



P U T U S A N

Nomor 80/PDT/2017/PT PDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Padang, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam Pengadilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

ZULMI PUTRA, bertempat tinggal di Perumahan Pondok Indah Balai Baru RT. 03, RW. 07, Kelurahan Gunung Sarik, Kecamatan Kuranji, Kota Padang. (Belakang Masjid Darusalam Wisma Indah VI Padang), selanjutnya disebut Tergugat/Pembanding;

Lawan:

ELVY MADREANI, S.H., bertempat tinggal di Balai Baru Nomor 7 RT.001, RW.005, Kelurahan Gunung Sarik, Kecamatan Kuranji Kota Padang, selanjutnya disebut Penggugat/Terbanding;

Pengadilan Tinggi Tersebut;

Setelah membaca;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Padang tanggal 9 Juni 2017 Nomor 80/PDT/2017/PT PDG., tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 80/PDT/2017/PT PDG., tanggal 6 Juli 2017, tentang hari sidang;
3. Berkas perkara dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 25 Juli 2016 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 4 Agustus 2016 di bawah register Nomor 135/Pdt.G/2016/PN. Pdg., telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan rumah yang dihuni dan dikuasai oleh Tergugat dari tanggal 10 April 2015 sampai saat ini yang berlokasi di Perumahan Pondok Indah kav.28 Balai Baru, RT.03, Rw.07, Kelurahan Gunung Sarik, Kecamatan Kuranji Padang dengan luas

Halaman 1 dari 22 putusan Nomor 80/PDT/2017/PT PDG



bangunan 36 m2, luas tanah 69 m2 dari luas 14.330 m2 dengan sertifikat masih diproses oleh BPN Kota Padang dengan peta bidang No.480/2014.

2. Bahwa tergugat berminat dan membeli rumah tersebut dengan cara kredit selama 15 tahun kepada Penggugat dengan mengisi formulir pemesanan rumah di rumah Penggugat pada tahun 2014 tepatnya dengan No kavling 28 dengan Luas bangunan 36 dan luas tanah 72 tersebut dengan harga promo sebesar Rp.180.000.000,-(seratus delapan puluh juta rupiah) dengan DP sebesar Rp.60.000.000,- dan baru dibayar angsuran DP/uang muka sebesar Rp. 40.000.000, (empat puluh lima juta rupiah) secara bertahap sebelum bangunan dibangun oleh Penggugat.
3. Bahwa Tergugat juga telah membayar Boking fee sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) yang seharusnya sebesar Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) dan kemudian angsuran uang muka secara bertahap dengan total sebesar Rp.40.000.000 (empat puluh Juta rupiah) dan sisa uang muka sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas Juta rupiah) dengan kesepakatan dibayar setelah bangunan dihuni oleh Tergugat.
4. Bahwa setelah Tergugat menyerahkan uang sebesar Rp.45.000.000,(empat puluh lima juta rupiah) Penggugat langsung membangun rumah tersebut dan Tergugat meminta kepada Penggugat supaya bangunan bisa diselesai pada bulan April 2015 dan Tergugat langsung menepati karena rumah kontrakan Tergugat sudah habis masa kontraknya.
5. Bahwa Penggugat menyanggupi permintaan Tergugat tersebut dan Tergugat beserta keluarganya bisa menghuni bangunan tersebut mulai tanggal 10 April 2015 sampai saat ini tanpa melalui prosedur akad kredit dengan pihak bank yaitu tanpa melunasi kekurangan uang muka kepada Penggugat sebagai pihak pemilik tanah dan bangunan.
6. Bahwa selama menghuni Tergugat tidak ada yang mengganggu atau yang menghalangi. Ini bukti bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak ada masalah atau berperkara.
7. Bahwa selama menghuni dan menguasai rumah tersebut Tergugat tidak pernah mau membayar kekurangan uang muka dan mencicil angsuran ke pemilik bangunan.
8. Bahwa dasar hukum Penggugat berani mendirikan bangunan tersebut adalah :

Halaman 2 dari 22 putusan Nomor 80/PDT/2017/PT PDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Karena objek tersebut diperoleh Penggugat dari Kedua orang tua dengan surat silih jarih pada tahun 1973 yang telah Incracht yang dikuatkan oleh putusan Mahkamah Agung RI Reg No.134K/Pdt/1996.
 - Karena objek Tersebut sudah di Eksekusi pada tanggal 25 mei tahun 2010.
 - Karena sertifikat objek bangunan tersebut sedang diproses di BPN Kota Padang sudah diukur oleh pihak BPN Kota Padang dengan Peta bidang No.480/2014 dengan luas 14.330 m2 yang sampai saat ini masih diproses di BPN Kota Padang dan pihak BPN Kota Padang belum pernah menolak permohonan yang diajukan oleh pihak Penggugat.
9. Bahwa Penggugat hanya meminjamkan kunci rumah tersebut kepada Tergugat sebelum melunasi uang muka dan Penggugat meminta Tergugat menghuni harus menanda tangani Perjanjian Pengikatan Jual beli dan Tergugat berjanji akan mematuhi aturan tersebut setelah memasuki/menghuni karena alasan tergugat yang belum sempat mempelajari draf perjanjian yang telah diserahkan oleh Penggugat sementara Tergugat sudah harus menghuni dan harus pindah pada tanggal 10 April 2015.
10. Bahwa Penggugat sudah berulang kali meminta Tergugat untuk menandatangani Pengikatan Perjanjian jual beli sebelum dan setelah menghuni rumah tersebut karena persyaratan untuk menghuni harus menanda tangani Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan kemudian Pengugat akan menyerahkan surat serah terima bangunan dari Penggugat sebagai pemilik bangunan, yang ternyata tidak dipenuhi oleh Tergugat dan Tergugat tetap menghuni tanpa ada surat pengikatan jual beli dan tanpa ada serah terima bangunan.
11. Bahwa sebelum menghuni bangunan Tergugat meminta izin kepada Penggugat untuk meminta perubahan dan tambahan bangunan kepada pihak Pemborong yang dipakai oleh Penggugat yaitu membuat dapur dan Teras dll dengan total biaya Rp 42.000.000 (empat puluh dua juta rupiah).
12. Bahwa karena Penggugat telah mengizinkan akhirnya Pemborong menuruti semua keinginan penambahan bangunan yang dipesan oleh Tergugat tanpa memastikan apakah Tergugat sudah menyelesaikan pembayaran pelunasan uang muka atau pembayaran penambahan bangunan tersebut.

