



P U T U S A N

Nomor 246/PDT/2023/PT PDG

**”DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tinggi Padang, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

**SYAFRIZAL** (Laki-laki), Tempat tanggal lahir di : Padang, 20-07-1960, Agama, Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan, Indonesia, Beralamat di Komplek Villa Asoka Blok C No.1, RT.001 RW.003, Kelurahan Gunung Sarik, Kecamatan Kuranji, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat. disebut sebagai **Pembanding** semula **Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi** ;

Dalam Perkara ini Pembanding memberikan Kuasa kepada 1.Yunasti Helmy, S.H dan 2. Romi Fernando, S.H, keduanya Advokat/Pengacara pada kantor Hukum YH & Rekan yang beralamat di Jalan Wirasakti III Nomor 10/39 Siteba Padang, berdasarkan Surat kuasa tanggal 10 Agustus 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 11 Agustus 2023;

Lawan :

**DIO HILZA PRATAMA**(Laki-laki), Tempat tanggal lahir di : Padang, 16-09-1991, Jenis kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Pekerjaan : Wiraswasta, Pendidikan terakhir : S-1, Kewarganegaraan : Indonesia, Beralamat di : Komp. Pelangi Indah Blok A.2 No.1, RT.001, RW.013, Kelurahan Korong Gadang, Kecamatan Kuranji, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 1371091609910006, sebagai **Terbanding** semula **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** ;

**Halaman 1 dari 17 halaman putusan Nomor 246/PDT/2023/PT PDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Perkara ini Penggugat memberikan Kuasa kepada 1.RINALDI, S.H., 2.AAN REFDI, S.H, 3.MUSLIM SIREGAR, S.H.I., M.H., ketiganya Advokat/Pengacara berkantor pada kantor Advokat/Konsultan Hukum RINALDI ADIMAR & REKAN, beralamat di Jl. S. Parman No. 115, Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat. Telp./HP. 0821-6983-2875. Baik secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri guna membuat,menandatangani dan mengajukan gugatan ini. Berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 13 Juni 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Padang ;

**dan**

**1.TRISNALDI** (Laki-laki), Tempat tanggal lahir di : Padang, 13-03-1968, Agama : Islam, Pekerjaan : Wiraswasta, Kewarganegaraan : Indonesia, Beralamat di : Aur Duri Indah IV No.12, RT.001 RW.003, Kelurahan Parak Gadang Timur, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat. Sebagai **Turut Terbanding I** semula **Tergugat I Konvensi**;

**2.PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, CQ. KEMENTERIAN ATR/BPN, CQ. KEPALA KANTOR WILAYAH ATR/BPN PROVINSI SUMATERA BARAT, CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG**, berkedudukan di : Jl. Ujung Gurun No.1, Kelurahan Purus, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang, Propivinsi Sumatera Barat. sebagai **Turut Terbanding II** semula **Tergugat III Konvensi**;

Dalam Perkara ini Tergugat 3 memberikan Kuasa kepada 1. Adhe Rizal, SH.M.H., 2. Arini Putri Laurya,SH, 3. Lusia Agung Megawati,S.ST 4. Marrio Ekasaputra,SH, 5. Elsi Fitriarningsih,S.H.,M.Kn, 6. Moh.Yusuf,SH, 7. Rahma Yolanda Yoserizal,S.P mewakili Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal

**Halaman 2 dari 17 halaman putusan Nomor 246/PDT/2023/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29 Juni 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Padang;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Padang Nomor 246/PDT/2023/PT PDG, tanggal 11 Oktober 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
- Berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 127/Pdt.G/2022/PN Pdg, tanggal 31 Juli 2023 beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 127/Pdt.G/2022/PN Pdg, tanggal 31 Juli 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### DALAM KONVENSI :

#### DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan tidak dapat diterima eksepsi Tergugat 2;

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan objek perkara Berita Acara Pembelian Rumah Tinggal, tertanggal 24 November 2020 adalah SAH, KUAT dan Berharga dengan syarat yaitu syarat tersebut telah dipenuhi oleh Penggugat ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat 1 yang tidak menyelesaikan pembangunan objek perkara sampai dengan 100% (*seratus persen*) dan tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1293, Surat Ukur Nomor 00745/2020 tanggal 28 September 2020, luas 120M<sup>2</sup> dan

**Halaman 3 dari 17 halaman putusan Nomor 246/PDT/2023/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor 1294 Surat Ukur Nomor 00746/ 2020 tanggal 28 September 2020, luas 120M<sup>2</sup> adalah perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*) atas kesepakatan pembelian rumah tinggal di Komplek Perumahan Nuansa Alam Regency, sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pembelian Rumah Tinggal, tertanggal 24 November 2020;

5. Memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1293, Surat Ukur Nomor 00745/2020 tanggal 28 September 2020, luas 120M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1294 Surat Ukur Nomor 00746/2020 tanggal 28 September 2020, luas 120M<sup>2</sup> tersebut kepada Penggugat, dengan syarat yaitu syarat tersebut telah dipenuhi oleh Penggugat sebagaimana pertimbangan Petitum Angka/Nomor 2;

6. Menyatakan memerintahkan Tergugat 3 untuk membalik namakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1293, Surat Ukur Nomor 00745/2020 tanggal 28 September 2020, luas 120M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1294 Surat Ukur Nomor 00746/2020 tanggal 28 September 2020, luas 120M<sup>2</sup>, yang sekarang atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat berdasarkan putusan perkara ini dengan syarat yaitu syarat tersebut telah dipenuhi oleh Penggugat sebagaimana pertimbangan Petitum Angka/Nomor 2 ;

7. Menghukum Tergugat 1 untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini jumlahnya Rp.3.680.000,- (tiga juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) .

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

## **DALAM REKONVENSI :**

-Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 127/Pdt.G/2022/PN Pdg tanggal 31 Juli 2023 tersebut, Pembanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Kuasanya telah mengajukan

**Halaman 4 dari 17 halaman putusan Nomor 246/PDT/2023/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan banding pada tanggal 14 Agustus 2023, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor Akta Banding Nomor 52/Akta.Pdt/Banding/2023/PN Pdg jo Perdata Nomor 127/Pdt.G/2022/PN Pdg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Padang;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding Pembanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Kuasanya tersebut, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Padang telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanggal 16 Agustus 2023, dan masing-masing kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I Konvensi pada tanggal 1 September 2023 dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III Konvensi pada tanggal 23 Agustus 2023, sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Kuasa Terbanding dan kepada Para Turut Terbanding Perdata Nomor 127/Pdt.G/2022/PN Pdg jo Akta Banding Nomor 52/Akta.Pdt/Banding/2023/PN Pdg;

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut diikuti dengan memori banding tanggal 30 Agustus 2023, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang tanggal 1 September 2023;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Padang telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanggal 1 September 2023, dan masing-masing kepada Turut Terbanding I dan II pada tanggal 1 September 2023, sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Kepada Kuasa Terbanding dan kepada Turut Terbanding Perdata Nomor 127/Pdt.G/2022/PN Pdg jo Akta Banding Nomor 52/Akta.Pdt/Banding/2023/PN Pdg;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan kontra memori banding tanggal 8 September 2023, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang tanggal 8 September 2023;

**Halaman 5 dari 17 halaman putusan Nomor 246/PDT/2023/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Padang telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 14 September 2023, sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding kepada Kuasa Pembanding Perdata Nomor 127/Pdt.G/2022/PN Pdg jo Akta Banding Nomor 52/Akta.Pdt/Banding/2023/PN Pdg;

Menimbang,.....

Menimbang, bahwa kepada para pihak yang berperkara telah diberitahukan dan diberi kesempatan untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Padang, dengan Relas Pemberitahuan Untuk Memeriksa Berkas Banding Kepada Pembanding Perdata Nomor 127/Pdt.G/2022/PN Pdg jo Akta Banding Nomor 52/Akta.Pdt/Banding/2023/PN Pdg, tanggal 14 Agustus 2023 dan kepada Terbanding tanggal 16 Agustus 2023 sedangkan kepada Turut Terbanding I dan II masing-masing pada tanggal 1 September 2023 dan tanggal 23 Agustus 2023 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Padang, Nomor 127/Pdt.G/2022/PN Pdg jo Akta Banding Nomor 52/Akta.Pdt/Banding/2023/PN Pdg;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan memori banding Pembanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding dari PEMBANDING seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Padang Nomor 127/Pdt.G/2022/PN.PDG;

**Halaman 6 dari 17 halaman putusan Nomor 246/PDT/2023/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa PEMBANDING adalah orang yang tidak bertanggung jawab atas wanprestasi antara TERBANDING dengan TURUT TERBANDING;
4. Menyatakan Objek Perkara Berita Acara Pembelian Rumah Tinggal tertanggal 24 November 2020 adalah tidak SAH, tidak KUAT dan TIDAK BERHARGA.
5. Menyatakan PEMBANDING merupakan Pemilik Sah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1923 dan Nomor 1924;
6. Menyatakan PEMBANDING tidak harus menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1923 dan Nomor 1924 milik PEMBANDING kepada TERBANDING.
7. Menghukum TERBANDING untuk segera mengosongkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1923 dan Nomor 1924, bila perlu dengan bantuan Aparat Penegak Hukum.
8. Menghukum TERBANDING untuk membayar semua biaya perkara yang timbul hingga selesai.

