



P U T U S A N
Nomor 57/PDT/2018/PT.PLG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Palembang yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan Tingkat Banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

Nama : KUSNI YULI;

Tempat dan tanggal lahir : Palembang, 22 Juli 1974, Umur : 43 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Agama : Islam, Pekerjaan : Swasta, Pendidikan Terakhir : SMA, Status Kawin : Kawin, Kewarganegaraan : Indonesia, Alamat : Jl. Lingkar Istana Komplek Villa Anggrek Blok L-1 RT.052, RW.011 Kel. Demang Lebar Daun Kecamatan IB I Palembang yang telah menunjuk dan memilih domisili kuasa hukumnya yaitu Yunimansyah, SH, Anton Darmawan, SH, Awansyah, SH dan Tenne Ganuvan Sinaga, SH kesemuanya Advokat dan Penasihat Hukum dari Kantor Hukum YUNIMANSYAH, SH., MH DAN REKAN yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman No. 102 Rt. 02 Rw. 02 Kel. 20 Ilir Kec. Ilir Timur I Kota Palembang (Komp. Pertokoan Apotik Limasta). Berdasarkan surat kuasa khusus No.478/SK- P/07-17 tanggal 24 Juli 2017, yang selanjutnya disebut **Pembanding** semula sebagai **Penggugat**;

MELAWAN

1. Nama : JEPPI ROSANDI;

Tempat dan tanggal lahir : Riau, 04 Maret 1986, Umur : 31 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Agama : Islam, Pekerjaan : PNS, Kewarganegaraan : Indonesia, Alamat : Jl. Lingkaran II No.21B RT.053 RW.016 Kel. Sukajadi Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin. Yang telah menunjuk dan memilih kuasa hukumnya yaitu Moh. Irson, Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum Muhammad Irson, SH dan Rekan yang beralamat di Jl. RA. Abusamah Komp. Green Palm Residence Blok C1 Kel. Sukajaya, Kec.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukarami Palembang, berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 26 Maret 2017. **Terbanding** semula disebut sebagai Tergugat;

2. Nama : RUMIATI LAILA, SH;
Pekerjaan : Notaris-PPAT, Kewarganegaraan : Indonesia, Alamat : Jl. Macan Lindungan Ruko Grandhill Residences No. 02 Bukit Baru Kota Palembang. **Turut Terbanding** semula sebagai **Turut Tergugat**.

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah Membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 30 Mei 2018 Nomor 57/Pen.Pdt/2018/PT.PLG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara perdata Nomor 57/Pdt/2018/PT PLG dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Juli 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 28 Juli 2017 dalam Register Nomor 136/Pdt.G/2017/PN.Plg telah mengajukan gugatan terhadap para Tergugat, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Direktur Utama PT. Citra Graha Cemerlang sebagaimana tertuang dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 29 tanggal 20 Juli 2006 yang dibuat dihadapan Minaldi L. Sjamsuddin, SH Notaris/PPAT di Palembang, dimana perusahaan tersebut bergerak dibidang pengembang perumahan Camellia yang terletak di Jalan Sirna Raga Kelurahan Pipa Reja Kecamatan Kemuning Kota Palembang.
2. Bahwa pada bulan September tahun 2012, Tergugat mendatangi kantor pemasaran PT. Citra Graha Cemerlang dan menyatakan berminat untuk membeli 1 (satu) unit rumah di perumahan Camellia yang dikelola oleh Penggugat dengan pembayaran secara cash bertahap (kredit).
3. Bahwa setelah disepakati bersama antara Penggugat dan Tergugat, Tergugat memilih 1 (satu) unit rumah yang terletak di Blok B No. 6 Tipe 48

Halaman 2 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas tanah 105 m² seharga Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dengan pembayaran diawal (DP) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan sisanya diangsur perbulan sebesar Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) selama 6 (enam) bulan dan pada saat itu langsung dilakukan pembayaran awal (DP) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagaimana termuat dalam surat pesanan No. 0026 PT. Citra Graha Cemerlang Tanggal 17 September 2012.

4. Bahwa kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tersebut diatas kemudian dituangkan dalam akta dibawah tangan sebagaimana tercantum dalam Surat Pengikatan Jual Beli No. 042/SPJB_CV/CGC/IX/2012 pada tanggal 19 September 2012 dan kemudian dituangkan kembali kedalam akta otentik yaitu Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 109 Tanggal 21 September 2012, yang dibuat dihadapan Rumiati Laila, SH Notaris/PPAT di Palembang.
5. Bahwa pada tanggal 22 Desember 2012, 1 unit rumah yang dipesan oleh Tergugat telah selesai dibangun dan diserahkan kepada Tergugat dan oleh Tergugat telah pula disewakan kepada pihak lain.
6. Bahwa pada tanggal 28 Maret 2013, angsuran kewajiban pembayaran 1 unit rumah Blok B No. 6 Tipe 48 yang dipesan oleh Tergugat telah selesai pembayarannya namun karena sertifikat hak milik untuk rumah tersebut masih diagunkan di Bank BTN maka Penggugat belum dapat menyerahkan Sertifikat hak milik tersebut kepada Tergugat dan sebagai itikad baik dari Penggugat, maka Penggugat membuat surat pernyataan yang pada pokoknya menyatakan akan menyerahkan sertifikat hak milik rumah tersebut kepada Tergugat selambat-lambatnya tanggal 28 September 2013 sebagaimana surat pernyataan yang dibuat oleh Penggugat tanggal 28 Maret 2013.
7. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2013, Penggugat membuat pernyataan yang pada pokoknya menyatakan akan menyerahkan surat roya partial untuk sertifikat dari Bank BTN ke Kantor Notaris Rumiati Laila, SH an. Jeppy Rosandi (Tergugat) paling lambat tanggal 28 Agustus 2013.
8. Bahwa oleh karena Penggugat belum dapat menyerahkan roya partial untuk sertifikat dari bank BTN ke Kantor Notaris Rumiati Laila, SH an. Jeppy

Halaman 3 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG

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

Rosandi (Tergugat) tanggal 28 Agustus 2013 maka secara otomatis Penggugat tidak akan dapat menyerahkan Sertifikat Hak Milik an. Jeppy Rosandi (Tergugat) pada tanggal 28 September 2013, sehingga sebagai itikad baik pula dari Penggugat, Penggugat membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa Penggugat akan menyerahkan PBB dan surat roya atas sertifikat hak milik asli untuk diproses ke BPN akan diserahkan kepada Notaris Rumiati Laila, SH paling lama tanggal 29 Oktober 2013 dan jika lewat waktu yang dijanjikan maka Penggugat akan memberikan kompensasi sebesar 0,5% permil perhari dari harga jual atau sebesar Rp. 137.500,- (seratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)/perhari.

9. Bahwa sampai tanggal yang dijanjikan sebagaimana tersebut diatas ternyata Penggugat belum juga dapat melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan sertifikat hak milik an. Jeppy Rosandi (Tergugat), sehingga kompensasi yang dijanjikan kemudian dibayar oleh Penggugat hingga mencapai sebesar Rp. 69.140.000,- (enam puluh sembilan juta seratus empat puluh ribu rupiah) atau jika dihitung waktu selama ± 17 (lebih kurang tujuh belas) bulan.
10. Bahwa oleh karena sampai tanggal 04 Januari 2016, Penggugat masih belum mampu untuk menyerahkan sertifikat hak milik an. Jeppy Rosandi, maka Tergugat memaksa Penggugat untuk membuat surat keterangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa sehubungan belum diserahkannya sertifikat hak milik an. Jeppy Rosandi maka Tergugat meminta kompensasi sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), dengan pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 31 Januari 2016 dan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal pada tanggal 28 Februari 2016, sebagaimana Surat Keterangan yang dibuat oleh Penggugat tanggal 04 Januari 2016, akan tetapi karena kondisi keuangan perusahaan Citra Graha Cemerlang sedang tidak ada kemampuan keuangan untuk membayar maka Penggugat hanya mampu memberikan uang sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah).
11. Bahwa pada tanggal 24 Juni 2016, Tergugat melaporkan Penggugat kepada pihak kepolisian Daerah Sumatera Selatan sebagaimana laporan polisi No. LPB/488/VI/2016/Ditreskrimsus.

