



P U T U S A N
Nomor 163/Pdt.G/2022/PN Pdg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Padang yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **AMRIS KAHAR**, berkedudukan di Komp. Mega Permai I, blok G1 No.03 RT.006/RW.005, Kelurahan Padang Sarai, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, Sumatera Barat sebagai **Penggugat I**;
2. **YASNI**, berkedudukan di Komp. Mega Permai I, blok G1 No.03 RT.006/RW.005, Kelurahan Padang Sarai, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, Sumatera Barat sebagai **Penggugat II**;

Dalam hal ini Para Penggugat memberikan kuasa kepada 1. Martry Gilang Rosadi, S.H., M.H, 2. Zulkifli, S.H, 3. Zico Adrian, S.H, 4. Fadli Yansyukral, S.H, 5. Muhammad Idris, S.H kesemuanya adalah Advokad/Pengacara/ Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Paradigma Law Firm, beralamat di Jalan Perjuangan No. 10 D-E, Kelurahan Gunung Pangilun, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **BUDI ARTI**, bertempat tinggal di Komp. Mega Permai I, blok G1 No.03 RT.006/RW.005, Kelurahan Padang Sarai, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, Sumatera Barat, sebagai **Tergugat I**;
2. **SYAFRINA**, bertempat tinggal di Komp. Mega Permai I, blok G1 No.03 RT.006/RW.005, Kelurahan Padang Sarai, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, Sumatera Barat, sebagai **Tergugat II**;

PENGADILAN NEGERI, tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 8 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 9 Agustus 2022 dalam Register Nomor 163/Pdt.G/2022/PN Pdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- **Bahwa yang menjadi Objek Perkara dalam gugatan ini adalah :**
- Perjanjian Jual Beli 1 (Satu) unit Rumah yang telah bersertipikat dengan 2 (Dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1090, Surat Ukur Nomor 3397/1995 seluas 178 M² yang tercatat a/n Drs. AMRIS KAHAR dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06387, surat Ukur Nomor 1380/2020 tertanggal 24 November 2020 seluas 100 M² yang tercatat a/n YASNI yang terletak di Komp. Mega Permai I Blok G1 No. 03 RT. 006/ RW.005, Kel. Padang Sarai, Kec. Koto Tangah, Kota Padang, Prov. Sumatera Barat yang disepakati dan dibuat secara lisan pada Tanggal 22 Agustus 2019 antara:**
- **AMRIS KAHAR dan YASNI (Penggugat) sebagai Pihak Pertama.**
 - **BUDI ARDI dan SYAFRINA (Tergugat I dan II) sebagai Pihak Kedua.**

Selanjutnya disebut **OBJEK PERKARA.**

DUDUK PERKARA

1. Bahwa Para Penggugat (Penggugat I dan II) adalah selaku pemilik dua bidang tanah yang berdiri di atasnya 1 unit rumah yang telah bersertipikat dengan 2 (dua) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1090, Surat Ukur Nomor 3397/1995 seluas 178 M² yang tercatat a/n Drs. AMRIS KAHAR dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06387, surat Ukur Nomor 1380/2020 tertanggal 24 November 2020 seluas 100 M² yang tercatat a/n YASNI yang terletak di Komp. Mega Permai I Blok G1 No. 03 RT. 006/ RW.005, Kel. Padang Sarai, Kec. Koto Tangah, Kota Padang, Prov. Sumatera Barat.
2. Bahwa Para Tergugat (Tergugat I dan II) adalah selaku pembeli yang telah mengikatkan diri dalam sebuah Perjanjian yang dilakukan secara Lisan pada Tanggal 22 Agustus 2019 dengan Para Penggugat untuk melakukan Jual Beli terhadap dua bidang tanah yang berdiri di atasnya 1 unit rumah yang telah bersertipikat dengan 2 (dua) sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1090, Surat Ukur Nomor 3397/1995 seluas 178 M² yang tercatat a/n Drs. AMRIS KAHAR dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06387, surat Ukur Nomor 1380/2020 tertanggal 24 November 2020 seluas 100 M² yang



tercatat a/n YASNI yang terletak di Komp. Mega Permai I Blok G1 No. 03 RT. 006/ RW.005, Kel. Padang Sarai, Kec. Koto Tengah, Kota Padang, Prov. Sumatera Barat, dengan harga yang disepakati adalah **sejumlah Rp450.000.000,00 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)**

3. Bahwa Perjanjian yang dibuat secara lisan oleh Para Pihak pada tanggal 22 Agustus 2019 tersebut telah disepakati:
 - Para tergugat sebagai pembeli memberikan dan menyerahkan sejumlah uang kepada Para Penggugat selaku Penjual sejumlah **Rp30.000.000,00 (Tiga Puluh Juta Rupiah)** sebagai *Down Payment (DP)* atas jual beli rumah sebagaimana objek perjanjian.
 - Para Penggugat sepakat memberikan izin dan menyerahkan penguasaan Fisik terhadap 1 unit rumah dengan 2 bidang tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut kepada para Tergugat dan kemudian Para Tergugat langsung menempati rumah tersebut akan tetapi terhadap Hak Kepemilikan masih menjadi milik Para Penggugat sampai dengan adanya pembayaran secara lunas.
 - **Para Pihak sepakat bahwa Para Tergugat akan segera melakukan pelunasan terhadap sisa pembayaran pembelian rumah tersebut setelah Hari Raya Idul Fitri tahun 2020.**
 - Perjanjian jual beli tersebut dibuat secara lisan yang mana Para Pihak sepakat dengan itikad baik akan melaksanakan isi Perjanjian yang telah disepakati tersebut.
 - Selanjutnya setelah Para Tergugat selesai melakukan pembayaran secara menyeluruh di waktu yang telah ditentukan para Pihak sepakat akan membuat Akta Jual Beli (AJB) dihadapan notaris sekaligus para penggugat akan menyerahkan sertifikat kepada Para Tergugat.
4. Bahwa setelah menerima uang *DownPayment (DP)* Para Penggugat dengan itikad baik menyerahkan kunci rumah yang menjadi objek perjanjian tersebut kepada Para Tergugat dan setelahnya Para Tergugat telah menikmati dan menempati rumah tersebut sampai dengan Gugatan ini didaftarkan.
5. Bahwa setelah menyerahkan *DownPayment (DP)* Para Tergugat tidak pernah menunjukkan Itikad baiknya untuk melakukan pembayaran secara tunai dan sekaligus, akan tetapi Para Tergugat melakukan pembayaran secara mencicil kepada Para Penggugat yang mana dari data kami miliki



- nilai dari cicilan yang diberikan oleh Para Tergugat sangat tidak masuk akal dikarenakan Para Tergugat mencicil dengan nilai yang tidak wajar.
6. Bahwa Para Penggugat menjual tanah beserta rumah yang berdiri diatas nya sesuai dengan yang dimaksud dalam objek perjanjian tersebut dikarenakan sedang membutuhkan uang untuk melakukan pembayaran kewajiban yang dimiliki oleh Para Penggugat yang harus segera di bayarkan.
 7. Bahwa terhadap tindakan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat mengakibatkan Para Penggugat mengalami kondisi keterpurukan ekonomi yang mengharuskan Penggugat sampai berhutang untuk menutupi kewajiban-kewajiban yang dimiliki oleh Para Penggugat yang juga membutuhkan biaya atau jumlah nilai yang hampir setara dengan nominal Pelunasan yang seharusnya dibayarkan oleh Para Tergugat secara tunai dan sekaligus.
 8. Bahwa dengan tidak adanya kepastian terhadap pelunasan rumah seperti yang disepakati di awal oleh Para Tergugat dan kemudian untuk mendapatkan kepastian pembayaran Para Penggugat berupaya untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi dengan mengadakan pertemuan bersama Para Tergugat dan disaksikan oleh Ketua RT dan RW setempat
 9. Bahwa pada pertemuan tersebut Para Penggugat menyampaikan secara **TEGAS** agar Para Tergugat segera melakukan pembayaran secara tunai dan sekaligus terhadap sisa pembayaran rumah yang sudah disepakati dalam Perjanjian Jual Beli pada Tanggal 22 Agustus 2019 dan dikarenakan sudah tidak sesuai dengan waktu yang sudah disepakati oleh Para Pihak di awal perjanjian.
 10. Bahwa setelah adanya pertemuan tersebut, Para Tergugat tidak juga melakukan kewajiban ataupun melaksanakan pembayaran yang seharusnya dibayarkan kepada Penggugat. Dan kemudian Penggugat juga telah berupaya berulang kali menghubungi Para Tergugat untuk meminta pelunasan terhadap sisa pembayaran rumah, dikarenakan Para Penggugat juga “dituntut” untuk segera melakukan pembayaran terhadap kewajiban yang dimiliki oleh Para Penggugat, akan tetapi Para Tergugat tidak menampakkan itikad baik yang mana tidak juga merespon ataupun melakukan pembayaran secara tunai dan sekaligus terhadap sisa dari pelunasan rumah tersebut.



11. Bahwa setelah tidak mendapatkan kepastian terhadap pembayaran rumah tersebut Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan 2 (Dua) kali Somasi (Peringatan) kepada Tergugat dan kemudian Para Tergugat kemudian melalui kuasa hukumnya mengirimkan balasan somasi tertanggal 04 Juli 2022 yang menyatakan bahwa Tergugat mengakui masih memiliki HUTANG kepada Para Penggugat dan akan melakukan pembayaran melalui Pinjaman Kredit kepada KPR BTN/Bank lainnya, akan tetapi sampai Gugatan ini didaftarkan Para Tergugat tidak juga melakukan Pelunasan Pembayaran terhadap rumah yang telah di perjual belikan dalam perjanjian, sebagaimana dengan ketentuan **Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)**, yang berbunyi sebagai berikut:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan.”

12. Bahwa berdasarkan hal tersebut, menjadi terang sekali Para Tergugat tidak mempunyai Iktikad baik dalam melaksanakan isi perjanjian sebagaimana Objek Perkara dan karena ketidakmampuan tergugat melaksanakan Prestasi tersebut, maka tergugat dapat dikatakan telah Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat dan sudah cukup terlihat dengan tindakan yang telah dilakukan Para Tergugat yang tidak melaksanakan ataupun memenuhi kewajiban dari Perjanjian yang telah disepakati di awal dengan tidak memenuhi janji yang tersebut diatas, maka dari itu tindakan tersebut telah dapat di kualifikasikan merupakan sebuah Perbuatan Wanprestasi, sebagaimana dengan ketentuan **Pasal 1239 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPer)** yang berbunyi sebagai berikut:

“Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya.

13. Bahwa karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi atau tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan sesuai dengan perjanjian jual beli secara lisan pada Tanggal 22 Agustus 2019 patut dan layak uang muka (Down Payment/DP) yang telah diberikan menjadi **Hak yang seharusnya dinikmati oleh Para Penggugat** sebagaimana yang



diatur di dalam **pasal 1464 KUHP**erdata yang berbunyi: *“Jika pembelian dibuat dengan memberi uang panjar tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memilik atau mengembalikan uang panjarnya”*.