Halaman 3 dari 22 putusan Nomor 80/PDT/2017/PT PDG

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)



13. Bahwa setelah semua bangunan selesai pihak Pemborong menagih Penggugat untuk menyelesaikan semua pembayaran pembangunan rumah tersebut.
14. Bahwa Penggugat baru menyadari jika Tergugat ternyata belum melunasi uang muka dan seharusnya belum boleh melakukan penambahan bangunan apalagi menghuni, karena Penggugat sudah terlanjur mengizinkan Tergugat dan Penggugat tetap komit untuk memberikan kemudahan waktu pembayaran kepada Tergugat yaitu mencicil kekurangan dp dan penambahan bangunan tersebut setelah Tergugat menghuni.
15. Bahwa setelah menghuni rumah tersebut ternyata Tergugat hanya mau membayar kekurangan DP sebesar Rp 2.000.000, (dua juta rupiah) dan mencicil utang perobahan bangunan pada Penggugat sebesar Rp. 42.000.000 (empat puluh dua juta Rupiah) secara bertahap sementara pihak Tergugat juga tetap tidak mau menanda tangani draf perjanjian yang telah diserahkan oleh Penggugat dengan alasan ada yang tidak disepakati walaupun sudah menghuni.
16. Bahwa Tergugat juga tidak pernah menyerahkan semua data-data untuk kelengkapan persyaratan untuk mengajukan kredit perumahan, untuk memastikan apakah diterima oleh pihak bank untuk membeli secara kredit karena Tergugat bukanlah Pegawai Negeri Sipil.
17. Bahwa ternyata Tergugat hanya berani berjanji dan tidak mau menepati janji. Janji hanya tinggal janji dan akhirnya Penggugat tidak bisa berbuat apa-apa dan juga tidak mau melelang rumah tersebut karena ingkar janji.
18. Bahwa Penggugat telah melakukan kelalaian untuk membuat perjanjian dengan Tergugat dan Penggugat juga telah melakukan kelalaian untuk percaya kepada Tergugat menyerahkan kunci rumah dan telah menguasai rumah tersebut tanpa melalui prosedur dari jual beli karena belum melunasi DP tetapi telah menguasai rumah tersebut sampai saat ini.
19. Bahwa akibat kelalaian Penggugat dimanfaatkan oleh Tergugat untuk mencari kelemahan Penggugat dan akhirnya Tergugat berhasil melakukan wanprestasi dan tetap menghuni tanpa menjalankan kewajibannya sebagai Pembelian tidak mau menanda tangani perjanjian pengikatan jual beli dengan Penggugat.
20. Bahwa seharusnya tugas dan kewajiban seorang pembeli/Tergugat adalah melunasi DP pembelian rumah sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta)

Halaman 4 dari 22 putusan Nomor 80/PDT/2017/PT PDG



dan mencencil kepada Penggugat sebagai pemilik tanah dan bangunan tersebut setelah Tergugat menghuni dan menguasainya.

21. Bahwa seharusnya tanggung jawab Penjual / Penggugat adalah menyelesaikan bangunan dan menyerahkan sertifikat setelah angsuran dilunasi oleh Pembeli/Tergugat.
22. Bahwa Tergugat tetap mencari-cari alasan untuk tidak mau menyelesaikan kewajibannya sebagai Pembeli dengan alasan karena sertifikat masih dalam proses di BPN Kota Padang.
23. Bahwa Penggugat tidak memakai dana bank untuk membeli tanah dan membuat bangunan tersebut, dan tidak ada undang-undang yang mengatur bahwa setiap Penjual rumah harus memakai dana dari bank. Jadi yang berhak menerima angsuran rumah tersebut adalah penggugat sebagai pemilik tanah dan bangunan dan bukan pihak Bank.
24. Bahwa sepanjang penjual / Penggugat mampu melaksanakan permintaan pembeli untuk membeli secara kredit sesuai keinginan pembeli, maka jual beli rumah dan bangunan tersebut sudah sah. Dan sertifikat baru bisa diserahkan kepada si Pembeli setelah angsuran dilunasi.
25. Bahwa akibat sikap Tergugat yang mengulur ulur janji akhirnya Penggugat mengirimkan sms dan menyebutkan apabila tidak menyelesaikan tunggakan uang muka dan harus menunggu sampai akad kredit dengan pihak Bank, maka harga berubah sesuai dengan harga yang di tarsi oleh pihak Bank.
26. Bahwa akibat isi sms yang Penggugat kirim akhirnya Tergugat mendatangi rumah seluruh tetangga yang telah membeli rumah dengan Penggugat, untuk membatalkan jual beli dan juga mempengaruhi setiap calon pembeli yang datang survey untuk jangan mengambil rumah dengan Penggugat karena dianggap tanahnya bermasalah.
27. Bahwa Penggugat baru mendapatkan laporan dari beberapa tetangga dan calon pembeli dan langsung mengirimkan sms kepada Tergugat untuk memohon jangan mempengaruhi pembeli lama dan calon pembeli, apabila pihak Tergugat tidak nyaman dan merasa dirugikan maka Penggugat bersedia mengembalikan uang Tergugat.
28. Bahwa akibat isi sms yang dikirim oleh Penggugat pada tanggal 5 Agustus, akhirnya keluarga Tergugat marah dan membawa rombongan keluarganya untuk mendatangi rumah Penggugat pada malam hari tanggal 5 Agustus 2015 dan memaksa Penggugat untuk menanda tangani Perjanjian yang

Halaman 5 dari 22 putusan Nomor 80/PDT/2017/PT PDG



isinya membatalkan jual beli rumah secara sepihak dan harus mengembalikan semua uang Tergugat sebesar Rp.84.000.000 (delapan puluh empat juta rupiah) dengan alasan Sertifikat masih dalam proses. Dan selain memaksa menanda tangani surat pembatalan tersebut salah satu orang yang dibawa Tergugat yaitu sdr. ROZA salah satu kemenakan dari Mertua Tergugat juga ikut campur dengan menuduh Penggugat telah membuat IMB Palsu dan spontan Penggugat sangat tersinggung dengan penghinaan tersebut dan menantangnya untuk membuktikan tuduhan Roza tersebut.