Halaman 4 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG

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

12. Bahwa setelah Tergugat melaporkan Penggugat kepada pihak Kepolisian Daerah Sumatera Selatan, Tergugat menghubungi Penggugat dan meminta Penggugat untuk membeli kembali 1 unit rumah tersebut namun dengan harga yang berbeda yaitu sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan oleh karena harga yang begitu tinggi maka tentunya Penggugat sangat keberatan dengan tawaran tersebut mengingat kompensasi yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat sudah begitu besar ditambah lagi ada perubahan harga yang begitu tinggi.
13. Bahwa berdasarkan isi perjanjian yang tertuang dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 109 Tanggal 21 September 2012, yang dibuat dihadapan Rumiati Laila, SH. Notaris/PPAT di Palembang, dinyatakan bahwa tidak ada batasan waktu bagi Penggugat untuk menyerahkan sertifikat hak milik an. Jeppy Rosandi kepada Tergugat maka seharusnya belum ada peristiwa ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Penggugat yang mengharuskan Penggugat mengalami kerugian, namun sebagai itikad baik dari Penggugat, Penggugat masih memberikan kompensasi kepada Tergugat disela keterbatasan kemampuan keuangan yang sedang dialami oleh PT. Citra Graha Cemerlang.
14. Bahwa oleh karena dalam pelaksanaan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 109 Tanggal 21 September 2012, yang dibuat dihadapan Rumiati Laila, SH. Notaris/PPAT di Palembang, telah terjadi unsur paksaan yang nyata dan telah menimbulkan ketakutan pada Penggugat atas laporan Tergugat kepada kepihak Polisi Daerah Sumsel dan telah menimbulkan kerugian yang nyata yang dialami Penggugat berupa kerugian uang sebesar Rp. 71.140.000,- (tujuh puluh satu juta seratus empat puluh ribu rupiah) dengan perincian yaitu sebesar Rp. 69.140.000,- (enam puluh sembilan juta seratus empat puluh ribu rupiah) untuk kompensasi Pertama dan sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk kompensasi kedua, serta adanya ancaman kerugian sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta jika rumah tersebut dibeli kembali oleh Penggugat seharga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), atas dasar hal tersebut maka sudah cukup beralasan hukum jika perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 109 Tanggal 21 September 2012, yang dibuat dihadapan Rumiati Laila, SH.

Halaman 5 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris/PPAT di Palembang, dinyatakan untuk dibatalkan atau tidak sah sebagaimana ketentuan Pasal 1321 Jo. 1324 KUHPerdara sebagai berikut:

- Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan:

"Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan".

- Pasal 1324 KUHPerdara menyatakan:

"Paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata".

15. Bahwa oleh karena Akta Pengikatan Untuk Jual Beli dinyatakan dibatalkan atau tidak sah, maka Tergugat berkewajiban untuk menyerahkan 1 (satu) unit rumah yang terletak di Blok B No. 6 Tipe 48 dengan luas tanah 105 m² dalam keadaan kosong secara sukarela tanpa beban dalam bentuk apapun kepada Penggugat, dan Penggugat berkewajiban untuk mengembalikan uang pembayaran 1 (satu) unit rumah yang terletak di Blok B No. 6 Tipe 48 dengan luas tanah 105 m² sebesar Rp. 203.860.000,- (dua ratus tiga juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah) dengan perincian yaitu uang pembayaran 1 unit rumah yang terletak di Blok B No. 6 Tipe 48 dengan luas tanah 105 m² sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang diberikan Tergugat kepada Penggugat dipotong dengan uang kompensasi yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 71.140.000,- (tujuh puluh satu juta seratus empat puluh ribu rupiah).
16. Bahwa karena gugatan yang ajukan oleh Penggugat didasarkan pada bukti-bukti otentik dan tidak terbantahkan maka agar gugatan Penggugat tidak sia-sia sebagai pencari keadilan mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Palembang melalui Majelis hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini.

Halaman 6 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa oleh karena perkara ini telah menimbulkan biaya, maka sudah cukup beralasan hukum untuk menghukum Tergugat membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan penjelasan-penjelasan dan dasar-dasar hukum tersebut diatas, mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Palembang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 109 Tanggal 21 September 2012, yang dibuat dihadapan Rumiati Laila, SH. Notaris/PPAT di Palembang, dibatalkan atau tidak sah berdasarkan hukum.
3. Menghukum Tergugat Untuk menyerahkan 1 (satu) unit rumah yang terletak di Blok B No. 6 Tipe 48 dengan luas tanah 105 m² dalam keadaan kosong secara sukarela tanpa beban tanggungan dalam bentuk apapun kepada Penggugat seketika sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht).
4. Menyatakan kewajiban Penggugat untuk mengembalikan uang pembayaran 1 (satu) unit rumah yang terletak di Blok B No. 6 Tipe 48 dengan luas tanah 105 m² sebesar Rp. 203.860.000,- (dua ratus tiga juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah) dengan perincian yaitu uang pembayaran 1 unit rumah yang terletak di Blok B No. 6 Tipe 48 dengan luas tanah 105 m² sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang diberikan Tergugat kepada Penggugat dipotong dengan uang kompensasi yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 71.140.000,- (tujuh puluh satu juta seratus empat puluh ribu rupiah) seketika sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht).
5. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 6 Desember

Halaman 7 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017 yang diterima dalam persidangan tertanggal 6 Desember 2017 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM KOVENSI

1. DALAM EKSEPSI

Bahwa Gugatan PENGGUGAT Kabur (*Obscure Libel*).

Bahwa dalil posita gugatan dengan dalil Petitum Gugatan Penggugat saling bertentangan dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa di dalam dalil Petitum gugatan Penggugat, Penggugat meminta agar Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli No 109 tanggal 21 September 2012 yang di buat dan di tanda tanggani oleh Tergugat dan Pengugat di hadapan Notaris Rumiati Laila, SH dinyatakan batal atau tidak sah berdasarkan hukum, Namun di dalam dalil-dalil Posita gugatan Penggugat tidak ada yang satu pun yang menjelaskan ataupun menggambarkan secara lugas mengenai sebab adanya kesalahan dalam pembuatan maupun penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli No 109 tanggal 21 September 2012 tersebut sehingga dapat dinyatakan Akta Perjanjian tersebut secara hukum cacat Formil dan harus di batalkan.

Bahwa dalam dalil posita gugatan Penggugat banyak menjelaskan atau menggambarkan mengenai Surat Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat dikarena Penggugat tidak dapat menyerahkan Sertifikat rumah milik Tergugat yang telah di lunasi oleh Tergugat kepada Penggugat, bukan paksaan pada saat pembuatan dan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli No 109 tanggal 21 September 2012.

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075.K/Sip/1980 yang berbunyi: *"Bahwa Pengadilan Tinggi salah menerapkan Hukum, karena Petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat di terima".* Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 663.K/Sip/1973, tanggal 6 Agustus 1973 yang berbunyi: *"Petitum yang tidak mengenai hal yang menjadi objek dalam perkara harus ditolak".*

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas jelas Gugatan Penggugat Kabur (*Obscure Libel*) maka sudah harusnya majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menyatakan gugatan Penggugat di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkte verklaard/NO*).

Halaman 8 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang di kemukakan oleh Tergugat pada bagian eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini:
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas dan diakui kebenarannya secara hukum oleh Tergugat dalam persidangan;
3. Bahwa benar gugatan Penggugat pada dalil Angka 1, Angka 2, dan Angka 4 yang menerangkan bahwa Tergugat adalah konsumen yang membeli 1 (satu) Unit rumah yang terletak di perumahan Camelia View Blok B No 6 tipe 48 dengan luas 105 M² dengan harga Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari Penggugat dengan cara pembayaran Cash berjangka sebagaimana di tuangkan dalam akta jual-beli di bawah tangan Nomor 042/SPJB/CV/CGC/IX/2012 tanggal 19 September 2012 yang kemudian di kuatkan kembali dalam akta Otentik yaitu Akta Pengikatan Jual beli Nomor 109 tanggal 21 September 2012 yang di buat di hadapan Rumiati Laila, SH (*Turut Tergugat*) Notaris/PPAT di Palembang.
4. Bahwa benar dalil gugatan Penggugat Pada point 3 Tergugat selaku konsumen yang beritikad baik telah melaksanakan dan memenuhi semua kewajibannya dengan membayar uang *Down Payment* (DP) pada tanggal 17 September 2012 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat dan juga telah melunasi angsuran tersebut secara bertahap yaitu:
 1. Pembayaran pada tanggal 1 Desember 2012 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah). Sebagaimana Kwitansi Nomor 337/PR/KWT-CV/CGC/XII/2012.
 2. Pembayaran pada tanggal 22 Desember 2012 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah). Sebagaimana Kwitansi Nomor 382/DP/KWT-CV/CGC/XII/2012.
 3. Pembayaran pada tanggal 28 Maret 2013 sebesar Rp. 55.000.000,- (sepuluh juta Rupiah). Sebagaimana Kwitansi Nomor 122/AR/KWT-CV/CGC/III/2013.
5. Bahwa Tergugat menolak dalil Gugatan Penggugat pada angka 5, dengan alasan Bahwa rumah tersebut telah di serah terimakan oleh Pengggugat kepada Tergugat sebagaimana diakui penggugat dalam gugatan penggugat

Halaman 9 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada point 5 selain itu rumah tersebut juga setelah di lunasi Pembayaran angsurannya oleh Tergugat kepada Penggugat, maka tentu saja rumah tipe 48 dengan Luas Tanah 105 M² yang terletak di perumahan Camelia View Blok B No 06 tersebut telah menjadi milik Tergugat dan sudah menjadi hak Tergugat rumah tersebut akan di tempati sendiri atau pun di sewakan oleh Tergugat.

