



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putus: SALINAN mahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 15/PDT/2022/PT PAL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

1. **Ferry Tanjaya**, bertempat tinggal di Jalan Dewi Sartika No.27 RT.002 RW.007, Birobuli Utara, Palu Selatan, Kota Palu, Sulawesi Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Baso Patamangi Advokat/Pengacara pada kantor LBH "Amanat Keadilan" beralamat di jalan Towua No. 98 B Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I** semula **Tergugat I**;

2. **Imelda Theresia**, bertempat tinggal di Jalan..Dewi Sartika No.27 RT.002 RW.007, Birobuli Utara, Palu Selatan, Kota Palu, Sulawesi Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Baso Patamangi Advokat/Pengacara pada kantor LBH "Amanat Keadilan" beralamat di jalan Towua No. 98 B Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II** semula **Tergugat II**;

Lawan :

1. **Rudy**, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso, Talise, Mantikulore, Kota Palu, Sulawesi Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Titi Jayatri, S.H beralamat di Jl. Jati Baru No. 8 Palu berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Penggugat I**;

2. **Po Adrianne Natania**, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso, Talise, Mantikulore, Kota Palu, Sulawesi Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Titi Jayatri, S.H beralamat di Jl. Jati Baru No. 8 Palu berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Penggugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah Nomor 15/PDT/2022/PT PAL tanggal 7 Maret 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Hal. 1 dari 15 hal. Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara Pengadilan Negeri Palu Nomor 78/Pdt.G/2021/PN Pal dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Agustus 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 11 November 2021 dalam Register Nomor 78/Pdt.G/2021/PN Pal, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar awal bulan Agustus 2020, Para Penggugat sekeluarga/anak-anak dan seorang karyawan Toko Para Penggugat berjalan-jalan di Kota Palu melepas rasa lelah kerja sambil melihat kebun milik Para Penggugat terletak di Jalan Dewi Sartika Selatan ;
2. Bahwa dari arah Utara ke Selatan jalan Dewi Sartika Palu, di sebelah Timur jalan Para Penggugat melihat dan membaca **"Papan Merek Rumah Dijual Hubungi HP. "085241009525".**- Karena itu, Para Penggugat mencatat nomor HP. Yang tertulis tersebut dan mencoba menghubunginya dan tersambung maka terjalinlah komunikasi aktif antara Para Penggugat dengan Para Tergugat membicarakan tentang Jual-Beli Rumah yang dimaksud di Papan Merek Rumah Dijual tersebut ;
3. Bahwa untuk meyakinkan Para Penggugat mengenai Kepemilikan Rumah Dijual tersebut, Para Tergugat memberikan kepada Para Penggugat **"foto copi Buku Tanah Hak Milik No.1344 Propinsi Sulawesi Tengah Kabupaten Donggala Kecamatan Palu Timur Kelurahan Birobuli tahun 1989 atas nama FERRY TANJAYA/Tergugat I, foto copi PBB, foto copi KTP. Para Tergugat"** ;
4. Bahwa Harga Jual Rumah tersebut ditawarkan oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat sebesar Rp.4.000.000.000, Para Penggugat minta harga diturunkan jawaban Para Tergugat Rp.3.400.000.000,- dan Para Tergugat pada tanggal 27 November 2020 mengundang Para Penggugat untuk datang kerumahnya ;
5. Bahwa atas undangan Para Tergugat tanggal 27 November 2020 tersebut, Para Penggugat datang di rumah Para Tergugat tanggal 3 Desember 2020 dan Para Penggugat minta harga diturunkan lagi menjadi Rp.3.000.000.000,- **"Jawaban Para Tergugat harga terlalu murah, kalau begitu agar Rumah Para Tergugat Tidak Dijual Kepada Orang Lain Bayar Dulu Uang Muka/Down Payment sebesar Rp.100.000.000,- dan Transfer ke Rekening Para Tergugat di Bank Panin Palu, sembari Para**

Hal. 2 dari 15 hal. Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT PAL

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)