29. Bahwa pada waktu yang telah ditentukan oleh Tergugat dalam perjanjian dalam posita no.29 diatas, Tergugat bukanya mengambil uang pembatalan secara baik-baik tetapi malah membuat masalah lagi yaitu pada tanggal 5 Oktober 2015 mendatangi rumah Penggugat dengan membawa mertua dan adik istri Tergugat dengan meninggalkan pesan kepada karyawan Penggugat dengan mengatakan bahwa Tergugat adalah keluarga aparat Negara akan menjemput Penggugat besoknya dan meminta supaya Penggugat jangan kabur malam ini.
30. Bahwa Penggugat sangat terhina kembali dengan pasukan yang dikirim oleh Tergugat tersebut dan menunggu ancaman tersebut sampai pada tanggal 7 oktober karena Tergugat tidak juga datang akhirnya Penggugat mengirimkan sms lagi dan somasi untuk mengambil uang pembatalan uang muka jual beli rumah tanpa didampingi oleh siapapun mengingat tidak mau ada keributan. karena sebelumnya Tergugat selalu membayar kepada Penggugat tidak pernah membawa rombongan dan tidak pernah ada keributan dan Penggugat menginginkan Pengambilan uang muka juga harus secara baik-baik dan tidak ada keributan.
31. Bahwa Tergugat bukanya mengambil uang pembatalan rumah tetapi malah pada tanggal 9 oktober 2015 Tergugat membuat laporan palsu dan menfitnah Penggugat dengan melaporkan Penggugat kepada Polsek Kuranji Padang dengan tuduhan Penipuan dan Penggelapan jual beli rumah yang yang dijual kembali kepada Gusnani yang terjadi pada hari Rabu tanggal 29 Juli 2015 sekira pukul 15.00 wib yang bertempat di Pondok Indah Balai Baru Kel.Gunung Sarik Kec. Kuranji Kota Padang.
32. Bahwa berdasarkan dari keterangan pihak penyidik Polsek Kuranji Padang Tergugat mengatakan bahwa Penggugat telah menjual rumah yang dihuninya kepada Gusnani tanpa izin tergugat dan Tergugat juga

Halaman 6 dari 22 putusan Nomor 80/PDT/2017/PT PDG



mengatakan kepada pihak Penyidik Polsek Kuranji Padang bahwa Penggugat tidak pernah mau membayar uang pembatalan uang muka jual beli rumah tersebut.

33. Bahwa tuduhan Tergugat di posita No.32 diatas adalah tidak benar dan mengada-ngada. Karena Penggugat tidak pernah menjual rumah kepada Gusnani dan Penggugat juga tidak pernah bertemu Tergugat/Gusnani di Objek yang dituduhkan di posita No.30 apalagi untuk menipu Tergugat/Gusnani.
34. Bahwa tuduhan Tergugat di posita No.32 juga tidak benar dan mengada-ngada. Karena Penggugat sudah berulang kali menyuruh mengambil uang muka pembatalan tetapi tidak pernah ditanggapi dan malah membuat laporan palsu dan membalikan fakta dengan mefitnah Penggugat dengan tuduhan menipu dan menggelapkan rumah Tergugat. Padahal rumah belum berpindah tangan dan masih dikuasai oleh Tergugat sampai saat ini.
35. Bahwa pihak tergugat selalu mengizinkan orang yang mau melihat keadaan didalam rumah untuk dijual kembali oleh pihak Penggugat berdasarkan surat pembatalan yang dibuat oleh Tergugat pada tanggal 5 Agustus 2015.
36. Bahwa apabila Tergugat mengundurkan diri dan tidak mau melanjutkan , Penggugat sudah mencari calon Pembeli dan baru bisa dialihkan setelah Tergugat dinyatakan resmi keluar.
37. Bahwa Tergugat masih berupaya mencari-cari kelemahan Penggugat untuk menutupi kelemahan Tergugat kepada Penggugat, yaitu selalu membahas Sertifikat yang seharusnya sertifikat baru bisa dituntut apabila kewajiban Tergugat sebagai konsumen sudah dipenuhi.
38. Bahwa Sertifikat adalah syarat untuk Akad Kredit dengan pihak Bank yang nantinya dicairkan langsung ke rekening Penggugat dan bukan kerekening Tergugat, karena apabila sertifikat belum keluar maka yang mengalami kerugian adalah pihak Penggugat dan bukan Tergugat, karena bangunan tersebut saait ini bernilai Rp.250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sedangkan uang yang dikeluarkan oleh Tergugat hanya 87.000.000 (delapan puluh tujuh juta rupiah) lebih jauh dari nilai bangunan milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat.
39. Bahwa Penggugat telah memberi kemudahan kepada Tergugat dengan cara mempersilahkan Tergugat dan keluarganya menghuni rumah tersebut



sementara Tergugat belum melunasi Dp dan tidak pernah mencicil angsuran kredit.