6. Bahwa benar dalil Gugatan Penggugat pada angka 6, Tergugat telah menyelesaikan angsuran pembayaran rumah pada tanggal 28 Maret 2013, namun Penggugat tidak dapat menyerahkan Sertifikat milik Tergugat di karenakan Penggugat beralasan bahwa sertifikat tersebut masih di agunkan ke Bank BTN dan atas inisatif Penggugat, Penggugat membuat Surat Pernyataan yang pada intinya akan menyerahkan Sertifikat Rumah Milik Tergugat selambat-lambatnya pada tanggal 28 September 2013, namun sampai jangka waktu yang di tentukan Penggugat tidak dapat menyerahkan sertifikat tersebut kepada Tergugat.
7. Bahwa benar dalil Gugatan Penggugat pada angka 7, yang menerangkan bahwa Penggugat membuat Surat Pernyataan tanggal 23 mei 2013 yang pada intinya akan menyerahkan surat Roya partial untuk sertifikat dari bank BTN ke Kantor Notaris Rumiati Ialilah, SH atas nama Tergugat paling lambat tanggal 28 Agustus 2013, namun lagi-lagi Pengugat tidak dapat menyerahkan sertifikat tersebut kepada Tergugat.
8. Bahwa benar dalil Gugatan Penggugat pada angka 8, yang menerangkan intinya akan menyerahkan sertifikat rumah milik Tergugat tersebut pada tanggal 29 oktober 2013 dan Penggugat pun berjanji kepada Tergugat apabila Penggugat lalai memenuhi kewajibanyan sampai tanggal yang di janjikan maka Penggugat akan memberikan kompensasi kepada Tergugat sebesar 0,5% permil per hari dari harga jual sebesar Rp. 137.500,- Perhari, namun sertifikat milik Tergugat tidak dapat diserahkan oleh Penggugat tepat seperti yang telah di janjikan sebelumnya.
9. Bahwa benar dalil Gugatan Penggugat pada angka 9, yang menyatakan bahwa Tergugat telah mendapat uang Kompensasi yang di bayarkan secara berkala dengan Total nilai Kompensasi yang diterima oleh Tergugat adalah sebesar Rp.71.140.000,- (tujuh puluh satu juta seratus empat puluh ribu rupiah), namun uang kompensasi yang di terima oleh Tergugat merupakan hal yang wajar dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak ada paksaan dari Tergugat agar penggugat memberikan uang kompensasi

Halaman 10 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG



tersebut karena uang kompensasi yang di berikan oleh Penggugat merupakan akibat dari kelalaian Penggugat sendiri sebagaimana telah dinyatakan sendiri oleh Penggugat dalam surat-surat Pernyataannya.

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 4 ayat 8 Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yang berbunyi: "*Konsumen berhak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya*"; maka uang kompensasi yang di terima oleh Tergugat dari Penggugat selaku Deployer Perumahan Camelia View telah sesuai serta berdasarkan hukum.

10. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 10 yang menyatakan : " ...Tergugat memaksa Penggugat untuk membuat surat keterangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa sehubungan belum di serahkannya Sertifikat hak milik atas nama Jeppy Rosandi (Tergugat) maka Tergugat meminta kompensasi sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)... dst " adalah pernyataan yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum. Dikarenakan Surat keterangan tersebut dibuat atas inisiatif Penggugat sendiri di Kantor Penggugat tanpa ada paksaan atau tekanan dari Tergugat.
11. Bahwa benar dalil gugatan Penggugat pada angka 11 yang menyatakan bahwa Tergugat telah melaporkan Penggugat ke kepolisian Daerah Sumatera Selatan pada tanggal 24 Juni 2016 sebagaimana laporan polisi nomor LPB/488/VI/2016/Ditreskrimsus tanggal 24 Juni 2016, hal tersebut dilakukan karena tidak ada kepastian dari Penggugat mengenai sertifikat rumah milik Tergugat tersebut akan di serahkan kepada Tergugat apalagi pada tanggal 22 Juni 2016 Tergugat membaca pengumuman di Koran Sriwijaya Post yang isinya pemangilan debitur KPR-BTN dari perumahan Camelia View akan dilelang oleh pihak bank.

Bahwa laporan yang di buat oleh Tergugat di Kepolisian Daerah Sumatera Selatan merupakan hak dari Tergugat selaku konsumen yang merasa hak-haknya di langgar oleh Penggugat, Penggugat dalam hal ini diduga telah melanggar Pasal 62 ayat 1 jo pasal 8 ayat 1 huruf f UU No 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen sebagaimana sebagaimana laporan polisi Nomor LPB/488/VI/2016/Ditreskrimsus tanggal 24 Juni 2016 dan tindakan tersebut bukan merupakan perbuatan yang melanggar hukum dan telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka 24 Jo pasal 108 ayat (1) UU No 8 tahun 1981 tentang KUHAP.

12. Bahwa benar Tergugat ada memberikan solusi penyelesaian permasalahan kepada Penggugat sebagaimana dalil Gugatan Penggugat pada angka 12 dengan menawarkan kembali rumah tersebut kepada Penggugat agar Penggugat membelinya dengan harga Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), namun hal tersebut dilakukan oleh Tergugat dengan pertimbangan bahwa setiap tahunnya terjadi kenaikan (*Inflasi*) harga pasaran perumahan di lokasi tersebut dan rumah tersebut juga telah beberapa kali di renovasi oleh Tergugat sehingga harga rumah tersebut tentu tidak sama pada saat Tergugat beli dari Penggugat.
13. Bahwa Tergugat menolak dalil Gugatan penggugat pada angka 13, dengan alasan karena sangat jelas setelah Penggugat melunasi angsuran rumah tersebut kepada Tergugat pada tanggal 28 Maret 2013, Tergugat membuat sendiri surat Pernyataan tertanggal 28 Maret 2013 yang pada intinya menerangkan bahwa Tergugat telah melunasi pembayaran atas 1 (satu) unit rumah yang terletak di permuahan Camelia View Blok B Nomor 6 dan akan menyerahkan IMB, PBB dan SHM paling lambat 6 (enam) Bulan sejak ditanda tangannya surat pernyataan tersebut tepatnya pada tanggal 28 September 2013.

Bahwa berdasarkan hukum kebiasaan yang ada di masyarakat yang membeli rumah apabila dia telah melunasi angsuran rumah tersebut maka orang tersebut akan langsung menerima Sertifikat atas rumah yang di belinya, namun dalam hal ini Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak menyerahkan Sertifikat rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.

14. Bahwa Tergugat menolak dalil Gugatan Penggugat pada angka 14 dengan alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa berdasarkan fakta, tidak ada satupun unsur paksaan yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat baik pada saat pembuatan dan pelaksanaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 21 September 2012 yang di buat di hadapan Notaris Rumiati Laila, SH maupun Surat Pernyataan tanggal 23 Mei 2013, Surat Pernyataan Tanggal 5 September 2013, Surat Pernyataan tanggal 10 November 2014, Surat Pernyataan tanggal 4 Juni 2015, serta Surat

Halaman 12 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG

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

Pernyataan tanggal 4 Januari 2016, dengan kata lain pembuatan Akta serta Pernyataan tersebut dibuat dalam keadaan bebas, sadar dan tanpa adanya paksaan sehingga unsure sepakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara telah terpenuhi, oleh karenanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 21 September 2012 yang di buat di hadapan Notaris Rumiati Laila, SH maupun Surat Pernyataan tanggal 23 Mei 2013, Surat Pernyataan Tanggal 5 September 2013, Surat Pernyataan tanggal 10 November 2014, Surat Pernyataan tanggal 4 Juni 2015, serta Surat Pernyataan tanggal 4 Januari 2016 adalah sah dan mengikat para pihak yang membuat dan menandatangani.