Tergugat menyuruh Para Penggugat untuk mencatat nomor rekening atas nama Tergugat II di Bank Panin Palu".- Atas Perintah Para Tergugat tersebut, Para Penggugat mencatat Nomor Rekening yang disebutkan oleh Para Tergugat yaitu : **"Rekening Nomor : 73 42 78 3888 atas nama Tergugat II ;**

6. Bahwa setelah mencatat nomor rekening yang disebutkan oleh Para Tergugat tersebut, Para Penggugat menyadari bahwa semua kesepakatan Jual_Beli Rumah antara Para Penggugat dengan Para Tergugat **"terjadi secara lisan"**, maka Para Penggugat meminta kepada Para Tergugat agar sebelum Para Penggugat membayar uang DP. sebesar Rp.100.000.000,- tersebut, **"Dibuat Surat Perjanjian Jual-Beli secara tertulis. Namun Jawaban Para Tergugat Tidak Usah, Kita Sama-Sama Orang Donggala, Kita Saling Percaya Saja"**.- Selanjutnya Para Tergugat mengatakan kepada Para Penggugat kalau tidak ada uang DP. Rp.100.000.000,- **"Rumah Para Tergugat Jual Kepada Orang Lain"** ;

7. Bahwa karena desakan Para Tergugat tersebut, pada tanggal 4 Desember 2020 sekitar jam 9.30 **"Penggugat I Mengtransfer dari Rekening No. 45,592,948.80 Bank Panin Palu"** ke **Rekening No.7342783888 atas nama Tergugat II** di Bank Panin Palu sebanyak Rp.100.000.000,- menggunakan Modal Usaha Toko Para Penggugat di Bank Panin Palu (bukti Slip Transfer dan Rek.Koran Bank Panin Palu) ;

8. Bahwa setelah para Penggugat mentransfer uang Rp.100.000.000,- ke Rekening atas nama Tergugat II di Bank Panin Palu sebagai DP. I Harga rumah Para Tergugat tersebut, **"sekitar 7 hari kemudian Para Tergugat minta agar DP. Harga Rumah ditambah Rp.500.000.000"**,- ;

9. Bahwa atas Permintaan Para Tergugat seperti tersebut pada angka 8 di atas, Para Penggugat mendatangi Para Tergugat di rumahnya untuk menjelaskan bahwa **"bulan ini (Desember 2020) belum bisa Para Penggugat menambah uang DP Rp.500.000.000,- karena Permohonan Kredit Para Penggugat di BCA. Palu akan Cairkan bulan April 2021"** ;

10. Bahwa atas penjelasan Para Penggugat seperti tersebut pada angka 9 di atas, **"Para Tergugat Memarahi Para Penggugat dan Menyatakan Jual-Beli Rumah Batal, Rumah Para Tergugat Jual Kepada Orang Lain, Kamu (Para Penggugat) Hanya Janji-Janji Saja"**.- Kemarahan dan Pernyataan Para Tergugat tersebut, Para Penggugat heran dan kaget karena kesepakatan DP. I disepakati tanggal 3 Desember 2020, tanggal 4 Desember 2020 Para Penggugat langsung ditransfer sebesar

Hal. 3 dari 15 hal. Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.100.000.000,- sesuai permintaan Para Tergugat.- Untuk Permintaan DP. II sebesar Rp.500.000.000,- Para Penggugat hanya minta waktu **“Pencairan Tambahan Modal Usaha Toko Para Penggugat dari BCA. Palu Bulan April 2021 karena niat Para Penggugat harga rumah Para Tergugat dibayar lunas”**.- Dengan demikian, papan merek “Rumah Dijual” dipasang oleh Para Tergugat tersebut adalah **“Hanya Berpura-Pura, karena disaat Para Tergugat memarahi Para Penggugat di dalam rumahnya mengatakan “DP.HANGUS” karena kamu (Para Penggugat) hanya janji-janji saja, kami (Para Tergugat) dirugikan”** ;