40. Bahwa Tergugat juga telah menakut-nakuti Penggugat dengan membawa seorang tentara untuk menemui Penggugat dengan pangkat Kapten dan dengan lantang Tergugat mengatakan bahwa Penggugat telah menipu Tergugat dan akhirnya Penggugat mengusir Tergugat yang sedang bertamu di rumah Penggugat pada tanggal 14 Oktober 2015. Yang seharusnya yang dilakukan oleh Tergugat adalah meminta uang pembatalan uang muka dengan baik-baik dan tidak menghina Penggugat dengan menuduh sebagai penipu rumah yang masih dikuasainya.
41. Bahwa akibat keributan antara Penggugat dan Tergugat maka Tergugat tidak berani mengambil uang Pembatalan jual beli ke tempat Penggugat dan memerintahkan Penggugat untuk menyerahkan uang pembatalan tersebut kepada Tergugat di kantor Polisi dan disaksikan oleh pihak Penyidik Polsek Kuranji Padang.
42. Bahwa Penggugat mau menyerahkan uang pembatalan tersebut kepada Tergugat di kantor Polisi apabila pihak Penyidik Polsek Kuranji Padang mau menandatangani berita acara penyerahan uang pembatalan uang muka sebagai saksi dari penyerahan uang tersebut untuk membuktikan bahwa Penggugat telah menyerahkan uang muka jual beli rumah kepada Tergugat dan pihak Penyidik yang bertanggung jawab terhadap pengosongan rumah tersebut.
43. Bahwa dikarenakan pihak Penyidik tidak bersedia sebagai saksi untuk menandatangani berita acara penyerahan uang dan Penggugat meminta kepada Tergugat untuk mengambil uang pembatalan uang muka harus diambil atau diserahkan diluar kantor polisi dan Tergugat tetap tidak mau.
44. Bahwa dikarenakan Tergugat selalu mempersulit Penggugat dan tidak pernah mau menyelesaikan masalah ini dengan kekeluargaan maka pada tanggal 13 Januari 2016 Penggugat mengajukan gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Padang.
45. Bahwa sebelum Tergugat mendapatkan relas panggilan dari Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 18 Januari 2016 Penggugat menemui Tergugat di rumahnya untuk mencoba menyelesaikan secara kekeluargaan . dan akhirnya ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat yang disaksikan oleh beberapa orang yang menyimpulkan antara Penggugat dan Tergugat sudah sepakat untuk membatalkan uang muka dan Penggugat

Halaman 8 dari 22 putusan Nomor 80/PDT/2017/PT PDG



bersedia menyerahkan uang pembatalan uang muka sebesar Rp.47.000.000.-(empat puluh tujuh juta rupiah). Dan Tergugat juga bersedia menerima uang tersebut pada tanggal 19 Januari 2016.

46. Bahwa ternyata kesepakatan tersebut tidak bisa dilaksanakan dengan baik dan masih dipermasalahkan, dan akhirnya Penggugat mendatangi rumah Tergugat untuk bisa diselesaikan secara baik-baik dan musyawarah, tetapi istri Tergugat tidak bisa menjawab dengan alasan suaminya lagi tidak ada dirumah dan akhirnya Penggugat meminta kepada istri Tergugat untuk menghubungi Tergugat dan ternyata istri Tergugat tidak mau menghubungi Tergugat dengan alasan bahwa Tergugat saat itu sangat sibuk dikantor dan tidak bisa diganggu, istri tergugat berjanji akan mengabari Penggugat via handpone.
47. Bahwa bukan berita bagus yang didapati Penggugat malah Tergugat membuat ulah lagi dengan mengarang cerita bohong yaitu menuduh Penggugat telah melakukan Intimidasi kepada keluarga dan istrinya dan melaporkan Penggugat ke KOMNAS HAM di Padang. Selain itu Tergugat juga membawa wartawan dari I New TV dan Pengacara kepihak Tata Kota Padang untuk menginvestigasi pihak Tata kota mengenai bangunan yang di bangun oleh Penggugat saat ini (diluar bangunan Tergugat) dan melaporkan Penggugat yang masih mengizinkan Pemborong bekerja disekitar rumah Tergugat karena belum menyelesaikan IMB. Yang seharusnya Tergugat tidak mempunyai wewenang untuk membahas bangunan diluar bangunan yang dihuni saat ini. Karena yang seharusnya diselesaikan oleh Tergugat adalah menyelesaikan masalah pengambilan uang pembatalan uang muka karena Tergugat sudah tidak mau melanjutkan jual beli rumah tersebut dengan pihak Penggugat.
48. Bahwa berdasarkan laporan tergugat tersebut akhirnya Penggugat mendapatkan surat peringatan dari pihak Tata kota Padang untuk menghentikan seluruh kegiatan pemborong sampai IMB selesai.
49. Bahwa berdasarkan peringatan pihak Tata kota Tersebut akhirnya Penggugat mengumpulkan seluruh tukang dari pemborong untuk memberitahukan bahwa pekerjaan distop dulu karena Tergugat telah melaporkan Penggugat ke Tata kota Padang.
50. Bahwa setelah seluruh tukang mendapatkan berita untuk tidak bisa bekerja kerja sampai IMB diterbitkan maka seluruh pihak tukang panik dan kecewa karena harus menganggur sampai IMB keluar dan akhirnya Penggugat dan

Halaman 9 dari 22 putusan Nomor 80/PDT/2017/PT PDG



seluruh tukang yang berkumpul mendatangi rumah Tergugat untuk meminta pekerjaan baru kepada Tergugat sampai IMB dikeluarkan untuk menghidupi anak istri mereka.