14. Bahwa terhadap perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dengan tidak melakukan pembayaran terhadap sisa uang Pembayaran pembelian rumah tersebut, sedangkan rumah tersebut telah di kuasai oleh Pihak Tergugat sebelum adanya pelunasan. Oleh karenanya telah patut dan layak dimintakan kepada Para Tergugat untuk melakukan pembayaran uang sewa rumah yang dimiliki oleh Para Penggugat yang mana telah di tempati oleh Para Tergugat selama kurun waktu 3 tahun dengan rincian sebagai berikut ;

- Biaya sewa rumah bulan Agustus 2019 – Agustus 2020 senilai
Rp25.000.000,00
- Biaya sewa rumah bulan Agustus 2020-Agustus 2021 senilai
Rp25.000.000,00
- Biaya sewa rumah bulan Agustus 2021 – Agustus 2022 senilai
Rp25.000.000,00

Total

Rp 75.000.000,00

15. Bahwa pada saat penyerahan DP (*DownPayment*) oleh Para Tergugat ditanggal 22 Agustus 2019 Para Penggugat telah pernah menyampaikan kepada Para Tergugat jika pembayaran belum dilakukan secara tunai dan sekaligus, Pihak Penggugat meminta agar diperbolehkan untuk numpang menginap di rumah yang menjadi objek perjanjian tersebut apabila Para Penggugat memiliki keperluan di kota Padang, dan pada saat itu pun Para Tergugat sama sekali tidak mempermasalahkan hal tersebut. Akan tetapi pada faktanya pada awal tahun 2020 salah seorang anak dari Pihak Penggugat mengalami sakit yang cukup parah dan mengharuskan anak dari Para Penggugat dirawat di salah satu rumah sakit yang berada di kota padang, namun Para Tergugat tidak sama sekali mengizinkan Para Penggugat untuk numpang sementara untuk tinggal di rumah yang masih dimiliki oleh Para Penggugat dengan berbagai alasan.
16. Bahwa tindakan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tersebut tidak etis sama sekali dilakukan kepada Para Penggugat, yang mana status dan atau kepemilikan rumah tersebut masih sah secara Hukum dimiliki oleh Para Penggugat. Oleh karenanya Para Penggugat merasa di dzolimi



haknya dan kemudian Para Penggugat mencari satu unit rumah di daerah andalas kota Padang untuk dikontrak selama masa perawatan anaknya. Adapun biaya yang harus dikeluarkan oleh Para Penggugat untuk mengontrak rumah tersebut sebesar **Rp25.000.000,00 (Dua puluh Lima Juta Rupiah)** untuk sewa pertahunnya yang mana pada saat itu rumah kontrakan tersebut di tempati hanya dalam waktu \pm 6 (Enam) bulan akan tetapi tetap Para Penggugat tetap melakukan pembayaran rumah kontrakan tersebut selama 1 (Satu) tahun.

17. Bahwa akibat perbuatan Wanprestasi dan Iktikad tidak baik yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana dalam Perjanjian Objek Perjanjian, sudah sepantasnya Para Penggugat mengajukan gugatan ini disertai ganti kerugian Materiil yang dialami oleh Para Penggugat serta Para Penggugat telah kehilangan kenikmatan yang seharusnya didapatkan jika Para Tergugat tidak wanprestasi, yang dapat penggugat rinci sebagai berikut:

I. Kerugian Material

- Kerugian akibat biaya-biaya yang harus dikeluarkan Penggugat untuk menyelesaikan permasalahannya, termasuk biaya sebesar **Rp25.000.000,00 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah)** yang harus dikeluarkan oleh Para Penggugat untuk mengontrak satu unit rumah selama berada di kota padang untuk menemani anak yang dalam perawatan di rumah sakit.-
- Kerugian yang dialami selama kurun waktu 3 (tiga) tahun untuk biaya sewa rumah senilai **Rp75.000.000,00 (Tujuh Puluh Lima Puluh Juta Rupiah)** yang seharusnya sudah dapat di nikmati oleh Para Penggugat apabila rumah tersebut dikontrakkan kepada pihak lain.

18. Bahwa terhadap pembayaran rumah yang dilakukan oleh Para Tergugat, untuk itu Para Penggugat bersedia akan mengembalikan uang cicilan tersebut dengan cara Pembayaran yang akan dilakukan secara tunai dan sekaligus setelah rumah yang menjadi objek perjanjian tersebut di jual ke pihak lain. Yang mana pembayaran akan dilakukan setelah adanya pengurangan dari uang DP (*Down Payment*) sebagaimana merujuk **pasal 1464 KUHPerdata** dan terhadap harga sewa rumah selama 3 (tiga) tahun serta adanya pengurangan kerugian material yang di alami oleh Para Penggugat selama perbuatan wanprestasi yang telah di lakukan oleh Para Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa untuk menjamin Tergugat tidak dipindahkan atau dijual kepada pihak lain maka sudah sewajarnya dilakukan **Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)** atas tanah yang berdiri diatasnya 1 (satu) unit rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1090, Surat Ukur Nomor 3397/1995 seluas 178 M² yang tercatat a/n Drs. AMRIS KAHAR dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06387, surat Ukur Nomor 1380/2020 tertanggal 24 November 2020 seluas 100 M² yang tercatat a/n YASNI yang terletak di Komp. Mega Permai I Blok G1 No. 03 RT. 006/ RW.005, Kel. Padang Sarai, Kec. Koto Tengah, Kota Padang, Prov. Sumatera Barat.
20. Bahwa untuk menjamin gugatan Para Penggugat Rekonvensi ini tidak sia-sia, maka Para Penggugat Rekonvensi memohon agar diterapkan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp500.000,00 (Lima Ratus Ribu Rupiah)** setiap harinya apabila Para Tergugat lalai dalam menjalankan isi putusan semenjak perkara ini telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)

PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan tersebut di atas dengan ini Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Padang agar berkenan kiranya memberikan putusan sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan **SAH dan BERHARGA Perjanjian Jual Beli Rumah** yang dilakukan secara lisan pada tanggal 22 Agustus 2019 antara **AMRIS KAHAR dan YASNI (Penggugat) dengan BUDI ARDI dan SYAFRINA (Tergugat I dan II)**.
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan tindakan Wanprestasi terhadap **Kesepakatan Perjanjian Jual Beli Rumah yang dibuat secara lisan telah dilakukan pada Tanggal 22 Agustus 2019 antara:**
 - **AMRIS KAHAR dan YASNI (Penggugat) sebagai Pihak Pertama.**
 - **BUDI ARDI dan SYAFRINA (Tergugat I dan II) sebagai Pihak Kedua.**
4. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat untuk membayar sisa pembayaran rumah sesuai kesepakatan antara Para Pihak sebesar **Rp200.250.000,00 (Dua Ratus Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah)** ditambah dengan pembayaran sewa rumah yang telah ditempati oleh Para tergugat selama kurun waktu 3 (Tiga) tahun dengan nilai

Halaman 8 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2022/PN 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)



Rp75.000.000,00 (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) yang jika dijumlahkan nilai total keseluruhan yang harus dibayarkan Para Tergugat yaitu sejumlah **Rp275.250.000,00 (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).**

5. Menghukum dan Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk mengosongkan dua bidang tanah yang berdiri diatasnya 1 unit rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1090, Surat Ukur Nomor 3397/1995 seluas 178 M² yang tercatat a/n Drs. AMRIS KAHAR dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06387, surat Ukur Nomor 1380/2020 tertanggal 24 November 2020 seluas 100 M² yang tercatat a/n YASNI yang terletak di Komp. Mega Permai I Blok G1 No. 03 RT. 006/ RW.005, Kel. Padang Sarai, Kec. Koto Tengah, Kota Padang, Prov. Sumatera Barat, **apabila Para Tergugat tidak mampu membayar sisa pembayaran rumah yang menjadi objek perkara tersebut dan ditambah dengan sewa rumah selama kurun waktu 3 (Tiga) tahun dengan jumlah sebesar Rp275.250.000,00 (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).**
6. Memerintahkan Para Penggugat untuk mengembalikan uang pembelian rumah dan tanah yang dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat apabila Para Tergugat tidak mampu untuk membayar sisa dari pembayaran rumah sesuai dengan poin nomor 4 (empat) yang terdapat dalam petitum ini setelah dikurangi Down Payment (DP) sebesar **Rp30.000.000,00 (Tiga Puluh Juta Rupiah)** dan dikurangi dari biaya sewa rumah yang telah ditempati Para Tergugat selama kurun waktu 3 (Tiga) tahun dengan jumlah **Rp75.000.000,00 (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)** yang jika dijumlahkan Para Penggugat harus mengembalikan uang Para Tergugat sejumlah **Rp144.750.000 (Seratus Empat Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).**
7. Menghukum Para Tergugat untuk ganti rugi kepada Para Penggugat membayar biaya-biaya yang harus dikeluarkan Para Penggugat sebesar **Rp25.000.000,00 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah)** yang mana uang tersebut harus dikeluarkan oleh Para Penggugat untuk mengontrak satu unit rumah selama berada di kota padang untuk menemani anak yang dalam perawatan di rumah sakit.



8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar **Rp500.000,00 (Lima Ratus Ribu Rupiah)** setiap harinya apabila Para Tergugat lalai menjalankan isi putusan ini secara tunai dan sekaligus.

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh Biaya Perkara.

Apabila Pengadilan Negeri Kelas I A Padang cq. Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) atau mohon untuk mengadili keadilan dengan baik (*naar goed justitie recht doen*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, dan Tergugat hadir kuasanya, yaitu : **RINIARTI ABAS,SH.MH., AULIA FITRA,S.H.** dan, **RISMA SINAGA, S.H.** ketiganya berkantor pada Kantor Advokad & Pengacara Riniarti Abas, S.H., M.H & Partner's, Law Firm yang beralamat di Jalan Seberang Padang Selatan III/342, Kelurahan Seberang Padang Selatan, Kecamatan Padang Selatan, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Egi Novita, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Padang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 September 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

I. Dalam Jawaban

1. Bahwa Para Tergugat Materiil menolak seluruh dalil-dalil yang di Kemukakan oleh Para Penggugat materiil, kecuali yang Para Tergugat materiil mengakui kebenarannya secara tegas.