Atau

Jika Yang Mulia Majelis Hakim memiliki pertimbangan lain mohon putusan yang seadil-adilnya. Et Aquo et bono

Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan kontra memori banding dan memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 127/PDT.G/2022/PN Pdg tanggal 31 Juli 2023;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam tingkat banding;

**Halaman 7 dari 17 halaman putusan Nomor 246/PDT/2023/PT PDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat banding setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara berserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 127/Pdt.G/2022/PN Pdg tanggal 31 Juli 2023 dan memori banding dari Pembanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonsvensi dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, mempertimbangkan sebagai berikut;

## **DALAM KONVENSI:**

### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkara, Pembanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi gugatan kabur/obscur libel;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan terhadap eksepsi yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, karena sudah didasarkan kepada teori hukum dan praktek peradilan serta peraturan perundang-undangan, sehingga pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili eksepsi tersebut dalam tingkat banding;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa membaca dan mencermati gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka dalil pokok yang merupakan perselisihan hukum yaitu ingkar janji atau wanprestasi karena salah satu pihak yaitu Turut Terbanding I semula Tergugat I Konvensi tidak memenuhi isi Berita Acara Pembelian Rumah Tinggal tertanggal 24 November 2020;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi dalam jawabannya mengakui dan membenarkan adanya perjanjian jual beli antara Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi sesuai dengan Berita Acara Pembelian Rumah Tinggal tanggal 24 November 2020, dan tidak terpenuhinya perjanjian berdasarkan Berita Acara Pembelian Rumah Tinggal

**Halaman 8 dari 17 halaman putusan Nomor 246/PDT/2023/PT PDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut adalah karena masalah antara Turut Terbanding I semula Tergugat I Konvensi dengan Pemanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang hingga sekarang menemui jalan buntu;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyangkal dalil-dalil gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena Pemanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak melakukan wanprestasi dan tidak pernah mengikatkan diri dalam perjanjian dengan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi disangkal oleh Pemanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti-bukti surat yaitu : bukti P-1 sampai dengan P-7 dan 2(dua) orang saksi yaitu saksi 1. Bambang Riki Putra Panggilan Bambang, saksi 2. Silvia Weldaningsih Panggilan Sil;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi mengajukan bukti-bukti surat yaitu T 1-1 sampai dengan T-1-15;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti-bukti surat yaitu bukti T 2-1 sampai dengan bukti T2-7 dan 1(satu) orang saksi yaitu saksi Azwar;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dalil pokok yang harus dibuktikan adalah apakah Berita Acara Pembelian Rumah Tinggal tertanggal 24 November 2020 adalah sah, kuat dan berharga dan apakah perbuatan Turut Terbanding I semula Tergugat I Konvensi tidak memenuhi syarat dan ketentuan dalam Berita Acara Pembelian Rumah Tinggal tersebut merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu bukti P-1, Berita

**Halaman 9 dari 17 halaman putusan Nomor 246/PDT/2023/PT PDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Acara Pembelian Rumah Tinggal tanggal 27 November 2020 yang adalah sama dengan bukti T 1-1, bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli rumah antara Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi sebagaimana disebutkan dalam bukti P-1 (sama dengan bukti T-1-1);

Menimbang, bahwa bukti P-1 (sama dengan bukti T 1-1) adalah akta dibawah tangan dan berdasarkan ketentuan pasal 1873 jo pasal 1874 KUHPerdara, nilai pembuktiannya berlaku terhadap pihak-pihak yang membuatnya dan kebenarannya hanya bisa dibuktikan dengan pengakuan dari orang-orang yang bertindak sebagai pihak dalam akta dibawah tangan tersebut dan dalam jawaban Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi telah membenarkan adanya kesepakatan yang tertuang dalam bukti P-1 (sama dengan bukti T1-1) dan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Turut Terbanding I semula Tergugat I Konvensi adalah pihak-pihak yang bertanda tangan dalam bukti P-1 (sama dengan bukti T1-1) tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian dalil gugatan yang bersesuaian dan dimohon untuk dinyatakan sah, kuat dan berharga dalam petitum gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Berita Acara Pembelian Rumah Tinggal yang ditandatangani Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi adalah Berita Acara Pembelian Rumah Tinggal tanggal 24 November 2020 sedangkan bukti P-1 yang sama dengan bukti T1-1 adalah Berita Acara Pembelian Rumah Tinggal tanggal 27 November 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas bahwa meskipun tanggal Berita Acara Pembelian Rumah tinggal yang tercantum dalam surat gugatan berbeda dengan tanggal yang tercantum dalam bukti P-1 (yang sama dengan bukti T1-1) akan tetapi dalam jawabannya Turut Terbanding I semula Tergugat I Konvensi telah membenarkan dan juga mengajukan sebagai bukti yaitu T1-1, maka menurut Majelis Hakim Tingkat Banding keadaan tersebut adalah merupakan kesalahan pengetikan dan petitum ke-2 tersebut diperbaiki menjadi tanggal 27 November 2020 sebagaimana dalam amar putusan ini;