51. Bahwa Tergugat tidak mau keluar dan tidak mau berbicara dengan Penggugat dengan alasan biar Pengacara yang menemui Penggugat dan mempertanyakan seluruh tukang bangunan yang menunggu didepan rumahnya tanpa ada kericuhan/kekerasan.
52. Bahwa akhirnya Penggugat dan seluruh tukang menunggu Pengacara tersebut didepan rumah Tergugat.
53. Bahwa Ternyata Pengacara bukan datang sendiri tetapi malah membawa puluhan pihak Keamanan dari Polsek Kuranji Padang karena menurut info dari salah satu pihak Polisi tersebut mereka datang karena ada laporan Pengeroyokan dan perkelahian masa yang dibawa oleh Penggugat yang disampaikan oleh Pengacaranya di Polresta Padang.
54. Bahwa keterangan Pengacara Tergugat tersebut adalah kebohongan yang kesekian kali dari kebohongan tuduhan Tergugat dan Penggugat berani bersumpah diatas Al quran bahwa :
 - Bahwa Penggugat tidak pernah menipu Tergugat sesuai laporan di Polsek Kuranji Padang,
 - Bahwa Penggugat tidak pernah mengintimidasi keluarga dan Istri tergugat sesuai laporan di Komnas Ham Padang.
 - Bahwa Penggugat tidak pernah melempar rumah yang dihuni tergugat pada malam hari.
 - Bahwa Penggugat tidak pernah datang kerumah Tergugat pada tengah malam (jam 2 malam).
 - Bahwa Penggugat tidak pernah menolak Tergugat untuk mengambil uang pemebatalan uang muka di rumah/kantor Penggugat.
55. Bahwa Pengacara Tergugat selain membawa puluhan personil dari Polsek Kuranji juga telah membawa wartawan dari Media elektronik I New Tv dan juga mewawancarai Penggugat dan meliput keramaian tersebut yang seakan akan benar telah terjadi pengeroyokan masa.
56. Bahwa Media I New TV telah menyiarkan kejadian tersebut dan menyiarkan Penggugat adalah sebagai Tersangka dengan tuduhan Penipuan dan Penggelapan Jual beli rumah yang masih dikuasai oleh Tergugat sampai saat ini dan berita tersebut disiarkan dibeberapa Media



Elektronik dan Media Online yang telah ditonton oleh jutaan masyarakat di Indonesia.

57. Bahwa berdasarkan berita tersebut Penggugat dan seluruh keluarga merasa dicoreng nama baiknya oleh Tergugat dan pikiran dan kondisi kesehatan Penggugat menjadi terganggu efek dari berita bohong yang dibuat oleh Tergugat dan Kuasa hukumnya di Polsek Kuranji Padang dan di Media.
58. Bahwa untuk menormalisasikan keadaan akhirnya Pengugat mendatangi Redaksi I New TV dan meminta untuk siaran Investigasi kepada BPN dan Polsek Kuranji Padang untuk membuktikan bahwa Perbuatan Penggugat adalah merupakan perbuatan Pidana dan status tersangka yang telah ditetapkan oleh pihak Penyidik Polsek Kuranji Padang bisa dipertanggung jawabkan dan apabila tidak terbukti maka Penggugat akan menuntut balik secara Pidana atas tuduhan fitnah, laporan palsu dan mencemarkan nama baik.
59. Bahwa selain menuntut balik Tergugat secara Perdata, Penggugat juga akan menuntut balik Tergugat dan Kuasa Hukumnya secara Pidana yang juga telah bersekongkol untuk menfitnah dan mencemarkan nama baik Penggugat dengan cara membuat laporan palsu yang mengada-ngada.
60. Bahwa Tergugat juga sudah dua kali menerima relas panggilan dari pihak Pengadilan Negeri Padang dalam perkara perdata yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Padang No.06/Pdt.G/2016, dan pihak Tergugat/kuasa Hukumnya tidak pernah hadir dalam persidangan di Pengadilan Negeri Padang tetapi malah hadir di Tata Kota Padang melaporkan Penggugat.
61. Bahwa berdasarkan posita No.42 s/d No.55 diatas Penggugat ingin merubah dalil gugatan Penggugat terhadap dalil dalam Posita dan Petitum dalam gugatan perkara No.06/Pdt.G/2016, dan akhirnya setelah berkonsultasi dengan pihak Majelis Hakim akhirnya Penggugat diizinkan untuk merubah dalil gugatan. Karena aturan beracara di Pengadilan untuk melakukan perubahan dalil gugatan dalam Posita dan Petitum harus mencabut gugatan perkara No.06/Pdt.G/2016 dan mengajukan gugatan baru ke Pengadilan Negeri Padang.
62. Bahwa sebelum memasukan gugatan baru ke Pengadilan Negeri Padang, Penggugat masih berupaya untuk menyelesaikan secara musyawarah diluar Pengadilan dengan mendatangi keluarga Tergugat secara baik-baik,

Halaman 11 dari 22 putusan Nomor 80/PDT/2017/PT PDG



tetapi pihak Tergugat tetap tidak mau menyelesaikan dan malah tetap kekeh harus diselesaikan di Pengadilan Negeri Padang.

63. Bahwa penerbitan sertifikat bukanlah kelalaian Penggugat dan Tergugat tidak bisa menjadikan alasan untuk tidak mau melunasi uang muka, membatalkan jual beli rumah, menghina Penggugat dan memerintah Penggugat untuk menyerahkan uang Pembatalan Jual beli Rumah dikantor Polisi.
64. Bahwa Tergugat telah menghuni rumah tersebut sudah lebih dari satu tahun tanpa ada yang mengganggu / menghalangi. Ini bukti bahwa rumah tersebut aman dan tidak ada masalah dari pihak manapun.
65. Bahwa akibat perbuatan Tergugat, Penggugat telah dirugikan secara materil dan Imateril dan telah mencoreng dan mencemarkan nama baik Penggugat dengan menuduh Penggugat sebagai Penipu dan Pengelepan jual beli rumah yang sampai saat ini tetap masih dikuasai oleh Tergugat.
66. Bahwa akibat ingkar janji Tergugat dan Fitnahan Tergugat tersebut Penggugat sudah dirugikan secara Moril, Imateril dan nama baik maka Penggugat mencabut harga promo sudah tidak diberlakukan lagi kepada Tergugat dan harga saat ini adalah Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
67. Bahwa Tergugat telah menghuni rumah tersebut sebelum melunasi uang muka dan telah menghuni tanpa ada izin secara tertulis/serah terima bangunan/perjanjian dengan pihak Penggugat, ini bukti Penggugat tidak pernah menipu Tergugat malah Tergugat membalas dengan mefitnah Penggugat dan Penggugat sangat dirugikan secara Materil dan Imateril, maka Penggugat meminta uang sewa rumah sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari atau Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pertahun. selama Tergugat menghuni dan menguasai rumah tersebut.
68. Bahwa apabila Tergugat ada menambah bangunan diluar tipe 36 maka penambahan tersebut bukanlah tanggung jawab pihak Penggugat karena uang yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan Penggugat sudah menyerahkan kepada Pemborong dan jika Tergugat ingin membatalkan bangunan tersebut silahkan meminta mengembalikan bahan bahan bangunan yang telah dipakai dalam kondisi utuh dan meminta uang kepad tukang yang telah diperintah kerja oleh Tergugat.
69. Bahwa apabila ada kelebihan bangunan yang dibuat oleh Tergugat, apabila



membatalkan secara sepihak maka kelebihan bangunan bukanlah tanggung jawab Penggugat, kecuali apabila Penggugat yang membatalkan terlebih dahulu dan Penggugat telah terbukti menipu dan merugikan Tergugat.

