



Untuk Dinas

PUTUSAN

Nomor : 43 / Pdt / 2015 / PT SMG

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagaimana berikut dalam perkara antara :

1. Drs. AGUS PRABAWA, M.Si.

Dosen Unwiku

2. I S M I N A R T I,

Ibu rumah tangga,

Keduanya bertempat tinggal di Perum Griya Satria Mandalatama Blok 28 No. 29 RT. 03 / RW. 05 Kelurahan Karanglewas Lor , Kecamatan Purwokerto Barat Kabupaten Banyumas ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada SUPRAPTO, SH. – Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di Perum Griya Satria Mandalatama Blok II / A No. 32 Karanglewas Kidul, Purwokerto, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2014; Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Para Tergugat** ;

M e l a w a n :

Drs. S U H A R T O, M.Si,

Pensiunan Dosen Unsoed, beralamat di Jl. Dr. Suparno No. 50 RT. 04 / RW. 01 Kelurahan Karangwangkal, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas ;

Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Penggugat** ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 11 Pebruari 2015 Nomor : 43 / PDT / 2015 / PT SMG tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang akan mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;



TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya tertanggal 12 Mei 2014, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat mempunyai tanah dan bangunan rumah dengan SHM Nomor 01047, luas 72 m² atas nama SUHARTO (Penggugat) yang terletak di Perum Griya Satria Mandalatama Blok 28 No. 29 RT. 03 / RW. 05 Kelurahan Karanglewas Lor, Kabupaten Banyumas. adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Perumahan.

Sebelah Timur : Tanah kosong.

Sebelah Selatan : Tanah/rumah Blok 28 No. 4 milik Jiwanti.

Sebelah Barat : Tanah/rumah Blok 28 No.28 milik SAMSUL.

Untuk selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA.

Bahwa obyek sengketa mulai bulan Nopember 2007 sampai dengan gugatan ini diajukan dalam penguasaan Para Tergugat ;

2. Bahwa Obyek Sengketa milik Penggugat adalah hasil pembelian dengan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) melalui Bank Negara Indonesia (BNI) 46 Tbk. (Persero) yang akad kriditnya Penggugat tanda tangani pada 25 Juli 2017, dengan jangka waktu 120 bulan (10 tahun) dan berakhir (jatuh tempo) pada tanggal 25 Juli 2017, dengan uang muka sebesar Rp 23.500.000,- (dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) dengan angsuran bulanan sebesar Rp 510.000,- (lima ratus sepuluh ribu rupiah);

3. Bahwa kurang lebih pada bulan Nopember 2007, antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat bertempat di Obyek sengketa melakukan kesepakatan secara lisan peralihan obyek sengketa (oper kredit kepemilikan rumah) dengan kesepakatan Para Tergugat mengganti uang muka yang telah dikeluarkan Penggugat sebesar Rp 23.500.000,- (dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) dan kewajiban Para Tergugat meneruskan angsuran bulanan sebesar Rp 510.000,- (lima ratus sepuluh ribu rupiah) dan kewajiban lain yang berhubungan dengan KPR atas Obyek Sengketa, dan Penggugat berkewajiban membalik nama menjadi atas nama Para Tergugat apabila seluruh kewajiban KPR telah lunas dan kewajiban kesepakatan oper kredit telah dipenuhi Para Tergugat ;



