ;
6. Bahwa Pengikatan untuk Jual Beli Nomor 23 tanggal 26 Mei Tahun 2005 menyebutkan bahwa Tergugat I atas persetujuan Tergugat II (Isteri Tergugat I) telah menjual tanah miliknya kepada Penggugat seluas kurang lebih 180 M2 dengan segala sesuatu yang didirikan diatas bagian tanah tersebut yang karena sifatnya atau menurut Undang-undang termasuk sebagai barang tetap, terutama 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang akan diselesaikan oleh tergugat I paling lambat bulan Oktober 2005, dan



Penggugat telah melakukan dan menyerahkan pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

7. Bahwa Pengikatan untuk jual Beli No. 25 tanggal 26 Mei Tahun 2005 menyebutkan bahwa Tergugat I atas persetujuan Tergugat II (Istri Tergugat I) telah menjual tanah miliknya kepada Peggugat seluas kurang lebih 180 M2 dengan segala sesuatu yang didirikan diatas bagian tanah tersebut, yang karena sifatnya atau menurut Undang-undang termasuk sebagai barang tetap, terutama 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang akan diselesaikan oleh Tergugat I paling lambat bulan Oktober 2005, dan Peggugat telah melakukan dan menyerahkan pembayaran sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) ;

8. Bahwa dari ketiga Pengikatan untuk Jual Beli tersebut Peggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan Tergugat I dan Tergugat II telah menerimanya ;



Bahwa ternyata Tergugat I maupun Tergugat II tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi Pengikatan untuk Jual Beli Nomor 22, 23 dan 25 tertanggal 26 Mei tahun 2005 tersebut, walaupun Peggugat telah berulang kali menagih agar Tergugat I dapat menyelesaikan kwajibannya membangun dan menyelesaikan bangunan rumah sebanyak 3 (tiga) buah rumah permanen sebagaimana isi Pengikatan Untuk Jual Beli tersebut, namun Tergugat I dan atau Tergugat II tetap tidak memenuhinya sampai saat pengajuan Gugatan ini ;

10. Bahwa kemudian Peggugat juga berulang kali meminta agar Tergugat I dan atau Tergugat II dapat menyelesaikan rumah yang seharusnya telah diselesaikan oleh Tergugat I dan atau Tergugat II tersebut pada bulan Oktober tahun 2005, namun hingga Gugatan ini disampaikan pada Pengadilan Negeri Medan, ketiga unit rumah tersebut telah dibangun namun belum juga diselesaikan pembangunannya oleh Tergugat I maupun Tergugat II ;

11. Bila ditinjau segi sumber hukum, bahwa Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPerdata timbul dari persetujuan (agreement) yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, dimana Wanprestasi terjadi apabila Debitur :

Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali ;

- Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau ;
- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak ;

12. Bahwa akibat Tergugat I maupun Tergugat II tidak memenuhi isi pengikatan untuk Jual Beli Nomor : 22,23, dan 25 tertanggal 26 Mei tahun 2005 tersebut sebagaimana Pasal 1243 KUHPerdara, meskipun sudah berulang kali Penggugat menagih kepada Tergugat I agar menyelesaikan bangunan ke tiga rumah tersebut, sehingga Penggugat mengalami kerugian materi yang tidak sedikit dan kerugian moral, sehingga patutlah jika perbuatan Tergugat I maupun Tergugat II itu dikatakan dalam perbuatan yang telah **INGKAR JANJII (WANPRESTASI)**;

13. Bahwa kerugian nyata yang dialami oleh Penggugat adalah :

a. Pengikatan untuk Jual Beli Nomor : 22 tertanggal 26 Mei Tahun 2005 rumah telah dibangun namun Tergugat I maupun Tergugat II belum menyelesaikan rumah tersebut, sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;

b. Pengikatan untuk Jual Beli Nomor : 23 tertanggal 26 Mei Tahun 2005 rumah telah dibangun namun Tergugat I maupun Tergugat II belum menyelesaikan rumah tersebut, sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;

c. Pengikatan untuk Jual Beli Nomor : 25 tertanggal 26 Mei Tahun 2005 rumah telah dibangun namun Tergugat I maupun Tergugat II belum menyelesaikan rumah tersebut, sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) ;

d. Keuntungan yang dicapai apabila rumah pada Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 25 tertanggal 26 Mei Tahun 2006 selesai dibangun Tahun 2005 sesuai dengan Pengikatan Untuk Jual Beli dan disewakan selama 6 Tahun, sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ;
Sehingga kerugian Penggugat adalah Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) ;