2. Bahwa benar antara Para Penggugat materiil dengan Para Tergugat materiil telah melakukan Perikatan jual-beli atas dua bidang tanah yang berdiri 2 unit rumah yang berada diatas tanah yang telah bersertifikat, yaitu SHM NO : 1090, SU No, 3397/1995 seluas 178 m² yang tercatat atas nama Drs Amris Kahar dan sertifikat hak milik (SHM) NO : 06387, S.U. No: 1380/2020 tertanggal 24 November 2020 dengan luas 100 m² yang tercatat atas nama Yasni dan bangunan rumah yang ada diatasnya. Bahwa kedua bidang tanah dan bangunan yang ada diatas tanah tersebut terletak di Komp. Mega Permai I Blok G 1 No. 03 RT.006/RW.005, Kelurahan Padang Sarai, Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang, Provinsi Sumatra Barat. Dengan harga yang telah di sepakati oleh Para Penggugat materiil dan Para Tergugat materiil sebesar Rp450.000.000 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan untuk merealisasikan keinginan Para Penggugat materiil tersebut, Para Tergugat materiil telah membayar DP (Down Payment) sebesar **Rp30.000.000 dengan kwitansi tersendiri tanggal 23 Agustus 2009.**
3. Bahwa pada mulanya Para Tergugat materiil tidak berminat untuk membeli 2 bidang tanah dan 2 rumah yang berada diatas tanah tersebut, sebagaimana point 2 diatas bahwa rumah tersebut tidak layak huni, oleh karena adanya hubungan baik antara Para Tergugat materiil dengan Para Penggugat materiil, karena Para Tergugat materiil terdesak uang untuk membayar hutang, maka Para Tergugat bersedia membeli 2 bidang tanah berikut 2 rumah yang ada diatas tanah tersebut sebagaimana point 2 tersebut di atas bahwa rumah tersebut tidak layak huni.
4. Bahwa berikutnya Para Tergugat materiil mengangsur sisa jual/beli 2 unit tanah dan 2 unit rumah yang tidak layak huni tersebut sebesar Rp60.000.000 yang dibuktikan dengan transfer uang pembayaran 2 bidang tanah dan 2 unit rumah tersebut. Bahwa apa yang dijelaskan oleh Para Penggugat materiil mencuil tidak masuk akal adalah tidak benar sama sekali. Karena Para Tergugat materiil uang keperluan sehari-hari saja juga meminta uang kepada Para Tergugat materiil, padahal uang cicilan Rp5.000.000 sudah dikirim. Bahwa untuk membuktikannya Para Tergugat materiil akan membuktikan di hadapan persidangan selanjutnya.
5. Bahwa sebelum Para Tergugat materiil memasuki 2 unit rumah berikut 2 bidang tanah tersebut sebagaimana point 2 di atas, Para Tergugat materiil mengurus IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dulu dan Para Tergugat



materiil pula yang membayar biaya IMB tersebut, selanjutnya Para Tergugat materiil merenovasi objek jual/beli tersebut dengan mengeluarkan biaya renovasi sebesar Rp165.750.000 (Seratus Enam Puluh Lima Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu) setelah renovasi baru bisa Para Tergugat materiil menempati rumah tersebut sebagaimana point 2 tersebut diatas.

6. Bahwa Para Tergugat materiil dalam posita pada angka 5,6 dan 7 yang mengatakan bahwa Para Tergugat materiil mencil/mengangsur objek jual-beli tidak masuk akal, dan hal tersebut tidak benar sama sekali, dimana Para Tergugat materiil mencil/mengangsur pembayaran jual/beli 2 bidang tanah dan 2 unit rumah yang menjadi objek perkara tidak pernah tidak masuk akal sehat, karena setelah Para Tergugat materiil membayar DP Rp30.000.000, selanjutnya Para Tergugat materiil ada membayar Rp60.000.000 setelah itu ada Rp12.000.000 setelah itu ada Rp10.000.000 setelah itu ada Rp6.500.000 – ada dibayar, Rp15.000.000-, setelah itu ada Rp6.000.000 dan seterusnya. Sehingga Para Tergugat materiil telah membayar harga jual/beli 2 bidang tanah dan 2 unit rumah sejumlah Rp276.000.000 yang akan dibuktikan perincian pembayaran objek jual/beli di hadapan persidangan, belum termasuk biaya renovasi rumah yang menjadi objek jual/beli dan biaya pengurusan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) **sehingga sisa uang Para Penggugat materiil adalah sebesar Rp174.000.000.**

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa segala sesuatu yang telah Para Tergugat materiil uraikan dalam jawaban tersebut diatas termasuk dalam pokok perkara.
2. Bahwa Para Tergugat materiil menolak seluruh dalil-dalil dari Para Penggugat materiil kecuali yang Para Tergugat materiil akui kebenarannya.
3. Bahwa dalam perkara aquo Para Penggugat materiil juga telah melakukan perbuatan Wanprestasi atas perikatan jual-beli objek perkara karena Para Tergugat materiil lalai dan tidak tepat melakukan prestasi yang pada saat sertifikat atas tanah hak milik yang di pegang sampai saat sekarang ini oleh Para Penggugat materiil, dimana Para Tergugat materiil akan membayarkan sisa uang tersebut melalui KPR Bank untuk melunasi sisa uang Para Penggugat materiil tersebut sebesar Rp174.000.000 (Seratus Tujuh Puluh Empat Juta Rupiah) dimana Para



Tergugat materiil telah membayar uang jual-beli objek perkara sebesar Rp276.000.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Rupiah). Dimana hal ini Para Tergugat materiil juga telah dirugikan dalam jual/beli objek perkara ini.

4. Karena pada awalnya Para Tergugat materiil akan membeli tanah dan rumah melalui KPR BTN, selanjutnya Para Penggugat materiil menawarkan nggak usahlah pakai KPR BTN/Bank karena bunganya mahal, beli sajarah tanah dan rumah saya kata Para Penggugat materiil bayar sajarah DP kemudian kamu cicil sajarah, karena bunga bank mahal. Dan selanjutnya Para Penggugat materiil mengatakan kepada Para Tergugat materiil saya butuh uang Rp60.000.000, untuk nikahkan resepsi anak saya, baiklah kata Tergugat I materiil, dengan waktu yang disepakati Tergugat I materiil mentransferkan uang sejumlah Rp60.000.000, sesudah pembayaran DP Rp30.000.000 selanjutnya Para Tergugat materiil membayar cicilan atau angsuran materiil jual/beli objek perkara sampai berjumlah Rp276.000.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Rupiah).
5. Bahwa posita dari gugatan Para Penggugat materiil dengan petitum Para Penggugat materiil saling bertentangan satu sama lain yaitu petitum angka 2, dan angka 5, petitum angka 7, karena perbuatan wan prestasi tidak boleh disatukan dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana petitum Para Penggugat materiil pada petitum angka 7, petitum angka 6, dan petitum angka 8. Karena dalam posita gugatan Para Penggugat materiil mengisahkan jual-beli pada tanggal 22 Agustus 2019, dengan petitum pada angka 6. Yang sangat kabur dan tidak jelas apa yang dimaksud oleh Para Penggugat materiil tersebut.
6. Bahwa Para Tergugat materiil dengan itikad baik telah berkali-kali mengadakan negosiasi atas pelunasan sisa uang jual-beli 2 bidang tanah berikurt 2 unit rumah yang ada di atas tanah tersebut dengan cara mengajukan permohonan KPR BTN, akan tetapi Para Penggugat materiil keberatan dengan niat baik dan itikad baik Para Tergugat materiil dalam niat tidak serius dimana Para Tergugat materiil dengan niat baik dan itikad baik untuk membayar sisa uang Para Penggugat materiil tersebut sejumlah Rp174.000.000 (Seratus Tujuh Puluh Empat Juta Rupiah) dilakukan renovasi 2 unit rumah yang ada diatas tanah hak milik NO : 1090, SU. No. 3397/1995 seluas 178 m² yang tercatat atas nama Drs.



Amris Kahar berikut bangunan rumah yang ada diatasnya, dan SHM NO : 06387,SU, NO : 1380/2020, tanggal 24 November 2020, yang mana Para Tergugat materiil telah mengeluarkan uang renovasi 2 bidang tanah berikut 2 unit rumah yang ada diatasnya yang telah direnovasikan sejumlah Rp165.750.000.

III. Dalam Rekonvensi

1. Bahwa Para Tergugat materiil mohon disebut sebagai Penggugat Dalam Rekonvensi dan Penggugat materiil mohon disebut sebagai Para Tergugat Dalam Rekonvensi.
2. Bahwa segala yang didalilkan dan diuraikan oleh Para Penggugat Rekonvensi dalam Konvensi mohon dimasukkan atau termasuk dalam gugatan Rekonvensi.
3. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi dalam membeli 2 bidang tanah berikut 2 unit rumah yang berada diatas 2 bidang tanah yang telah ada sertifikat hak miliknya yang terdiri dari :
 - a. Sertifikat hak milik NO. 1090, Surat Ukur (SU) NO. 3397/1995, seluas 178 m² Drs. Amris Kahar. Berikut bangunan rumah yang ada diatasnya atau segala sesuatu yang diatas tanah tersebut.
 - b. Sertifikat hak milik NO. 06387, Surat Ukur (SU) NO. 1380/2020, tanggal 24 November 2020 seluas 100 m² yang tercatat atas nama Yasni dan bangunan rumah yang ada di atasnya. Dengan demikian bahwa Para Penggugat rekonvensi telah membeli 2 bidang tanah berikut 2 unit rumah yang ada diatas bidang tanah, dengan luas keseluruhan tanahnya adalah $178 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2 = 278 \text{ m}^2$ yang semula 2 unit rumah sekarang menjadi 1 rumah yang telah direnovasi oleh Para Penggugat Rekonvensi karena waktu Para Penggugat Rekonvensi membeli objek perkara tersebut rumah tidak layak huni dan belum mempunyai IMB dan Para Penggugat Rekonvensilah yang mengurus IMB (izin mendirikan bangunan) serta membayar pengurusan IMB tersebut.
4. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi membeli objek perkara tersebut dari para Tergugat Rekonvensi adalah berdasarkan atas asas kesepakatan pasal 1338 ayat (3) KUHPdata dan pasal 1320 ayat



(1) KUHPdata dan Para Penggugat asal Para Tergugat Rekonpensi dalam petitum gugatan Para Penggugat asal Para Tergugat Rekonpensi pada angka 2 nya mengatakan sah dan berharga perjanjian jual-beli rumah tanggal 23 Agustus 2019. Sehingga perjanjian jual/beli tersebut sah secara hukum.