- b. Sebagaimana telah kami jelaskan dalam dalil jawaban Tergugat pada angka 11 diatas bahwa tindakan hukum yang dilakukan Tergugat dengan melaporkan Penggugat ke Kepolisian Daerah Sumatera Selatan pada tanggal 24 Juni 2016 sebagaimana laporan polisi nomor LPB/488/VI/2016/Ditreskrimsus tanggal 24 Juni 2016 dilakukan karena tidak ada kepastian dari Penggugat mengenai kapan akan diselesaikannya dan kapan akan diserahkannya sertifikat rumah milik Tergugat tersebut, selain itu laporan tersebut merupakan hak dari Tergugat selaku konsumen dan tindakan tersebut juga telah sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka 24 Jo pasal 108 ayat (1) UU No 8 tahun 1981 tentang KUHAP.
- c. Bahwa mengenai ketakutan yang dialami oleh Penggugat sungguh tidak beralasan karena seharusnya yang merasa ketakutan adalah Tergugat karena pada tanggal 22 Juni 2016 Tegugat membaca pengumuman di Koran Sriwijaya Post yang isinya pemangilan debitur KPR-BTN dari perumahan Camelia View akan dilelang oleh pihak bank, termasuk rumah milik Tergugat.
- d. Bahwa pernyataan Penggugat mengenai kerugian yang dialami oleh Penggugat sungguh tidak beralasan hukum karena kerugian yang dimaksud oleh Penggugat bukan disebabkan karena adanya paksaan dari Tergugat melainkan karena adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat sendiri sebagaimana surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat.
- e. Bahwa alasan pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 21 September 2012 yang di buat di hadapan Notaris

Halaman 13 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG

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

Rumiati Laila, SH dengan menggunakan ketentuan pasal 1321 KUHPdata dan pasal 1324 KUPdata jelas tidak relevan menurut hukum, karena pembatalan suatu perjanjian berdasarkan pasal tersebut hanya dapat dilakukan jika terbukti pada saat pembuatan perjanjian terdapat adanya unsur paksaan yang menimbulkan ketakutan dan kerugian bagi salah satu pihak, sedangkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 21 September 2012 yang di buat di hadapan Notaris Rumiati Laila, SH jelas telah memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada pasal 1320 KUHPdata.

15. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat pada angka 15 karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 21 September 2012 yang di buat di hadapan Notaris Rumiati Laila, SH telah memenuhi syarat ketentuan perundang-undangan(Vide Pasal 1320 KUHPdata) maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 21 September 2012 yang di buat di hadapan Notaris Rumiati Laila, SH adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat dan oleh karenanya tidak ada alasan hukum jika Tergugat harus menyerahkan 1 (satu) unit rumah milik Tergugat dalam keadaan kosong yang terletak di perumahan Camelia View Blok B No 6 tipe 48 dengan luas 105 M².

II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalam Gugatan Rekonvensi ini Tergugat Konvensi menjadi Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Jawaban Gugatan Konvensi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam gugatan Rekonvensi ini.
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi adalah Konsumen yang beritikad baik dalam pembelian rumah tipe 48 yang terletak di Perumahan Camelia View Blok B No. 6 dengan luas tanah 105 M² dengan harga Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pembelian 1 (satu) unit rumah yang berada di Perumahan Camelia View Blok B Nomor 6 di tuangkan dalam akta jual-beli di bawah tangan Nomor 042/SPJB/_CV/CGC/IX/2012 tanggal 19 September 2012 yang kemudian di kuatkan kembali dalam akta Otentik yaitu Akta Pengikatan Jual beli Nomor 109 tanggal 21 September 2012 yang di buat di hadapan Rumiati Laila, SH (*Turut Tergugat*) Notaris/PPAT di Palembang.

5. Bahwa Akta Pengikatan Jual beli Nomor 109 tanggal 21 September 2012 yang di buat di hadapan Rumiati Laila, SH (*Turut Tergugat*) Notaris/PPAT di Palembang telah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPdata karena telah di buat dan ditanda tangani oleh para pihak baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi maupun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan sadar serta tanpa ada paksaan dari pihak manapun, *dengan demikian Akta Pengikatan Jual beli Nomor 109 tanggal 21 September 2012 yang di buat di hadapan Rumiati Laila, SH (Turut Tergugat) Notaris/PPAT di Palembang adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat.*

Oleh karenanya sudah sewajarnya kami mohon kepada Majelis Hakim Yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 21 September 2012 yang dibuat dihadapan Rumiati Laila, SH, Notaris/PPAT di Palembang adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat.

6. Bahwa pembayaran pembelian 1 (satu) unit rumah yang berada di Perumahan Camelia View Blok B Nomor 6 sebagaimana yang tercantum dalam Akta Pengikatan Jual beli Nomor 109 tanggal 21 September 2012 tersebut dilakukan dengan cara cash berjangka dengan rincian angsuran sebagai berikut yaitu :

- a) Pembayaran uang Down Paymen (DP) tanggal 17 September 2012 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagaimana Kwitansi Nomor 222/DP/KWT_CV/CGC/IX/2012 tanggal 17 September 2012.
- b) Pembayaran pada tanggal 1 Desember 2012 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah). Sebagaimana Kwitansi Nomor 337/PR/KWT_CV/CGC/XII/2012 tanggal 1 Desember 2012.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) Pembayaran pada tanggal 22 Desember 2012 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah). Sebagaimana Kwitansi Nomor 382/DP/KWT_CV/CGC/XII/2012 tanggal 22 Desember 2012; dan
- d) Pembayaran Pelunasan pada tanggal 28 Maret 2013 sebesar Rp. 55.000.000,- (sepuluh juta Rupiah). Sebagaimana Kwitansi Nomor 122/AR/KWT_CV/CGC/III/2013 tanggal 28 Maret 2013.
7. Bahwa setelah rumah yang terletak di perumahan Camelia View Blok B Nomor 6 tersebut dilunasi oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka seharusnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas rumah tersebut yang bernomor 754 akan tetapi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi belum dapat menyerahkannya dan atas inisiatifnya pada tanggal 28 Maret 2013 Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membuat surat pernyataan yang pada intinya menerangkan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah melunasi pembayaran atas satu unit rumah yang terletak di perumahan Camelia View Blok B Nomor 6 dan akan menyerahkan IMB, PBB dan SHM kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi paling lambat 6 (enam) Bulan setelah ditanda tangannya surat pernyataan tersebut tepatnya pada tanggal 28 September 2013.
8. Bahwa Surat Pernyataan tanggal 28 maret 2013 yang di buat oleh Tergugat Rekonvensi/Penggguat Konvensi meupakan inisiatif dari Tergugat Rekonvensi/Penggguat Konvensi sendiri dan tanpa ada paksaan dari pihak manapun, oleh karenanya surat pernyataan tersebut adalah sah menurut hukum, maka untuk itu kami mohon kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini agar menyatakan Surat Pernyataan tanggal 28 Maret 2013 tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
9. Bahwa dikarenakan belum diserahkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 754 atas nama Kusni Yuli (*Sertifikat rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi*) sebagaimana surat Pernyataan yang di buat oleh tergugat rekonvensi pada tanggal 28 Maret 2013, Penggugat Rokonvensi/Tergugat Konvensi mempertanyakan perihal penyerahan sertifikasi rumah miliknya tersebut, akan tetapi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi belum dapat menyerahkan sertifikat rumah milik Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi hal ini berdasarkan

Halaman 16 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG

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

surat pernyataan yang dibuat sendiri oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada tanggal 05 September 2013, tanggal 10 November 2014, tanggal 4 Juni 2015 dan tanggal 4 Januari 2016, yang pada intinya akan menyerahkan sertifikat rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, namun hingga gugatan Rekonvensi ini diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sertifikat rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi belum diserahkan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi.

10. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sampai saat ini tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan tertanggal 28 Maret 2013, maka secara hukum perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi masuk dalam kualifikasi perbuatan cidera janji (wanprestasi), dengan demikian kami mohon kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut *adalah perbuatan wanprestasi*.
11. Bahwa agar putusan ini nantinya dilaksanakan, maka Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 200.000,- (Dua Ratus Ribu Rupiah) setiap harinya, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (in-kracht), apabila TERGUGAT lalai menjalankan isi putusan dalam perkara ini.
12. Bahwa gugatan Rekonvensi ini diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan pada alat-alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan dengan memperhatikan ketentuan pasal 180 HIR/191 R.Bg Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo untuk menyatakan menurut hukum putusan dalam perkara gugatan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya verzet, banding, kasasi dan ataupun upaya hukum lainnya / *uit voerbaarheid bij voorraad*.
13. Bahwa perkara ini timbul akibat perbuatan wanprestasi yang di lakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi serta memperhatikan ketentuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasal 181HIR/192 R.Bg maka sudah sewajarnya Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *aquo* untuk menjatuhkan putusan yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*).
3. Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 21 September 2012 yang di buat di hadapan Notaris Rumiati Laila, SH Notaris/PPAT di Palembang yang di buat dan di tandatangani oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi dan Tergugat Rekonvensi / Penggugat konvensi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Halaman 18 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG

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

3. Menyatakan bahwa :

- Surat Pernyataan tanggal 28 Maret 2013,
- Surat Pernyataan tanggal 05 September 2013,
- Surat Pernyataan tanggal 10 November 2014,
- Surat Pernyataan tanggal 4 Juni 2015 dan
- Surat Pernyataan tanggal 4 Januari 2016,

yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 28 Maret 2013.
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 754 atas nama Kusni Yuli kepada Penggugat Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi Setelah putusan perkara ini di putus oleh majelis hakim yang mengadili perkara ini secara seketika dan tanpa ada syarat apa pun.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) setiap harinya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi semenjak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) apabila Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi lalai menjalankan isi putusan dalam perkara ini.
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada Perlawanan (*Verzet*), maupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij vorraad*) dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini.