14. Bahwa dengan adanya kenaikan harga-harga barang bangunan mulai dari Tahun 2005 hingga Tahun 2012, maka cukup alasan bagi



Penggugat untuk menuntut Tergugat I dan atau Tergugat II
menambahkan kerugian Peggugat tersebut sebesar 1,5 % perbulan
hitung bulan Nopember Tahun 2005 sampai dengan gugatan ini
yaitu bulan April 2012, selama 77 bulan adalah sebesar Rp.
133.750.000,- (seratus lima puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu
rupiah);

Sehingga total kerugian Peggugat akibat dari Wanprestasi tergugat I
dan atau Tergugat II adalah sebesar Rp. 298.750.000,- (dua ratus
sembilan puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

15. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Peggugat,
mohon Pengadilan Negeri medan melakukan Sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas:

- a. Tanah yang dimiliki tergugat I dan atau Tergugat II yang terletak di
Jln. Nusa Indah Gang Pertama / Jln. Kopertis Desa Asam
Kumbang Kec. Medari Selayang Kota Medan; Sertifikat No. 1214
Tahun 2006 atas nama Muhammad Faisal Bardin, ST dengan
ukuran 10 M X 18 M = 180 M2;
- b. Benda bergerak dan benda tidak bergerak lainnya milik Tergugat I
maupun Tergugat II;



16. Bahwa cukup alasan bagi Peggugat untuk menuntut Tergugat I dan II,
membayar tunai seluruh kerugian yang diderita oleh peggugat;

17. Bahwa dengan tidak diketahuinya alamat tergugat I dan II baik di
Indonesia maupun di Luar Negeri, maka cukup alasan bagi Pengadilan
negeri Medan melalui Ketua Majelis dalam perkara ini untuk mengadili
dan memutus perkara ini tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (In
Absentia);

18. Bahwa Peggugat mohon kepada Majelis Hakim agar Putusan dalam
perkara ini serta merta dapat dijatuhkan terlebih dahulu (Uit Voerbaar
bij Voorraad) meski Tergugat I dan atau Tergugat II ada upaya hukum
Verzet, Banding atau Kasasi;

Berdasarkan uraian diatas, amka mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri
Cq. Ketua majelis hakim dalam Perkara ini untuk memeriksa dan mengadili
Perkara ini, untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Peggugat seluruhnya;

2. Menyatakan secara syah menurut hukum Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 22, 23 dan 25 tertanggal 26 Mei tahun 2005;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak memenuhi isi Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 22,23,dan 25 tertanggal 26 Mei tahun 2005 adalah perbuatan yang Ingkar Janji / Wanprestasi.
4. Menyatakan syah menurut hukum bahwa kerugian Penggugat dalam perkara ini adalah sebesar 1,5% perbulan sejak bulan November 2005 hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Medan, atau selama 77 bulan sebesar Rp 153.750.000,00 (Seratus Lima puluh Tiga Juta Tujuh ratus Lima puluh ribu Rupiah).
5. Menyatakan syah menurut hukum bahwa total kerugian Penggugat dalam perkara ini adalah sebesar Rp 298.750.000,00 (Dua ratus Sembilan puluh Delapan Juta Tujuh ratus Lima puluh ribu Rupiah) pada saat perkara ini diputuskan oleh majelis hakim perkara ini. Menintahkan kepada Tergugat I dan atau Tergugat II membayar secara tunai semua kerugian yang diderita Penggugat yaitu sebesar Rp 298.750.000,00 (Dua ratus Sembilan puluh Delapan Juta Tujuh ratus Lima puluh ribu Rupiah) pada saat perkara ini diputuskan oleh majelis hakim perkara ini.
7. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan atas tanah milik Tergugat I dan atau Tergugat II yang terletak di Jln.Nusa Indah Gang.Pertama Jln.Kopertis Desa Asam Kumbang kec.Medan Selayang Kota Medan;Sertipikat Hak Milik no.1214 tahun 2006 atas nama Muhammad Faisal Bancis.ST dengan ukuran 10m x 18m 180m2.
8. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan atas barang bergerak dan barang tak bergerak lainnya milik Tergugat I dan atau Tergugat II.
9. Menyatakan putusan pengadilan dalam perkara ini dapat dijalan kan terlebih dahulu walaupun Tergugat I dan atau Tergugat II melakukan upaya hukum banding atau kasasi.
10. Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II untuk membayar biaya atas perkara ini.
Atau,



