



PUTUSAN

Nomor : 247 / Pdt / 2016 / PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perdata gugatan antara :

1. **TN. HADIYANTO MARTOSUWITO**, beralamat di Jl. KH. Subekhi No. 65 RT. 004 / RW. 007, Kelurahan Parakan Kauman, Kecamatan Parakan, Kabupaten Temanggung, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**.
2. **NY. NANI ROHANI**, beralamat di Jl. KH. Subekhi No. 65. RT. 004 / RW. 007, Kelurahan Parakan Kauman, Kecamatan Parakan, Kabupaten Temanggung, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**.

Dalam hal ini Penggugat I bertindak untuk atas nama diri sendiri serta selaku Kuasa dari Penggugat II berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2016 Jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor. 01/Pen.SKBH/2016/PN Pwt tanggal 07 Maret 2016 ; Selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding**, semula **Para Penggugat** ;

Melawan :

NY. ASRI WAHYUNI, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Purwakencana I Gang 3 Nomor 1B Purwokerto, Kelurahan Purwanegara, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Happy Sunaryanto, SH.,MH advokat dan konsultan Hukum berkantor di Jalan Pasar Pon Utara No.26 Purwokerto, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 September 2015; Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding**, semula **Tergugat**.

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah ;

Telah membaca berkas perkara, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor. 41/Pdt.G/2015/PN Pwt, tanggal 22 Pebruari 2016 dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Hal. 1 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Agustus 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 20 Agustus 2015 dalam Register Nomor 41/Pdt.G/2015/PN Pwt., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pasangan suami istri yang bermaksud membeli sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah di Purwokerto, untuk ditempati oleh anak Para Penggugat yang kuliah di UNSOED Purwokerto.
2. Bahwa pada tanggal 23 Juli 2015 Tergugat bertemu dengan Para Penggugat di Purwokerto dan Tergugat menawarkan sebidang tanah milik Tergugat seluas 128m² yang di atasnya terdapat bangunan rumah yang terletak di Komplek Perumahan Purwakencana I gang 3 Nomor 3B Purwokerto. Kelurahan Purwanegara, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 01379/Purwanegara atas nama ASRI WAHYUNI, dengan batas-batas :
 - Utara : tanah dan bangunan No. 0334
 - Timur : tanah No. 358/rumah No.2B
 - Selatan: Jl. Purwakencana 3
 - Barat : tanah No. 0356/rumah No. 4BUntuk selanjutnya disebut sebagai obyek perkara.
3. Bahwa pada tanggal 23 Agustus 2015 Para Penggugat dan Tergugat secara lisan telah sepakat obyek perkara oleh Tergugat akan di jual kepada Para Penggugat dengan harga sebesar Rp480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dan dengan uang pengikat / tanda jadi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Yang mana uang Rp10.000.000,00 tersebut diperhitungkan sebagai bagian dari harga jual obyek perkara. Untuk proses jual beli dan pelunasan akan dilaksanakan 1 (satu) minggu kemudian di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Purwokerto.
4. Bahwa pada tanggal 23 Agustus 2014, sesaat setelah disepakati harga jual dan cara pembayaran, Para Penggugat menyerahkan tanda jadi/pengikat sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat sebagai tanda jadi / pengikat atas pembelian obyek perkara.

Hal. 2 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sesuai dengan kesepakatan Para Penggugat dan Tergugat, pada tanggal 27 Agustus 2014 Para Penggugat kembali datang ke Purwokerto untuk melunasi pembayaran dan menyelesaikan proses jual beli obyek perkara dengan Tergugat. Namun, Tergugat tidak dapat dihubungi dan ketika Para Penggugat sampai di Purwokerto, Tergugat tidak berada di rumah. Para Penggugat menunggu Tergugat di rumah Tergugat sampai jam 23.30 WIB, namun Tergugat tetap tidak menemui Para Penggugat.
6. Bahwa Para Penggugat telah berulang kali datang ke Purwokerto untuk menyelesaikan permasalahan antara Para Penggugat dan Tergugat, namun sampai saat ini tidak berhasil, Tergugat sangat sulit untuk ditemui dan dihubungi oleh Para Penggugat.
7. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah sepakat untuk menjual obyek perkara kepada Para Penggugat, dan telah menerima tanda jadi / uang pengikat dari Para Penggugat sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) namun sampai saat ini tidak menyelesaikan proses jual beli obyek perkara dengan Para Penggugat dan tidak mengembalikan uang muka kepada Para Penggugat membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi / ingkar janji, dan ini sangat merugikan bagi Para Penggugat.
8. Bahwa kerugian yang ditimbulkan sebagai akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat kepada Para Penggugat berupa:
 - a. Keadaan tidak pasti dimana Para Penggugat sampai saat ini belum mempunyai rumah untuk ditempati anak Para Penggugat, dikarenakan Tergugat tidak menyelesaikan proses jual beli obyek perkara dengan Para Penggugat. Dan Para Penggugat sampai 5 kali pergi ke Purwokerto untuk menyelesaikan permasalahan ini sehingga menghabiskan waktu dan biaya yang tidak sedikit.
 - b. Kerugian materil berupa uang sejumlah Rp21.000.000,00 (dua puluh stau juta rupiah), dengan perincian :
 - Uang Pengikat sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)
 - Biaya transportasi dan akomodasi sebanyak 5 X Rp1.200.000,00 = Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah)
 - Uang makan selama di Purwokerto sebanyak 5 X Rp1.000.000,00 Rp5.000.000,00
9. Bahwa untuk kerugian mana, wajar Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat sebesar 5 x uang muka / DP (5X Rp10.000.000,00 = Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Hal. 3 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG

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

10. Bahwa oleh karenanya Para Penggugat mohon agar Tergugat diperintahkan untuk mengembalikan uang muka pengikat Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), biaya transportasi dan akomodasi sebesar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah) beserta dendanya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
11. Bahwa dikarenakan sampai saat ini dari Tergugat tidak ada itikad baik, untuk menyelesaikan proses jual beli obyek perkara dengan Para Penggugat dan Para Penggugat khawatir Tergugat mengoperkan obyek perkara kepada Pihak lain, maka Para Penggugat mohon agar diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah yang terletak di Komplek Perumahan Purwakencana I gang 3 Nomor 3B Purwokerto. Kelurahan Purwanegara, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 01379/Purwanegara atas nama ASRI WAHYUNI, dengan batas-batas :
 - Utara : tanah dan bangunan No. 0334
 - Timur : tanah No. 358/rumah No.2B
 - Selatan : Jl. Purwakencana 3
 - Barat : tanah No. 0356/rumah No. 4B
12. Bahwa perkara ini didasar pada bukti yang lengkap sehingga memenuhi syarat Pasal 180 (1) HIR.
13. Bahwa agar Tergugat tidak mengulur-ulur waktu dalam memenuhi kewajibannya untuk segera mengembalikan uang muka sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), biaya transportasi dan akomodasi sejumlah Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah) beserta dendanya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat, maka Tergugat harus dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) setiap hari terlambat memenuhi putusan dalam gugatan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
14. Bahwa Para Penggugat juga mohon putusan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*) hal ini didasarkan bukti otentik, meskipun terhadap putusan ini diajukan verzet, banding atau kasasi.
15. Bahwa oleh karena Tergugat merupakan pihak yang bersalah dalam perkara ini, wajar apabila kepadanya dibebani untuk menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Hal. 4 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon dengan hormat Pengadilan Negeri Purwokerto berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas tanah seluas 128m² yang di atasnya terdapat bangunan rumah yang terletak di Komplek Perumahan Purwokencana I gang 3 Nomor 3B Purwokerto. Kelurahan Purwanegara, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 01379/Purwanegara atas nama ASRI WAHYUNI, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah dan bangunan No. 0334
- Timur : Tanah No. 358/Rumah No. 2B
- Selatan :Jl. Purwokencana 3.
- Barat : Tanah No. 356/Rumah No. 4B

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah wanprestasi (Ingkar janji).
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang muka sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), biaya transportasi, akomodasi dan makan sejumlah Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah) beserta dendanya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat.
4. Menghukum Tergugat membayar Uang Paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat memenuhi putusan dalam gugatan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
5. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*) meskipun terhadap putusan ini diajukan verzet, banding atau kasasi.
6. Menghukum Tergugat untuk menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDIAIR :

Apabila Pengadilan Negeri Purwokerto berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal. 5 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Penggugat menyatakan ada perubahan/perbaikan dalam surat gugatannya berkaitan dengan kesalahan pengetikan yaitu pada posita gugatan No. 2, 11 serta dalam tuntutan provisi, dimana tercatat Batas Utara = 0334, seharusnya tercatat Batas Utara = tanah dan bangunan No. 0334. Selain itu perbaikan posita gugatan point 4 dan 5, dimana tercatat tanggal 23 Agustus 2015 dan tanggal 27 Agustus 2015, seharusnya tercatat tanggal 23 Juli 2015 dan tanggal 27 Juli 2015.

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

DALAM KONPENSI

A. Dalam Eksepsi

Eksepsi Bahwa gugatan cacat formal

1. Bahwa sebagaimana dinyatakan pada halaman pertama surat gugatannya, Para Penggugat mengajukan gugatan *a quo* tertanggal 20 Agustus 2015, dan pada halaman terakhir gugatan ditutup dengan ditanda tangani tertanggal 20 Agustus 2015, serta gugatan juga terdaftar dalam register perkara di kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 20 Agustus 2015. Namun, di dalam dalil-dalil gugatannya (posita) Para Penggugat menjelaskan tentang peristiwa atau perbuatan- perbuatan Para Penggugat dengan Tergugat pada saat sesudah surat gugatan dibuat, yakni peristiwa atau perbuatan-perbuatan tanggal 23 Agustus 2015 (posita angka 3 dan posita angka 4) dan tanggal 27 Agustus 2015 (posita angka 5), hal demikian jelas bahwa dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat dibuat lebih dulu sebelum *quod non* terjadinya kejadian atau peristiwa hukum yang di dalilkan oleh Para Penggugat .