4. Bahwa ternyata janji Para Tergugat untuk mengganti uang muka yang telah dikeluarkan Penggugat tidak seperti kesepakatan awal secara tunai melainkan dengan cara dicicil dan total yang Penggugat telah terima dari Para Tergugat sampai Januari 2010 sejumlah Rp 15.261.550,- (lima belas juta dua ratus enam puluh satu ribu lima ratus lima puluh rupiah) dan Penggugat telah berulang kali menagih penggantian uang muka kepada Para Tergugat tetapi tidak berhasil ;
5. Bahwa ternyata pula Para Tergugat pun telah lalai tidak membayar uang angsuran bulanan yang seharusnya dibayarkan kepada Bank BNI 46 Cabang Purwokerto, hal tersebut Penggugat ketahui dari Teguran Bank BNI untuk melakukan pelunasan seluruh hutang (katagori kredit macet) sejumlah Rp 51.510.000,-(lima puluh satu juta lima ratus sepuluh ribu rupiah) yaitu jumlah angsuran yang harus dibayar selama 101 bulan. Dan ternyata Para Tergugat selama Nopember 2007 sampai dengan Mei 2009 hanya membayar sebanyak 19 kali angsuran. Dengan demikian Para Tergugat telah lalai tidak membayar angsuran bulanan kepada Bank BNI 46 sebagaimana janjinya. Sehingga Bank BNI menegur Penggugat sebagai pemilik/Debitur KPR atas Oyek sengketa untuk segera melunasi seluruh sisa hutang dan KPR atas nama Penggugat atas Obyek Sengketa sudah dalam katagori kridit macet, dengan resiko apabila tidak dibayar akan segera dilakukan lelang atas Obyek Sengketa oleh Bank BNI melalui KPKNL Purwokerto ;
6. Bahwa Penggugat telah beberapa kali menegur Para Tergugat untuk segera melunasi seluruh kewajiban KPR atas Obyek Sengketa akan tetapi tidak berhasil. Sehingga pada tanggal 20 Nopember 2012 Penggugat melunasi seluruh kewajiban pembelian KPR Obyek Sengketa;
7. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah lalai tidak membayar penggantian uang muka maupun kewajiban angsuran bulanan adalah perbuatan cidra janji dan merupakan perbuatan wan prestasi/melawan hukum dan telah merugikan Penggugat ;
8. Bahwa Para Tergugat telah menempati/menghuni Obyek Sengketa mulai Nopember 2007 sampai gugatan ini diajukan yaitu telah



berlangsung kurang lebih 7 tahun (82 bulan) sedangkan para Tergugat hanya membayar angsuran selama 19 bulan (19 kali), apabila dihitung sewa atas Obyek Sengketa per tahun Rp 5.000.000,-(lima juta rupiah) maka Para Tergugat harus membayar ganti kerugian sewa atas Obyek Sengketa kepada Penggugat sejumlah 7 tahun x Rp 5.000.000,- = Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dan karena Para Tergugat telah membayar angsuran selama 19 bulan x Rp 510.000,- = Rp 9.690.000,- (sembilan juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah) jadi total kerugian Penggugat karena cidra janji Para Tergugat sejumlah Rp 35.000.000,- (-) Rp 9.690.000,- = Rp 25.310.000,- (dua puluh lima juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah). Karena Para Tergugat telah ingkar janji maka sudah sepatutnya dihukum membayar ganti kerugian tersebut secara tunai ;

9. Bahwa selain kerugian karena perbuatan ingkar janji Para Tergugat sebagaimana tersebut dalam posita 08 di atas, Penggugat juga telah dirugikan nama baik/immateriel dalam dunia perbankan, karena kredit macet KPR atas Obyek Sengketa sehingga Penggugat masuk kategori " Black list " /debitur bermasalah dan Penggugat kesulitan untuk mengajukan pinjaman kredit lagi, sehingga pantas Para Tergugat dihukum membayar ganti kerugian immaterial sejumlah Rp 100.000.000,-(seratus juta rupiah) tunai ;
10. Bahwa Para Tergugat telah melalaikan kewajiban sesuai kesepakatan jual beli secara oper kredit maka segala kesepakatan atas Obyek Sengketa dengan Para Tergugat adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;
11. Bahwa Para Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya, berkewajiban menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong bebas dari segala pembebanan bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian ;
12. Bahwa Penggugat sebelum mengajukan gugatan ini telah berulang kali mengadakan upaya musyawarah secara kekeluargaan akan tetapi tidak berhasil ;
13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah berdasar bukti autentik yang tidak terbantah kebenarannya maka sudah pantas kiranya atas putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu



walaupun ada upaya banding maupun kasasi (Uit Voerbaarr bij Voorraad) ;