Atau, Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini mempunyai pendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

136/Pdt.G/2017/PN Plg tanggal 21 Pebruari 2018 yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard)

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi / Tergugat dalam Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.771.000,-(tujuh ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Telah membaca :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 5 Maret 2018 Pembanding semula Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 136/Pdt.G/2017/PN Plg tanggal 21 Pebruari 2018 ;
2. Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Palembang yang isinya penyampaian relaas pemberitahuan banding kepada Terbanding semula Tergugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing tanggal tanggal 8 Maret 2018 dan tanggal 7 Maret 2018 sehubungan dengan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Palembang No.136/Pdt.G/2017/PN Plg tanggal 21 Pebruari 2018;
3. Tanda terima memori banding yang dibuat oleh kuasa hukum Pembanding semula Penggugat tanggal 9 April 2018 yang diterima di Kepaniteraan

Halaman 20 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Palembang tanggal 9 April 2018, memori banding mana telah disampaikan kepada Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 11 April 2018 dan tanggal 13 April 2018;

4. Tanda terima kontra memori banding yang dibuat oleh Terbanding semula Tergugat tanggal 26 Maret 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 19 April 2018, kontra memori banding mana telah disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing tanggal 20 April 2018 dan tanggal 23 April 2018 secara patut dan benar ;
5. Relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara Banding untuk Pembanding semula Penggugat, untuk Terbanding semula Tergugat serta untuk Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing masing disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 20 Maret 2018, tanggal 4 April 2018 dan tanggal 21 Maret 2018 yang menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak yang berperkara diberikan kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Palembang ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari para Pembanding semula para Tergugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Tingkat Banding telah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 136/Pdt.G/2017/PN Plg tanggal 21 Pebruari 2018 juga telah membaca dan mencermati dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tertanggal 5 April 2018 dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat pada tanggal 18 April 2018 ;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 21 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG



A. DALAM EKSEPSI

Bahwa *judex factie* Pengadilan Negeri Palembang telah salah dalam menerapkan hukum dalam pertimbangannya, sehingga mempengaruhi amar putusannya yang dijatuhkan, yaitu:

- **Tentang Gugatan Penggugat Kabur (Obscure Libel)**

Bahwa didalam pertimbangan hukumnya pada halaman 24 paragraf 2 dan 3 *Judex Factie* menyatakan pertimbangan sebagai berikut:

“Dari uraian posita dalam gugatan Penggugat tersebut diatas, dapat diperoleh kesimpulan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan dimana Penggugat bertindak sebagai penjual sebuah unit rumah dan Tergugat sebagai pembeli, dst.....

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dinyatakan kabur (obscure libel), maka eksepsi Tergugat dikabulkan dan dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)”.

Keberatan Pemohon Banding adalah

Bahwa *Judex Factie* telah salah menerapkan hukum dalam pertimbangannya, karena sebagaimana Pemohon banding telah uraikan dalam gugatan dan Replik Pemohon, bahwa sangat jelas dan sangat bersesuaian antara posita yang satu dengan posita yang lain dalam gugatan Pembanding, hal tersebut sebagaimana fakta hukum yang terungkap dipersidangan, selain perjanjian tertulis, Penggugat/Pemohon Banding dengan Tergugat/Termohon Banding telah membuat perjanjian tidak tertulis yaitu mengenai keterlambatan Pemohon Banding/Penggugat untuk menyerahkan Sertifikat Rumah yang dibeli oleh Termohon banding/Tergugat dalam perkara aquo dengan kompensasi dari Pemohon Banding/Penggugat, dan Termohon Banding / Tergugat telah menerima kompensasi dari Penggugat / Pemohon Banding, yang dapat dibuktikan dengan bukti P.2. Bahwa kekuatan kesepakatan tertulis dan kekuatan kesepakatan tidak tertulis kekuatannya sama berdasarkan hukum, akan tetapi ditengah perjalanan kesepakatan baru tersebut, Termohon banding/Tergugat sebagaimana tertuang dalam gugatan dan replik Penggugat,



Tergugat/Termohon Banding melaporkan Penggugat/Pemohon Banding kepada kepihak kepolisian, hal ini membuktikan Tergugat/Termohon Banding telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap kesepakatan yang tidak tertulis yang dibuat oleh Tergugat/Termohon Banding dengan Penggugat/Pemohon Banding, dan atas alasan hukum tersebut maka berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata Perjanjian antara Penggugat/Pemohon Banding dan Tergugat/Termohon Banding dalam perkara aquo, sudah sepatutnya secara hukum untuk dibatalkan.

Bahwa selain ketentuan tersebut diatas, maka terbukti pula secara hukum bahwa dalam pelaksanaan perjanjian antara Pembanding/ Penggugat dengan Termohon Banding/Tergugat telah terjadi unsur paksaan yang nyata dan telah menimbulkan ketakutan pada Penggugat atas laporan Tergugat kepada pihak kepolisian serta telah menimbulkan kerugian yang nyata yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat maka berdasarkan ketentuan Pasal 1321 Pasal 1324, Pasal 1449, jo. Pasal 1452 KUHPerdata maka cukup beralasan hukum untuk membatalkan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana petitum gugatan Pemohon Banding/Penggugat pada angka 2.

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas maka cukup beralasan hukum untuk mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding karena Termohon Banding bukanlah seorang pembeli yang beritikad baik, dimana disisi lain Termohon Banding menerima kompensasi dari Penggugat/Pemohon Banding namun disisi lain Terbanding/Tergugat melaporkan Penggugat/Pembanding kepihak kepolisian. Dan dengan dasar alasan hukum tersebut pula, maka sudah sepatutnya *judex factie* Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan untuk membatalkan putusan *judex factie* Pengadilan Negeri Palembang, dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa didalam pertimbangan hukumnya pada halaman 25 paragraf 1 *Judex Factie* menyatakan pertimbangan sebagai berikut:



DALAM KONPENSI

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard), maka gugatan pokok selebihnya tidak dipertimbangkan lagi”.

Keberatan Pemohon Banding adalah

Bahwa Judex Factie telah salah menerapkan hukum dalam pertimbangannya, karena sebagaimana telah Pemohon uraikan diatas bahwa eksepsi yang dikabulkan oleh *judex factie* dalam putusan perkara a quo, sangat tidak berdasar hukum dan sudah cukup beralasan hukum untuk dibatalkan.

Bahwa oleh karena putusan *judex factie* mengenai eksepsi telah dibatalkan maka sudah sepatutnya secara hukum *judex factie* Pengadilan Tinggi untuk memeriksa pokok perkara, dan mengabulkan gugatan Pemohon/Penggugat untuk seluruhnya.

C. DALAM REKONPENSI

Bahwa didalam pertimbangan hukumnya pada halaman 25 paragraf 2 *Judex Factie* menyatakan pertimbangan sebagai berikut:

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa pokok perkara konpensasi, gugatan Penggugat/Tergugat Rekonsensi dinyatakan tidak diterima, maka gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat dalam Konpensasi juga dinyatakan tidak dapat diterima;

Keberatan Pemohon Banding adalah

Bahwa Judex Factie telah salah menerapkan hukum dalam pertimbangannya, karena sebagaimana telah Pemohon uraikan diatas bahwa pokok perkara dalam perkara aquo dikabulkan oleh *judex factie* Pengadilan Tinggi dalam putusan perkara a quo, maka sudah cukup beralasan hukum untuk menolak gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya.



D. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Bahwa didalam pertimbangan hukumnya pada halaman 25 paragraf 3 *Judex Factie* menyatakan pertimbangan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard), Penggugat berada pada pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 191 ayat (1) Rbg Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Keberatan Pemohon Banding adalah

Bahwa *Judex Factie* telah salah menerapkan hukum dalam pertimbangannya, karena sebagaimana telah Pemohon uraikan diatas bahwa pokok perkara dikabulkan oleh *judex factie* Pengadilan Tinggi, maka sudah cukup beralasan hukum untuk membebaskan biaya perkara kepada Termohon Banding/Tergugat konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.