Dengan demikian gugatan penggugat menjadi cacat formal, yang selanjutnya karena gugatan *a quo* cacat secara formal, maka terhadapnya harus dinyatakan tidak sah dan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) .

Eksepsi Bahwa gugatan tidak sempurna

2. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak sempurna karena tidak memperhatikan logika-logika hukum yang dapat menimbulkan konsekuensi misainya, untuk gugatan ingkar janji/wanprestasi harus ada petitum yang menyatakan bahwa perjanjian (dilakukan secara lisan) yang dibuat antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah sah.

Hal. 6 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG



Maka konsekuensi yuridis terhadap surat gugatan Para Penggugat yang tidak sempurna tersebut adalah gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 1974 Nomor: 565/K/Sip/1973 .

B. Dalam Provisi

1. Bahwa tuntutan provisi Para Penggugat yang meminta agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa *a quo* sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan karena tidak beralasan hukum sama sekali .
2. Bahwa permintaan sita jaminan Penggugat tersebut nyata-nyata tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 227 *Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R.)* / Pasal 261 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Sulten Java En Madura (R.Bg.)* dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) Nomor 05 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 .
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, tuntutan provisi Para Penggugat sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan seluruhnya dikarenakan tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan .

C. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa yang diuraikan dalam Eksepsi dan dalam Provisi tersebut di atas mohon dianggap telah termasuk ke dalam pokok perkara ini .
2. Bahwa secara tegas Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan *a quo*, kecuali hal-hal yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya .
3. Bahwa sebagaimana dimaksud dalam dalil posita gugatan Para Penggugat angka 1 adalah benar, sehingga tidak perlu kami tanggapi lebih lanjut .
4. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Para Penggugat angka 2 adalah tidak benar kalau Tergugat pernah menawarkan rumah obyek sengketa yang terletak di kompleks perumahan Purwokencana I blok 3 No. 3B Purwokerto, Kelurahan Purwanegara, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 01379 atas nama Asri Wahyuni kepada Para Penggugat, yang benar adalah sebagai berikut :
 - Bahwa pada tanggal 23 Juli 2015 Tergugat kedatangan Para Penggugat di rumah kediaman Tergugat di kompleks perumahan
Hal. 7 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Purwokencana I blok 3 No. 1B Purwokerto, Kelurahan Purwanegara, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, Para Penggugat menyampaikan berminat sekali membeli rumah Tergugat yang terletak di Komplek Perumahan Purwokencana I blok 3 No. 3B Purwokerto, Kelurahan Purwanegara, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas (obyek sengketa), dan Para Penggugat pada saat itu memohon sekali (baca:mendesak) agar Tergugat mau menjual rumah obyek sengketa dimaksud kepada Para Penggugat dengan alasan rumah obyek sengketa untuk ditempati anak Para Penggugat yang akan kuliah di Unsoed Purwokerto .

- Bahwa atas desakan Para Penggugat tersebut, kemudian Tergugat bersedia menjual obyek sengketa kepada Para Penggugat, selanjutnya setelah terjadi tawar-menawar harga akhirnya disepakati harga obyek sengketa sebesar Rp 480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah), yang kesepakatannya dilakukan secara lisan .
 - Bahwa pada hari itu juga tanggal 23 Juli 2015, sesaat setelah Tergugat dan Para Penggugat secara lisan telah sepakat, obyek sengketa milik Tergugat akan dijual kepada Para Penggugat dengan harga sebesar Rp 480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah), Para Penggugat memaksa Tergugat untuk menerima uang muka (tanda jadi/DP) yang akan diperhitungkan dengan harga obyek sengketa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dengan alasan dari pada uang tersebut "*mendal-mendol di saku*", Para Penggugat juga mengatakan bawa uang pelunasan sudah disiapkan oleh Para Penggugat, dan Para Penggugat akan melakukan pelunasan maksimal 1 (satu) minggu kedepan, Para Penggugat dengan Tergugat sepakat proses jual beli akan dilakukan oleh Notaris/PPAT Sopan, SH di Purwokerto .
 - Bahwa pada tanggal 23 Juli 2015 bertempat di kediaman Tergugat di komplek perumahan Purwokencana I Blok 3 No. 1B Purwokerto, Kelurahan Purwanegara, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, Tergugat telah menyerahkan foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) obyek sengketa kepada Para Penggugat .
5. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Para Penggugat angka 3 dan angka 4 adalah tidak benar, karena kesepakatan secara lisan tentang jual-
Hal. 8 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG

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)



beli obyek sengketa antara Tergugat dengan Para Penggugat serta diserahkannya uang muka tanda jadi/DP dilakukan pada tanggal 23 Juli 2015 bukan tanggal 23 Agustus 2015 sebagaimana telah Tergugat jelaskan pada angka 4 diatas, oleh karenanya dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat jelas tidak masuk akal karena gugatan Para Penggugat menuntut kepada Tergugat tentang peristiwa atau kejadian tanggal 23 Agustus 2015 padahal gugatan Para Penggugat dibuat dan ditanda tangani serta didaftarkan dalam register Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 20 Agustus 2015, dengan demikian dalil-dalil posita Para Penggugat tidak berdasar fakta-fakta dan dasar hukum yang jelas, maka gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

6. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Para Penggugat angka 5, angka 6 dan angka 7 adalah tidak benar, hal ini Tergugat akan sampaikan berdasarkan fakta-fakta dan argument sebagai berikut :

- Bahwa kesepakatan secara lisan jual-beli obyek sengketa antara Tergugat dengan Para Penggugat terjadi pada tanggal 23 Juli 2015 dan maksimal dalam waktu 1 (satu) minggu kedepan (tanggal 23 Juli 2015 s/d tanggal 30 Juli 2015) Para Penggugat akan melakukan pelunasan kekurangan pembayaran serta melaksanakan proses jual beli di Notaris / PPAT Sopan, SH di Purwokerto, .
- Bahwa Para Penggugat berdalih pada tanggal 27 Agustus 2015 "*datang ke rumah Tergugat untuk melunasi kekurangan pembayaran serta melaksanakan proses jual beli obyek sengketa*", bahkan dikatakan bahwa Para Penggugat menunggu Tergugat sampai jam 23:30 WIB, adalah mengada-ada dan memutar balikan fakta, karena sampai tanggal 30 Juli 2015 Tergugat menunggu Para Penggugat untuk melunasi kekurangan pembayaran obyek sengketa sebagaimana yang telah dijanjikan oleh Para Penggugat bahwa maksimal 1 (satu) minggu Para Penggugat akan melakukan pelunasan pembayaran obyek sengketa .
- Bahwa tidak benar Tergugat sulit ditemui dan dihubungi oleh Para Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan jual-beli obyek sengketa, yang benar adalah Tergugat sebagai penjual sangat respon menunggu dalam 1 (satu) minggu dari tanggal 23 Juli 2015 s/d tanggal 30 Juli 2015 kapan Para Penggugat akan memenuhi janjinya melunasi kekurangan pembayaran???

Hal. 9 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada agenda mediasi pada tanggal 22 September 2015 di Pengadilan Negeri Purwokerto, Tergugat menghendaki dan sudah menawarkan untuk hari ini Para Penggugat dapat melaksanakan proses jual beli obyek sengketa dengan mengajak Para Penggugat ke Notaris/PPAT Bapak Sopan, SH untuk menyelesaikan jual-beli dengan harga yang telah disepakati yaitu Rp.480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dikurangi uang tanda jadi/DP sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), pada saat mediasi tersebut Tergugat juga menelpon Notaris/PPAT Bapak Sopan, SH dan berbicara yang intinya Notaris/PPAT Bapak Sopan, SH saat itu siap ada di kantor dan bisa melaksanakan jual-beli / peralihan hak saat itu juga, tetapi Para Penggugat tidak bersedia menerima permintaan / ajakan Tergugat, dengan demikian Para Penggugatlah yang jelas-jelas telah melakukan ingkar janji / wanprestasi .
 - Bahwa karena tanggal 30 Juli 2015 telah lewat, ternyata Para Penggugat tidak juga melaksanakan kesepakatan perjanjian jual-beli obyek sengketa, sebagaimana yang dinyatakan pada tanggal 23 Juli 2015 tersebut, yaitu tidak melunasi kekurangan pembayaran sebesar Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) .
 - Bahwa dengan demikian Para Penggugat telah terbukti beritikad tidak baik, karena Para Penggugat tidak menepati janjinya melunasi keseluruhan kekurangan pembayaran obyek sengketa sebesar Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) yang mestinya harus lunas pada tanggal 30 Juli 2015, Sehingga perbuatan Para Penggugat yang demikian itu merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang sangat merugikan Tergugat .
7. Bahwa posita gugatan Para Penggugat angka 8 sama sekali tidak benar ngawur dan Para Penggugat mau untungya sendiri, padahal fakta-fakta hukum membuktikan bahwa Tergugatlah yang telah dirugikan oleh Para Penggugat karena Para Penggugat telah ingkar janji / wanprestasi. Dengan demikian tuntutan angka 8 sub a dan sub b tidak berdasar hukum .
8. Bahwa posita gugatan Para Penggugat angka 9 dan angka 10 sama sekali tidak berdasarkan hukum karena yang ingkar janji / wanprestasi adalah Para Penggugat sendiri, justeru Tergugatlah yang kepentingan hukumnya telah dirugikan oleh Para Penggugat .
9. Bahwa posita gugatan Para Penggugat angka 11 dan angka 12 adalah