Berdasar uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas, dengan ini mohon dengan hormat Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto untuk menerima, memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat ini untuk kemudian menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukumnya bahwa Obyek Sengketa yaitu SHM Nomor 01047, luas 72 m2 atas nama SUHARTO (Penggugat) adalah sah milik Penggugat ;
3. Menyatakan hukumnya bahwa PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT telah melakukan kesepakatan secara lisan oper kredit KPR atas Obyek Sengketa dengan kewajiban PARA TERGUGAT membayar penggantian uang muka sebesar Rp 23.500.000,- (dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) dan kewajiban PARA TERGUGAT meneruskan angsuran bulanan sebesar Rp 510.000,- (lima ratus sepuluh ribu rupiah).
4. Menyatakan hukumnya bahwa PARA TERGUGAT telah cidra janji (wan Prestasi) dengan tidak melakukan kewajiban membayar angsuran bulanan dan tidak membayar lunas ganti uang muka ;
5. Menyatakan hukumnya segala kesepakatan antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT yang berhubungan dengan Obyek Sengketa adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;
6. Menghukum PARA TERGUGAT atau siapapun yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan Obyek Sengketa dalam keadaan kosong bebas dari segala pembebanan kepada PENGGUGAT apabila perlu dengan bantuan Polisi ;
7. Menyatakan hukumnya bahwa PENGGUGAT menderita kerugian karena perbuatan ingkar janji PARA TERGUGAT yaitu kerugian materil sejumlah Rp 25.310.000,- (dua puluh lima juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) dan kerugian immaterial sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT yaitu kerugian materil sejumlah Rp 25.310.000,- (dua puluh lima juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) dan



kerugian immaterial sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tunai ;

9. Menyatakan menurut hukum perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walapun ada upaya perlawanan, banding dan atau kasasi (Uit Voerbaar bij voorraad);

10. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ;

----- a t a u -----

Apabila Pengadilan Negeri Purwokerto berpendapat lain mohon putusan yang adil.

Menimbang, bahwa Tergugat melalui Kuasanya telah menanggapi gugatan Penggugat sebagaimana surat jawaban yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat-I dan Tergugat II menolak secara tegas semua dalil- dalil yang diajukan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui kebenarannya dan Tergugat- I dan Tergugat II tidak akan menanggapi hal- hal yang tidak ada relevansi dengan pokok perkara ;
2. Bahwa Gugatan Penggugat dengan alasan wanprestasi atau ingkar janji tentang apa, tidak jelas asal usulnya, apa wanprestasi jual beli tanah dan rumah , apa wanprestasi penguasaan tanah dan rumah ? jika wan prestasi jual beli tanah dan rumah itu harus mengacu asas jual beli terhadap benda tetap harus memenuhi unsur : terang, tunai, dan nyata, maka jual beli tidak bisa dianggap sah apabila hanya di bawah tangan, sementara Penggugat memerintahkan kepada Tergugat-I dan Tergugat- II untuk menempati / menguasai tanah dan bangunan rumah semenjak Nopember 2007, dengan demikian kesalahan bukan mutlak ada di Tergugat-I dan Tergugat-II, tetapi juga pada Penggugat ;
3. Bahwa posita angka 1 s/d 3 adalah benar, sebidang tanah dan bangunan rumah dengan SHM Nomor : 01047 luas 72 m2 yang terletak di Perumahan Griya Satria Mandalatama Blok 28 No. 29 adalah semula milik Penggugat ;
4. Bahwa terhadap posita angka 4, baik Tergugat-I maupun Tergugat-II secara bersama-sama telah memenuhi kewajiban apa yang telah di sepakati antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II, yakni Tergugat I dan Tergugat II telah sama-sama membayar uang muka

Halaman 6 dari 11 Halaman, Putusan No. 43/Pdt/2015/PT SMG



kepada Penggugat sebesar Rp 15.261.500,- (lima belas juta duaratus enam puluh satu ribu lima ratus rupiah) dan telah membayar angsuran sebanyak 20 (dua puluh) kali x Rp 510.000,-- = Rp 9.690.000,-- dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah mengeluarkan biaya sebesar Rp 29.651.550,- (dua puluh sembilan juta enam ratus lima puluh satu ribu lima ratus lima puluh rupiah) sebagai dasar Tergugat I dan Tergugat II memiliki tanah dan rumah tersebut ;

5. Bahwa mendasari perjanjian hanya secara lisan adalah dibawah tangan, padahal asas keperdataan butuh kepastian hukum, yakni harus legalitas formal, maka dengan pelaksanaan posita angka 5 dan 6 Penggugatlah yang harus memang melunasi hutang KPR Bank BNI 46 Cabang Purwokerto ;
6. Bahwa posita angka 7, Tergugat I dan Tergugat II tidak terpenuhi unsur cidera janji sebagaimana di tuduhkan Penggugat ;
7. Bahwa karena unsur cidera janji/ wanprestasi tidak terpenuhi, maka posita angka 8 s/d 13 tidak perlu dipertimbangkan bahkan seharusnya di kesampingkan ;