11. Bahwa karena jawaban para Tergugat seperti tersebut pada angka 10 di atas, Para Penggugat Pasrah Menerima Keputusan dan Pernyataan Para Tergugat Membatalkan Jual-Beli Rumahnya, karena ada niat yang tidak baik dibalik pemasangan Papan Merek Rumah Dijual.- Karena itu, sekitar tanggal 16 Februari 2021 Para Penggugat mendatangi Para Tergugat di rumahnya untuk meminta agar uang DP. sebanyak Rp.100.000.000,- dikembalikan, **“Jawaban Para Tergugat Uang DP. Rp.100.000.000,- Hanya Dikembalikan Rp.40.000.000,- Bila Rumah Ada Pembeli Baru”**;

12. Bahwa kurang lebih 2 minggu setelah Para Penggugat kembali dari rumah Para Tergugat dengan maksud tersebut pada angka 11 di atas, sekitar tanggal 25 Februari 2020 Para Tergugat melalui WhatsApp minta pada Para Penggugat agar foto copi IMB., foto copi PBB Rumah, foto copi KTP. dikembalikan kepada Para Tergugat ;

13. Bahwa berdasarkan rangkaian peristiwa tersebut di atas, Perbuatan Para Tergugat Pasang Papan Merek Rumah Dijual hanya pura-pura, sekedar mendapatkan Uang DP Lalu Dicarikan Alasan Jual-Beli Batal karena Kesalahan Calon Pembeli maka Uang DP. Hangus, adalah **“Perbuatan Melawan Hukum”** Merugikan Para Penggugat sebanyak Rp.100.000.000,- Ditambah Bunga Bank dan Biaya Administrasi Bank setiap bulan 2,5 % dari Rp.100.000.000,- = Rp.2.500.000,- dihitung sejak bulan Desember 2020 s/d perkara mempunyai Putusan Berkekuatan Hukum Tetap.- Ditambah Kerugian Kehilangan Keuntungan Dagang setiap bulan 10 % dari Modal Usaha Rp.100.000.000,- = Rp.10.000.000,- dihitung sejak bulan Desember 2020 s/d perkara mempunyai Putusan berkekuatan Hukum Tetap. -Untuk itu, dimohon kepada Pengadilan Negeri Palu menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian para Penggugat sebesar tersebut;

Hal. 4 dari 15 hal. Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT PAL

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

14. Bahwa selain kerugian modal, bunga Bank, kehilangan keuntungan dagang seperti tersebut pada angka 15 di atas, Para Penggugat Juga Menderita Kerugian Secara Immateril yaitu, korban perasaan karena dimarahi oleh Para Tergugat di dalam rumahnya, diusir oleh Para Tergugat dari dalam rumahnya disebabkan Para Penggugat minta Uang DP. dikembalikan.- Oleh karena itu, dimohon kepada Pengadilan Negeri Palu untuk menghukum Para Tergugat Membayar kepada kepada Para Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,-;

15. Bahwa untuk menjamin Gugatan Para Penggugat, dimohon kepada Pengadilan Negeri Palu meletakkan Sita Jaminan (CB) terhadap rumah para Tergugat terletak di Jalan Dewi Sartika No.27 Kelurahan Birobuli Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu. Sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.1344 Birobuli/1989 atas nama Tergugat I batas Utara dengan Haena Suseno, Timur dengan Abidin, Selatan dengan Yabu, Barat dengan jalan Dewi Sartika ;

16. Bahwa agar Para Tergugat tunduk pada putusan dalam perkara ini, dimohon pula kepada Pengadilan Negeri Palu untuk menghukum Para Tergugat membayar Uang Paksa (dwangson) sebesar Rp.500.000,- setiap hari sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai para Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;

17. Bahwa menghukum pula para Tergugat secara tanggung renteng membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

18. Bahwa Tergugat I Usaha Dagang Sparepart Motor, ternyata juga sebagai makelar tanah/rumah sehingga Tergugat I sering mengirim WhatsApp kepada Para Penggugat untuk membantu mencari pembeli tanah kosong milik Para Penggugat juga terletak di jalan Dewi Sartika Ujung Selatan Kota Palu ;