Halaman 6 dari 17 halaman Putusan Perdata No.193/Pdt.G/2012/PN.Mdn

Jika Ketua Pengadilan Negeri Medan, Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk itu pihak Penggugat telah datang menghadap sendiri, akan tetapi untuk Tergugat I dan Tergugat II telah tidak datang menghadap atau tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, meskipun Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut menurut berita acara panggilannya yang dibacakan dipersidangan, yaitu:

1. Relas Panggilan Sidang Nomor 193/ Pdt.G/ 2012/ PN.Mdn, Tanggal 26 April 2012 yang ditandatangani Kepala Lingkungan dan diketahui oleh Sekretaris Kelurahan Tanjung Sari, Medan ;
2. Relas Panggilan Sidang Nomor 193/ Pdt.G/ 2012/ PN.Mdn, Tanggal 02 Mei 2012 melalui Walikota Medan dan telah dilihat Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Medan dan ditempelkan di Papan Pengumuman Pengadilan Negeri Medan ;
3. Relas Panggilan Sidang Nomor 198/ Pdt.G/ 2012/ PN.Mdn, Tanggal 06 Juni 2012 melalui Surat Kabar Harian "SINAR INDONESIA BARU" hari Rabu, tanggal 6 Juni 2012 halaman 15 kolom 4-5 bawah ;



Sedangkan tidak datangnya Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak ternyata disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah ;

Menimbang, bahwa selanjutnya surat gugatan telah dibacakan dipersidangan dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya itu dan selanjutnya memohon putusan ;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotocopy surat-surat dan saksi-saksi yaitu :

Bukti surat-surat :

1. Photocopy Perjanjian tertanggal 26 Pebruari 2005, telah diperiksa dipersidangan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-1 ;
2. Photocopy Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 26 Mei 2005, telah diperiksa dipersidangan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-2 ;

3. Photocopy Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 23 Tanggal 26 Mei 2005, telah diperiksa dipersidangan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Photocopy Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 25 Tanggal 26 Mei 2005, telah diperiksa dipersidangan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Photocopy Sertifikat (Tanda Bukti Hak) No. 1212, telah diperiksa dipersidangan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Photocopy Akta Jual Beli Nomor : 263 / 2011 Tanggal 29 Juli 2011, telah diperiksa dipersidangan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Photocopy Sertifikat (Tanda Bukti Hak) No. 1210, telah diperiksa dipersidangan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Photocopy Akta Jual Beli Nomor : 452 / 2010 Tanggal 30 Desember 2010, telah diperiksa dipersidangan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Photocopy Sertifikat (Tanda Bukti Hak) No. 1211, telah diperiksa dipersidangan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Photocopy Akta Jual Beli Nomor : 453 / 2010 Tanggal 30 Desember 2010, telah diperiksa dipersidangan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Asli Pembayaran Pencatatan Pemblokiran-Rutin (BPNRI.III.1.a), telah diperiksa dipersidangan dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Tanda Terima 2 (dua) Sertifikat, telah diperiksa dipersidangan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Pembayaran BPHTB, afasa 2 (dua) bidang tanah yaitu Hak Milik No. 1210 dan Hak Milik No. 1211, telah diperiksa dipersidangan

sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-13;

14. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) No. 016935, telah diperiksa dipersidangan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-14;

15. Fotocopy Surat Setoran Bea Perolehan Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) No. Urut A 035020, telah diperiksa dipersidangan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-15;

16. Fotocopy Surat Setoran Bea Perolehan Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) No. Urut 03017, telah diperiksa dipersidangan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-16;



Fotocopy BPBRA (Bukti Pembayaran Bukan Rekening air), tertanggal 12 April 2011, telah diperiksa dipersidangan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda P-17;

B. Saksi-saksi yang di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. ROTMAT MANULLANG :

- Bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah sengketa tanah sawah yang terletak di Jalan Asam Kumbang Medan yang dijual Penggugat ke Developer sekitar tahun 2005 dan saksi tahu ini karena tahun 1990 saksi dibawa Penggugat ke tanah tersebut untuk bikin patok;
- Bahwa pada saat Penggugat menjual tanah tersebut kepada Tergugat, kemudian mereka membuat perjanjian bahwa Tergugat akan membangun bangunan rumah dan akan memberikannya kepada Penggugat, akan tetapi ada 2 (dua) bangunan tersebut sampai saat ini belum selesai dibangun oleh Tergugat dan masih terlantar karena belum dibuat atapnya;

2. MARSUDIN SITANGGANG :

- Bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah bangunan 2 (dua) pintu yang terletak di Jalan Asam Kumbang Medan yang berdiri di atas tanah Penggugat yang dijual ke Developer dan bangunan tersebut belum selesai dan terlantar;

- Bahwasaksi mengetahinya karena sering diajak oleh Penggugat melihat bangunan tersebut ;

3. HENDRA L. TOBING :

- Bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah rumah milik Penggugat ukuran 8 meter kali 12 meter yang saksi tempati dengan mengontrak seharga Rp. 700.000 per bulan belum selesai dibangun Developer ;
- Bahwa asal usul tanah tempat berdirinya bangunan rumah tersebut adalah milik Penggugat ;
- Bahwa rumah yang belum selesai dibangun ada 1 (satu) unit dan kondisinya hanya ada dinding dan sebahagian sudah dipester, atap dan lantainya belum ada, tetapi untuk atap sudah dipersiapkan oleh Penggugat rangka dari baja ;
- Bahwa saksi disana sudah 4 Tahun tinggal, dan sejak itu saya lihat bangunan tersebut tidak dikerjakan lagi ;



4. HENDRY LUPINI SITANGGANG :

- Bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat saksi dengar masalah tentang rumah Penggugat yang tidak selesai dibangun oleh Tergugat yang terletak di Jalan Asam Kumbang Medan ;
- Bahwa asal usul tanah tempat bangunan rumah yang belum selesai tersebut setahu Saksi tanah itu adalah milik Penggugat ;
- Bahwa luas bangunan rumah yang dipermasalahkan oleh penggugat dengan Tergugat adalah Type 60, Ukuran Tanah 12 M X 16 M ;
- Bahwa yang menguasai rumah yang dipermasalahkan oleh penggugat dan Tergugat sampai saat ini adalah Penggugat selaku pemilik ;

5. RAFAEL MANUNTUN MALAU :

- Bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat yang saksi dengar adalah tentang rumah Penggugat yang tidak selesai dibangun oleh Tergugat yang terletak di Jalan Asam Kumbang Medan, tetapi saksi tidak tahu berapa luas bangunan tersebut ;
- Bahwa asal usul tanah tempat bangunan rumah yang belum selesai tersebut adalah tanah itu dulunya adalah milik Penggugat ;
- Bahwa tanah itu dulunya milik Penggugat, kemudian ada perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, dimana Tergugat membangun Perumahan di tanah Penggugat dan kemudian Tergugat memberikan 4 (empat) Unit

Rumah yang dibangun kepada Penggugat, akan tetapi 1 (satu) unit rumah tersebut tidak selesai dibangun oleh Tergugat;