Berdasarkan atas alasan-alasan tersebut di atas, maka sudilah kiranya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata ini untuk berkenan menerima jawaban Tergugat I dan Tergugat II, kemudian berkenan pula menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat di terima ;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini, Pengadilan Negeri Purwokerto telah menjatuhkan putusan pada tanggal 27 Oktober 2014 Nomor : 24/Pdt.G/2014/PN. Pwt. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian ;
2. Menyatakan hukumnya bahwa Obyek Sengketa yaitu SHM Nomor 01047, luas 72 m2 atas nama SUHARTO (Penggugat) adalah sah milik Penggugat ;
3. Menyatakan hukumnya bahwa PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT telah melakukan kesepakatan secara lisan oper kredit

Halaman 7 dari 11 Halaman, Putusan No. 43/Pdt/2015/PT SMG



KPR atas obyek sengketa dengan kewajiban PARA TERGUGAT membayar penggantian uang muka sebesar Rp 23.500.000,00 (dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) dan kewajiban PARA TERGUGAT meneruskan angsuran bulanan sebesar Rp 510.000,00 (lima ratus sepuluh ribu rupiah).

4. Menyatakan hukumnya bahwa PARA TERGUGAT telah cidera janji (wanprestasi) dengan tidak melakukan kewajiban membayar angsuran bulanan dan tidak membayar lunas ganti uang muka ;
5. Menyatakan hukumnya segala kesepakatan antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT yang berhubungan dengan Obyek Sengketa dibatalkan dengan segala akibat hukumnya ;
6. Menghukum PARA TERGUGAT atau siapapun yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan Obyek Sengketa dalam keadaan kosong bebas dari segala pembebanan kepada PENGGUGAT apabila perlu dengan bantuan Polisi ;
7. Menghukum PARA TERGUGAT membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.341.000,- (satu juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Pembanding semula Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding tanggal 10 Nopember 2014, Nomor : 24/Pdt.G/2014/PN. Pwt. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Purwokerto, dan Permohonan Banding tersebut pada tanggal 2 Desember 2014 telah diberitahukan secara seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Purwokerto kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi, kepada para pihak telah pula diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara, sebagaimana Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding masing-masing tertanggal 16 Desember 2014 dan 15 Desember 2014 kepada Kuasa Pembanding semula Para Tergugat dan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat ;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding semula Para Tergugat masih dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Tergugat sebagai Pemanding tidak mengajukan memori banding sehingga Pengadilan Tinggi tidak mengetahui apa yang menjadi keberatan Pemanding tersebut, namun demikian Pengadilan Tinggi akan memutus perkara ini berdasarkan fakta yang ada ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara beserta berita acara persidangan, keterangan saksi-saksi, alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 27 Oktober 2014 nomor : 24/Pdt.G/2014/PN. Pwt, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 27 Oktober 2014 nomor : 24/Pdt.G/2014/PN. Pwt dapat dikuatkan ;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Para Tergugat dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-undang nomor 20 tahun 1947 dan Peraturan - peraturan hukum lain yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

Halaman 9 dari 11 Halaman, Putusan No. 43/Pdt/2015/PT SMG



MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Para Tergugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 27 Oktober 2014 nomor : 24/Pdt.G/2014/PN. Pwt. yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum kepada Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **SELASA** tanggal **26 MEI 2015** oleh kami H. SUROSO, SH. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis, I WAYAN KOTA, SH.MH. dan ZAINAL ARIFIN, SH.MM. masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari **KAMIS** tanggal **28 MEI 2015** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim beserta Para Hakim Anggota tersebut serta dibantu Hj. PONNY AGUSTINI, SH.MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Semarang, tanpa dihadiri oleh para pihak berperkara.

Hakim Ketua,

TTD

H. S U R O S O , S H.

Hakim Anggota,

TTD

I WAYAN KOTA, SH.MH.

TTD

ZAINAL ARIFIN, SH.MM.



Panitera Pengganti,

TTD

Hj. PONNY AGUSTINI, SH.MH

Biaya-biaya :

1. Meterai putusan Rp 6.000,-
2. Redaksi putusanRp 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan Rp 139.000,-

Jumlah Rp 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah) ;