Hal. 10 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG

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)



tidak benar dan tidak berdasar hukum karena dalam perkara *a quo* penyelesaian jual-beli belum terlaksana, sehingga obyek sengketa belum beralih menjadi milik / hak milik Para Penggugat, dengan demikian permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan Para Penggugat tidak berdasar hukum, lagi pula Para Penggugat memohon sita jaminan (*conservatoir beslag*) didasari Pasal 180 ayat (1) HIR. Mohon pelajari lagi bunyi dan makna pasal tersebut dengan baik .

10. Bahwa posita gugatan Para Penggugat angka 13 dan angka 14 serta angka 15 adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum dan Para Penggugat hanya mencari-cari saja, lihat aturan *uitverbaar bij vorraad* jo aturan Mahkamah Agung RI tentang hal tersebut, oleh karenanya posita dan petitum yang demikian tidak berdasar hukum maka, sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak .

DALAM REKONPENS

Bahwa dalam perkara ini pula kami mohon agar diperiksa gugatan balik atau Rekonpensi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Rekonpensi yang dimaksud adalah sebagai berikut .

1. Bahwa dari segala apa yang telah terpapar pada jawaban dalam Konpensi tersebut diatas untuk dianggap terulang kembali dalam Rekonpensi ini, sebagai dalil posita gugatan dalam Rekonpensi.
2. Bahwa pada tanggal 23 Juli 2015 berada di rumah Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi di Komplek Perumahan Purwakencana I Blok 3 No. 1B, Kelurahan Purwanegara, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi telah sepakat mengadakan perjanjian jual beli tanah (obyek sengketa) seluas 128 M2 yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang terletak di Perumahan Purwokencana I Blok 3 No. 3B, Kelurahan Purwanegara, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01379/Purwanegara atas nama Asri Wahyuni dengan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi, yang kesepakatannya dilakukan secara lisan .
- 3 Bahwa sebagai pelaksanaan dari kesepakatan jual-beli obyek sengketa yang diterangkan pada angka 2 diatas, maka mulai tanggal 24 Juli 2015 Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi telah melaksanakan kewajibannya selaku penjual tanah obyek sengketa dengan melakukan
Hal. 11 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG



perbuatan-perbuatan berupa :

- a. Mengajukan surat penarikan sertifikat ke Bank BTN (Bank Tabungan Negara) Purwokerto dan diterima oleh pegawai Bank tersebut yang bernama Bpk. Tri Agus dan Bpk. Sunardi Wibowo .
- b. Membuat Surat Kuasa Jual. Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi selaku pemberi kuasa kepada penerima kuasa Notaris/PPAT Sopan, SH di Purwokerto, atas jual beli tanah (obyek sengketa) seluas 128 M2 yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang terletak di Perumahan Purwokencana I Blok 3 No. 3B, Kelurahan Purwanegara, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01379/Purwanegara atas nama Asri Wahyuni .
- c. Membuat Surat Kuasa. Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi selaku pemberi kuasa kepada penerima kuasa Notaris/PPAT Sopan, SH di Purwokerto, guna pengambilan sertifikat di Bank BTN (Bank Tabungan Negara) Purwokerto
- d. Menyiapkan berkas-berkas, meliputi :
 - KTP (Kartu Tanda Penduduk) Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi
 - KTP (Kartu Tanda Penduduk) suami Penggugat Rekonpensi/Tergugat -Konpensi KK (Kartu Keluarga)
 - Surat pajak tanah/SPPT
 - Dll

Berkas-berkas tersebut oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi telah diserahkan kepada Notaris/PPAT Sopan, SH untuk kelengkapan jual-beli obyek sengketa .

4. Bahwa di dalam kesepakatan perjanjian jual-beli obyek sengketa yang telah diterangkan pada angka 2 di atas, antara lain memuat hal-hal :
 - a. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi sepakat membeli obyek sengketa dengan harga sebesar Rp480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah) .
 - b. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi telah memberi uang tanda jadi/DP sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) .
 - c. -Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi telah menyerahkan foto copy Sertifikat Hak Milik obyek sengketa kepada Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi .

Hal. 12 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi sepakat dan berjanji akan segera melunasi kekurangan pembayaran sebesar Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) dalam jangka waktu maksimal 1 (satu) minggu, yakni dari tanggal 23 Juli 2015 s/d 30 Juli 2015 .
 - e. Bahwa teknis pelaksanaan transaksi jual-beli obyek sengketa akan dibantu semua pengurusannya oleh Notaris/PPAT Sopan, SH di Purwokerto dan dapat dilaksanakan kapan saja sepanjang hari kerja dan jam kerja .
5. Bahwa walaupun tanggal 30 Juli 2015 telah lewat, ternyata Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi tidak juga melaksanakan kesepakatan perjanjian jual-beli obyek sengketa, sebagaimana yang dinyatakan pada tanggal 23 Juli 2015 tersebut, yaitu tidak melunasi kekurangan pembayaran sebesar Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) .
6. Bahwa dengan demikian Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi telah terbukti beritikad tidak baik, karena :
- a. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi tidak menepati janjinya melunasi keseluruhan kekurangan pembayaran obyek sengketa sebesar Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) yang mestinya harus lunas pada tanggal 30 Juli 2015 .
 - b. Bahwa pada tanggal 31 Juli 2015 Tergugat Rekonpensi II (Nani Rohani) telah membatalkan jual-beli obyek sengketa dengan mengirim pesan via BBM yang isinya meminta kembali uang DP sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan menyuruh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi mentransfer uang DP tersebut ke rekening BCA: Kantor Cabang Parakan atas nama Nani Rohani Nomor. 1550189085 milik Tergugat Rekonpensi II .
- Sehingga perbuatan Tergugat Rekonpensi yang demikian itu merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang sangat merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi .
7. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan ingkar janji /wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi /Penggugat Kompensi, maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi menjadi menderita kerugian, baik materiil maupun immaterial, dengan rincian sebagai berikut :
- 7.1. Kerugian Material :
- a. Berupa keseluruhan kekurangan pembayaran obyek sengketa yang

Hal. 13 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG



harus dilunasi sebesar Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) .

- b.-Kehilangan keuntungan yang semestinya didapat dari hasil pengelolaan uang sejumlah Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) yang rata-rata setiap harinya dapat menghasilkan keuntungan sebesar 2 % (dua prosen) atau $2\% \times \text{Rp}470.000.000,00$ (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) = Rp9.400.000,00 (Sembilan juta empat ratus ribu rupiah) .

Kerugian ini harus dibebankan kepada Para Tergugat Rekompensi /Para Penggugat Kompensi dan dipandang sebagai denda keterlambatan pelunasan, terhitung sejak tanggal 30 Juli 2015 .

- c. Biaya yang harus dikeluarkan untuk biaya surat kuasa dan uang muka kepada Notaris, biaya pengurusan perkara dan jasa Advokat, semuanya berjumlah tidak kurang dari Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) .

7.2. Kerugian Immateriil :

- a. Dengan tidak dibayarnya kekurangan pembayaran obyek sengketa, maka Penggugat Rekompensi menjadi tercemar nama baiknya di kalangan pengusaha terutama rekan-rekan bisnis Penggugat Rekompensi, menjadi tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas Penggugat Rekompensi menjadi berkurang, yang semuanya itu menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) .

8. Bahwa oleh karena Para Tergugat Rekompensi/Para Penggugat Kompensi telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dan beritikad tidak baik, maka untuk menghindari agar putusan Pengadilan nantinya tidak sia-sia serta karena ada dugaan kuat Para Tergugat Rekompensi/Para Tergugat Kompensi hendak memindah tangankan hartanya, bersama ini pula Penggugat Rekompensi Tergugat Kompensi mohon agar Pengadilan berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu atas harta kekayaan Para Tergugat Rekompensi/Para Penggugat kompensi, baik bergerak maupun tidak bergerak yang daftarnya akan disusulkan kemudian .

9. Bahwa karena gugatan a quo telah didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, Penggugat Hal. 14 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta-merta (*uitverbaar bij vorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi .

Berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum yang terpapar di atas, dengan penuh kerendahan hati, Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi sangat mengharapkan bantuan dan kebijaksanaan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut .

DALAM KONPENSI

A. Dalam Eksepsi

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya .
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) .

B. Dalam Provisi

- Menyatakan menolak permohonan provisi Para Penggugat .

C. Dalam pokok Perkara

- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
- Biaya perkara menurut hukum .

Dalam Rekonpensi

Primair

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya .
2. Menyatakan sah hubungan hukum antara Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi dengan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi, dalam hal kesepakatan perjanjian jual beli obyek sengketa, yang dilakukan secara lisan .
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi telah ingkar janji / wanprestasi, karena tidak membayar keseluruhan kekurangan pembayaran obyek sengketa yang telah disepakati, yaitu sebesar Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) .
4. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi untuk membayar keseluruhan kekurangan pembayaran obyek sengketa yang telah disepakati, yaitu sebesar Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh)

Hal. 15 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG



hari dihitung sejak putusan ini diucapkan .