Berdasarkan segala hal yang telah diuraikan di atas, dimohon kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Palu, kiranya dapat menerima gugatan ini, selanjutnya memeriksa dan mengadili, seraya menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Primair :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sita Jaminan (CB) sah dan berharga ;
3. Menyatakan Perbuatan Para Penggugat Melawan Hukum merugikan para Penggugat sebanyak Rp.100.000.000,- ditambah Bunga dan Biaya Admintrasi Bank sebesar 2,5 % dari Rp.100.000.000,- = Rp.2.500.000,-

Hal. 5 dari 15 hal. Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT PAL

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

setiap bulan, dihitung sejak bulan Desember 2020 s/d perkara mempunyai Putusan Berkekuatan Hukum Tetap, ditambah kerugian keuntungan dagang 10 % dari modal Rp.100.000.000,- = 10.000.000,- setiap bulan dihitung sejak bulan Desember 2020 sampai perkara mempunyai Putusan Berkekuatan Hukum Tetap ;

4. Menyatakan selain kerugian modal usaha Toko, kerugian pembayaran bunga dan biaya administrasi Bank, kerugian keuntungan dagang tersebut, Para Penggugat juga mengalami kerugian secara Immateril dinilai secara wajar sebesar Rp.1.000.000.000,- ;

5. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan DP. Harga Rumah sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada para Penggugat, seketika dan tanpa syarat ;

6. Menghukum Para Tergugat membayar kerugian bunga Bank dan biaya Administrasi Bank sebesar Rp.2.500.000,- setiap bulan, dihitung sejak bulan Desember 2020 sampai dengan perkara ini mempunyai Putusan Berkekuatan Hukum Tetap, ditambah kerugian keuntungan dagang Rp.10.000.000,- setiap bulan, dihitung sejak bulan Desember 2020 s/d perkara mempunyai putusan berkekuatan hukum tetap ;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Immateriil yang dialami oleh Para Penggugat nilai yang wajar sebesar Rp.1. 000.000.000,- ;

8. Menghukum para Tergugat membayar uang paksa/dwangson Rp.500.000,- setiap hari, sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai pada putusan dilaksanakan oleh Para Tergugat ;

9. Menghukum Para Tergugat membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Subsidiar :

Apabila Pengadilan Negeri Palu berpendapat lain, dimohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal sebagaimana tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 78/Pdt.G/2021/PN Pal tanggal 27 Januari 2022 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

-----M

enolak eksepsi para Tergugat Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA

Hal. 6 dari 15 hal. Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT PAL

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

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menghukum Para Tergugat konvensi untuk mengembalikan DP. Harga Rumah sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada para Penggugat, seketika dan tanpa syarat ;
3. Menghukum para Tergugat membayar uang paksa/dwangson Rp.500.000,- setiap hari, sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai pada putusan dilaksanakan oleh Para Tergugat ;
4. Menghukum para Tergugat Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp1.910.000,- (satu juta Sembilan ratus sepuluh ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat Konvensi selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI/REKONVENSI

- Menghukum para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar semua biaya sejumlah Rp1.910.000,- (satu juta Sembilan ratus sepuluh ribu rupiah);

Membaca, Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 78/Pdt.G/2021/PN Pal. tanggal 7 Februari 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palu yang menerangkan bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 78/Pdt.G/2021/PN Pal tanggal 27 Januari 2022, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 7 Februari 2022;

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 78/Pdt.G/2021/PN Pal. tanggal 8 Februari 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palu yang menerangkan bahwa Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 78/Pdt.G/2021/PN Pal tanggal 27 Januari 2022, namun sebelum Juru Sita memberitahukan kepada pihak Pembanding semula para Tergugat, Kuasa hukum Terbanding semula para Penggugat telah mencabut Permohonan Bandingnya tertanggal 15 Februari 2022 didepan Panitera Pengadilan Negeri Palu.

Membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat tertanggal 21 Februari 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu tanggal 21 Februari 2022, memori banding tersebut telah

Hal. 7 dari 15 hal. Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT PAL

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)



diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 24 Februari 2022 ;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat tertanggal 1 Maret 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 1 Maret 2022, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 8 Maret 2022;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada kedua belah pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara, sesuai relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara masing-masing kepada Kuasa Para Terbanding semula para Penggugat pada tanggal 7 Februari 2022 dan Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 17 Februari 2022, kesempatan memeriksa berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang telah ditentukan oleh Undang-undang oleh, karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat didalam memori bandingnya menyatakan keberatan pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

1. Pengadilan Negeri Palu keliru dalam mempertimbangkan saat terjadinya kata sepakat atas jual beli a quo.;

Pada halaman 30 alinea ke-4 putusan a quo dinyatakan:

“Menimbang, bahwa dengan demikian dapat disimpulkan mengenai jual beli yang dilakukan belum tercapai kata sepakat diantara para pihak ”.

Pertimbangan hukum tersebut amat keliru karena tidak sesuai atau bertentangan dengan fakta hukum yang telah diakui oleh Para Penggugat dalam Konvensi (Para Terbanding).

Fakta hukum dimaksud adalah sebagai berikut:

- a. - Pada angka 4 Posita gugatan Para Penggugat mengakui secara tegas bahwa harga rumah yang ditawarkan Para Tergugat kepada Para Penggugat Rp. 4.000.000.000,- dan Para Penggugat minta harga diturunkan jawaban Para Tergugat Rp. 3.400.000.000.

Hal. 8 dari 15 hal. Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kemudian pada angka 5 Posita gugatan Para Penggugat mengakui bahwa pada tanggal 3 Desember 2020, Para Penggugat datang kerumah Para Tergugat minta harga diturunkan lagi menjadi Rp. 3.000.000.000.- dan jawaban Para Tergugat harga terlalu murah, agar rumah Para Tergugat tidak dijual kepada orang lain bayar dulu uang muka Rp.100.000.000.-, dan transfer ke rekening Para Tergugat. Atas perintah Para Tergugat tersebut Para Penggugat mencatat nomor rekening atas nama Tergugat II.
- Pada saat Para Penggugat mencatat nomor rekening Tergugat II, telah nampak indikasi pengakuan Para Penggugat bahwa ia setuju membeli rumah Para Tergugat dengan harga Rp. 3.400.000.000.- dan setuju untuk mentransfer uang Rp. 100.000.000.- ke rekening Tergugat II sebagai panjar.
- b. Pada angka 6 Posita gugatan Para Penggugat mengakui secara tegas bahwa setelah mencatat nomor rekening yang disebutkan oleh Para Tergugat tersebut, Para Penggugat menyadari bahwa semua kesepakatan jual beli rumah antara Para Penggugat dengan ParaTergugat terjadi secara lisan. Jadi pada butir posita tersebut ini Para Penggugat telah mengakui secara tegas tentang telah terjadinya kesepakatan jual beli rumah secara lisan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat.
- c. Pada angka 7 posita gugatan dinyatakan bahwa pada 4 Desember 2020 sekitar jam 9.30 Penggugat I mentransfer kerekening atas nama Tergugat II di Bank Panin Palu sebanyak Rp. 100.000.000.-. Fakta hukum ini semakin menunjukan adanya pengakuan Para Penggugat tentang telah terjadinya kesepakatan jual beli rumah tersebut. Secara logika mustahil Para Penggugat mentransfer panjar kepada Para Tergugat, kalau sebelumnya tidak terjadi kesepakatan jual beli atas rumah tersebut.

Dalam Pasal 1458 KUHPdata ditegaskan bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Berdasarkan ketentuan ini jual beli telah terjadi pada saat Para Penggugat dan Para Tergugat sepakat mengenai rumah dan tanah itu serta harganya Rp. 3.400.000.000,-.