5. Bahwa oleh karena jual-beli tersebut berdasarkan kesepakatan dilakukan secara mencicil dengan DP Rp30.000.000, selanjutnya dibayarkan Rp60.000.000, gunanya untuk pesta perkawinan anak Para Tergugat Rekonpensi dan Para Penggugat Rekonpensi tidak pernah mencicil jual-beli 2 bidang tanah dan 2 unit rumah dengan cara mencicil tidak masuk akal sebagaimana yang yang Para Penggugat Rekonpensi uraikan pada pokok jawaban pada pokok perkara.
6. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi sudah membayar uang jual-beli 2 bidang tanah beserta 2 unit rumah (objek perkara) sebesar Rp276.000.000 sisa uang Para Tergugat Rekonpensi yang belum dibayarkan adalah sebesar Rp.174.000.000. Bahwa oleh karena pada awalnya Para Penggugat Rekonpensi akan membayar jual/beli objek perkara ini melalui KPR BTN agar cepat lunas akan tetapi dilarang oleh Para Tergugat Rekonpensi kalau melalui bank nanti kamu (Para Penggugat Rekonpensi) mahal bunga banknya kata Para Tergugat Rekonpensi (Yasni dan Amir Kahar) cicil sajalah, kitakan sudah kayak saudara. Kamu bayar saja tambahan Rp60.000.000 waktu anak saya pesta perkawinan, kata Para Tergugat Rekonpensi (Yasni, Amir Kahar) okelah kalau begitu untuk mendapatkan uang apalagi menjual rumah yang tidak layak huni tersebut sangat sulit, apalagi meminjam ke bank jika tidak ada usaha yang memadai artinya seorang pengusaha yang harus dilihat dulu putaran uangnya, putaran uang bisnis dari seorang pengusaha. Oleh karena Para Tergugat Rekonpensi bukan seorang pengusaha maka dengan cara jalan pintas membujuk Para Penggugat Rekonpensi untuk membeli 2 bidang tanah berikut 2 unit rumah yang ada diatasnya. Dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi bahwa logika hukumnya uang sebesar Rp276.000.000 yang sudah diterima oleh Para Tergugat Rekonpensi dan sekaligus mengurus IMB atas objek perkara dan merenovasi rumah yang tidak layak huni sebesar



Rp165.750.000, sehingga Para Penggugat Rekonpensi telah tertanam uang sebesar Rp441.750.000, sehingga putaran uang bisnis Para Penggugat Rekonpensi terganggu akibat dari Para Tergugat Rekonpensi tidak mau menyerahkan 2 buah sertifikat hak milik untuk melunasi sisa uangnya. Bahwa objek perkara sebenarnya hanya 2 bidang tanah saja yang berguna bermanfaat sedangkan 2 unit rumah tidak layak huni, kran air dan wc saja tidak dapat dipakai, kamar mandi dan dapur saja tidak bisa dipakai.

7. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi mohon kepada majelis hakim yang mulia untuk meletakkan sita tahan dan sita tarik atas 2 buah sertifikat hak milik yang ada ditangan Para Tergugat Rekonpensi dan atau diletakan pada salah satu notaris dan/atau pada pengadilan negeri klas I A Padang agar Para Penggugat Rekonpensi tidak dirugikan lagi dalam perkara aquo dan Para Penggugat Rekonpensi dapat mengangsur sisa uang pembelian 2 bidang tanah berikut 2 unit rumah diatasnya sebesar Rp1.000.000 perbulan sampai selesai dan menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan 2 buah sertifikat hak milik berikut 2 unit rumah yang ada diatasnya (yang menjadi objek perkara) dan/atau meletakkan 2 buah SHM tersebut diatas berikut 2 unit rumah kepada salah satu notaris untu KPR BTN agar sisa uang Para Tergugat Rekonpensi sebesar Rp174.000.000 (seratus tujuh puluh empat juta rupiah) agar dapat dilunasi secara keseluruhan oleh Para Penggugat Rekonpensi.
8. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi juga sangat dirugikan dalam perkara aquo, karena 2 buah sertifikat hak milik masih di tangan Para Tergugat Rekonpensi sampai sekarang ini, apalagi 2 unit rumah yang ada diatas tanah objek perkara sudah direnovasi menjadi 1 unit rumah.
9. Bahwa oleh karena 2 buah sertifikat atas objek perkara masih ditangan Para Tergugat Rekonpensi sedangkan jika dibandingkan uang yang telah dibayarkan kepada Para Terugat Rekonpensi atas jual/beli objek perkara adalah sebesar Rp276.000.000 + dengan biaya renovasi rumah yang semula tidak layak huni dimana biaya renovasi rumah Rp165.000.000 sehingga jumlahnya adalah $Rp276.000.000 + Rp165.750.000 = Rp441.750.000,00$ (Empat Ratus Empat Puluh Satu Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).



10. Bahwa akibat dari wan prestasi Para Tergugat Rekonpensi yang menahan atau tidak bersedia menyerahkan 2 buah sertifikat hak milik untuk dilunasi melalui KPR BTN, dimana Para Penggugat Rekonpensi selaku pengusaha UMKM sangat dirugikan atas wan prestasi ini.

11. Bahwa sesuai dengan angka 7 diatas bahwa Para Tergugat Rekonpensi telah menahan 2 buah sertifikat hak milik berikut 2 unit rumah diatasnya untuk diajukan KPR BTN agar Para Penggugat Rekonpensi dapat melunasi sisa uang Para Tergugat Rekonpensi sebesar Rp174.000.000,00 (Seratus Tujuh Puluh Empat Juta Rupiah) seketika dan sekaligus waktu itu. Akan tetapi Para Tergugat Rekonpensi telah menahan 2 buah Sertifikat Hak Milik berikut 2 buah unit rumah yang ada diatasnya yang menjadi objek perkara sebagai akibat dari wan prestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi dimana Para Penggugat Rekonpensi telah dirugikan secara materiil maupun secara immateriil sebagai berikut dibawah ini:

a. Kerugian Materiil :

– Renovasi plafon rumah	Rp 35.000.000
– Pengecatan dan pemasangan walpaper	Rp 25.000.000
– Penggantian kamar mandi kamar utama	Rp 25.000.000
– Penggantian Kamar mandi kamar tengah	Rp 25.000.000
– Penggantian kamar mandi kamar belakang	Rp 13.000.000
– Penggantian atap ruang belakang	Rp 4.000.000
– Penimbunan belakang rumah dengan koral	Rp 15.000.000
dan urug	
– Perbaikan pondasi dan pagar belakang	Rp 15.000.000
– Instalasi listrik	Rp 7.750.000
– Pemasangan keramik dan pengerjaan taman	Rp 17.000.000

TOTAL Rp181.750.000

b. Kerugian Immateriil

- Bahwa Para Penggugat Rekonpensi sebagai pelaku usaha UMKM, dimana uang tidak dapat diputarakan untuk bisnis atau uang telah tertanam dalam bentuk investasi, sehingga pada waktu pandemi covid 19 Para Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi telah dirugikan oleh Para Tergugat Rekonpensi, akibat bujuk rayu Para Tergugat Rekonpensi, dimana Para Tergugat Rekonpensi mengatakan tidak usahlah pakai bank, karena bunga mahal, beli saja 2 bidang tanah dan 2 unit rumah saya secara mengangsur. Sehingga Para Penggugat Rekonpensi sangat dirugikan dalam putaran uang bisnis sebesar perjanjian jual/beli dari tanggal 22 Agustus 2019 dalam bentuk kwintansi tersendiri sampai mencapai pembayaran objek perkara sebesar Rp276.000.000, ditambah dengan renovasi 2 unit rumah yang berada diatas 2 bidang tanah yang menjadi objek perkara adalah sebesar Rp181.750.000 = Rp457.750.000, bahwa jika uang tersebut Para Penggugat Rekonpensi bisniskan dalam usaha UMKM, Penggugat Rekonpensi dapat meraih keuntungan sebesar 30% perbulan dari total Rp457.750.000. Bahwa dengan perkara seperti ini Adil dan Patut kiranya Para Tergugat Rekonpensi membayar segala kerugian akibat Wan prestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi berupa menahan Setifikat Hak Milik 2 bidang tanah berikut 2 unit rumah yang sebelumnya akan membayar lunas secara KPR BTN sebgaimana yang diuraikan diatas, sehingga kerugian Para Penggugat Rekonpensi adalah sebesar Rp100.500.000.000, (satu miliar lima ratus juta rupiah).

Bahwa berdasarkan pada uraian tersebut diatas Para Penggugat Rekonpensi mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara Aquo memberikan Amar Putusannya yang berbunyi sebagai berikut :

Primair :

A. Menolak seluruh Gugatan Para Penggugat Asal/ Para Tergugat Rekonpensi atau setidaknya Gugatan Para Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima.

B. Dalam Pokok Perkara

Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan Ingkar janji dengan menahan 2 buah Sertifikat Hak Milik SHM No.1090, Surat Ukur (SU) NO. 3397/1995 seluas 178 m² dan



SHM NO. 06387, Surat Ukur (SU) NO. 1380/2020, tanggal 24 November 2020 seluas 100 m².

C. Dalam Rekonpensi

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya.
2. Menyatakan sah jual-beli atas 2 bidang tanah berikut 2 unit rumah yang ada diatasnya yaitu SHM No.1090, Surat Ukur (SU) NO. 3397/1995 seluas 178 m² atas Nama Drs. Amris Kahar dan SHM NO. 06387, atas Nama Yasni, Surat Ukur (SU) NO. 1380/2020, tanggal 24 November 2020 seluas 100 m².
3. Menyatakan bahwa sisa uang jual-beli Objek Perkara adalah Rp174.000.000,00
4. Menyatakan bahwa Para Penggugat Rekonpensi mampu mengangsur sisa jual-beli tanah menurut kemampuan berdasarkan pada aturan Undang-Undang yang berlaku yaitu Rp.1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) / bulan dan menitipkan 2 buah sertifikat tersebut yakni SHM No.1090, Surat Ukur (SU) NO. 3397/1995 seluas 178 m² atas Nama Drs. Amris Kahar dan SHM NO. 06387, atas Nama Yasni, Surat Ukur (SU) NO. 1380/2020, tanggal 24 November 2020 seluas 100 m² pada salah satu Notaris yang di tunjuk oleh Para Penggugat Rekonpensi dan Para Tergugat Rekonpensi.
5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian yang diderita oleh Para Penggugat Rekonpensi secara Materiil dan Immateriil sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materiil :

– Renovasi plafon rumah	Rp 35.000.000
– Pengecatan dan pemasangan walpaper	Rp 25.000.000
– Penggantian kamar mandi kamar utama	Rp 25.000.000
– Penggantian Kamar mandi kamar tengah	Rp 25.000.000
– Penggantian kamar mandi kamar belakang	Rp 13.000.000
– Penggantian atap ruang belakang	Rp 4.000.000
– Penimbunan belakang rumah dengan koral dan urug	Rp 15.000.000
– Perbaikan pondasi dan pagar belakang	Rp 15.000.000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Instalasi listrik Rp 7.750.000
- Pemasangan keramik dan pengerjaan taman Rp 17.000.000
- TOTAL Rp181.750.000**

b. Kerugian Imateriil

- Bahwa Para Penggugat Rekonpensi sebagai pelaku usaha UMKM, dimana uang tidak dapat diputarakan untuk bisnis atau uang telah tertanam dalam bentuk investasi, sehingga pada waktu pandemi covid 19 Para Penggugat Rekonpensi telah dirugikan oleh Para Tergugat Rekonpensi, akibat bujuk rayu Para Tergugat Rekonpensi, dimana Para Tergugat Rekonpensi mengatakan tidak usahlah pakai bank, karena bunga mahal, beli saja 2 bidang tanah dan 2 unit rumah saya secara mengangsur. Sehingga Para Penggugat Rekonpensi sangat dirugikan dalam putaran uang bisnis sebesar perjanjian jual/beli dari tanggal 22 Agustus 2019 dalam bentuk kwintansi tersendiri sampai mencapai pembayaran objek perkara sebesar Rp276.000.000, ditambah dengan renovasi 2 unit rumah yang berada diatas 2 bidang tanah yang menjadi objek perkara adalah sebesar Rp181.750.000 = Rp457.750.000, bahwa jika uang tersebut Para Penggugat Rekonpensi bisniskan dalam usaha UMKM, Penggugat Rekonpensi dapat meraih keuntungan sebesar 30% perbulan dari total Rp457.750.000. Bahwa dengan perkara seperti ini Adil dan Patut kiranya Para Tergugat Rekonpensi membayar segala kerugian akibat Wan prestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi berupa menahan Setifikat Hak Milik 2 bidang tanah berikut 2 unit rumah yang sebelumnya akan membayar lunas secara KPR BTN sebgaimana yang diuraikan diatas, sehingga keruguan Para Penggugat Rekonpensi adalah sebesar Rp100.500.000.000, (satu miliar lima ratus juta rupiah).