Berdasarkan keberatan-keberatan yuridis dan fakta hukum yang terungkap maka Pemohon Banding mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Tinggi Palembang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadilai perkara untuk memutuskan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pemohon Banding untuk seluruhnya.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang No. 136/Pdt.G/2017/PN.PLG, yang diputus dan dibacakan pada tanggal 21 Februari 2018.

MENGADILI SENDIRI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan pemohon banding/Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 86 tanggal 23 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Husnawaty, Notaris/PPAT (Turut Tergugat) di Palembang dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 85 tanggal 23 Agustus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013 yang dibuat dihadapan Husnawaty, Notaris/PPAT di Palembang, dibatalkan atau tidak sah berdasarkan hukum.

3. Menghukum Termohon Banding/Tergugat Untuk menyerahkan:

- 1 unit rumah di Blok B No. 1 Blok B No. 1 Type 75 m² dengan luas tanah 75 m² yang terletak diperumahan Camellia View Jalan Sirna Raga Kelurahan Pipa Reja Kecamatan Kemuning Kota Palembang.
- 1 unit rumah di Blok B No. 9 Type 48 m², dengan luas tanah 105 m² yang terletak diperumahan Camellia View Jalan Sirna Raga Kelurahan Pipa Reja Kecamatan Kemuning Kota Palembang.

Dalam keadaan kosong secara sukarela tanpa beban dalam bentuk apapun kepada Pemohon Banding/Penggugat seketika sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht).

4. Menyatakan Pemohon Banding/Penggugat berkewajiban untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 198.000.000,- (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) kepada Termohon Banding/Tergugat dengan perincian sebagai berikut:

- Uang yang telah diserahkan oleh Termohon Banding/Tergugat kepada Pemohon Banding/Penggugat sebesar Rp. 598.000.000,- (lima ratus sembilan puluh delapan juta rupiah) dengan rincian yaitu: untuk pembayaran 1 unit rumah yang terletak di Blok B 1 Blok B No. 1 Type 75 m² dengan luas tanah 75 m² sebesar Rp. 373.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) dan pembayaran 1 unit rumah di Blok B No. 9 Type 48 m², dengan luas tanah 105 m² sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), **dipotong atau dikurangkan** dengan 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik nomor 15898 Kelurahan Sako (dh. Gasing), diuraikan dalam surat ukur tanggal 20 Nopember 2015, Nomor: 1419/sako/2015, seluas lebih kurang ± 118 m² (seratus delapan belas meter persegi) atas nama Nyonya Lenny Widjaja, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang tanggal 01 Desember 2015, atas sebidang tanah yang terletak dikelurahan sako, yang saat ini atau sekarang berada ditangan Tergugat, yang ditafsir seharga Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta kekayaan milik Pemohon Banding/Penggugat berupa:

- 1 unit rumah di Blok B No. 1 Blok B No. 1 Type 75 m² dengan luas tanah 75 m² yang terletak diperumahan Camellia View Jalan Sirna Raga Kelurahan Pipa Reja Kecamatan Kemuning Kota Palembang.
- 1 unit rumah di Blok B No. 9 Type 48 m², dengan luas tanah 105 m² yang terletak diperumahan Camellia View Jalan Sirna Raga Kelurahan Pipa Reja Kecamatan Kemuning Kota Palembang.

Yang saat ini berada atau dikuasai oleh Termohon Banding/ Tergugat.

6. Menghukum Termohon Banding/Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini.
7. Menghukum Termohon Banding/Tergugat untuk membayar semua biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya.

Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat atas Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Terbanding menolak seluruh dalil - dalil memori Banding Pembanding / Penggugat ;
2. Bahwa segala yang Terbanding uraikan dalam Jawaban, duplik, kesimpulan dan bukti-bukti yang telah diajukan dalam persidangan perkara aquo, merupakan satu kesatuan yang saling berhubungan dengan dalil Kontra memori banding ini;

A. DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa Terbanding keberatan dan menolak dalil memori banding Pembanding halaman 2 yang menyatakan :

Bahwa judex factie telah salah menerapkan hukum dalam pertimbangannya, karena sebagaimana Pemohon Banding telah uraikan dalam gugatan dan replik Pemohon, bahwa sangat jelas dan sangat

Halaman 27 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG



*bersesuaian antara posita yang satu dengan posita yang lain dalam gugatan Pembanding, **selain perjanjian tertulis, Penggugat/Pemohon Banding dengan Tergugat/Termohon Banding telah membuat perjanjian tidak tertulis** yaitu mengenai keterlambatan Pemohon Banding/Penggugat untuk menyerahkan Sertifikat rumah yang dibeli oleh Termohon banding/Tergugat....dst...*

Bahwa dalil Pembanding tersebut diatas adalah tidak berdasar hukum dan merupakan hal yang baru diungkapkan pada memori banding ini, karena dalam gugatan Pembanding/Penggugat sama sekali tidak menyebutkan adanya **perjanjian tidak tertulis** antara Pembanding dengan Terbanding, dan berdasarkan fakta persidangan, Pembanding/Penggugat sama sekali tidak membuktikannya; **Hal ini semakin menambah kabur dari gugatan Pembanding/Penggugat;**

Bahwa Terbanding sepakat dengan pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie pada Halaman 24 yang menyatakan : “ *Dari uraian posita dalam gugatan Penggugat tersebut diatas, dapat diperoleh kesimpulan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan dimana Penggugat bertindak sebagai penjual sebuah unit rumah dan Tergugat sebagai pembeli, perjanjian mana selain telah disepakati juga telah dilaksanakan oleh Tergugat dimana Tergugat membayar lunas harga pembelian sebuah unit rumah tersebut. Dan dalam gugatannya tersebut Penggugat telah memohon untuk dilakukan pembatalan yaitu Akta Pengikatan untuk jual beli Nomor 109 tanggal 21 September 2012, yang dibuat dihadapan Rumiati Laila, SH. Notaris/PPAT di Palembang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat, dan dalam posita selanjutnya Penggugat hanyalah menguraikan tentang alasan tidak dapat dilaksanakannya perjanjian tersebut oleh Penggugat serta keberatan Penggugat atas dilaporkannya Penggugat sebagai tersangka dalam laporan polisi, dari uraian tersebut majelis Hakim menemukan ketidaksesuaian antara posita yang satu dengan posita yang lain, dimana Penggugat yang mengakui dalam gugatannya tidak melakukan prestasi yaitu belum dapat menyerahkan roya partial untuk sertifikat dari Bank BTN ke kantor Notaris Rumiati Lalila, SH an, Jeppy Rosandi (Tergugat) tanggal 28 Agustus 2013 atau menyerahkan sertifikat HGB kepada tergugat sekaligus membuat akta jual beli dengan Tergugat, namun justru memohon pembatalan perjanjian*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tanpa menyediakan ganti rugi bagi Tergugat yang telah menyelesaikan pelaksanaan perjanjian yang disepakatinya tersebut, dengan demikian gugatan Penggugat yang demikian adalah kabur (obscure libel):

Bahwa oleh karena itu sudah selayaknya menurut hukum, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dan menolak dalil memori banding Pembanding ini;

2. Bahwa Terbanding keberatan dan menolak dalil memori banding Pembanding halaman 3 yang menyatakan :

*".....Tergugat/Termohon Banding melaporkan Penggugat/Pemohon Banding kepada pihak kepolisian, **hal ini membuktikan Tergugat/Termohon Banding telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap kesepakatan yang tidak tertulis** yang dibuat oleh Tergugat/Termohon Banding dengan Penggugat/Pemohon Banding....dst*

Alasan keberatan :

- Bahwa dalil tersebut diatas membuktikan adanya kekeliruan yang nyata, karena sangat jelas dan tegas dalam petitum gugatan, Penggugat/Pembanding meminta pembatalan Akta Pengikatan Jual beli Nomor 109 tanggal 21 September 2012 yang dibuat di hadapan Rumiati Laila, SH Notaris/PPAT di Palembang, sedangkan dalam memori banding aquo Pembanding/Penggugat secara tegas menyatakan adanya **perbuatan wanprestasi terhadap kesepakatan yang tidak tertulis** yang dibuat oleh Tergugat/Termohon Banding dengan Penggugat/Pemohon Banding. Hal ini membuktikan bahwa apa yang didalilkan dalam posita sebagai dasar gugatan dengan apa yang diminta didalam petitum tidak saling mendukung;
- Bahwa berdasarkan fakta persidangan :
- Bahwa terbukti dipersidangan berdasarkan bukti TI.2, TI.3, TI.4, TI.5, TI.6 dan TI.7, maupun keterangan saksi Penggugat Sdr. SUHARTO dan Keterangan Saksi Tergugat I Sdr. Azwar Bin Yunus, serta diakui sendiri oleh Penggugat dalam gugatannya, Tergugat I telah melakukan kewajiban dan Prestasinya secara sempurna sebagai konsumen yaitu melunasi angsuran pembelian satu unit rumah yang dijual oleh