5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi untuk membayar ganti rugi materiil maupun immaterial kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi secara tunai dan sekaligus, dengan rincian sebagai berikut :

5.1. Ganti rugi materiil:

a. Denda keterlambatan pelunasan keseluruhan kekurangan pembayaran obyek sengketa sebesar 2 % X Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) = Rp9.400.000,00 (Sembilan juta empat ratus ribu rupiah) setiap harinya, dihitung sejak tanggal tanggal 30 Juli 2015 sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik .

b. Penggantian biaya surat kuasa dan uang muka kepada Notaris, biaya pengurusan perkara dan jasa Advokat, sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) .

b. Ganti rugi immaterial sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari dihitung sejak putusan ini diucapkan.

6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonpensi Tergugat Konpensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya dihitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik .

7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaarj vorraaa*) meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi .

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dilatakan atas harta kekayaan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi .

Subsida

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya .

2. Menyatakan sah hubungan hukum antara Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi dengan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi, dalam hal kesepakatan perjanjian jual beli obyek sengketa, yang dilakukan secara lisan .

3. Menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi

Hal. 16 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG



telah ingkar janji/wanprestasi, karena tidak membayar keseluruhan kekurangan pembayaran obyek sengketa yang telah disepakati, yaitu sebesar Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) .

4. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi untuk memenuhi kesepakatan perjanjian jual beli obyek sengketa dengan yang telah disepakati, yaitu sebesar Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan ini diucapkan .
5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi untuk membayar ganti rugi materiil maupun immaterial kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi secara tunai dan sekaligus, dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Ganti rugi materiil:
 - c. Denda keterlambatan pelunasan keseluruhan kekurangan pembayaran obyek sengketa sebesar 2 % X Rp470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) = Rp9.400.000,00 (Sembilan juta empat ratus ribu rupiah) setiap harinya, terhitung sejak tanggal tanggal 30 Juli 2015 sampai dengan clipenuhinya isi putusan ini dengan baik .
 - d. Penggantian biaya surat kuasa dan uang muka kepada Notaris, biaya pengurusan perkara dan jasa Advokat, sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) .
 - c. Ganti rugi immaterial sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan ini diucapkan.
6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik .
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi .
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakan atas harta kekayaan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi .

Hal. 17 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG



Atau

Apabila Pengadilan Negeri Purwokerto berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 29 Oktober 2015 sedangkan Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 5 Nopember 2015 dan selanjutnya Para Penggugat mengajukan Duplik Rekonpensi tertanggal 19 Nopember 2015;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Purwokerto telah menjatuhkan putusan Nomor 41/Pdt.G/2015/PN Pwt tanggal 22 Pebruari 2016 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak Gugatan Provisi dari Para Penggugat.

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijik verklaard*).

DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI :

- Menghukum Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp336.000,00 (tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah).

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 41/Pdt.G/2015/PN Pwt, tanggal 3 Maret 2016 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Purwokerto yang menerangkan bahwa Para Pembanding/Para Penggugat mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor. 41/Pdt.G/2015/PN Pwt tanggal 22 Pebruari 2016, permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan sah dan seksama kepada pihak lawan sebagaimana dalam Relaa Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding tanggal 15 Maret 2016 ;

Membaca, Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat tanggal 16 Maret 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 18 Maret 2016 dan Memori Banding tersebut

Hal. 18 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diberitahukan dan diserahkan dengan seksama kepada Terbanding/Tergugat tanggal 31 Maret 2016;

Membaca, Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat tanggal 28 April 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokero tanggal 9 Mei 2016 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan seksama kepada Para Pembanding/Para Penggugat tanggal 17 Mei 2016;

Membaca, Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara kepada Pembanding tanggal 17 Mei 2016, dan kepada Terbanding tanggal 12 Mei 2016, bahwa para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto dengan tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan ini, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding/Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh pasal 7 Undang-Undang Nomor.20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, maka secara formal permintaan banding dari Para Pembanding dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding/Para Penggugat dalam Memori Bandingnya mengemukakan keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor. 41/Pdt.G/2015/PN Pwt tanggal 22 Pebruari 2016, dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut :

- Judex Facti Pengadilan Negeri Purwokerto sudah tepat menentukan hukumnya yaitu pasal 1320 KUHPerdata, namun penerapan hukumnya tidak secara utuh diterapkan murni dan konsekwen terhadap azas-azas / unsur-unsur isi dari pasal 1320 KUHPerdata, sehingga salah dalam menerapkan hukumnya ;
- Keberatan terhadap Pertimbangan Putusan Dalam Provisi (pada halaman 29-30): tidak tepat jika Penggugat tidak menunjukkan bukti bahwa Tergugat akan menggelapkan atau membawa obyek sengketa, sebab telah terungkap bukti Terbanding telah memberikan

Hal. 19 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG



alat bukti P-5 yang ternyata tidak benar dan berbeda yang diserahkan kepada para Pembanding pada saat uang muka diberikan tanggal 23 Juli 2015. Bukti P-5 dihubungkan dengan bukti T-9 berbeda, karena tanah dan bangunan dimaksud ternyata masih dijadikan agunan di Bank BTN ;

- Keberatan terhadap pertimbangan hukum Dalam Kompensi Dalam Eksepsi (halaman 31 alenia 5 dan halaman 32 alenia 1, dan halaman 34 alenia 2, alenia 3 dan alenia 4), karena perjanjian seharusnya ditetapkan batal demi hukum, karena Terbanding tidak pernah memberitahu para Pembanding mengenai ada tidaknya ijin dari kreditur (Bank BTN) tersebut . Dengan demikian terbukti bahwa obyek jual beli obyek sengketa tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara ;
- Seharusnya eksepsi ke 2 Tergugat ditolak ;
- Fakta yang terungkap di persidangan berdasarkan keterangan saksi **Sumidi** (saksi bersama Pembanding ke rumah Terbanding, tetapi tidak bertemu dengan Terbanding sampai batas waktu yang diperjanjikan berakhir), keterangan ahli Budiman Setyo Haryanto, S.H.,M.H., Dosen Fakultas Hukum Jendral Soedirman Purwokerto (seseorang yang sudah menjaminkan sesuatu barang tidak tetap, Debitur tidak diperbolehkan melakukan tindakan hukum apapun kecuali seijin dari Kreditur), bukti P-5 (foto copy sertifikat yang diberikan kepada Pembanding, tidak ada catatan bahwa obyek sengketa tidak sedang dijaminkan), bukti T-9 dan T-10 berupa Surat Permohonan Roya tanggal 30 November 2015, membuktikan bahwa obyek sengketa masih dijadikan jaminan hutang di Bank BTN Purwokerto ;
- Berdasarkan fakta tersebut terbukti Terbanding telah melakukan wanprestasi/ingkar janji. Terbanding tidak dapat memenuhi kewajibannya ;
- Pertimbangan Dalam Rekonvensi Dalam Pokok Perkara, berdasarkan fakta tersebut di atas, seharusnya gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi ditolak secara keseluruhan ;
- Dengan demikian seharusnya putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tersebut dibatalkan ;

Hal. 20 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding/Tergugat mengajukan Kontra Memori Banding, yang pada pokoknya mengemukakan bahwa ;

- Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor. 41/Pdt.G/2015/PN Pwt tanggal 22 Pebruari 2016 telah tepat dan benar , bahwa Penggugat seharusnya mengajukan gugatan Pembatalan Perjanjian, bukan mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi atau ingkar janji;
- Keberatan para Pembanding patut dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto baik dalam Provisi, Dalam Konvensi, dalam Rekonvensi maupun Dalam Konvensi dan Rekonvensi telah tepat dan benar, karena itu diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam mengadili perkara ini ;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangannya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, karena pokok perkara (dalam gugatan Konvensi) dinyatakan tidak dapat diterima, tetapi dalam amar putusannya tidak tercantum, karena itu Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor. 41/Pdt.G/2015/PN Pwt tanggal 22 Pebruari 2016 tersebut perlu diperbaiki dengan melengkapi amar putusan dalam rekonvensi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 41/Pdt.G/2015/PN.Pwt tanggal 22 Pebruari 2016 dalam tingkat banding ini diperbaiki dengan menambahkan point amar putusan (Dalam Rekonvensi), sehingga selengkapya sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding ini pada pokoknya Para Pembanding/Para Penggugat tetap pada posisi kalah, karena Para Pembanding/Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding, yang jumlahnya disebutkan dalam amar putusan ;

Mengingat ketentuan Undang-undang Nomor. 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura jo. Undang-undang Nomor.48 tahun

Hal. 21 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Para Penggugat;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor. 41/Pdt.G/2015/PN Pwt tanggal 22 Pebruari 2016 yang dimohonkan banding tersebut, sehingga selengkapnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Menolak Gugatan Provisi dari Para Penggugat.

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA :

Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM REKONVENSIS :

Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM KONPENSIDAN REKONPENSIS :

Menghukum Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp336.000,00 (tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah).

- Menghukum Para Pembanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim **Pengadilan Tinggi Jawa Tengah** pada hari **Rabu**, tanggal **14 September 2016** oleh kami, **Retno Pudyaningtyas, S.H** sebagai Hakim Ketua, **Rangkilemba Lakukua, S.H.,M.H** dan **Murdiyono, S.H.,M.H** masing-

Hal. 22 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 247/PDT/2016/PT SMG tanggal 01 Juli 2016 putusan tersebut pada hari **Senin** tanggal **19 September 2016** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, **Afiah, S.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd

Rangkilemba Lakukua, S.H.,M.H.

Retno Pudyaningtyas, S.H.

Ttd

Murdiyono, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Afiah, S.H.

Biaya-biaya :

- Meterai Putusan.....	Rp.	6.000,-
- Redaksi Putusan.....	Rp.	5.000,-
- Biaya Pemberkasan.....	Rp.	139.000,-
Jumlah.....	Rp.	150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 23 putusan Nomor.247/Pdt/2016/PT SMG

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)