6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan 2 buah Sertifikat Hak Milik yaitu SHM No.1090, a/n Drs. Amris Kahar, Surat Ukur (SU) NO. 3397/1995 seluas 178 m² dan SHM NO. 06387 a/n Yasni, Surat Ukur (SU) NO. 1380/2020, tanggal 24 November 2020 seluas 100 m² atas Nama Para Tergugat Rekonpensi. Dan atau menitipkannya pada Kantor Notaris yang ditunjuk oleh Pengadilan Negeri Kelas I A Padang untuk

Halaman 20 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2022/PN 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

penyelesaian pembayaran melalui KPR Bank BTN, jika engkar dengan bantuan alat Negara Polisi dan TNI.

7. Menyatakan Sita Jaminan dan Sita Tarik atas 2 buah Sertifikat Hak Milik yaitu SHM No.1090, Surat Ukur (SU) NO. 3397/1995 seluas 178 m² a/n Drs. Amris Kahar dan SHM NO. 06387 a/n Yasni, Surat Ukur (SU) NO. 1380/2020, tanggal 24 November 2020 seluas 100 m² sah dan berharga.
8. Memerintahkan Para Tergugat Rekonpensi untuk membalik namakan 2 buah Sertifikat Hak Milik yaitu SHM No.1090 a/n Drs. Amris Kahar, Surat Ukur (SU) NO. 3397/1995 seluas 178 m² dan SHM NO. 06387, Surat Ukur (SU) NO. 1380/2020, tanggal 24 November 2020 seluas 100 m² a/n Yasni ke atas nama Para Penggugat Rekonpensi setelah pembayaran sisa uang tersebut lunas.
9. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk menanda tangani Akta jual-beli atas 2 buah Sertifikat Hak Milik SHM No : 1090 a/n Drs. Amris Kahar dan SHM No : 06387 a/n Yasni pada kantor Notaris yng dipilih oleh Para Penggugat Rekonpensi dan Para Tergugat Rekonpensi.
10. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk menitipkan 2 buah Sertifikat Hak Milik No.1090 a/n Drs. Amris Kahar, Surat Ukur (SU) NO. 3397/1995 seluas 178 m² dan SHM NO. 06387 a/n Yasni, Surat Ukur (SU) NO. 1380/2020, tanggal 24 November 2020 seluas 100 m² ke Pengadilan Negeri Kelas I A Padang.

Subsida

Ex Aquo Et Bono (Apabila Pengadilan berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 15 Nopember 2022, dan Tergugat telah pula mengajukan Duplik pada tanggal 29 Nopember 2022, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Printout Pembayaran DP Rumah milik Para Penggugat tertanggal 23 Agustus 2019, telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-1;

Halaman 21 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2022/PN 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)



2. Fotocopy Hasil Printout Screenshoot percakapan yang yang terjadi di Whatsapp terkait Pembayaran DP Rumah, telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan Printoutnya, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy dari Printout Screenshoot Struck Pembayaran Rumah yang dilakukan Para Tergugat, telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan Printoutnya, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 27 November 2019, telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Surat setoran Pajak daerah tertanggal 09 Juli 2020, telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Perintah Setor Permohonan Pendaftaran Perubahan Hak tertanggal 25 November 2020, telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Permohonan Pendaftaran Perubahan Hak tertanggal 25 November 2020, telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy hasil Screenshoot percakapan yang terjadi di Whatsapp terkait adanya tidak sanggup bayar dan permasalahan BI Checking, telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan bukti Elektroniknya, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1090/SU Nomor : 3397/1995 seluas 178 M² yang tercatat A/n Drs. Amris Kahar, telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 06387/SU Nomor : 1380/2020 seluas 100 M² yang tercatat A/n Drs. Yasni, telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi Azwir, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat sejak tahun 1995, sejak Para Penggugat tinggal di Komplek Mega Permai;
- Bahwa rumah Para Penggugat di Komplek Mega Permai I Blok G1 No. 03, RT/ RW 006/ 005, Kelurahan Padang Sarai, Kecamatan Koto Tengah, Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Padang, Provinsi Sumatera Barat, mereka tinggal sejak tahun 1995 sampai dengan tahun 2016, oleh karena Para Penggugat telah menjual rumah tersebut, maka Para Penggugat tidak lagi tinggal di rumah tersebut;

- Bahwa rumah tersebut telah dibeli oleh Para Tergugat tetapi yang membeli rumah Para Penggugat Saksi kurang kenal, Saksi tahu Para Tergugat pada waktu mediasi, karena pada waktu diadakan mediasi antara para Penggugat dengan para Tergugat di rumah Saksi selaku RT di tempat Para Penggugat bertempat tinggal;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat tidak kenal lama;
- Bahwa yang di bicarakan dalam mediasi tersebut soal pembayaran pembelian rumah Para Penggugat yang belum dilunasi oleh Para Tergugat, kendalanya waktu itu tentang waktu pembayaran pelunasan yang tidak cocok, karena Para Penggugat meminta agar para Tergugat melunasi sisa yang harus di bayarkan dari harga pembelian atas satu unit rumah milik Para Penggugat dalam waktu 1(satu) bulan, namun Para Tergugat meminta waktu lebih dari 1 (satu) bulan;
- Bahwa Waktu itu Saksi dengar sisanya yang belum di bayar oleh Para Tergugat lebih kurang 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Tidak ada kesepakatan terkait dengan pembayaran pelunasan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pada waktu diadakan mediasi di rumah Saksi, bapak Budi Ardi yang menempati rumah tersebut.
- Bahwa tidak ada meminta izin kepada Saksi selaku RT untuk melakukan perombakan atau perobahan (renovasi) terhadap rumah yang menjadi objek sengketa.
- Bahwa sekarang bapak Budi Ardi bersama keluarganya yang tinggal di objek perkara, sejak sebelum covid (sekitar tahun 2019);
- Bahwa sekitar tahun 2015 Saksi sudah menjabat sebagai RT;
- Bahwa tahun 2015 yang menempati rumah adalah anak dari bapak Amris Kahar;
- Bahwa sewaktu bapak Amris Kahar tinggal di objek perkara, keadaan rumah/objek perkara bagus;
- Bahwa rumah bapak Amris Kahar tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa buah sertifikat rumah tersebut.
- Bahwa Yang di permasalahan adalah sisa uang jual beli yang belum di lunasi oleh Para Tergugat;

Halaman 23 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2022/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sisa uang jual beli yang harus di bayarkan oleh Para Tergugat Saksi tidak tahu.
- Bahwa pada waktu mediasi saksi mengetahui bahwa sisa uang yang harus dibayar oleh Para Tergugat masih ada lebih dari setengah lagi dari harga pembelian rumah tersebut;

Saksi Erman M, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi selaku RW juga hadir waktu diadakan mediasi di rumah Saksi Azwir, yang dibicarakan tentang waktu pembayaran untuk pelunasan atas pembelian rumah Para Penggugat, tidak ada masalah mengenai hal itu, cocok.
- Bahwa Waktu pembayaran untuk pelunasan atas pembelian rumah Para Penggugat, tentang waktu pembayaran yang di mintakan oleh Para Tergugat untuk melunasi sisanya tidak cocok sehingga tidak ada titik temunya;
- Bahwa setelah adanya kecocokan masalah pembayaran dan yang telah di terima oleh penjual. Penjual yakni Para Penggugat meminta sisanya di bayarkan segera dengan tenggang waktu 1(satu) bulan, pembicaraan tersebut terjadi sekitar bulan Oktober 2021, satu bulan setelah pembicaraan hal tersebut, namun Para Tergugat yakni pembeli meminta tenggang waktu selama 1 (satu) tahun, namun setelah dicoba di mediasi pembeli yakni Para Tergugat menyanggupi 3 bulan namun penjual yakni Para Penggugat tetap bertahan 1(satu) bulan tenggang waktu pembayaran sisa uang pembelian dari objek perkara tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan dilakukan jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang tinggal dirumag tersebut karena rumah tersebut (objek perkara) tertutup;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat ini dulunya sudah saling kenal atau tidak, Saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi sudah kenal dengan Para Penggugat sejak mereka tinggal di komplek Mega Permai;
- Bahwa Yang Saksi komunikasikan dengan Para Tergugat satu minggu sebelum dilaksanakan mediasi, itu yang pertama sekali Saksi bertemu dengan bapak Budi Ardi dan meminta saksi untuk menghadirinya;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah antara Penggugat dan Tergugat ini sudah kenal sebelumnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang meminta untuk mediasi adalah bapak Amris Kahar sendiri dengan menelepon Saksi menerangkan tentang pembelian rumah Amris Kahar yang belum selesai pembayarannya, kemudian setelah itu datang bapak Budi Ardi ke rumah Saksi menyampaikan hal yang sama;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi rumah tersebut milik bapak Amaris Kahar;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi yang tinggal di rumah yang menjadi objek sengketa bapak Budi;
- Bahwa saksi tidak tahu perbedaan kontruksi rumah karena tidak pernah masuk, kalalu dari luar rumah seperti biasa;
- Bahwa Posisi rumah Saksi jaraknya lebih kurang 100 meter, kami satu blok, setiap hari Saksi melewati objek perkara;
- Bahwa Jumlah yang pasti Saksi tidak tahu, sepengetahuan Saksi yang sudah dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat atas pembelian dari rumah Para Penggugat sudah lebih dari Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat ada kegiatan pertukangan di atas objek yang menjadi sengketa ini;
- Bahwa Setelah Saksi melihat mediasi tersebut tidak ada titik temu, karena Saksi ada kegiatan lain maka mediasi tersebut Saksi tutup;
- Bahwa Setelah mediasi bapak Amris Kahar tidak pernah tinggal di objek perkara;
- Bahwa Saksi tidak tahu sisa uang yang harus di bayarkan oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat atas pembelian satu unit rumah milik Para Penggugat;