Halaman 29 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG

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

Penggugat sebagaimana yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notaris Nomor : 109 tanggal 21 September 2012;

- Bahwa terbukti dipersidangan, berdasarkan keterangan saksi Penggugat Sdr. Suharto dan diakui sendiri oleh Penggugat dalam gugatannya, serta berdasarkan bukti TI.9, TI.10, TI.11, TI.12, TI.13 dan TI.14 serta didukung dengan keterangan saksi Penggugat Sdr. Suharto dan Saksi Tergugat Sdr. Azwar Bin Yunus yang dalam persidangan *membenarkan bahwa hingga saat ini Penggugat belum menyerahkan Sertifikat rumah tersebut kepada Tergugat I sebagai mana yang dijanjikan dalam pernyataan.*
- Bahwa terbukti dipersidangan, berdasarkan bukti TI.9, TI.10, TI.11, TI.12, TI.13 dan TI.14, serta Keterangan Saksi Penggugat Sdr. Suharto dan Saksi Tergugat Sdr. Sdr. Azwar Bin Yunus dalam persidangan, jelas justru Penggugat/Pembandinglah yang telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap tergugat, karena hingga saat Penggugat/Pembanding tidak dapat menyerahkan Sertifikat Hak milik Rumah yang dibeli dan dilunasi oleh Tergugat/Terbanding;

Bahwa gugatan Penggugat/Pembanding ini masuk dalam kualifikasi apa yang dikenal dalam setiap perjanjian timbal balik yang disebut dengan *exemptio non adimpleti contractus* sebagai suatu asas yang dikenal dalam yurisprudensi sebagai pembelaan bagi pihak yang dituduh lalai sementara pihak lain juga telah melalaikan kewajibannya, yang oleh karena itu sudah selayaknya menurut hukum, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengenyampingkan dan menolak dalil memori banding Pembanding ini;

3. Bahwa Terbanding menolak dalil memori banding Pembanding halaman 3 paragraf 2 yang menyatakan :

".....maka terbukti pula secara hokum bahwa dalam pelaksanaan perjanjian antara Pembanding/Penggugat dengan Termohon Banding/Tergugat telah terjadi unsure paksaan yang nyata dan telah menimbulkan ketakutan pada Penggugat atas laporan Tergugat kepada Pihak Kepolisian serta telah menimbulkan kerugian yang nyata....dst"

Dengan alasan sebagai berikut :

Halaman 30 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG

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 dalil gugatan Penggugat/Pembanding ini telah tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat dipersidangan;
- Bahwa berdasarkan Bukti P.1, TI.2, TI.9, TI.10, T1.11, TI.12, TI.13 dan TI.14, dan keterangan Saksi dari Penggugat sendiri yaitu Saksi Suharto dalam Persidangan yang menyatakan: *ada dan pernah melihat saksi datang ke kantor Penggugat dan saksi tidak pernah melihat Tergugat mengancam diri Penggugat.*
- Bahwa terbukti dipersidangan, apa yang dilakukan oleh Terbanding/Tergugat yaitu melaporkan Penggugat ke Pihak Kepolisian Daerah Sumatera Selatan sebagaimana Bukti TI.15 (laporan polisi) bukanlah *suatu acaman atau paksaan*, karena sudah sesuai dengan aturan hukum sebagaimana ketentuan pasal 4 ayat 8 Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan ketentuan Pasal 1 angka 24 Jo Pasal 108 ayat (1) UU No 8 Tahun 1981 tentang KUHAP serta didukung oleh pendapat para sarjana (doktrin) Prof. Subekti dalam bukunya yang berjudul "Pokok-Pokok Hukum Perdata" (hal.135), yang mengatakan bahwa *paksaan terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut akan ancaman, yang diancamkan harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang (misal; mengancam dengan senjata tajam) dan jikalau yang diancamkan itu suatu perbuatan yang diizinkan oleh undang-undang (misal; laporan polisi dan gugatan ke pengadilan) maka itu tidak dapat dikatakan suatu paksaan;*
- Bahwa terbukti dipersidangan, untuk menunda penyerahan Sertifikat Hak Milik rumah yang dibeli Tergugat I, Penggugat telah beberapa kali membuat Surat Pernyataan sebagaimana bukti TI.9, TI.10, T1.11, TI.12, TI.13 dan TI.14, namun faktanya surat pernyataan tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat sendiri serta dilakukan di kantor milik Penggugat tanpa ada paksaan dan ancaman dari Tergugat I;
- Bahwa terbukti dipersidangan, berdasarkan bukti P.2 uang kompensasi yang di terima oleh Terbanding/ Tergugat dari Pembanding/ Penggugat selaku Deplover Perumahan Camelia View telah sesuai serta berdasarkan hukum yaitu ketentuan pasal 4 ayat 8 Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yang berbunyi: *"Konsumen berhak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau*

Halaman 31 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG



penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;, selain itu pemberian uang kompensasi tersebut merupakan inisiatif dari Pembanding/Penggugat sendiri. Sebagaimana bukti TI.11, TI.12, TI.13, dan TI.14;

- Bahwa mengenai kerugian yang dialami oleh Pembanding/Penggugat tidak terbukti secara hukum, karena terbukti dipersidangan berdasarkan Bukti P.2 dan bukti TI.9, TI.10, TI.11, TI.12, TI.13 serta TI.14, dalam hal adanya pemberian uang kompensasi dari Pembanding/Penggugat kepada Terbanding/Tergugat faktanya tidak disertai adanya ancaman atau paksaan dari Terbanding/Tergugat, namun merupakan inisiatif dari diri Pembanding/Penggugat sendiri, hal ini diperkuat oleh keterangan saksi Pembanding/Penggugat sendiri, Suharto dipersidangan yang menyatakan : *"Penggugat merasa tidak enak dengan Tergugat karena belum dapat memberikan Sertifikat padahal rumah yang telah dibeli sudah lunas"*;
- Bahwa tidak beralasan hukum apabila kerugian yang dimaksud oleh Pembanding/Penggugat adalah adanya pemberian uang kompensasi kepada Terbanding/Tergugat, karena pemberian uang kompensasi aquo bukan disebabkan karena adanya paksaan dari Terbanding/Tergugat melainkan inisiatif dari diri Pembanding/Penggugat sendiri yang disebabkan karena adanya perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Pembanding/Penggugat, sebagaimana bukti TI.9, TI.10, TI.11, TI.12, TI.13 surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh diri Pembanding/Penggugat di kantornya.

Bahwa berdasarkan dalil dan alasan hukum poin 1,2 dan 3 tersebut diatas, sebagai konsekwensi yuridis jika suatu gugatan tidak bersandarkan hukum yaitu apabila peristiwa-peristiwa sebagai dasar tuntutan tidak mendukung /membenarkan tuntutan, maka mohon kepada yang mulia Hakim Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini dengan amar putusan menolak atau paling tidak, tidak dapat menerima (Niet Ontvankelijk Verklaard) memori banding Pembanding/Penggugat.



B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Terbanding/ Tergugat menolak dalil memori banding Pembanding/Penggugat dalam pokok perkara halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan : “ *Bahwa oleh karena putusan Judex factie mengenai eksepsi telah dibatalkan maka sudah sepatutnya secara hukum Judex factie Pengadilan Tinggi untuk memeriksa pokok perkara, dan mengabulkan gugatan Pemohon/Penggugat untuk seluruhnya* ”

Dengan alasan, Terbanding/Tergugat sepakat dengan pertimbangan hakim Judex factie halaman 25 yang menyatakan : “ *menimbang, bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard), maka gugatan pokok selebihnya tidak dipertimbangkan lagi* ”

Hal ini selaras dengan Yurisprudensi MA RI No 22 K/Sip/1974 tanggal 11 Desember 1975 dengan kaedah hukumnya : *Karena eksepsi yang diajukan oleh terbantah I dianggap benar, pemeriksaan tidak perlu diteruskan dengan memeriksa pokok perkara dan bantahan pembantah karena tidak jelas setidak-tidaknya kurang sempurna, harus dinyatakan tidak dapat diterima;*

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, sudah sepantasnya Yang Mulai Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan menolak dalil Pembanding untuk seluruhnya.