70. Bahwa sebelum gugatan baru ini diajukan Penggugat telah berulang kali menyuruh tergugat untuk mengambil uang pembatalan jual beli rumah secara baik-baik dan menyelesaikan perkara ini, akan tetapi Tergugat tidak pernah menanggapi bahkan cenderung tidak mau menyelesaikan masalah ini dengan baik dan malah tetap menantang dan menuduh Penggugat sebagai Penipu.

71. Bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah mau menyelesaikan dengan baik dan mengambil pembatalan uang muka secara baik-baik seperti awal Tergugat menyerahkan uang muka kepada Penggugat, maka tiada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Padang untuk memeriksa, dan memutuskan perkara ini.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Padang untuk memeriksa, mengadili, dan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik rumah yang berlokasi di Balai Baru kav 28 RT 03 RW 07 kelurahan Gunung Sarik kecamatan Kuranji yang dikuasai oleh Tergugat sampai saat ini;
3. Menyatakan Tergugat adalah pembeli rumah tersebut pada tahun 2014 dengan cara pembayaran secara kredit selama 15 tahun kepada Penggugat dengan harga promo sebesar Rp. 180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah), dengan ketentuan DP sebesar Rp. 60.000.000, (enam puluh juta rupiah) dan angsuran minimal sebesar Rp.1.200.000, (satu juta dua ratus ribu rupiah) perbulan;
4. Menyatakan kewajiban Penjual/Penggugat adalah membangun rumah sesuai permintaan Tergugat/Pembeli setelah DP dilunasi dan menyerahkan sertifikat setelah angsuran dilunasi oleh Pembeli/Tergugat;
5. Menyatakan kewajiban Pembeli/Tergugat adalah membayar uang muka dan membayar cicilan setelah menghuni bangunan sampai lunas;



6. Menyatakan hak Penggugat/Penjual adalah menagih kekurangan uang muka dan angsuran bangunan yang telah dihuni dan menyerahkan sertifikat setelah dp dan angsuran dilunasi oleh Pembeli/Tergugat;
7. Menyatakan hak Pembeli/Tergugat adalah menghuni bangunan setelah DP dilunasi dan meminta sertifikat setelah cicilan dibayar sampai lunas;
8. Menyatakan Tergugat tidak mau melunasi Dp dan membayar cicilan setelah menghuni dengan alasan sertifikat masih dalam proses sedangkan Tergugat tidak pernah diganggu oleh siapapun selama menghuni dan menguasai rumah tersebut;
9. Menyatakan bahwa tanah objek bangunan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (incracht) dengan putusan Mahkamah Agung RI No.134k/Pdt/1996 dan Putusan No.61/Pdt.G/2016.PN.PDG yang merupakan harta perolehan dari orang tua Penggugat;
10. Menyatakan keterlambatan sertifikat tidaklah merugikan Tergugat dan Perbuatan Penggugat bukanlah merupakan penipuan dan penggelapan / perbuatan Pidana karena keterlambatan pihak BPN dalam menerbitkan sertifikat tidaklah merugikan Tergugat/Perbuatan pidana;
11. Menyatakan bahwa Penggugat tidak memakai dana Bank untuk membeli tanah dan membuat bangunan, maka Tergugat harus membayar uang muka dan membayar cicilan kepada Penggugat dan bukan kepada Bank dan sertifikat baru bisa diserahkan kepada Tergugat setelah Dp dan angsuran jual beli dibayar lunas oleh Tergugat;
12. Menyatakan demi hukum Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi yang telah sangat merugikan Penggugat secara Materil dan Imateril karena tidak mau melunasi uang muka, tidak mau membayar angsuran setelah menghuni bangunan dan juga tidak mau mengambil uang pembatalan setelah membatalkan perjanjian jual beli rumah;
13. Menyatakan Penggugat tidak pernah mengintimidasi istri dan keluarga Tergugat dan laporan Tergugat tersebut di Komnas Ham Padang adalah merupakan keterangan palsu dan juga menfitnah dan mencemarkan nama baik Penggugat sebagai pelaku usaha;
14. Menyatakan Tergugat menghuni dan menguasai bangunan sebelum uang muka lunas dan Tergugat membayar secara mencicil biaya penambahan bangunan setelah bangunan penambahan tersebut selesai dibangun dan dihuni Tergugat, ini membuktikan bahwa Penggugat selalu memberi



kemudahan kepada Tergugat dan bukan mempersulit Tergugat apalagi menipu Tergugat;