Jika sekiranya belum tercapai kata sepakat, maka amat mustahil Para Penggugat akan mentransfer uang Rp. 100.000.000,- ke rekening

Hal. 9 dari 15 hal. Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II sebagai panjar. Hanya orang yang tidak normal saja yang akan bersedia mentransfer panjar sebelum ia setuju tentang harga dan barang yang akan dibelinya. Tegasnya setuju (sepakat) dulu baru bayar panjar. Bukan sebaliknya, bayar panjar dulu baru kemudian bersepakat melakukan jual beli.

2. Pengadilan Negeri Palu salah menerapkan hukum;

Pada halaman 29 alinea terakhir s/d halaman 30 alinea ke-1 dan ke-2 dinyatakan bahwa:

“ Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat dan bantahan Para Tergugat tersebut diatas, telah terlihat bahwa Perjanjian yang dibuat antara Para Penggugat dan Para Tergugat secara lisan pada prinsipnya belum terjadi kesepakatan karena masih dipermasalahkan tentang pembayaran uang muka dan cara pembayaran lebih lanjut “.

“ Menimbang, bahwa sebagaimana hasil Pemeriksaan Setempat pada objek sengketa dimana masih terlihat bahwa yang menguasai objek sengketa masih dalam penguasaan Para Tergugat dengan pengertian bahwa sejak terjadinya kesepakatan dibawah tangan belum terjadi peralihan hak, dengan demikian objek sengketa masih milik Para Tergugat.

Pertimbangan hukum diatas, menunjukan bahwa Pengadilan Negeri Palu salah menerapkan hukum, yakni pertimbangan hukum tersebut menyimpang dari Pasal 1458 KUHPerdota. Berdasarkan ketentuan undang-undang tersebut, perjanjian jual beli bersifat konsensual yakni telah dianggap terjadi pada saat tercapainya kata sepakat tentang barang dan harganya, sekalipun harganya belum dibayar atau barangnya belum diserahkan. Dengan demikian, sekalipun rumah dan tanah yang menjadi objek jual beli itu belum diserahkan oleh Para Tergugat, tidak berarti belum terjadi jual beli. Perjanjian jual beli dan penyerahan adalah perbuatan hukum yang berdiri sendiri.

3. Pengadilan Negeri Palu tidak menerapkan Pasal 1464 KUHPerdota sebagaimana mestinya.

- Dalam Pasal 1464 KUHPerdota dinyatakan:

“Jika pembelian dibuat dengan memberi uang panjar tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”.

Jika saja Pengadilan Negeri Palu menerapkan ketentuan undang-undang ini sebagaimana mestinya, maka niscaya Pengadilan Negeri Palu akan memberi Putusan yang amarnya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya sesuai dengan fakta hukum yang terungkap di persidangan,

Hal. 10 dari 15 hal. Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT PAL

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli secara lisan dengan pembayaran panjar Rp. 100.000.000.-, sehingga seharusnya Para Penggugat memenuhi isi perjanjian tersebut dengan melunasi sisa harga rumah dan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut, dan bukannya Para Penggugat mengabaikan perjanjian itu dengan menuntut pengembalian panjarnya.

Dengan tidak diterapkannya ketentuan Pasal 1464 KUHPerdara dalam perkara a quo, maka dapat dikatakan Pengadilan Negeri Palu tidak mengadili menurut hukum.

4. Pertimbangan Pengadilan Negeri Palu yang mengkualifikasikan penguasaan uang panjar oleh Tergugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum adalah sangat keliru.

- Dalam halaman 32 alinea ke-2 putusan a quo, dinyatakan:

“Menimbang, bahwa oleh karena uang tersebut masih dalam penguasaan Para Tergugat yang tidak dilandasi oleh alas hak yang jelas maka perbuatan Para Tergugat yang tidak mengembalikan uang muka tersebut terkualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, dengan demikian, perbuatan Tergugat yang menguasai uang panjar/uang muka dengan cara tidak sah adalah perbuatan yang bersifat bertentangan hukum”.