Bahwa Penggugat tidak ada menjual tanah kepada Tergugat, tetapi sejenis Barter apabila Tanah Penggugat dikelola oleh Tergugat menjadi Perumahan, maka sebagai gantinya Tergugat memberikan 4 (empat) Unit Rumah kepada Penggugat;

Bahwa yang menguasai rumah yang dipemasalahkan tersebut adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa atas permintaan Pengugat telah diadakan Pemeriksaan setempat atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan tidak ada mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa mengutip segala sesuatu yang tercantum di dalam berita acara persidangan perkara ini yang untuk singkatnya dianggap telah dibuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap, meski telah dipanggil secara patut dan ketidakhadirannya ternyata tanpa alasan yang sah serta tidak pula ternyata mengutus wakilnya yang sah, oleh karena itu sesuai dengan Ketentuan Hukum Acara Perdata Pasal 149 (1) R.Bg / Pasal (25 (1) HIR, maka Para Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan perkara ini beralasan hukum untuk diperiksa serta diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (Verstek) ;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah wanprestasi / ingkar janji ;

Menimbang, untuk dapat dikwalifikasikan telah wanprestasi maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

Adanya hubungan hukum perjanjian antar para pihak.

- Tidak memenuhi prestasi dari perjanjian tersebut.
- Telah dinyatakan lalai / adanya pernyataan lalai.

Menimbang, bahwa pada awalnya pihak Penggugat menjual tanahnya kepada pihak Tergugat - I dan pihak Tergugat I sepakat untuk membelinya dengan cara ruiulah 4 (empat) rumah disertai uang tunai sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam perjanjian tanggal 26 Februari 2005 (bukti P.1) ;

Menimbang, bahwa mengenai kedudukan hukum dari Tergugat II adalah isteri dari Tergugat I yang dalam hal ini Tergugat II telah memberi persetujuan kepada Tergugat I untuk mengadakan Akta Pengikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan rumah di atasnya berdasarkan bukti akta-akta Notaril (bukti P.2, P.3 dan P.4) yang bernilai bukti sempurna ;

Menimbang bahwa selanjutnya pihak Tergugat dengan pihak Penggugat mengadakan pengikatan untuk jual beli dihadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu sebagaimana berdasarkan bukti P.2, P.3 dan P.4 yang merupakan Akta Notaril berupa Akta Pengikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan rumah di atasnya, sehingga akta perjanjian dalam bukti P.2, P.3 dan P.4 bernilai sebagai bukti sempurna yang merupakan bukti bahwa sejak tanggal 26 Mei 2005 antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah terikat hubungan hukum perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan rumah di atasnya, oleh karena itu petitum gugatan Penggugat dalam butir No. 2 adalah berdasar hukum dan patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa atas tanah tersebut telah ternyata diterbitkan Sertifikat Hak milik sebagaimana berdasarkan bukti P.5, P.6, P.7, P.8, P.9, dan P.10 ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disepakati sebelumnya bahwa pihak Tergugat akan membangunkan rumah untuk Pihak Penggugat di atas tanah tersebut, akan tetapi telah ternyata bahwa pihak Tergugat tidak menyelesaikan pembangunan rumah di atas tanah tersebut sebagaimana diperjanjikan sehingga Penggugat mengalami kerugian yaitu :

- Untuk akte pengikatan jual beli nomor 22 Pengugat mengalami kerugian sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;
- Untuk akte pengikatan jual beli nomor 23 Pengugat mengalami kerugian sebesar Rp. 15.000.000,- (limabelas juta rupiah) ;

- Untuk pengikatan jual beli nomor 25 Pengugat mengalami kerugian sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilampuluh juta rupiah);

Hal ini bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat dipersidangan dan bersesuaian pula dengan hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat ternyata telah tidak melakukan kewajiban hukumnya menyelesaikan pembangunan rumah milik pihak Penggugat tersebut, walaupun telah ditegur untuk itu, maka pihak Penggugat mengalami kerugian dan mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Medan;