15. Menyatakan bahwa tuduhan Tergugat dengan menuduh Penggugat telah menipu Tergugat adalah tidak benar dan mengada-ngada karena Tergugat telah menghuni dan menguasai bangunan tersebut sampai saat ini dan juga telah membatalkan jual beli rumah tersebut pada tanggal 5 Agustus 2015;
16. Menyatakan Penggugat tidak pernah merampas hak azazi Tergugat dan laporan Tergugat melaporkan Penggugat ke Komnas HAM adalah tidak benar dan mengada-ngada;
17. Menyatakan Tergugat telah mencemarkan nama baik Penggugat sebagai pelaku usaha, karena Tergugat telah memberikan keterangan palsu/menfitnah Penggugat kepada Komnas Ham dan kepada Polsek Kuranji Padang;
18. Menyatakan Tergugat tidak berhak menghalangi Penggugat untuk mengambil kembali/menjual kembali rumah tersebut karena Tergugat sudah wanprestasi (ingkari janji) dalam membeli;
19. Menyatakan barang yang telah dibeli dan dipakai selama 1 tahun lebih apabila jual beli dibatalkan oleh si Pembeli/Tergugat secara sepihak, maka pembeli/tergugat tidak bisa menuntut uang muka kembali utuh sebesar 100% kepada Penjual/Penggugat, kecuali Tergugat bisa mengambil hati Penggugat dan bukan menfitnah Penggugat;
20. Menyatakan apabila Tergugat membatalkan jual beli maka hak Tergugat hanya menuntut pengembalian uang muka yang telah disetorkan dan bukan penambahan bangunan;
21. Menyatakan Tergugat harus menyelesaikan semua tunggakan uang muka, angsuran selama menguasai dan membayar ganti rugi nama baik Penggugat paling lambat 14 hari setelah putusan ini in cracht;
22. Menyatakan apabila Tergugat merasa tertipu dan tidak mau melanjutkan jual beli rumah, maka Tergugat harus mengosongkan dan mengambil uang muka yang disetorkan kepada Penggugat secara baik-baik dan tidak membuat keributan apalagi mengancam Penggugat, setelah di potong uang sewa rumah selama menghuni/menguasa dan mengembalikan nama baik penggugat/membayar ganti kepada Penggugat;
23. Menyatakan setelah Tergugat mengosongkan dan tidak mau



menyelesaikan / mengambil uang pembatalan secara baik2 setelah 14 hari semenjak putusan in cracht maka rumah tersebut bukan lagi hak Tergugat dan seluruh uang yang telah disetorkan dianggap untuk membayar uang sewa rumah denda dll;

24. Menetapkan uang muka / dp yang telah disetorkan oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 47.000.000,- (empat puluh tujuh juta rupiah), dengan luas bangunan 36;
25. Menyatakan harga promo sebesar Rp.180.000.000,-(seratus delapan puluh juta rupiah) masih diberlakukan berlaku setelah Tergugat wanprestasi dan menfitnah Penggugat sebagai Penipu di Polsek Kuranji dan Komnas Ham di Padang;
26. Menetapkan harga rumah saat ini adalah sebesar Rp.250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan Dp minimal sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dan angsuran minimal Rp.1.500.000,-(satu juta lima ratus ribu rupiah) perbulan;
27. Menyatakan Penggugat masih komitmen dengan harga promo sebesar Rp.180.000.000,-(seratus delapan puluh juta rupiah) kepada Tergugat apabila tergugat mau menyelesaikan secara baik-baik dengan Penggugat, sebaliknya apabila Tergugat memindahkan kepada pihak lain maka harga promo sudah tidak diberlakukan lagi dan harga minimal Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
28. Menetapkan biaya sewa rumah adalah sebesar Rp. 15.000.000, (lima belas juta rupiah) pertahun atau Rp. 100.000,-(seratus ribu rupiah)/hari apabila Tergugat tidak mau melanjutkan jual beli rumah tersebut;
29. Menghukum Tergugat untuk memulihkan nama baik Penggugat sebagai pelaku Usaha terhadap laporan palsu Tergugat di Polsek Kuranji Padang dan keterangan palsu di KOMNAS HAM Padang, maka Tergugat harus mengklarifikasi 5 Media Elektronik dengan 6 kali tayang disiang hari dan 5 Media cetak 6 kali terbit dengan konsep dan tema dibuat oleh Penggugat atau Kompensasi ganti rugi sebesar Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah);
30. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (dwaang soom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari keterlambatan dalam pemulihan nama baik/penyelesaian ganti rugi materil, Imateril terhitung sejak putusan ini in kracht;



31. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat/Terbanding tersebut Pengadilan Negeri Padang telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dalam putusan Nomor 135/Pdt.G/2016/PN Pdg., tanggal 5 April 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat sebahagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik rumah yang berlokasi di Balai Baru kav 28 RT 03 RW 07 kelurahan Gunung Sarik kecamatan Kuranji yang dikuasai oleh Tergugat sampai saat ini;
3. Menyatakan demi hukum Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi yang telah sangat merugikan Penggugat secara Materil karena tidak mau melunasi uang muka, tidak mau membayar angsuran setelah menghuni bangunan dan juga tidak mau mengambil uang pembatalan setelah membatalkan perjanjian jual beli rumah;
4. Menyatakan Tergugat untuk mengosongkan rumah yang menjadi objek dalam perkara ini;
5. Menyatakan Tergugat untuk membayar kerugian terhadap Penggugat sebesar Rp. 20.500.000,- (dua puluh juta lima ratus ribu rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari dihitung sejak putusan in kracht;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ditaksir sebesar Rp. 2.301.000,- (dua juta tiga ratus satu ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Menimbang, bahwa dari Pernyataan Permohonan Banding perdata Nomor 29/2017/PN Pdg., yang dibuat oleh Tanwiman Syam, S.H., Panitera Pengadilan Negeri Padang, menyatakan bahwa pada tanggal 6 April 2017 Tergugat, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 135/Pdt.G/2016/PN Pdg., tanggal 5 April



2017., dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan melalui relaas pemberitahuan pernyataan banding kepada Penggugat/Terbanding tanggal 6 April 2017;

Menimbang, bahwa Memori banding dari Tergugat/Pembanding melalui Kuasa Hukumnya tanggal 25 April 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang tanggal 25 April 2017 dan relaas pemberitahuan dan penyerahan Memori banding telah disampaikan kepada Penggugat/Terbanding tanggal 27 April 2017;

Menimbang, bahwa Kontra Memori banding dari Penggugat/Terbanding tanggal 16 Mei 2017, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Padang tanggal 16 Mei 2017, yang mana salinannya telah diberitahukan/diserahkan kepada Tergugat/Pembanding melalui Kuasa Hukumnya tanggal 18 Mei 2017 ;