Pertimbangan hukum diatas adalah amat keliru karena penguasaan uang panjar tersebut berdasar pada alas hak yang sah yakni adanya kesepakatan jual beli secara lisan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat. Hal ini terbukti berdasar pada fakta pengakuan Para Penggugat sebagaimana tertera dalam posita gugatan angka 4, 5, 6 dan 7.

5. Pertimbangan hukum dan amar putusan yang berkenaan dengan Dwangsom adalah melanggar Pasal 606 a Rv dan menyimpang dari Putusan Mahkamah Agung RI No. 791 K/SIP/1972 tanggal 26 Pebruari 1973.

- Dalam 606 a Rv dinyatakan bahwa:

“Sepanjang suatu putusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhakum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam putusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa”.

Jadi menurut ketentuan ini yang dimungkinkan pengenaan uang paksa hanya terhadap putusan hakim yang penghukumannya bukan untuk membayar sejumlah uang. Jika putusan hakim amarnya berupa menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang, maka berdasar

Hal. 11 dari 15 hal. Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT PAL

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)



Pasal 606 a Rv tidak dapat disertai penghukuman uang paksa. Berdasar ketentuan ini, maka dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 791 K/SIP/1972 tanggal 26 Pebruari 1973 ditegaskan bahwa “ uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang “. Sebagaimana diketahui putusan a quo, amarnya adalah menghukum Para Tergugat Konvensi membayar sejumlah uang yakni mengembalikan DP harga rumah sebesar Rp. 100.000.000.-.

Dengan demikian pengenaan uang paksa (dwansom) terhadap Tergugat konvensi adalah melanggar ketentuan Pasal 606 a RV dan melanggar Putusan Mahkamah Agung tersebut diatas.

Berdasar alasan-alasan Para Pembanding diatas, maka amat berdasar hukum Putusan Pengadilan Negeri Palu a quo dibatalkan pada tingkat banding.

II. DALAM REKONVENSI

Ditegaskan bahwa semua alasan alasan Pembanding Dalam Konvensi juga berlaku sebagai alasan-alasan Pembanding Dalam Rekonvensi sepanjang ada relevansinya. Namun demikian, Para Pembanding Dalam Rekonvensi hendak menambahkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri Palu tidak mengadili menurut hukum.

Pada asasnya Pengadilan harus mengadili seluruh gugatan Para Penggugat, termasuk gugatan Para Penggugat Rekonvensi. Akan tetapi ternyata tidak satupun Posita dan Petitum Para Penggugat Rekonvensi dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Palu.

2. Pengadilan Negeri Palu seharusnya mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

---Sesuai pengakuan Para Tergugat Rekonvensi sebagaimana dapat disimpulkan dari butir 4, 5, 6 dan 7 Posita gugatan Dalam Konvensi, maka telah terbukti secara sempurna tentang terjadinya jual beli secara lisan antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi.

3. Bahwa oleh karena jual beli tersebut telah terbukti dan Para Tergugat Rekonvensi tidak memenuhinya, maka secara yuridis Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi.

4. Berdasar alasan-alasan tersebut maka seharusnya Pengadilan Negeri Palu mengabulkan seluruh gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi.

Oleh karena itu, mohon Majelis Hakim Banding berkenan memeriksa dan memutus perkara a quo dengan putusan yang seadil-adilnya;