Menimbang, bahwa sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI bahwa dengan diajukannya gugatan oleh Penggugat maka terhadap para Tergugat agar dinyatakan telah lalai atau pernyataan lalai secara terpisah / tersendiri terhadap para Tergugat sudah tidak diperlukan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka para Tergugat telah terbukti beralasan hukum untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi, maka petitum gugatan Penggugat butir No: 3 adalah berdasar menurut hukum sehingga patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi dan telah merugikan pihak Penggugat, maka sudah sepatutnya dan beralasan hukum jika para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar seluruh kerugian pihak Penggugat, yaitu:

- Untuk akte pengikatan jual beli nomor 22 Pengugat mengalami kerugian sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- Untuk akte pengikatan jual beli nomor 23 Pengugat mengalami kerugian sebesar Rp. 15.000.000,- (limabelas juta rupiah);
- Untuk pengikatan jual beli nomor 25 Pengugat mengalami kerugian sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilampuluh juta rupiah);
- Keuntungan yang akan dicapai apabila rumah pada pengikatan untuk jual beli Nomor 25 tertanggal 26 Mei 2005 selesai dibangun tahun 2005 sesuai dengan pengikatan untuk jual beli dan disewakan selama 6 tahun, sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 30.000.000,- (tigapuluh juta rupiah);

Halaman 13 dari 17 halaman Putusan Perdata No. 10/Pdt.G/2005/PT.N.M.

Sehingga kerugian pihak Penggugat adalah sebesar Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya kenaikan harga-harga bangunan mulai dari bulan Nopember 2005 sampai dengan gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri Medan bulan April 2012, maka ber alasan dan patut dikabulkan untuk menambahkan kerugian Penggugat sebesar 1,5 % per bulan, selama 77 bulan adalah sebesar Rp. 153.750.000,- (seratus limapuluh tiga juta tujuh ratus limapuluh ribu rupiah), sehingga jumlah seluruh kerugian Penggugat adalah sebesar Rp. 145.000.000 + Rp. 153.750.000,- = Rp. 298.750.000,- (dua ratus sembilan puluh delapan juta tujuh ratus limapuluh ribu rupiah), dengan demikian petitum gugatan Penggugat butir No. 4 dan butir No. 5 adalah berdasar menurut hukum dan patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa atas seluruh kerugian pihak Penggugat tersebut, maka Tergugat I dan Tergugat II harus bertanggung jawab untuk membayarnya secara tanggung renteng setelah putusan berkekuatan hukum tetap, maka petitum gugatan Pihak Penggugat dalam butir No. 6 adalah berdasar menurut hukum dan patut dikabulkan dengan penyempurnaan ;

Menimbang, bahwa untuk menjamin terpenuhinya seluruh tuntutan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, maka sita jaminan yang dilakukan Jurusita Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan No. 193 / Pdt.G / 2012 / PN. Mdn tanggal 14 Agustus 2012 sebagaimana tersebut pada Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir-Beslag) No. 193 / Pdt.G / 2012 / PN.Mdn, tanggal 28 Agustus 2012 patut untuk dinyatakan sah dan berharga, dengan demikian petitum gugatan Penggugat dalam butir No. 7 adalah berdasar menurut hukum dan patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa Penggugat menuntut putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi, atas hal ini berdasarkan Ketentuan Pasal 180 HIR juncto Pasal 191 ayat (1) R.Bg., mensyaratkan bahwa putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu apabila perkara didasarkan pada bukti perjanjian tertulis, selain itu Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 juncto Surat Edaran MA RI No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 secara tegas melarang dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, jika tidak memenuhi persyaratan ketentuan Pasal 180 HIR juncto Pasal 191 ayat (1) R.BG. tersebut serta jika tidak memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai eksekusi, dengan demikian tuntutan Penggugat

Halaman 14 dari 17 halaman Putusan Perdata No. 193/Pdt.G/2012/PN.Mdn

akan hal ini sebagaimana dalam petitum butir No. 9 tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak ;