Saksi Firdaus, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan bapak Amris Kahar dan ibu Yasni karena kami satu desa di Kerinci;
- Bahwa saksi bekerja sebagai sopir dari bapak Amris Kahar tahun 2019, awal mula menjadi sopir bapak Amris Kahar karena beliau ada urusan ke Padang dan tidak sanggup untuk menyetir sendiri, dan setiap ada urusan ke Padang, bapak Amris Kahar selalu mengajak Saksi untuk menjadi sopir;
- Bahwa saksi tahu bapak Amris Kahar menjual rumahnya yang sekarang menjadi objek perkara kepada Para Tergugat dari pembicaraan beliau di dalam mobil dan di rumah makan;
- Bahwa saksi pernah pergi ke rumah yang telah di jual oleh bapak Amris Kahar yang lokasinya di daerah Lubuk Buaya, di bawa oleh Para Penggugat

Halaman 25 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2022/PN 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)



pergi ke rumah tersebut ingin menumpang tidur karena ada pesta, namun tidak jadi menumpang sebab Para Tergugat tidak bersedia memberi tumpangan kepada Para Penggugat;

- Bahwa sepengetahuan saksi rumah yang menjadi objek perkara belum di bayar lunas oleh Para Tergugat;
- Bahwa sisanya Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) lebih yang belum di bayar oleh Para Tergugat;
- Bahwa Para Tergugat berjanji akan melunasi sisa pembayaran pembelian rumah setelah lebaran tahun 2019;
- Bahwa setelah mediasi, Para Tergugat berjanji akan melunasi sisa pembayaran pembelian rumah setelah lebaran tahun 2021;
- Bahwa Karena sudah beberapa kali datang ke rumah tersebut sepengetahuan Saksi tidak ada perubahan atau renovasi pada bagian bangunan rumah;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Surat Bukti Transfer dari Bank BCA Syafrina ke rekening Hj Yasni, dari Bank Mandiri Budi Ardi ke rekening Hj Yasni dan dari Bank lain ke rekening Hj Yasni dan ada juga dari Bank BCA Syafrina ke Karena sudah beberapa kali datang ke rumah tersebut sepengetahuan Saksi tidak ada perubahan atau renovasi pada bagian bangunan rumah; rekening Regina Khalida dan rekening Syukrina atas izin Hj Yasni yaitu terdiri dari :
 - 1.1. Surat Bukti T/1 A s/d Surat Bukti T/1 I;
 - 1.2. Surat Bukti T/2 A s/d Surat Bukti T/2 W;
 - 1.3. Surat Bukti T/3 A s/d Surat Bukti T/3 Z;
 - 1.4. Surat Bukti T/4 A s/d Surat Bukti T/4 B;telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan bukti Elektroniknya, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Surat Bukti berupa fotocopy jumlah uang yang telah dibayarkan Para Tergugat kepada Para Penggugat berdasarkan pengiriman melalui Bank sejumlah Rp276.000.000 (dua ratus tujuh puluh enam juta rupiah) yang berhubungan dengan T/I tersebut diatas, telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotocopy Surat Bukti berupa fotocopy Surat Somasi dan Undangan Klarifikasi tanggal 14 Oktober 2021, telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Surat Bukti berupa fotocopy Surat Somasi II tanggal 20 Juni 2022 yang, telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotocopy Surat Bukti berupa Tanggapan Somasi tanggal 05 November 2021, telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-5;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi Abadi, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa yang menjadi persoalan adalah jual-beli Rumah, yang terletak di Mega Permai I, Kelurahan Padang Sarai, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang.
- Bahwa yang membeli Rumah & Tanah tersebut adalah Budi Ardi / Tergugat.
- Bahwa Waktu Para Tergugat belum beli rumah di Komplek Mega Permai, Saksi pernah bertetangga dengan Budi Ardi/Tergugat di Kelurahan Flamboyan Baru;
- Bahwa Sekarang Para Tergugat bertempat tinggal di Komplek Mega Permai I Blok G, Kelurahan Padang Sarai, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang;
- Bahwa Para Tergugat membeli rumah tersebut pada tahun 2018;
- Bahwa Para Tergugat belum melunasi pembayaran atas pembelian rumah yang berlokasi di Komplek Mega Permai I Blok G, Kelurahan Padang Sarai, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Para Tergugat mempunyai rumah di Komplek Mega Permai sejak tahun 2021;
- Bahwa Waktu Para Tergugat membeli rumah tersebut tidak layak huni harus di renovasi;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa rumah yang telah dibeli oleh Para Tergugat sudah bersertifikat;
- Bahwa Maksud Saksi rumah tersebut tidak layak huni karena rumah tersebut tidak bersih;
- Bahwa Yang di rahap bangunan bagian belakang, dan atas, kamar-kamar, rehap hanya di cat;
- Bahwa Saksi sudah pernah datang ke rumah yang sekarang menjadi objek dalam perkara ini, sebelum rumah di rahap dan sesudah rumah di rehap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sisa yang harus di bayar oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat Rp.124.000.000,- (seratus dua puluh empat juta rupiah) lagi;
- Bahwa Pak Budi Ardi membeli rumah tersebut dengan harga Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui semua yang ditenagkan hari ini Karena bapak Budi Ardi dan Saksi tiap hari berkawan;
- Bahwa Bapak Budi Ardi berbicara mengenai pelunasan pembelian rumah tersebut pada tahun 2022, padahal sebelumnya Saksi mengetahui bahwa bapak Budi Ardi akan melunasi cicilan/angsuran nya sejak tahun 2021, kemudian Saksi mengetahui usaha bapak Budi Ardi ini mengalami macet karena covid yang mengakibatkan usaha tidak jalan, kemudian tahun 2022 bapak Budi Ardi ini kembali ke Jakarta, sekarang sepengetahuan Saksi bapak Budi Ardi akan melunasi pembayaran cicilan/angsuran yang tersisa setelah lebaran tahun 2023;

Saksi Agustiar, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Sepengetahuan Saksi yang menjadi persoalan adalah jual-beli rumah, yang terletak di Komplek Mega Permai I Blok G, Kelurahan Padang Sarai, Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang;
- Bahwa Waktu Para Tergugat belum beli rumah di Komplek Mega Permai, Saksi pernah bertetangga dengan Budi Ardi/Tergugat di Kelurahan Flamboyan Baru;
- Bahwa Dari Jakarta bapak Budi Ardi pindah ke Komplek Mega Permai I Blok G, Kelurahan Padang Sarai, Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang;
- Bahwa Para Tergugat membeli rumah tersebut pada tahun 2018;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dari awal bagaimana proses dari pembayaran jual beli rumah, yang Saksi ketahui Para Tergugat belum melunasi pembayaran atas pembelian rumah yang berlokasi di Komplek Mega Permai I Blok G, Kelurahan Padang Sarai, Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang, karena covid tahun 2020 sehingga usaha Para Tergugat mengalami macet;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga rumah yang dibeli Para Tergugat terhadap Para Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu sisa berapa lagi yang harus di bayar oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat;
- Bahwa Saksi telah tiga kali ke rumah yang menjadi objek jual beli sebelum di rehap, depan dan sampingnya, di belakangnya kotor;

Halaman 28 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2022/PN 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

- Bahwa saksi tidak tahu diadakan mediasi antara Para Penggugat dengan para Tergugat terkait pembayaran atas pembelian rumah yang sekarang menjadi objek perkara;

Saksi Irianto, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Sebagai Saksi untuk menegaskan tentang jual beli rumah Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui telah terjadi jual beli rumah Penggugat kepada Tergugat pada tahun 2019 dari Saksi Abadi dan Agustiar yang bercerita kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tahu letak lokasi rumah yang sekarang menjadi objek perkara dalam perkara ini di Komplek Mega Permai I Blok G 1 No.03, RT/RW 006/005 Kelurahan Padang Sarai Kecamatan Koto Tangah Kota Padang;
- Bahwa Saksi pernah berkunjung ke rumah tersebut karena di undang oleh Tergugat Budi Ardi;
- Bahwa jual beli objek perkara ini belum lunas;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga jual beli rumah yang sekarang menjadi objek perkara dalam perkara ini;
- Bahwa Menurut cerita Tergugat iya akan melunasi setelah hari raya idul fitri tahun ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 11 Januari 2022, sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai :

1. Bahwa Para Penggugat (Penggugat I dan II) adalah selaku pemilik dua bidang tanah yang berdiri diatasnya 1 unit rumah yang telah bersertipikat dengan 2 (dua) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1090, Surat Ukur Nomor 3397/1995 seluas 178 M² yang tercatat a/n Drs. AMRIS KAHAR dan

Halaman 29 dari 42 Putusan Perdata Gugatan **Nomor 163/Pdt.G/2022/PN Pdg**



Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06387, surat Ukur Nomor 1380/2020 tertanggal 24 November 2020 seluas 100 M² yang tercatat a/n YASNI yang terletak di Komp. Mega Permai I Blok G1 No. 03 RT. 006/ RW.005, Kel. Padang Sarai, Kec. Koto Tengah, Kota Padang, Prov. Sumatera Barat.

2. Bahwa Para Tergugat (Tergugat I dan II) adalah selaku pembeli yang telah mengikatkan diri dalam sebuah Perjanjian yang dilakukan secara Lisan pada Tanggal 22 Agustus 2019 dengan Para Penggugat untuk melakukan Jual Beli terhadap dua bidang tanah yang berdiri diatasnya 1 unit rumah yang telah bersertipikat dengan 2 (dua) sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1090, Surat Ukur Nomor 3397/1995 seluas 178 M² yang tercatat a/n Drs. AMRIS KAHAR dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06387, surat Ukur Nomor 1380/2020 tertanggal 24 November 2020 seluas 100 M² yang tercatat a/n YASNI yang terletak di Komp. Mega Permai I Blok G1 No. 03 RT. 006/ RW.005, Kel. Padang Sarai, Kec. Koto Tengah, Kota Padang, Prov. Sumatera Barat, dengan harga yang disepakati adalah **sejumlah Rp450.000.000,00 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)**
3. Bahwa Perjanjian yang dibuat secara lisan oleh Para Pihak pada tanggal 22 Agustus 2019 tersebut telah disepakati:
 - Para tergugat sebagai pembeli memberikan dan menyerahkan sejumlah uang kepada Para Penggugat selaku Penjual sejumlah **Rp30.000.000,00 (Tiga Puluh Juta Rupiah)** sebagai *Down Payment (DP)* atas jual beli rumah sebagaimana objek perjanjian.
 - Para Penggugat sepakat memberikan izin dan menyerahkan penguasaan Fisik terhadap 1 unit rumah dengan 2 bidang tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut kepada para Tergugat dan kemudian Para Tergugat langsung menempati rumah tersebut akan tetapi terhadap Hak Kepemilikan masih menjadi milik Para Penggugat sampai dengan adanya pembayaran secara lunas.
 - **Para Pihak sepakat bahwa Para Tergugat akan segera melakukan pelunasan terhadap sisa pembayaran pembelian rumah tersebut setelah Hari Raya Idul Fitri tahun 2020.**
 - Perjanjian jual beli tersebut dibuat secara lisan yang mana Para Pihak sepakat dengan itikad baik akan melaksanakan isi Perjanjian yang telah disepakati tersebut.
 - Selanjutnya setelah Para Tergugat selesai melakukan pembayaran secara menyeluruh di waktu yang telah ditentukan para Pihak sepakat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan membuat Akta Jual Beli (AJB) dihadapan notaris sekaligus para penggugat akan menyerahkan sertifikat kepada Para Tergugat.