Menimbang, bahwa kepada para pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara masing-masing kepada Tergugat /Pembanding pada tanggal 19 April 2017 dan Penggugat/Terbanding tanggal 20 April 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa, permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat/ Pembanding terhadap putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 135/Pdt.G/ 2016/PN Pdg., tanggal 5 April 2017., telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa, Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyimpulkan “Bahwa gugatan ini pada pokoknya adalah gugatan wanprestasi tentang pembelian rumah dan tanah Penggugat dengan cara kredit” adalah tidak sesuai dengan fakta, sebab faktanya belum ada perjanjian kredit tersebut;
- Bahwa tidak ada perjanjian kredit perumahan antara Penggugat dengan Tergugat, yang ada adalah kesepakatan antara Pembanding dengan Terbanding untuk pembelian tanah dan rumah melalui kredit perumahan dengan fasilitas KPR;
- Bahwa Pembanding tidak pernah membuat dan menandatangani kesepakatan pembatalan pembelian rumah secara kredit;
- Bahwa kalau Pembanding dinyatakan wanprestasi, sedangkan perjanjian



kredit sama sekali belum terlaksana, tetapi pbanding telah mengeluarkan uang sebesar Rp.87.900.000,- (delapan puluh tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah), sedangkan perjanjian kredit belum dibuat/ditandatangani oleh Pbanding dengan Bank yang ditunjuk oleh Terbanding, artinya kewajiban Terbanding belum terealisasi;

- Bahwa kalau dianggap telah ada kesepakatan untuk mengakhiri jual beli (bukti P.4) maka para pihak harus tunduk pada kesepakatan tersebut, konsekwensinya Terbanding wajib mengembalikan uang yang telah diterima dari Pbanding ditambah kerugian;
- Bahwa uang muka yang telah dibayar oleh Pbanding menjadi hangus karena Pbanding telah membatalkan perjanjian adalah bentuk putusan yang menzolimi Penggugat

Menimbang, bahwa Kontra Memori banding yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa ditolaknya Eksepsi yang diajukan oleh Pbanding/Tergugat sudah tepat;
- Bahwa Pbanding tidak mempunyai hak untuk meminta sertifikat/melihat sertifikat dan Pbanding tidak akan pernah dipanggil oleh lembaga keuangan manapun jika tidak mau melunasi uang muka;
- Bahwa kewajiban pembeli adalah melunasi uang muka, faktanya uang muka belum dilunasi oleh Pbanding, dan hak Pbanding adalah menghuni bangunan setelah uang muka dilunasi;
- Bahwa Terbanding menyampaikan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan dan menilai pertimbangan hukum Majelis telah tepat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dan membaca seluruh berita acara sidang, salinan putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 135/Pid.G/2016/PN Pdg., tanggal 5 April 2017 yang dimohonkan banding tersebut, serta Memori banding dan Kontra Memori banding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan kesimpulan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding untuk sebagian dengan pertimbangan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa pihak Tergugat pada pokoknya mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah kabur



sehingga gugatan seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (Eksepsi angka 2);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi ini akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari seluruh isi gugatan Penggugat/Terbanding baik mengenai posita maupun Petitum ternyata gugatan Penggugat/Terbanding tersebut disusun secara campur aduk antara gugatan wanprestasi dan/atau gugatan perbuatan melawan hukum, dan ada posita perjanjian-perjanjian yang tumpang tindih yang tidak jelas susunannya sehingga gugatan Penggugat/Terbanding menjadi tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa petitum yang diajukan oleh Penggugat juga tidak jelas karena mencampur adukan antara petitum-petitum kepemilikan hak atas tanah (petitum 2) dan perjanjian jual beli rumah apakah dinyatakan sah atau batal (petitum 3), demikian juga petitum ke 12 yang menuntut supaya Tergugat dinyatakan wanprestasi yang merugikan Penggugat secara materiil dan imateriil adalah petitum yang tidak jelas, karena dalam ilmu hukum tidak dikenal adanya kerugian imateriil akibat adanya perbuatan wanprestasi, yang ada hanya kerugian biaya, kerugian (materiil) dan bunga (Pasal 1243 KUHPerduta);

Menimbang, bahwa pun demikian kerugian materiil yang dituntut oleh Penggugat tersebut tidak diuraikan dan disebutkan berapa jumlah kerugian tersebut baik dalam posita maupun dalam petitumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian posita dari Penggugat ternyata ada perjanjian yang belum ditunaikan oleh Penggugat terhadap Tergugat yaitu sertifikat yang seharusnya diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat belum dipenuhi oleh Penggugat (posita Nomor 37). Sehingga apabila Penggugat menuntut adanya perbuatan wanprestasi terhadap diri Tergugat, maka pihak Penggugat juga dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi terhadap Tergugat, karena perjanjian jual beli adalah perjanjian timbal balik dimana masing-masing pihak ada hak dan kewajiban yang harus dipenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, menurut Majelis Pengadilan Tingkat Banding maka gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*) sehingga Eksepsi dari Tergugat dapat dikabulkan;



Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa karena Eksepsi Tergugat dikabulkan, maka gugatan dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Padang tanggal 5 April 2016 Nomor 135/Pdt.G/2016/PN Pdg., yang dimohonkan banding tersebut harus dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sebagaimana dengan amar putusan sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa karena gugatan tidak dapat diterima, maka pihak Penggugat/Terbanding harus dinyatakan sebagai yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat ketentuan Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman juncto pasal-pasal dalam RBg serta peraturan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 135/Pdt.G/2016/PN Pdg., tanggal 5 April 2017, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan pada hari Selasa, tanggal 11 Juli 2017 dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang yang terdiri dari Sutadi Widayato, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua Majelis, Zainal Abidin Hasibuan, S.H., dan Haris Munandar, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota, putusan mana diucapkan oleh Ketua Majelis tersebut dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 17 Juli 2017 itu juga dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota tersebut serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rinaldi, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara atau Kuasa Hukumnya.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

1. Zainal Abidin Hasibuan, S.H.

Sutadi Widayato, S.H., M.Hum.

2. Haris Munandar, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rinaldi, S.H.

Perincian biaya perkara :

Meterai putusan.....: Rp 6.000,00;

Redaksi.....: Rp 5.000,00;

Pemberkasan.....: Rp139.000,00;

Jumlah: Rp150.000,00;

(seratus lima puluh ribu rupiah);