Menimbang bahwa, mengenai tuntutan Penggugat untuk selebihnya, sebagaimana tersebut pada petitum gugatan No. 8 karena tidak beralasan hukum maka harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan pihak Penggugat patut dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pihak Penggugat dikabulkan sebagian, maka pihak Tergugat I dan Tergugat II berada pada pihak yang dikalahkan dan patutlah dibebani untuk membayar biaya perkara ;

Mengingat Pasal-Pasal dari Ketentuan Per-Undang-undangan yang berlaku ;



M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir meski telah dipanggil secara patut ;

2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek (tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II) ;

3. Menyatakan secara syah menurut hukum Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 22, Nomor 23 dan Nomor 25 tertanggal 26 Mei Tahun 2005 ;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak memenuhi isi Pengikatan untuk Jual Beli Nomor 22, Nomor 23 dan Nomor 25 tertanggal 26 Mei Tahun 2005 adalah perbuatan yang ingkar janji / Wanprestasi ;

5. Menyatakan syah menurut hukum bahwa kerugian Penggugat dalam perkara ini dinaikkan sebesar 1,5 % per bulan sejak bulan Nopember 2005 hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Medan, atau selama 77 bulan sebesar Rp. 153.750.000,- seratus lima puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ;

6. Menyatakan syah menurut hukum bahwa total kerugian Penggugat dalam perkara ini adalah sebesar Rp. 298.750.000,- (dua ratus sembilan puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ;

7. Memerintahkan kepada Tergugat I dan atau Tergugat II untuk membayar secara tunai semua kerugian yang diderita Penggugat yaitu sebesar Rp. 298.750.000,- (dua ratus sembilan puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng pada saat perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

8. Menyatakan sita jaminan yang dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan No. 193 / Pdt.G / 2012 / PN.Mdn tanggal 14 Agustus 2012 sebagaimana tersebut pada Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir-Beslag) No. 193 / Pdt.G / 2012 / PN.Mdn, tanggal 29 Agustus 2012 adalah sah dan berharga ;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.329.500,- (Tiga juta tiga ratus dua puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah) ;

Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada hari SENIN tanggal 24 September 2012 oleh kami : JONNER MANIK, SH. MM. sebagai Hakim Ketua, ASBAN PANJAITAN, SH. MH. dan SUTEDJO BOMANTORO, SH. MH. sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan pada hari, SELASA, tanggal 02 Oktober 2012 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh Hakim-hakim Anggota, dibantu oleh NIKSON HUTASOIT, SH. MH. Penitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan, serta dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

1. ASBAN PANJAITAN, SH. MH.

JONNER MANIK, SH. MM.

2. SUTEDJO BOMANTORO, SH. MH.

Halaman 16 dari 17 halaman Putusan Perdata No. 193/Pdt.G/2012

latihan :

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan No.193/Pdt.G/2012/PN.Mdn, tertanggal 02 Oktober 2012, telah diberitahukan kepada pihak :

1. Tergugat-I pada tanggal 16 Oktober 2012 ;
2. Tergugat-II pada tanggal 16 Oktober 2012 ;

Bahwa terhadap putusan ini telah berkekuatan hukum tetap karena pihak Kuasa Penggugat tidak ada mengajukan upaya hukum Banding dan pihak Tergugat-I dan II tidak ada mengajukan upaya hukum Verzet / Perlawanan hingga hari ini sekarang tanggal 20 April 2014, dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang ;

Medan, 20 April 2014.

PANITERA PENGADILAN NEGERI MEDAN

d.t.o.

H. BASTARIAL, SH.MH.

NIP. 19560821 198603 1003.

NO. 131 / 02 / 2014 / PM

1(satu) salinan yang sah yang sama dengan bunyi aslinya di berikan untuk dan atas permintaan pihak Penggugat pada tanggal 20 April 2014 ;

Medan, 20 April 2014.

PANITERA PENGADILAN NEGERI MEDAN



H. BASTARIAL, SH.MH.
NIP. 19560821 198603 1003.