Hal. 12 dari 15 hal. Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu halaman 29 alinea akhir dan halaman 30 alinea ke 1 dan ke 2 putusan a quo, **“sudah tepat sesuai fakta dan bukti diajukan oleh Para Terbanding dalam persidangan”** ;
2. Bahwa uang Rp.100.000.000,- yang diterima oleh Para Pembanding tanggal 4 Desember 2020, adalah Uang Muka, mengenai : **“Waktu Pelunasan Harga Rumah antara Para Pembanding dengan Para Terbanding Belum Sepakat, Para Pembanding minta bulan Desember 2020, Para Terbanding minta bulan April 2021”**
3. Bahwa kedatangan Para Terbanding di rumah Para Pembanding tanggal 11 Desember 2020, Para Pembanding minta kepada Para Tembanding menambah uang muka sebanyak Rp.500.000.000,- Bahwa permintaan Para Pembanding ketambahan uang muka Rp.500.000.000,- tersebut **“tidak disetujui oleh Para Terbanding”**.- Dengan demikian, **“ketambahan uang muka Rp.500.000.000,- dan waktu pelunasan harga rumah, antara Para Pembanding dengan Para Terbanding tidak sepakat”** ;
4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu **“tidak melanggar Pasal 1458 KUH.Perdata”** ;
5. Bahwa antara Para Pembanding dengan Para Terbanding **“belum terjadi kesepakatan jual-beli sebagaimana yang dimaksud pasal 1320 dan 1458 KUH.Perdata”**.- Oleh karena itu, sudah benar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu dalam putusan a quo, mengesampingkan ketentuan Pasal 1464 KUH.Perdata ;
6. Bahwa selain itu, sesuai bukti P.I. II. 4, P.I.II.5 karena Para Pembanding menganggap **“tidak sepakat jual-beli rumah, maka Para Pembanding mengambil semua persyaratan penerbitan Akta Jual-Beli baik yang sudah di Kantor Notaris dan di Para Terbanding”**.- Dengan demikian, pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu halaman 31 alinea terakhir halaman 32 alinea pertama dan kedua putusan a quo sesuai fakta persidangan dan sesuai bukti P.I.II. 4 dan P.I.II. 5 tersebut ;
7. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu alinea terakhir halaman 34, alinea pertama halaman 35 putusan a quo tentang **“Gugatan Rekompensi sudah tepat, sudah sesuai fakta**

Hal. 13 dari 15 hal. Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT PAL

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 teruat 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)



persidangan dan sesuai bukti yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonpensi dan yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonpensi” ;

Berdasarkan segala hal yang telah diuraikan di atas, Para Terbanding memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah/Majelis Hakim Banding menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding yang diajukan oleh Para Pembanding tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palu tanggal 27 Januari 2022 Nomor : 78/Pdt.G/2021/PN.Pal. yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara pada dua tingkatan peradilan ;
4. Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 78/Pdt.G/2021/PN Pal tanggal 27 Januari 2022 dan telah membaca dan memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat, maupun kontra memori banding dari Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat, ternyata majelis tidak menemukan adanya hal - hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan tingkat banding menilai bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan tingkat pertama sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga oleh karenanya pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai alasan dan pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 78/Pdt.G/2021/PN Pal tanggal 27 Januari 2022 tersebut dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat pasal-pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata dan Rbg serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

Hal. 14 dari 15 hal. Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT PAL



MENGADILI:

1. Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula para Tergugat tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palu tanggal 27 Januari 2022 Nomor 78/Pdt.G/2021/PN Pal yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah pada hari **Selasa** tanggal **29 Maret 2022** yang terdiri dari **Y. Wisnu Wicaksono, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Muhamad Sirad, S.H., M.H.** dan **Edy Suwanto, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **14 April 2022** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **Nanang Surtihadi, S.IP., S.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota

ttd

Muhamad Sirad, S.H., M.H.

ttd

Edy Suwanto, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

ttd

Y. Wisnu Wicaksono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

ttd

Nanang Surtihadi, S.IP., S.H.

Perincian biaya

a. Meterai	Rp. 10.000,00
b. Redaksi	Rp. 10.000,00
c. Biaya Proses	Rp. 130.000,00
Jumlah	Rp. 150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah)	

Untuk salinan yang sama bunyinya oleh :
Panitera Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah

Parulian Hasibuan, SH.

Hal. 15 dari 15 hal. Putusan Nomor 15/PDT/2022/PT PAL