4. Bahwa setelah menyerahkan *DownPayment (DP)* Para Tergugat tidak pernah menunjukkan Itikad baiknya untuk melakukan pembayaran secara tunai dan sekaligus, akan tetapi Para Tergugat melakukan pembayaran secara mencicil kepada Para Penggugat yang mana dari data kami miliki nilai dari cicilan yang diberikan oleh Para Tergugat sangat tidak masuk akal dikarenakan Para Tergugat mencicil dengan nilai yang tidak wajar.
5. Bahwa Para Penggugat menjual tanah beserta rumah yang berdiri diatas nya sesuai dengan yang dimaksud dalam objek perjanjian tersebut dikarenakan sedang membutuhkan uang untuk melakukan pembayaran kewajiban yang dimiliki oleh Para Penggugat yang harus segera di bayarkan.
6. Bahwa terhadap tindakan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat mengakibatkan Para Penggugat mengalami kondisi keterpurukan ekonomi yang mengharuskan Penggugat sampai berhutang untuk menutupi kewajiban-kewajiban yang dimiliki oleh Para Penggugat yang juga membutuhkan biaya atau jumlah nilai yang hampir setara dengan nominal Pelunasan yang seharusnya dibayarkan oleh Para Tergugat secara tunai dan sekaligus.
7. Bahwa dengan tidak adanya kepastian terhadap pelunasan rumah seperti yang disepakati di awal oleh Para Tergugat dan kemudian untuk mendapatkan kepastian pembayaran Para Penggugat berupaya untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi dengan mengadakan pertemuan bersama Para Tergugat dan disaksikan oleh Ketua RT dan RW setempat
8. Bahwa pada pertemuan tersebut Para Penggugat menyampaikan secara **TEGAS** agar Para Tergugat segera melakukan pembayaran secara tunai dan sekaligus terhadap sisa pembayaran rumah yang sudah disepakati dalam Perjanjian Jual Beli pada Tanggal 22 Agustus 2019 dan dikarenakan sudah tidak sesuai dengan waktu yang sudah disepakati oleh Para Pihak di awal perjanjian.
9. Bahwa setelah adanya pertemuan tersebut, Para Tergugat tidak juga melakukan kewajiban ataupun melaksanakan pembayaran yang seharusnya dibayarkan kepada Penggugat. Dan kemudian Penggugat juga telah berupaya berulang kali menghubungi Para Tergugat untuk meminta pelunasan terhadap sisa pembayaran rumah, dikarenakan Para Penggugat juga “dituntut” untuk segera melakukan pembayaran terhadap kewajiban

Halaman 31 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2022/PN 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)



yang dimiliki oleh Para Penggugat, akan tetapi Para Tergugat tidak menampakkan itikad baik yang mana tidak juga merespon ataupun melakukan pembayaran secara tunai dan sekaligus terhadap sisa dari pelunasan rumah tersebut.

10. Bahwa setelah tidak mendapatkan kepastian terhadap pembayaran rumah tersebut Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan 2 (Dua) kali Somasi (Peringatan) kepada Tergugat dan kemudian Para Tergugat kemudian melalui kuasa hukumnya mengirimkan balasan somasi tertanggal 04 Juli 2022 yang menyatakan bahwa Tergugat mengakui masih memiliki HUTANG kepada Para Penggugat dan akan melakukan pembayaran melalui Pinjaman Kredit kepada KPR BTN/Bank lainnya, akan tetapi sampai Gugatan ini didaftarkan Para Tergugat tidak juga melakukan Pelunasan Pembayaran terhadap rumah yang telah di perjual belikan dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti, yaitu :

1. Bahwa Para Penggugat (Penggugat I dan II) adalah selaku pemilik dua bidang tanah yang berdiri diatasnya 1 unit rumah yang telah bersertipikat dengan 2 (dua) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1090, Surat Ukur Nomor 3397/1995 seluas 178 M² yang tercatat a/n Drs. AMRIS KAHAR dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06387, surat Ukur Nomor 1380/2020 tertanggal 24 November 2020 seluas 100 M² yang tercatat a/n YASNI yang terletak di Komp. Mega Permai I Blok G1 No. 03 RT. 006/ RW.005, Kel. Padang Sarai, Kec. Koto Tangah, Kota Padang, Prov. Sumatera Barat.
2. Bahwa Para Tergugat (Tergugat I dan II) adalah selaku pembeli yang telah mengikatkan diri dalam sebuah Perjanjian yang dilakukan secara Lisan pada Tanggal 22 Agustus 2019 dengan Para Penggugat untuk melakukan Jual Beli terhadap dua bidang tanah yang berdiri diatasnya 1 unit rumah yang telah bersertipikat dengan 2 (dua) sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1090, Surat Ukur Nomor 3397/1995 seluas 178 M² yang tercatat a/n Drs. AMRIS KAHAR dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06387, surat Ukur Nomor 1380/2020 tertanggal 24 November 2020 seluas 100 M² yang tercatat a/n YASNI yang terletak di Komp. Mega Permai I Blok G1 No. 03 RT. 006/ RW.005, Kel. Padang Sarai, Kec. Koto Tangah, Kota Padang, Prov. Sumatera Barat, dengan harga yang disepakati adalah **sejumlah Rp450.000.000,00 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Perjanjian yang dibuat secara lisan oleh Para Pihak pada tanggal 22 Agustus 2019 tersebut telah disepakati:

- Para tergugat sebagai pembeli memberikan dan menyerahkan sejumlah uang kepada Para Penggugat selaku Penjual sejumlah **Rp30.000.000,00 (Tiga Puluh Juta Rupiah)** sebagai *Down Payment (DP)* atas jual beli rumah sebagaimana objek perjanjian.
- Para Penggugat sepakat memberikan izin dan menyerahkan penguasaan Fisik terhadap 1 unit rumah dengan 2 bidang tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut kepada para Tergugat dan kemudian Para Tergugat langsung menempati rumah tersebut akan tetapi terhadap Hak Kepemilikan masih menjadi milik Para Penggugat sampai dengan adanya pembayaran secara lunas.
- **Para Pihak sepakat bahwa Para Tergugat akan segera melakukan pelunasan terhadap sisa pembayaran pembelian rumah tersebut setelah Hari Raya Idul Fitri tahun 2020.**
- Perjanjian jual beli tersebut dibuat secara lisan yang mana Para Pihak sepakat dengan itikad baik akan melaksanakan isi Perjanjian yang telah disepakati tersebut.
- Selanjutnya setelah Para Tergugat selesai melakukan pembayaran secara menyeluruh di waktu yang telah ditentukan para Pihak sepakat akan membuat Akta Jual Beli (AJB) dihadapan notaris sekaligus para penggugat akan menyerahkan sertifikat kepada Para Tergugat.

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Para Tergugat tidak sanggup membayar/tidak mengangsur kewajibannya kepada Para Penggugat untuk melunasi pembayarannya terhadap rumah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu :

1. Apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap kesepakatan perjanjian jual beli rumah yang dibuat secara lisan pada tanggal 22 Agustus 2019?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg, Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-10, dan Saksi-Saksi yaitu

1. Erman, 2. Azwir, dan Firdaus;



Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-9 tentang Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1090/SU Nomor : 3397/1995 seluas 178 M² yang tercatat A/n Drs. Amris Kahar, dan P-10 tentang Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 06387/SU Nomor : 1380/2020 seluas 100 M² yang tercatat A/n Drs. Yasni, menunjukkan bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah rumah obyek sengketa yang dijual kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti P-1 tentang Printout Pembayaran DP Rumah milik Para Penggugat tertanggal 23 Agustus 2019, P-3 tentang Printout Screenshoot Struck Pembayaran Rumah yang dilakukan Para Tergugat, serta Saksi Azwir, saksi Erman yang pada pokoknya menerangkan rumah milik Para Penggugat dijual kepada Para Tergugat yang dilakukan secara lisan pada Tanggal 22 Agustus 2019 dengan Para Penggugat untuk melakukan Jual Beli terhadap dua bidang tanah yang berdiri diatasnya 1 unit rumah yang telah bersertipikat dengan 2 (dua) sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1090, Surat Ukur Nomor 3397/1995 seluas 178 M² yang tercatat a/n Drs. AMRIS KAHAR dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06387, surat Ukur Nomor 1380/2020 tertanggal 24 November 2020 seluas 100 M² yang tercatat a/n YASNI yang terletak di Komp. Mega Permai I Blok G1 No. 03 RT. 006/ RW.005, Kel. Padang Sarai, Kec. Koto Tengah, Kota Padang, Prov. Sumatera Barat, dan menurut saksi Erman dan saksi Azwir, sampai saat ini penjualan rumah tersebut belum dilunasi oleh Para Tergugat, meskipun sudah dilaksanakan mediasi namun tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-5, dan Saksi-Saksi yaitu 1. Abadi, 2. Agustiar, 3. Irianto;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T-2 tentang jumlah uang yang telah dibayarkan Para Tergugat kepada Para Penggugat berdasarkan pengiriman melalui Bank sejumlah Rp276.000.000 (dua ratus tujuh puluh enam juta rupiah), bukti ini menunjukkan bahwa Para Tergugat sudah membayar rumah obyek sengketa kepada Para Penggugat, hal ini diperkuat oleh keterangan saksi Abadi, saksi Agustian, dan saksi Irianto;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat menjual dua bidang tanah yang berdiri diatasnya 1 unit rumah yang telah bersertipikat dengan 2 (dua) sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1090, Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur Nomor 3397/1995 seluas 178 M² yang tercatat a/n Drs. AMRIS KAHAR dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06387, surat Ukur Nomor 1380/2020 tertanggal 24 November 2020 seluas 100 M² yang tercatat a/n YASNI yang terletak di Komp. Mega Permai I Blok G1 No. 03 RT. 006/ RW.005, Kel. Padang Sarai, Kec. Koto Tengah, Kota Padang, Prov. Sumatera Barat kepada Para Tergugat dengan harga yang disepakati Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah), dan perjanjian jual beli tersebut dilakukan para pihak secara lisan;

Menimbang, bahwa menurut Para Tergugat, Para Tergugat sudah membayar sejumlah Rp276.000.000 (dua ratus tujuh puluh enam juta rupiah), dan sisanya belum dibayar kepada Para Penggugat sampai saat ini;

Menimbang, bahwa Adapun **syarat sah nya perjanjian** diatur dalam **pasal 1320 KUH Perdata**, yaitu sebagai berikut ; Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (causa) yang halal;