**Halaman 10 dari 17 halaman putusan Nomor 246/PDT/2023/PT PDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan poin ke-2 dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ke-3 yaitu menyatakan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan mengambil alih pertimbangan tersebut dalam tingkat banding, dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi syarat dan ketentuan yang tercantum dalam bukti P-1 ( yang sama dengan bukti T1-1) yaitu Berita Acara Pembelian Rumah Tinggal telah melakukan pembayaran sejumlah uang kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I Konvensi sesuai dengan kwitansi angsuran pertama (bukti P-2a yang sama dengan bukti T1-2), kwitansi angsuran kedua (bukti P-2b yang sama dengan bukti T1-3), kwitansi angsuran ketiga (bukti P-2c yang sama dengan bukti T1-4);

Menimbang, bahwa dengan demikian Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Berita Acara Pembelian Rumah Tinggal tanggal 27 November 2020, dan dengan tambahan pertimbangan tersebut petitum ke-3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-4 yaitu Menyatakan perbuatan Tergugat I Konvensi yang tidak menyelesaikan pembangunan objek perkara sampai dengan 100% (*seratus persen*) dan tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1293, Surat Ukur Nomor 00745/2020 tanggal 28 September 2020, luas 120M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1294 Surat Ukur Nomor 00746/ 2020 tanggal 28 September 2020, luas 120M<sup>2</sup> adalah perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*) atas kesepakatan pembelian rumah tinggal di Komplek Perumahan Nuansa Alam Regency, sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pembelian Rumah Tinggal, tertanggal 24 November 2020, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut;

**Halaman 11 dari 17 halaman putusan Nomor 246/PDT/2023/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan dan jawaban yang diajukan oleh Turut Terbanding I semula Tergugat I Konvensi bahwa biaya yang harus dibayar oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tertuang dalam bukti P-1 (yang sama dengan bukti T I-1) yaitu: Harga sudah termasuk PPH, BPHTP, AJB dan Biaya Notaris;

Menimbang, bahwa kalusula tersebut mengandung pengertian bahwa biaya yang dibayarkan oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi sudah mencakup biaya pengurusan untuk menerbitkan sertifikat menjadi atas nama Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, akan tetapi dalam Berita Acara Pembelian Rumah Tinggal tanggal 27 November 2020 tidak disebutkan dengan tegas apakah biaya tersebut untuk menerbitkan sertifikat sebagai penetapan hak baru atau menerbitkan sertifikat sebagai peralihan hak dari pemilik sertifikat asal, dengan pertimbangan tersebut petitum ke-4 dikabulkan sebagian dengan perbaikan yaitu menjadi : Menyatakan perbuatan Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi yang tidak menyelesaikan pembangunan objek perkara sampai dengan 100%(seratus persen) dan tidak menyerahkan 2 (dua) buah sertifikat atas tanah dengan luas masing-masing seluas 120 M<sup>2</sup> menjadi atas nama Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi) atas kesepakatan pembelian rumah tinggal di Komplek Perumahan Nuansa Alam Regency, sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pembelian Rumah Tinggal, tertanggal 27 November 2020;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-5 dan petitum ke-6, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Hakim Tingkat Pertama dan diambil alih menjadi pertimbangan sendiri dalam tingkat banding, dan dengan demikian petitum ke-5 dan petitum ke-6 tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-7 yaitu memerintahkan Pemanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1293, Surat Ukur Nomor 00745/2020 tanggal 28 September 2020, luas 120 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik

**Halaman 12 dari 17 halaman putusan Nomor 246/PDT/2023/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1294 Surat Ukur Nomor 00746/2020 tanggal 28 September 2020, luas 120 M<sup>2</sup> tersebut kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil gugatan dan jawaban Pemanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat rekonvensi dan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak-pihak di persidangan tingkat pertama bahwa antara Pemanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak terdapat perselisihan hukum karena tidak ada diajukan bukti baik surat maupun saksi untuk membuktikan bahwa Pemanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan suatu perbuatan yang mengharuskannya untuk menyerahkan Sertifikat kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi, dan sesuai dengan petitum ke-2 yang dinyatakan dikabulkan tersebut diatas, perselisihan hukum yang terjadi adalah antara Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Turut Terbanding I semula Tergugat I Konvensi dan dengan demikian petitum ke-6 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-8 yaitu: Memerintahkan Turut Terbanding II semula Tergugat III Konvensi untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1293, Surat Ukur Nomor 00745/2020 tanggal 28n September 2020, luas 120 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1294 Surat Ukur Nomor 00746/2020 tanggal 28 September 2020, luas 120 M<sup>2</sup>, yang sekarang atas nama Pemanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat rekonvensi menjadi atas nama Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berdasarkan putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa Kementerian Atr/Bpn, Cq. Kepala Kantor Wilayah Atr/Bpn Provinsi Sumatera Barat, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang adalah Pejabat Tata Usaha Negara dan sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka 1,2,3 dan 4 Undang undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara :

**Halaman 13 dari 17 halaman putusan Nomor 246/PDT/2023/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tata Usaha Negara adalah Administrasi Negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan baik di pusat maupun di daerah;
2. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku;
3. Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
4. Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1 tersebut diatas, Peradilan Umum in casu Pengadilan Negeri Padang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili petitum poin ke-8 tersebut dan dengan demikian petitum ke-8 dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-9 dan petitum ke-10, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dan dengan demikian pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Hakim Tingkat Banding dan menyatakan petitum ke-9 dan petitum ke-10 ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 127/Pdt.G/2022/PN Pdg tanggal 31 Juli 2023 harus diperbaiki yaitu tentang petitum gugatan yang dapat

**Halaman 14 dari 17 halaman putusan Nomor 246/PDT/2023/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan, sehingga selengkapnya sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, maka Turut Terbanding I semula Tergugat I Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan dan untuk tingkat banding sebagaimana ditetapkan dalam amar putusan ini;

#### **DALAM REKONVENSI:**

Menimbang, bahwa dalil pokok Pembanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam gugatan rekonvensi adalah sama dengan jawaban yang diajukan dalam jawaban terhadap pokok perkara sebagai Tergugat II Konvensi maka dengan demikian gugatan rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

Menimbang, bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, maka Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan dan untuk tingkat banding sebagaimana ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, R.Bg Stb Nomor 1947/227, Undang- Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I:**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 127/Pdt.G/2022/ PN Pdg, tanggal 31 Juli 2023 selengkapnya sebagai berikut;

**DALAM KONVENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

**Halaman 15 dari 17 halaman putusan Nomor 246/PDT/2023/PT PDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan eksepsi Pembanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan objek perkara Berita Acara Pembelian Rumah Tinggal, tertanggal 27 November 2020 adalah sah,kuat dan berharga;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik ;
4. Menyatakan perbuatan Turut Terbanding I semula Tergugat I Konvensi yang tidak menyelesaikan pembangunan objek perkara sampai dengan 100% (*seratus persen*) dan tidak menyerahkan 2 (dua) buah sertifikat atas tanah dengan luas masing-masing 120 M<sup>2</sup> menjadi atas nama Penggugat adalah perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) atas kesepakatan pembelian rumah tinggal di Komplek Perumahan Nuansa Alam Regency, sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pembelian Rumah Tinggal, tertanggal 27 November 2020;
5. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Turut Terbanding I semula Tergugat I Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rmusyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang pada hari Rabu tanggal 25 Oktober 2023 oleh

**Halaman 16 dari 17 halaman putusan Nomor 246/PDT/2023/PT PDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H.Ahmad Ardianda Patria, S.H., M.Hum., selaku Hakim Ketua, Mirdin Alamsyah, S.H., M.H., dan Charles Simamora, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 1 November 2023 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Mustafa, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Mirdin Alamsyah, S.H., M.H.

H.Ahmad Ardianda Patria, S.H., M.Hum.

Charles Simamora, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Mustafa, S.H.

## Perincian biaya perkara :

1. Meterai putusan .....Rp. 10.000,-
2. Redaksi putusan ..... Rp. 10.000,-
3. Biaya Proses ..... Rp130.000,-

Jumlah .....Rp150.000.- ( Seratus lima puluh ribu rupiah ) ;

**Halaman 17 dari 17 halaman putusan Nomor 246/PDT/2023/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)