C. DALAM REKONPENS

- Bahwa Terbanding/Tergugat menolak dalil memori banding Pembanding/Penggugat dalam Rekonsensi (halaman 4) karena tidak berdasarkan hukum;
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang pada halaman 25 yang menyatakan : “ *Menimbang, bahwa pokok perkara konpensi, gugatan Penggugat/Tergugat Rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat dalam Konpensi juga dinyatakan tidak dapat diterima*”; adalah pertimbangan yang sudah benar dan berdasarkan hukum;



D. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Bahwa Terbanding/Tergugat menolak dalil memori banding Pemanding/Penggugat dalam Konpensi dan Rekonsensi (halaman 4 dan 5) karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang sebagai dasar putusan yang menghukum Pemanding / Penggugat sebagai pihak yang kalah untuk membayar biaya perkara adalah sudah berdasarkan hukum yang berlaku.

Berdasarkan dalil dan alasan – alasan hukum tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat Banding, berkenan mengadili dan memutuskan perkara ini dengan amar putusan yang, antara lain, berbunyi:

Mengadili:

1. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menolak Permohonan Banding Pemanding untuk seluruhnya.
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang No.136/Pdt.G/2017/PN.Plg;
4. Menghukum Pemanding membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa alasan-alasan banding yang dikemukakan oleh kuasa hukum Pemanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tersebut menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak terdapat hal-hal yang baru yang dapat membatalkan putusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan apa-apa yang dikemukakan oleh kuasa Pemanding semula Tergugat dalam memori bandingnya tersebut sudah dipertimbangkan oleh hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menurut penilaian Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding, adalah sudah tepat dan benar yang dapat disetujui Majelis Hakim Banding dengan demikian memori banding dari kuasa hukum Pemanding semula Penggugat tersebut harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan putusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang dalam eksepsi mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya dan dalam pokok perkara menyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard), dimana Hakim Pengadilan Tingkat Pertama mendasari putusannya, bahwa :

- Bahwa telah disepakati bersama antara Penggugat dan Tergugat, Tergugat memilih 1 (satu) unit rumah yang terletak di Blok B No. 6 Tipe 48 dengan luas tanah 105 m² seharga Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dengan pembayaran diawal (DP) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan sisanya diangsur perbulan sebesar Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) selama 6 (enam) bulan dan pada saat itu langsung dilakukan pembayaran awal (DP) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagaimana termuat dalam surat pesanan No. 0026 PT. Citra Graha Cemerlang Tanggal 17 September 2012;
- Bahwa kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tersebut diatas kemudian dituangkan dalam akta dibawah tangan sebagaimana tercantum dalam Surat Pengikatan Jual Beli No. 042/SPJB-CV/CGC/IX/2012 pada tanggal 19 September 2012 dan kemudian dituangkan kembali kedalam akta otentik yaitu Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 109 Tanggal 21 September 2012, yang dibuat dihadapan Rumiaty Laila, SH. Notaris/PPAT di Palembang;
- Bahwa pada tanggal 22 Desember 2012, 1 unit rumah yang dipesan oleh Tergugat telah selesai dibangun dan diserahkan kepada Tergugat dan oleh Tergugat telah pula disewakan kepada pihak lain., Bahwa pada tanggal 28 Maret 2013, angsuran kewajiban pembayaran 1 unit rumah Blok B No. 6 Tipe 48 yang dipesan oleh Tergugat telah selesai pembayarannya namun karena sertifikat hak milik untuk rumah tersebut masih diagunkan di Bank BTN maka Penggugat belum dapat menyerahkan Sertifikat hak milik tersebut kepada Tergugat dan sebagai itikad baik dari Penggugat, maka Penggugat membuat surat pernyataan yang pada pokoknya menyatakan akan menyerahkan sertifikat hak milik rumah tersebut kepada Tergugat selambat-lambatnya tanggal 28 September 2013 sebagaimana surat pernyataan yang dibuat oleh Penggugat tanggal 28 Maret 2013;
- Bahwa pada tanggal 23 Mei 2013, Penggugat membuat pernyataan yang pada pokoknya menyatakan akan menyerahkan surat roya partial untuk sertifikat dari Bank BTN ke Kantor Notaris Rumiaty Laila, SH an. Jeppy Rosandi (Tergugat) paling lambat tanggal 28 Agustus 2013;

Halaman 35 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena Penggugat belum dapat menyerahkan roya partial untuk sertifikat dari bank BTN ke Kantor Notaris Rumiati Laila, SH an. Jeppy Rosandi (Tergugat) tanggal 28 Agustus 2013 maka secara otomatis Penggugat tidak akan dapat menyerahkan Sertifikat Hak Milik an. Jeppy Rosandi (Tergugat) pada tanggal 28 September 2013, sehingga sebagai itikad baik pula dari Penggugat, Penggugat membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa Penggugat akan menyerahkan PBB dan surat roya atas sertifikat hak milik asli untuk diproses ke BPN akan diserahkan kepada Notaris Rumiati Laila, SH paling lama tanggal 29 Oktober 2013 dan jika lewat waktu yang dijanjikan maka Penggugat akan memberikan kompensasi sebesar 0,5% permil perhari dari harga jual atau sebesar Rp. 137.500,- (seratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)/perhari;
- Bahwa sampai tanggal yang dijanjikan sebagaimana tersebut diatas ternyata Penggugat belum juga dapat melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan sertifikat hak milik an. Jeppy Rosandi (Tergugat), sehingga kompensasi yang dijanjikan kemudian dibayar oleh Penggugat hingga mencapai sebesar Rp. 69.140.000,- (enam puluh sembilan juta seratus empat puluh ribu rupiah) atau jika dihitung waktu selama ± 17 (lebih kurang tujuh belas) bulan;
- Dari uraian posita dalam gugatan Penggugat tersebut di atas, dapat diperoleh kesimpulan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan dimana Penggugat bertindak sebagai penjual sebuah unit rumah dan Tergugat sebagai pemberli, perjanjian mana selain telah disepakati juga telah dilaksanakan oleh Tergugat dimana Tergugat membayar lunas harga pembelian sebuah unit rumah tersebut, dan dalam gugatannya tersebut Penggugat telah memohon untuk dilakukan pembatalan yaitu Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 109 Tanggal 21 September 2012, yang dibuat dihadapan Rumiati Laila, SH. Notaris / PPAT di Palembang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat, dan dalam posita selanjutnya Penggugat hanyalah menguraikan tentang alasan tidak dapat dilaksanakannya perjanjian tersebut oleh Penggugat serta keberatan Penggugat atas dilaporkannya Penggugat sebagai tersangka dalam Laporan Polisi, dari uraian tersebut Majelis Hakim menemukan ketidaksesuaian antara posita yang satu dengan posita yang lain, dimana Penggugat yang mengakui dalam gugatannya tidak melakukan prestasi

Halaman 36 dari 38 halaman Pts.No.57/PDT/2018/PT.PLG

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)

Halaman 36



yaitu belum dapat menyerahkan roya partial untuk sertifikat dari bank BTN ke Kantor Notaris Rumiati Laila, SH an. Jeppy Rosandi (Tergugat) tanggal 28 Agustus 2013 atau menyerahkan sertifikat HGB kepada tergugat sekaligus membuat akta jual beli dengan Tergugat, namun justru memohon pembatalan perjanjian dengan tanpa menyediakan ganti kerugian bagi Tergugat yang telah menyelesaikan pelaksanaan perjanjian yang disepakatinya tersebut, dengan demikian gugatan Penggugat yang demikian adalah kabur (obscure libel);

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan pertimbangan di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar yang dapat disetujui oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, dan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini dalam Peradilan Tingkat Banding, dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 136/Pdt.G/2017/PN Plg tanggal 21 Pebruari 2018 haruslah dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun dalam Peradilan Tingkat Banding, maka Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (R.Bg) dan seluruh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;
- **Menguatkan** putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 136/Pdt.G/2017/PN Plg tanggal 21 Pebruari 2018 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;



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

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang pada hari **Senin** tanggal **23 Juli 2018** oleh kami **R. MATRAS SUPOMO, SH., MH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **MOCH. MAWARDI, SH., MH** dan **BACHTIAR SITOMPUL, SH., MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 30 Mei 2018 Nomor : 57/Pen.Pdt/2018/PT.PLG untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **26 Juli 2018** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut di atas dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis serta didampingi oleh **HERI MENDISBEN, SH., MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA :

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

ttd

1. MOCH. MAWARDI, SH., MH.

R. MATRAS SUPOMO, SH., MH.

ttd

2. BACHTIAR SITOMPUL, SH., MH.

PANITERA PENGGANTI

ttd

HERI MENDISBEN, SH., MH.

Biaya Perkara :

- Materai putusan	Rp. 6.000,-
- Biaya redaksi putusan	Rp. 5.000,-
- Biaya pemberkasan	Rp. 139.000,- +
J u m l a h	Rp. 150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah).	