Menimbang, bahwa syarat perjanjian ke 1 dan ke 2 merupakan syarat subjektif yang apabila tidak dipenuhi maka konsekuensi yuridisnya adalah perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan syarat perjanjian ke 3 dan ke 4 merupakan syarat obyektif yang apabila tidak dipenuhi maka konsekuensi yuridisnya adalah perjanjian batal demi hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 1338 KUHPdata menyebutkan setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, yang mana isi dan bentuk perjanjian yang mereka buat sepenuhnya diserahkan kepada para pihak;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1313 KUHPdata, juga disebutkan suatu Perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya, Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan, dengan dihubungkan pasal-pasal yang terdapat di KUHPdata, maka menurut Majelis Hakim perjanjian lisan yang dibuat oleh para pihak adalah sah;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Wanprestasi adalah istilah dari bahasa Belanda "wanprestatie" berarti tidak dipenuhi prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Menurut KBBI, pengertian



wanprestasi artinya salah satu pihak bersepakat dalam perjanjian memiliki prestasi buruk akibat dari kelalaiannya, Sedangkan menurut Subekti, bentuk dan syarat tertentu hingga terpenuhinya wanprestasi adalah sebagai berikut (Ibrahim, 2004):

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Menimbang, bahwa adanya fakta hukum yang diperoleh di persidangan, terbukti bahwa Para Tergugat belum melunasi pembayaran rumah obyek sengketa kepada Para Penggugat, maka Majelis Hakim berkesimpulan Para Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian pertimbangan diatas, Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya terkait perbuatan wanprestasi yang dilakukan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dari gugatan Para Penggugat berdasarkan pertimbangan hukum diatas;

Menimbang, bahwa pada petitum pertama gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat karena petitum pertama gugatan Penggugat ini sangat berkaitan erat dengan petitum lainnya, maka petitum pertama ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 2 (dua), yang menyatakan SAH dan BERTARTAMBA Perjanjian Jual Beli Rumah yang dilakukan secara lisan pada tanggal 22 Agustus 2019 antara AMRIS KAHAR dan YASNI (Penggugat) dengan BUDI ARDI dan SYAFRINA (Tergugat I dan II), beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 3 (tiga) yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan tindakan Wanprestasi terhadap Kesepakatan Perjanjian Jual Beli Rumah yang dibuat secara lisan telah dilakukan pada Tanggal 22 Agustus 2019 antara:

- AMRIS KAHAR dan YASNI (Penggugat) sebagai Pihak Pertama.
- BUDI ARDI dan SYAFRINA (Tergugat I dan II) sebagai Pihak Kedua.

Maka berdasarkan pertimbangan hukum di atas, petitum nomor 3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 4 (empat) yaitu Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat untuk membayar sisa pembayaran rumah sesuai kesepakatan antara Para Pihak sebesar Rp200.250.000,00 (Dua Ratus Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) ditambah dengan pembayaran sewa rumah yang telah ditempati oleh Para tergugat selama kurun waktu 3 (Tiga) tahun dengan nilai Rp75.000.000,00 (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) yang jika dijumlahkan nilai total keseluruhan yang harus dibayarkan Para Tergugat yaitu sejumlah Rp275.250.000,00 (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), menurut Majelis Hakim Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat untuk membayar sisa pembayaran rumah sesuai kesepakatan antara Para Pihak sebesar Rp200.250.000,00 (Dua Ratus Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), beralasan hukum untuk dikabulkan, namun terhadap menghukum Para Tergugat untuk membayar sewa senilai Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat dengan alat bukti surat dan tidak ada satupun keterangan para saksi yang menguatkan kerugian Para Penggugat senilai Rp75.000.000,00 tujuh puluh lima juta rupiah) untuk itu petitum nomor 4 (empat) dikabulkan dengan catatan Majelis Hakim melakukan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 5 (lima) tentang Menghukum dan Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk mengosongkan dua bidang tanah yang berdiri diatasnya 1 unit rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1090, Surat Ukur Nomor 3397/1995 seluas 178 M² yang tercatat a/n Drs. AMRIS KAHAR dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06387, surat Ukur Nomor 1380/2020 tertanggal 24 November 2020 seluas 100 M² yang tercatat a/n YASNI yang terletak di Komp. Mega Permai I Blok G1 No. 03 RT. 006/ RW.005, Kel. Padang Sarai, Kec. Koto Tangah, Kota Padang, Prov. Sumatera Barat, apabila Para Tergugat tidak mampu membayar sisa pembayaran rumah yang menjadi objek perkara tersebut dan ditambah dengan sewa rumah selama kurun waktu 3 (Tiga) tahun dengan jumlah sebesar Rp275.250.000,00 (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), maka petitum nomor 5 (lima) beralasan hukum untuk dikabulkan namun dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 6 (enam), yaitu tentang Memerintahkan Para Penggugat untuk mengembalikan uang pembelian rumah dan tanah yang dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat apabila Para Tergugat tidak mampu untuk membayar sisa dari pembayaran rumah

Halaman 37 dari 42 Putusan Perdata Gugatan **Nomor 163/Pdt.G/2022/PN 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

sesuai dengan poin nomor 4 (empat) yang terdapat dalam petitum ini setelah dikurangi Down Payment (DP) sebesar Rp30.000.000,00 (Tiga Puluh Juta Rupiah) dan dikurangi dari biaya sewa rumah yang telah ditempati Para Tergugat selama kurun waktu 3 (Tiga) tahun dengan jumlah Rp75.000.000,00 (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) yang jika dijumlahkan Para Penggugat harus mengembalikan uang Para Tergugat sejumlah Rp144.750.000 (Seratus Empat Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), maka menurut Majelis Hakim petitum nomor 6 (enam) beralasan hukum untuk dikabulkan namun dengan perbaikan redaksional karena menurut Majelis Hakim, perhitungan sewa rumah yang dibebankan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat tidak pernah ada dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 7 (tujuh) yaitu tentang Menghukum Para Tergugat untuk ganti rugi kepada Para Penggugat membayar biaya-biaya yang harus dikeluarkan Para Penggugat sebesar Rp25.000.000,00 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) yang mana uang tersebut harus dikeluarkan oleh Para Penggugat untuk mengontrak satu unit rumah selama berada di kota padang untuk menemani anak yang dalam perawatan di rumah sakit, menurut Majelis Hakim petitum ini tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat dengan alat bukti surat dan tidak ada satupun keterangan para saksi yang menguatkan atau menjelaskan kerugian Para Penggugat, maka petitum nomor 7 (tujuh) patut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 8 (delapan) yaitu tentang menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat lalai menjalankan isi putusan ini secara tunai dan sekaligus, maka berdasarkan Pasal 606a *Reglemen op de Burgerlijk Rechtsvoordering* (RV) yang menyatakan bahwa sepanjang suatu keputusan Hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali ter hukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan Hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa;

Menimbang, bahwa kemudian hal tersebut ditegaskan pula dalam yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 26 Februari 1973 Nomor 791 K/Sip/1972 yang menyatakan bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang, sehingga berdasarkan hal-hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, maka beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa petitum nomor 8 (delapan) gugatan Penggugat patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara, sekaligus mengabulkan petitum nomor 9 (sembilan)

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa terhadap dalil Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi semula Tergugat Konvensi dalam perkara ini, oleh karena gugatan pokok perkara Tergugat Rekonvensi semula Penggugat Konvensi sebagaimana pertimbangan hukum diatas, Tergugat Rekonvensi semula Penggugat Konvensi dapat membuktikan dalil gugatannya dan sudah dinyatakan dikabulkan, maka terhadap dalil gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi semula Tergugat Konvensi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lagi dalil Rekonvensi tersebut, oleh karena itu adalah patut dan adil menurut hukum terhadap dalil Rekonvensi dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Tergugat Rekonvensi semula Penggugat Konvensi dikabulkan sebagian dan Penggugat Rekonvensi semula Tergugat Konvensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Rekonvensi semula Tergugat Konvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara, sekaligus mengabulkan petitum nomor 9 (sembilan) dari gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Memperhatikan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan sah dan Berharga Perjanjian Jual Beli Rumah yang dilakukan secara lisan pada tanggal 22 Agustus 2019 antara AMRIS KAHAR dan YASNI (Penggugat) dengan BUDI ARDI dan SYAFRINA (Tergugat I dan II).

Halaman 39 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 163/Pdt.G/2022/PN 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)



3. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan tindakan Wanprestasi terhadap Kesepakatan Perjanjian Jual Beli Rumah yang dibuat secara lisan telah dilakukan pada Tanggal 22 Agustus 2019 antara:
 - AMRIS KAHAR dan YASNI (Penggugat) sebagai Pihak Pertama.
 - BUDI ARDI dan SYAFRINA (Tergugat I dan II) sebagai Pihak Kedua.
4. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat untuk membayar sisa pembayaran rumah sesuai kesepakatan antara Para Pihak sebesar Rp200.250.000,00 (Dua Ratus Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).
5. Menghukum dan Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk mengosongkan dua bidang tanah yang berdiri diatasnya 1 unit rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1090, Surat Ukur Nomor 3397/1995 seluas 178 M² yang tercatat a/n Drs. AMRIS KAHAR dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06387, surat Ukur Nomor 1380/2020 tertanggal 24 November 2020 seluas 100 M² yang tercatat a/n YASNI yang terletak di Komp. Mega Permai I Blok G1 No. 03 RT. 006/ RW.005, Kel. Padang Sarai, Kec. Koto Tangah, Kota Padang, Prov. Sumatera Barat, apabila Para Tergugat tidak mampu membayar sisa pembayaran rumah yang menjadi objek perkara tersebut dengan jumlah sebesar Rp200.250.000,00 (Dua Ratus Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).
6. Memerintahkan Para Penggugat untuk mengembalikan uang pembelian rumah dan tanah yang dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat apabila Para Tergugat tidak mampu untuk membayar sisa dari pembayaran rumah sesuai dengan poin nomor 4 (empat) yang terdapat dalam petitum ini setelah dikurangi Down Payment (DP) sebesar Rp30.000.000,00 (Tiga Puluh Juta Rupiah) yang jika dijumlahkan Para Penggugat harus mengembalikan uang Para Tergugat sejumlah Rp219.750.000,00 (dua ratus sembilan belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).
7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI



- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi semula Tergugat Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Rekonvensi semula Tergugat Konvensi untuk membayar biaya dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp1.760.000,00 (satu juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang, pada hari Selasa tanggal 04 April 2023, oleh kami, **REZA HIMAWAN PRATAMA, S.H., M. Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **JUANDRA, S.H., M.H.**, dan **SAID HAMRIZAL ZULFI, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Padang Nomor 163/Pdt.G/2022/PN Pdg tanggal 9 Agustus 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 11 April 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **VIVI RASWATY, S.H.**, Panitera Pengganti dan kuasa Para Penggugat, serta dihadiri oleh pihak Kuasa Para Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

JUANDRA, S.H. M.H

REZA HIMAWAN PRATAMA, S.H., M.HUM.

SAID HAMRIZAL ZULFI, S.H

Panitera Pengganti,

VIVI RASWATY, S.H.



Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
2. ATK	:	Rp 70.000,00;
3. Panggilan	:	Rp 750.000,00;
4. PNBP	:	Rp 40.000,00;
5. Pemeriksaan setempat .	:	Rp 850.000,00;
6. Materai	:	Rp 10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp 10.000,00;

Jumlah : Rp1.760.000,00;

terbilang (satu juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah)