



P U T U S A N

Nomor 106 / PDT / 2021 / PT TJK

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

Susi Kurniati, bertempat tinggal di Jalan Enggano Nomor 16 RT/029 Kelurahan Beringin Raya, Kecamatan Kemiling, Kota Bandar Lampung dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jono Parulian Sitorus dan Partners beralamat di jalan Hayam Wuruk Ruko Office Park No. 88 F, Kelurahan Bumi Kedamaian, Kecamatan Kedamaian, Kota Bandar Lampung berdasarkan Surak Kuasa Khusus Nomor 08/SK/JPSP/IV/2021 tanggal 7 April 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas I A Nomor : 400/SK/2021/PN.Tjk tanggal 22 April 2021, sebagai **Pembanding semula Penggugat**

M E L A W A N :

1. **Desi Andriani, Spd.** bertempat tinggal di Perumahan Taman Gunung Terang I Blok F No.18, Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Langkapura, Kota Bandar Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Budi Rizky Husin, S.H.,M.H., Dita Febrianto, S.H.,M.H., Deni Achmad, S.H.,M.H., Muhammad Zulfikar, S.H.,M.H., Harasa Wahyu Ramadhan, S.H.,M.H., Andriawan Kusuma, S.H.,M.H., Denny Fariz, S.H.,M.H., Muhammad Fernando Agsan, Zahra Hanafi, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 42/BKBH/FH.UNILA.Pdt/IV/2021 tanggal 29 April 2021 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas I A Nomor Register :



444/SK/2021/PN.Tjk tanggal 3 Mei 2021, sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**

2. Muhammad Ali, Spd. bertempat tinggal di Perumahan Taman Gunung Terang I Blok F No.18, Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Langkapura, Kota Bandar Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Budi Rizky Husin, S.H.,M.H., Dita Febrianto, S.H.,M.H., Deni Achmad, S.H.,M.H., Muhammad Zulfikar, S.H.,M.H., Harasa Wahyu Ramadhan, S.H.,M.H., Andriawan Kusuma, S.H.,M.H., Denny Fariz, S.H.,M.H., Muhammad Fernando Agsan, Zahra Hanafi, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 43/BKBH/FH.UNILA.Pdt/IV/2021 tanggal 29 April 2021 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas I A Nomor Register : 445/SK/2021/PN.Tjk tanggal 3 Mei 2021, sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**

3. Notaris Nazaironi Asibrya, S.H.,M.Kn, bertempat tinggal di Jalan Cut Nyak Dien No. 107 C Kelurahan Kaliawi, Kecamatan Tanjungkarang Barat, Kota Bandar Lampung, sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan perkara ini secara Elektronik;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor : 106/PDT/2021/PT TJK, tanggal 22 Desember 2021 tentang Penetapan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA:

Menimbang, bahwa Pembanding–semula Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 14 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Karang pada tanggal 21 April 2021 dalam Register Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Tjk telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Halaman 2 dari 38 hal. Putusan Nomor 106 / Pdt. /2021 / PT TJK.



I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat merupakan Ahli waris sah dari Almarhum NY. Dahrani Nasution, sebagaimana berdasarkan Surat Pernyataan dan keterangan Ahli Waris tertanggal 08 Juli 2017 yang teregister di Kelurahan Gunung Terang dengan Nomor : 593/24/VIII/2017 tanggal 16 Agustus 2017 dan teregister di Kecamatan Langkapura Nomor : 465/042/VIII/17 tanggal 21 Agustus 2017 Kota Bandar Lampung atas sebidang tanah dan bangunan seluas 104 M2 yang terletak di Perumahan Taman Gunung Terang Blok F/18, Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Tanjungkarang barat Kota Bandar Lampung;
2. Bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatan ini bertindak dan mewakili Ahli Waris Almarhum NY. DAHRANI NASUTION lainnya sebagaimana yang ada di dalam Surat Pernyataan dan Keterangan Ahli Waris tertanggal 08 Juli 2017 yang teregister di Kelurahan Gunung Terang dengan Nomor : 593/24/VIII/2017 tanggal 16 Agustus 2017 dan teregister Nomor : 465/042/VIII/17 tanggal 21 Agustus 2017 Kota Bandar Lampung yaitu :
 1. SYAFRIL ABDUL HAQ HARAHAHAP
 2. FAHRIZAL MARTUAH
 3. RAIHANDA GIBRAN HARAHAHAP Dalam hal ini Karena Raihanda Gibran Harahap masih dibawah oleh karenanya diwakili Wali Orang Tuanya yaitu : NY. ROFIAH SARI)Ketiga ahli waris diatas memberikan Kuasa Substitusi kepada PENGGUGAT untuk bertindak dalam hal menyelesaikan permasalahan serta mempertahankan hak kepemilikan sebidang tanah dan bangunan seluas 104 M2 yang terletak di perumahan Taman Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Tanjungkarang Barat, Kota Bandar Lampung, tanggal 5 Juli 2018 ;
3. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dan Keterangan Ahli Waris tertanggal 08 Juli 2017 yang teregister di Kelurahan Gunung Terang dengan Nomor : 593/24/VIII/2017 tanggal 16 Agustus dan teregister di Kecamatan Langkapura Nomor : 465/042/VIII/17 tanggal 21



Agustus 2017 Kota Bandar Lampung dan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 05 Juli 2018, serta dibuktikan dengan keterangan-keterangan lainnya maka kedudukan hukum (Legal Standing) PENGGUGAT dalam mengajukan Gugatan a quo adalah sah dan berdasar menurut hukum.

II. URAIAN FAKTA-FAKTA HUKUM DAN DUDUK PERKARA

4. Bahwa ahli waris NY. DAHRANI NASUTIOAN yang diwakili PENGGUGAT adalah pemilik sah atas kepemilikan tanah dan bangunan seluas 104 M2 yang terletak di Perumahan Gunung Terang I Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Tanjungkarang Barat, Kota Bandar Lampung, dengan alas Hak Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor : 122/Gu.T, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000;
5. Bahwa pada tanggal 28 Agustus 2017 ahli waris NY. DAHRANI NASUTION melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana Akta Nomor : 02 yang dibuat dikantor dan dihadapan TURUT TERGUGAT dengan TERGUGAT I dan Persetujuan TERGUGAT II atas sebidang tanah dan bangunan seluas 104 M2 yang terletak di Perumahan Taman Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Tanjungkarang Barat, Kota Bandar Lampung dengan alas Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000;
6. Bahwa didalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 tersebut menerangkan bahwa ahli waris dari DAHRANI NASUTION hendak menjual sebidang tanah dan bangunan seluas 104 M2 yang terletak di Perumahan Taman Gunung I Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang Kecamatan Tanjungkarang Barat, Kota Bandar Lampung dengan als hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T Surat Ukur sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000 kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II (incasu: Desi Andriani, S.Pd



dan MUHAMMAD ALI adalah suami isteri) dengan harga sebesar Rp. 125.000.000.- (seratus dua puluh lima juta rupiah);

7. Bahwa TERGUGAT I bersedia untuk membeli sebidang tanah dan bangunan seluas 104 M2 yang terletak di perumahan Taman Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Tanjungkarang Barat, Kota Bandar Lampung, dengan alas hak Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor : 122/Gu.T, Surat Ukur Sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000 dari ahli waris NY. DAHRANI NASUTION dengan harga sebesar Rp. 125.000.000.- (seratus dua puluh lima juta rupiah), dengan cara pembayaran sebagai sebagai berikut :

- Sebesar Rp. 61.000.000,- (enam puluh satu juta rupiah), yang telah dibayar oleh TERGUGAT I kepada ahli waris NY. DAHRANI NASUTION sebagai pihak pertama;
- Sisanya sebesar Rp. 64.000.000.- (enam puluh empat juta rupiah), yang akan dibayarkan oleh TERGUGAT I sebagai Pihak Kedua kepada ahli waris NY. DAHRANI NASUTION sebagai Pihak Pertama melalui Pinjaman Bank;

8. Bahwa setelah dilaksanakannya Pembayaran Pertama oleh TERGUGAT I kepada ahli waris Ny. DAHRANI NASUTION sebesar Rp. 61.000.000 (Enam Puluh Satu Juta Rupiah), kemudian ahli waris Ny. DAHRANI NASUTION menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10-10-2000 kepada TURUT TERGUGAT sebagai salah satu syarat proses dilakukannya Pengikatan Jual Beli sebelum adanya pelunasan dari pihak TERGUGAT I ;

9. Bahwa setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ditandatangani kemudian pada Tanggal 28 Mei 2018 Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Bandar Lampung mengirimkan Pemberitahuan Keputusan Aplikasi kredit kepada TERGUGAT II selaku suami dari TERGUGAT I *Perihal : Pemberitahuan Keputusan Aplikasi Kredit* yang isinya mengenai tidak disetujuinya Permohonan Kredit yang dimohonkan oleh TERGUGAT II ;



10. Bahwa oleh karena tidak disetujuinya Permohonan Kredit dari TERGUGAT II kepada pihak Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Bandar Lampung, maka PENGGUGAT mempertanyakan sisa pelunasan atas Pembayaran Perikatan Jual Beli sebidang tanah dan bangunan seluas 104 M² yang terletak di perumahan Taman Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, dengan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T, Surat Ukur Sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000 kepada PARA TERGUGAT sebesar 64.000.000,- (Enam Puluh Empat Juta Rupiah) yang belum dibayarkan ;
11. Bahwa PENGGUGAT telah berkali-kali memperingatkan PARA TERGUGAT agar segera melakukan pelunasan Pembayaran Perikatan Jual Beli sebidang tanah dan bangunan seluas 104 M² yang terletak di perumahan Taman Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, dengan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T, Surat Ukur Sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000 akan tetapi PARA TERGUGAT mengabaikan upaya yang dilakukan PENGGUGAT bahkan sampai saat ini Sebidang tanah dan bangunan milik ahli waris Ny. DAHRANI NASUTION telah ditempati oleh PARA TERGUGAT dan TERGUGAT II telah bertindak arogan kepada PENGGUGAT apabila PENGGUGAT mengingatkan PARA TERGUGAT agar segera melunasi Pembayaran Jual Beli sebidang tanah dan bangunan milik ahli waris dari Ny. DAHRANI NASUTION ;
12. Bahwa pada tanggal 5 Juli 2018 PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya yaitu 1) Jono Parulian Sitorus, S.H., 2) Riwanto Hutagalung S.H., 3) David Simanjuntak yang berkantor dan beralamat di Jl. KH. Masmansur No.16 Kelurahan Rawalaut, Kecamatan Enggal, Kota Bandar Lampung pernah memberikan Somasi/Peringatan kepada PARA TERGUGAT agar segera mengosongkan sebidang tanah dan bangunan milik ahli waris Ny.



DAHRANI NASUTION karena PARA TERGUGAT tidak memenuhi syarat kesanggupan pembayaran kepada PENGGUGAT dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta No. 02 tanggal 28 Agustus 2017 tidak berlaku lagi ;

13. Bahwa PARA TERGUGAT tidak mengindahkan *Somasi/Peringatan* yang dilayangkan oleh PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya untuk mengosongkan sebidang tanah dan bangunan seluas 104 M² yang terletak di Perumahan Taman Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, dengan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T, Surat Ukur Sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000 ;

14. Bahwa sejak tahun 2018 setelah dilayangkannya *Somasi* oleh PENGGUGAT melalui Kuasanya, PARA TERGUGAT tidak pernah menemui PENGGUGAT hal ini menjadi bukti PARA TERGUGAT tidak memiliki etiked baik untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan seluas 104 M² yang terletak di Perumahan Taman Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, dengan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T, Surat Ukur Sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000 kepada PENGGUGAT ;

III. PERBUATAN WANPRESTASI / INGKAR JANJI

15. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara yang mengatur mengenai *"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"*

16. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara maka PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji oleh karena PARA TERGUGAT tidak melaksanakan seluruh isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta No. 02 tanggal 28 Agustus 2017 yang dikeluarkan TURUT TERGUGAT ;



17. Bahwa PARA TERGUGAT sampai dengan gugatan ini diajukan tidak pernah etikad baik melaksanakan kewajiban atau prestasinya kepada ahli waris Ny. DAHRANI NASUTION berupa Pembayaran Pelunasan Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan sebagaimana Akta No. 02 tanggal 28 Agustus 2017 yang dikeluarkan TURUT TERGUGAT pelunasan sebesar 64.000.000,- (Enam Puluh Empat Juta Rupiah);

18. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata yang mengatur mengenai perbuatan wanprestasi atau ingkar janji sebagaimana yang diuraikan sebagai berikut: *"penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetapi melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya"*.

19. Bahwa menurut Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian, 2008, Hlm 42 menjelaskan bahwa Wanprestasi dikategorikan kedalam perbuatan- perbuatan sebagai berikut:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya ;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan ;
- c. Melakukan apa yang diperjanjian tetapi terlambat ;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan ;

20. Bahwa sejak dibuat dan ditandatanganinya Pengikatan Jual Beli Akta Nomor : 02 pada tanggal 18 Agustus 2017 sampai dengan diajukannya Gugatan *a quo*, PARA TERGUGAT telah menguasai objek sengketa, sehingga perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT mengakibatkan timbulnya Kerugian bagi PENGGUGAT;

21. Bahwa adapun kerugian dialami PENGGUGAT akibat perbuatan Wanprestasi atau ingkar janji oleh PARA TERGUGAT adalah sebagai berikut :

1) Kerugian Materil

Bahwa PENGGUGAT telah kehilangan hak dan kesempatan serta terhalang untuk menjual atau mengalihkan sebidang tanah dan bangunan seluas 104 M² yang terletak di perumahan Taman



Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, dengan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T, Surat Ukur Sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000 kepada Pihak lain akibat perbuatan PARA TERGUGAT yang menempati dan tidak melunasi Pembelian sebidang dan tanah dan bangunan milik ahli waris Ny. DAHRANI NASUTION tersebut ;

2) Kerugian Immateril

Bahwa akibat objek sengketa dikuasai oleh PARA TERGUGAT sejak tahun 2017 sampai Gugatan ini diajukan, ahli waris Ny. DAHRANI NASUTION tidak dapat menikmati hasil sewa sebidang tanah dan bangunan milik ahli waris Ny. DAHRANI NASUTION tersebut, apabila dihitung dari sewa rumah setiap tahun sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) sampai dengan Gugatan diajukan maka kerugian immaterial yang dialami ahli waris Ny. DAHRANI NASUTION adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) ;

IV. PERMOHONAN SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAG*)

22. Bahwa untuk menjamin Gugatan PENGGUGAT tidak sia-sia (*ilusoir*), dan untuk menghindari objek perkara ini dialihkan dan dipindahtangankan oleh pihak PARA TERGUGAT atau pihak-pihak lain maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) berupa tanah dan bangunan seluas 104 M² yang terletak di Perumahan Taman Gunung Terang I Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, dengan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000 ;

V. PERMOHONAN PUTUSAN DAPAT DILAKSANAKAN TERLEBIH DAHULU

Bahwa Gugatan PENGGUGAT disertai dengan fakta-fakta dan bukti-



bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, oleh karenanya PENGGUGAT mohon agar Putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, *banding*, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

VI. PERMOHONAN (PETITUM)

Berdasarkan uraian fakta-fakta hukum yang diuraikan diatas PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjung Karang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadilkan perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

- 1) Menerima dan Mengabukan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- 2) Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Wanprestasi/ Ingkar Janji ;
- 3) Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 tanggal 28 Agustus 2017 yang dilakukan oleh PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT yang dibuat dan ditandatangani dihadapan TURUT TERGUGAT batal demi hukum ;
- 4) Menghukum PARA TERGUGAT atau siapa saja yang menempati sebidang tanah dan bangunan rumah seluas 104 M² yang terletak di perumahan Taman Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, dengan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T, Surat Ukur Sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000 milik ahli Waris Ny. DAHRANI NASUTION untuk segera mengosongkan atau menyerahkannya secara sekaligus dan seketika kepada ahli waris Ny. DAHRANI NASUTION yang diwakili PENGGUGAT sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) ;
- 5) Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian immaterial kepada ahli waris Ny. DAHRANI NASUTION yang diwakili PENGGUGAT sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) ;



- 6) Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakan terhadap sebidang tanah dan bangunan seluas 104 M² yang terletak di perumahan Taman Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, dengan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T, Surat Ukur Sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000 ;
- 7) Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa atas keterlambatan pelaksanaan Putusan sejak berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) yang nilainya sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap hari ;
- 8) Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum *Verzet*, *Banding*, maupun *Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorraad)* ;
- 9) Menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh melaksanakan Putusan ini ;
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar yang timbul dalam perkara ini ;

Atau ;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Pihak Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

A. DALAM FAKTA HUKUM

1. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara bersama – sama disebut sebagai PARA TERGUGAT;
2. Bahwa PARA TERGUGAT menolak seluruh dalil – dalil Gugatan milik PENGGUGAT kecuali yang di benarkan oleh PARA TERGUGAT di dalam Persidangan;



3. Bahwa pada poin 5 dalam Uraian Fakta – Fakta Hukum Dan Duduk Perkara adalah BENAR PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan Akta Nomor : 02 yang dibuat di kantor dan dihadapan TURUT TERGUGAT dengan persetujuan TERGUGAT II atas sebidang tanah dan bangunan seluas 104 M² yang terletak di perumahan Taman Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000;
4. Bahwa pada poin 6 dalam Uraian Fakta – Fakta Hukum Dan Duduk Perkara adalah BENAR Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 menerangkan PENGGUGAT menjual sebidang tanah dan bangunan seluas 104 M² yang terletak di perumahan Taman Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000 kepada PARA TERGUGAT dengan harga sebesar Rp. 125.000.000,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah)
5. Bahwa pada poin 7 dalam Uraian Fakta – Fakta Hukum Dan Duduk Perkara adalah BENAR TERGUGAT I bersedia untuk membeli sebidang tanah dan bangunan seluas 104 M² yang terletak di perumahan Taman Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000 dari PENGGUGAT



dengan harga sebesar Rp. 125.000.000,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah), dengan cara pembayaran sebagai berikut :

- Sebesar Rp.61.000.000,- (Enam Puluh Satu Juta Rupiah), yang telah dibayar oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT sebagai Pihak Pertama;
- Sisanya sebesar Rp. 64.000.000,- (Enam Puluh Empat Juta Rupiah) yang akan dibayarkan oleh TERGUGAT I sebagai Pihak Kedua kepada ahli waris

6. Bahwa pada poin 8 dalam Uraian Fakta – Fakta Hukum dan Duduk Perkara adalah BENAR setelah dilaksanakannya pembayaran pertama oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 61.000.000,- (Enam Puluh Satu Juta Rupiah), kemudian PENGGUGAT menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000 kepada TURUT TERGUGAT sebagai salah satu syarat proses dilakukannya jual beli sebelum adanya pelunasan dari pihak TERGUGAT I;

7. Bahwa pada poin 9 dalam Uraian Fakta – Fakta Hukum dan Duduk Perkara adalah BENAR setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ditandatangani kemudian pada Tanggal 28 Mei 2018 Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Lampung mengirimkan Pemberitahuan Keputusan Aplikasi Kredit kepada TERGUGAT II selaku suami dari TERGUGAT I yang isinya mengenai tidak disetujuinya Permohonan Kredit yang dimohonkan oleh TERGUGAT II. Namun disebabkan tidak disetujuinya Permohonan Kredit tersebut oleh Bank Tabungan Negara (BTN) TERGUGAT I mencari pinjaman kembali ke Bank lain yaitu Bank Swadaya PT. BPR Swadaya Anugerah Utama yang beralamat di Jl. Ikan Belida No.46, Pesawahan, Kec. Telukbetung Selatan, Kota Bandar



Lampung, kemudian di setujui untuk melakukan pinjaman oleh Bank Swadaya PT. BPR Swadaya Anugerah Utama;

8. Bahwa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT tidak mensyaratkan dalam melakukan pinjaman hanya diperbolehkan di Bank Tabungan Rakyat (BTN) sehingga PARA TERGUGAT mencari pinjaman kepada Bank lain;
9. Bahwa pada poin 10 dalam Uraian Fakta – Fakta Hukum dan Duduk Perkara adalah BENAR PENGGUGAT mempertanyakan terkait pelunasan atas pembayaran Pengikatan jual beli sebidang tanah dan bangunan seluas 104 M² yang terletak di perumahan Taman Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000 kepada PARA TERGUGAT dengan harga sebesar Rp. 64.000.000,- (Enam Puluh Empat Juta Rupiah) yang belum dibayarkan. Namun pada saat itu PARA TERGUGAT belum memiliki uang dan belum mendapatkan pinjaman dari Bank;
10. Bahwa pada poin 11 dalam Uraian Fakta – Fakta Hukum dan Duduk Perkara adalah TIDAK BENAR PARA TERGUGAT bersikap arogan pada saat PENGGUGAT mengingatkan kepada PARA TERGUGAT untuk segera melunasi pembayaran jual beli sebidang tanah dan bangunan milik PENGGUGAT. Bahkan setelah PARA TERGUGAT mendapatkan pinjaman dari Bank Swadaya PT. BPR Swadaya Anugerah Utama yang beralamat di Jl. Ikan Belida No.46, Pesawahan, Kec. Telukbetung Selatan, Kota Bandar Lampung, dan akan melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 64.000.000,- (Enam Puluh Empat Juta Rupiah) PENGGUGAT



menolak dan menaikkan harga dari harga sebelumnya selain itu juga PENGUGAT berusaha untuk membatalkan perjanjian pengikatan jual beli secara sepihak;

11. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 pada Pasal 6 menyebutkan “masing – masing pihak tidak dapat membatalkan perjanjian ini dengan alasan apapun juga, demikian pula apabila salah satu pihak meninggal dunia, maka perjanjian ini menurun dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia” sehingga berdasarkan Pasal tersebut PENGUGAT tidak dapat membatalkan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dengan alasan yang mengada – ada bahwa PARA TERGUGAT tidak dapat membayar sisa pembayaran rumah tersebut yang pada kenyataannya PARA TERGUGAT telah berusaha melakukan pinjaman dari Bank Swadaya PT. BPR Swadaya Anugerah Utama untuk membayar sisa pembayaran tersebut namun PENGUGAT menolak dengan alasan telah membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut.
12. Bahwa pada poin 12 dalam Uraian Fakta – Fakta Hukum dan Duduk Perkara adalah TIDAK BENAR PENGUGAT melalui kuasa hukumnya memberikan Somasi/Peringatan kepada PARA TERGUGAT tertanggal 5 Juli 2018 melainkan PENGUGAT melalui kuasa hukumnya memberikan Somasi/Peringatan pada tanggal 6 Juli 2018 yang pada intinya memerintahkan mengosongkan tanah dan bangunan rumah. Sangat disayangkan yang tanpa sebab musabab tiba-tiba PARA TERGUGAT diminta untuk mengosongkan tanah dan rumah. Apabila benar Pengugat beritikad baik sudah semestinya Pengugat melaksanakan Proses pelunasan mekanisme Perbankan sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 02 tanggal 28 Agustus 2018 tersebut.



13. Bahwa sebelum PENGGUGAT memberikan Somasi/Peringatan, PARA TERGUGAT telah berusaha melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 64.000.000,- (Enam Puluh Empat Juta Rupiah) dengan cara pihak dari Bank Swadaya PT. BPR Swadaya Anugerah Utama menghubungi PENGGUGAT dan memberitahukan bahwa permohonan peminjaman kredit milik PARA TERGUGAT telah di setujui sehingga pihak dari Bank Swadaya PT. BPR Swadaya Anugerah Utama meminta agar PENGGUGAT dapat datang ke dari Bank Swadaya PT. BPR Swadaya Anugerah Utama yang beralamat Jl. Ikan Belida No.46, Pesawahan, Kec. Telukbetung Selatan, Kota Bandar Lampung, Namun PENGGUGAT menyampaikan telah membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan TERGUGAT I. Selain itu di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta No. 02 tanggal 28 Agustus 2017 tidak terdapat batas waktu terkait kapan PARA TERGUGAT harus membayar sisa pembayaran tersebut.
14. Bahwa pada poin 13 dalam Uraian Fakta – Fakta Hukum dan Duduk Perkara adalah BENAR PARA TERGUGAT tidak mengindahkan Somasi/Peringatan. Namun hal tersebut disebabkan PARA TERGUGAT meminta kepada PENGGUGAT agar dapat mengembalikan uang yang telah dibayarkan sebesar Rp. 61.000.000,- (Enam Puluh Satu Juta Rupiah) dan juga biaya perbaikan rumah sebesar Rp. 34.000.000,- (Tiga Puluh Empat Juta Rupiah) sehingga total yang harus dikembalikan oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 95.000.000,- (Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) apabila PENGGUGAT membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut. Namun PENGGUGAT tidak ingin mengembalikan uang tersebut.
15. Bahwa pada poin 14 dalam Uraian Fakta – Fakta Hukum dan Duduk Perkara adalah TIDAK BENAR yang menyatakan PARA



TERGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan seluas 104 M² yang terletak di perumahan Taman Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000 kepada PENGGUGAT. Sebaliknya pihak PENGGUGAT yang tidak memiliki itikad baik pada saat PARA TERGUGAT akan membayar sisa pembayaran sebesar Rp. 64.000.000,- (Enam Puluh Empat Juta Rupiah) dengan cara pembayaran melalui Bank Swadaya PT. BPR Swadaya Anugerah Utama yang beralamat di Jl. Ikan Belida No.46, Pesawahan, Kec. Telukbetung Selatan, Kota Bandar Lampung, PENGGUGAT menolak dengan alasan akan membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada poin 15 dalam PERBUATAN WANPRESTASI / INKAR JANJI terkait Pasal 1238 KUHPerdara mengenai “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak diatur terkait batas waktu kapan PARA TERGUGAT harus melunasi pembayaran tersebut.
2. Bahwa batas waktu tersebut diatur di dalam Perjanjian tertanggal 10 Januari 2016 dengan batas waktu hingga Juni 2017, namun pada tanggal 28 Agustus 2017 PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta No. 02 dihadapan TURUT



TERGUGAT sehingga terhadap Perjanjian tertanggal 10 Januari 2016 tidak berlaku lagi;

3. Bahwa pada poin 16 dalam PERBUATAN WANPRESTASI / INKAR JANJI adalah TIDAK BENAR yang menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi. Pada kenyataannya PARA TERGUGAT telah berusaha untuk melaksanakan seluruh isi Akta No. 02 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 28 Agustus 2017 dengan membayarkan sisa pembayaran sebesar Rp. 64.000.000,- (Enam Puluh Empat Juta Rupiah) melalui Bank Swadaya PT. BPR Swadaya Anugerah Utama yang beralamat di Jl. Ikan Belida No.46, Pesawahan, Kec. Telukbetung Selatan, Kota Bandar Lampung. Namun pada saat PARA TERGUGAT ingin melunasi sisa pembayaran tersebut PENGGUGAT menolak untuk dipenuhinya prestasi yang di janjikan oleh PARA TERGUGAT di dalam Akta No. 02 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 28 Agustus 2017, dan secara tiba – tiba PENGGUGAT ingin membatalkan Akta No.02 tersebut;

4. Bahwa pada poin 17 dalam PERBUATAN WANPRESTASI / INKAR JANJI adalah TIDAK BENAR, sebelum diajukan gugatan ini bahkan sebelum diberikannya Somasi/Peringatan oleh PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya, PARA TERGUGAT telah berupaya untuk membayar sisa kekurangan Pembayaran sebesar Rp. 64.000.000,- (Enam Puluh Empat Juta Rupiah) namun PENGGUGAT tidak memiliki itikad baik dengan menolak pembayaran yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT yang kemudian PENGGUGAT mengajukan perbuatan wanprestasi dengan alasan PARA TERGUGAT tidak dapat melakukan pelunasan pembayaran terhadap



sebidang tanah dan bangunan seluas 104 M² yang terletak di perumahan Taman Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000.

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur terkait syarat sahnya perjanjian sebagaimana diuraikan sebagai berikut: "Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;
 - kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 - kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - suatu pokok persoalan tertentu;
 - suatu sebab yang tidak terlarang.”;
6. Bahwa syarat ke 1 (satu) dan ke 2 (dua) dalam Pasal 1320 KUHPerdata merupakan syarat Subjektif sehingga apabila dalam suatu perjanjian tidak terpenuhinya syarat subjektif maka perjanjian tersebut dapat di batalkan;
7. Bahwa syarat ke 3 (tiga) dan ke 4 (empat) dalam Pasal 1320 KUHPerdata merupakan syarat Objektif sehingga apabila dalam perjanjian tidak terpenuhinya syarat Objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum;
8. Bahwa di dalam perjanjian antara PARA TERGUGAT dan PENGGUGAT telah memenuhi semua unsur Pasal 1320 KUHPerdata, hal ini di buktikan dengan telah di sepakatinya pembuatan Akta No.2 Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapan TURUT TERGUGAT, selain itu PARA TERGUGAT juga telah melaksanakan sebagian prestasinya



yaitu melakukan pembayaran sebesar Rp. 61.000.000,- (Enam Puluh Satu Juta Rupiah) sehingga apabila PENGGUGAT ingin melakukan pembatalan perjanjian maka PENGGUGAT tidak dapat melakukannya dengan sepihak melainkan harus adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak untuk melakukan pembatalan;

DALAM REKONVENSIS

1. Bahwa di dalam gugatan REKONVENSIS ini, semula TERGUGAT I KONVENSIS mohon disebut PENGGUGAT I REKONVENSIS, semula TERGUGAT II KONVENSIS mohon disebut sebagai PENGGUGAT II REKONVENSIS, semula PENGGUGAT KONVENSIS mohon disebut sebagai TERGUGAT REKONVENSIS, dan semula TURUT TERGUGAT KONVENSIS mohon disebut sebagai TURUT TERGUGAT REKONVENSIS
2. Bahwa PENGGUGAT I REKONVENSIS/TERGUGAT I KONVENSIS dan PENGGUGAT II REKONVENSIS/TERGUGAT II KONVENSIS secara bersama – sama disebut sebagai PARA PENGGUGAT REKONVENSIS/PARA TERGUGAT KONVENSIS;
3. Bahwa hal-hal yang telah diajukan dalam jawaban konvensi tersebut diatas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Gugatan Rekonvensi ini;
4. Bahwa pada mulanya PARA PENGGUGAT REKONVENSIS/PARA TERGUGAT KONVENSIS mengontrak rumah di Perumahan Taman Gunter Blok G4 pada awal tahun 2015;
5. Bahwa pada saat PENGGUGAT II REKONVENSIS/TERGUGAT II KONVENSIS pulang dari masjid PENGGUGAT II REKONVENSIS/TERGUGAT II KONVENSIS sering memperhatikan rumah yang terlihat kosong milik Bapak HARAHAP yang merupakan suami Ny. DAHRANI NASUTION. Pada saat PENGGUGAT II REKONVENSIS/TERGUGAT II KONVENSIS pergi ke Masjid PENGGUGAT II REKONVENSIS/TERGUGAT II KONVENSIS mempertanyakan siapa



pemilik rumah tersebut kepada bapak Ibob (alm) dan bapak Asidin Mursad yang pada saat itu berada di masjid, kemudian bapak Asidin Mursad menjawab “rumah tersebut merupakan rumah milik SAFRIL ABDUL HAQ HARAHAHAP” yang merupakan salah satu ahli waris dari Ny. DAHRANI NASUTION;

6. Bahwa Bapak Asidin Mursad menanyakan apakah PENGGUGAT II REKONVENSII/TERGUGAT II KONVENSII ingin membeli rumah tersebut, setelah itu PENGGUGAT II REKONVENSII/TERGUGAT II KONVENSII menjawab bahwa PENGGUGAT II REKONVENSII/TERGUGAT II KONVENSII tertarik untuk membelinya namun PENGGUGAT II REKONVENSII/TERGUGAT II KONVENSII belum memiliki cukup uang untuk membelinya. Setelah itu Bapak Asidin Mursad menyarankan untuk menghubungi anak dari Bapak HARAHAHAP yang bertempat tinggal di Kemiling bernama SUSI KURNIATI yang merupakan TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII dan menanyakan terhadap pembelian rumah tersebut apakah dapat diangsur secara bertahap;
7. Bahwa setelah itu PENGGUGAT II REKONVENSII/TERGUGAT II KONVENSII di temani oleh Bapak Asidin Mursad bertemu TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII di kediamannya untuk menanyakan terkait rumah yang terletak di Perumahan Gunter I Blok F No. 18, Bandar Lampung. Kemudian TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII menjelaskan bahwa rumah tersebut atas nama ibunya yang sudah meninggal yaitu Ny. DAHRANI NASUTION.
8. Bahwa TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII menjelaskan terkait kondisi rumah pada saat itu masih banyak yang perlu di perbaiki seperti belum memiliki listrik, belum adanya air sumur ataupun pam, belum dipasang kramik pada kamar depan dan lantai atas, dinding – dinding masih menggunakan semen kasar, pada langit-langit rumah belum di pasang pelapon, jendela juga banyak yang pecah, pintu – pintu sudah tidak layak lagi dan harus diganti, dan kondisi rumah tersebut bocor. Selain

Halaman 21 dari 38 hal. Putusan Nomor 106 / Pdt. /2021 / PT TJK.



itu TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII menjelaskan bahwa rumah tersebut sudah kosong selama 4 tahun;

9. Bahwa hasil dari obrolan antara TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII dengan PENGGUGAT II REKONVENSII/TERGUGAT II KONVENSII adalah TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII memperbolehkan PENGGUGAT II REKONVENSII/TERGUGAT II KONVENSII membeli rumah tersebut dengan cara mencicil dengan syarat diberi batas waktu selama 1 (satu) Tahun 5 (Lima) bulan untuk dapat melunasi seharga Rp. 125.000.000,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dan apabila PENGGUGAT II REKONVENSII/TERGUGAT II KONVENSII belum dapat melunasi maka TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII akan membantu untuk melakukan pinjaman ke Bank agar dapat melunasi pembayaran rumah tersebut selain itu PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII diperbolehkan untuk menunggu rumah tersebut sembari melunasi rumah tersebut secara bertahap dan tidak ditentukan berapa yang harus di bayar oleh PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII secara bertahap;
10. Bahwa setelah beberapa hari PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII datang kembali kerumah TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII untuk memastikan kembali terkait cara pembayaran dengan diangsur. Setelah itu TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII menegaskan dengan menyanggupi semua perjanjian lisan yang PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII dan TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII ucapkan;
11. Bahwa setelah beberapa hari PENGGUGAT II REKONVENSII/TERGUGAT II KONVENSII menyerahkan uang muka sebagai sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) kepada TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII



sebagai tanda bahwa PENGGUGAT II REKONVENSİ/TERGUGAT II KONVENSİ bersedia membeli rumah tersebut. Kemudian pada tanggal 31 Desember 2015 PENGGUGAT II REKONVENSİ/TERGUGAT II KONVENSİ menyerahkan kembali uang sebesar Rp. 22.000.000,- (Dua Puluh Dua Juta Rupiah) sehingga total yang telah PENGGUGAT II REKONVENSİ/TERGUGAT II KONVENSİ angsur adalah Rp. 27.000.000,- (Dua Puluh Tujuh Juta Rupiah);

12. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2016 dibuatlah Perjanjian tertulis atas dasar kesepakatan kedua belah pihak antara PENGGUGAT I REKONVENSİ/TERGUGAT I KONVENSİ dengan TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ yang berisikan TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ menjual rumah yang terletak di Perumahan Gunter I Blok F No. 18, Bandar Lampung seharga Rp 125.000.000,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dan telah dibayar oleh PENGGUGAT I REKONVENSİ/TERGUGAT I KONVENSİ sebesar Rp. 27.000.000,- (Dua Puluh Tujuh Juta Rupiah) pada tanggal 31 Desember 2015 sehingga PENGGUGAT I REKONVENSİ/TERGUGAT I KONVENSİ diberi batas waktu untuk membayar sisa pembayaran sebesar Rp. 98.000.000,- (Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah) hingga bulan Juni 2017 dan mengizinkan PENGGUGAT I REKONVENSİ/TERGUGAT I KONVENSİ untuk menempati rumah tersebut. Namun apabila hingga bulan Juni 2017 PENGGUGAT I REKONVENSİ/TERGUGAT I KONVENSİ tidak mampu melunasi angsuran tersebut maka TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ bersedia memberikan sertifikat rumah tersebut agar dapat dilissingkan melalui Bank;
13. Bahwa dalam perjanjian tersebut juga berisikan apabila TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ membatalkan perjanjian tersebut maka TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ wajib mengembalikan uang yang telah dibayarkan kepada TERGUGAT



REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII dengan persetujuan PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII, namun apabila PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII yang membatalkan perjanjian tersebut maka PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII tidak dapat meminta kembali terhadap uang yang telah dibayarkan kepada TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII;

14. Bahwa pada tanggal 22 Februari 2016 setelah dibuatnya Perjanjian tersebut PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII melakukan perbaikan terhadap rumah tersebut. Sampai pada bulan April 2016 PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII meminta izin kepada TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII untuk menempati rumah tersebut;
15. Bahwa pada bulan Agustus 2016 secara tiba – tiba PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII mendapatkan informasi dari Bapak Asidin Mursad bahwa TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII ingin membatalkan Perjanjian Jual Beli yang kemudian PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII konfirmasi kepada TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII yang pada saat itu sedang menjalani pendidikan di Malang, namun TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII tidak membenarkan informasi tersebut sehingga membuat PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII dan TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII tetap melanjutkan perjanjian tersebut;
16. Bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII tetap melakukan angsuran kepada TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) yang kemudian TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII meminta kembali kepada PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII untuk menyusun



Tesis, sehingga PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII memberikan uang sebesar Rp. 3.000.000,-(Tiga Juta Rupiah) dan total angsuran yang telah dibayar oleh PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII adalah sebesar Rp. 31.000.000,- (Tiga Puluh Satu Juta Rupiah);

17. Bahwa pada akhir tahun 2016 TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII menghubungi PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII dan meminta uang sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah). Namun pada saat itu PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII hanya memiliki uang sebesar Rp. 6.000.000,- (Enam Juta Rupiah) yang kemudian PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII transfer ke rekening milik TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII;

18. Bahwa pada tanggal 28 April 2017 PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII mengirimkan uang sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) dengan cara transfer melalui Bank BRI dan diberi kuwitansi sehingga. Pada saat itu juga PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII menanyakan kepada TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII bahwa batas waktu pembayaran sudah hampir berakhir yaitu pada bulan Juni 2017 kemudian PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII meminta kepada TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII dapat melanjutkan perjanjian sesuai yang dimuat dalam perjanjian tersebut apabila PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII hingga batas waktu tidak dapat melunasi maka TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII akan membantu memberikan sertifikat rumah tersebut untuk di lissingkan ke Bank;

19. Bahwa PENGGUGAT I REKONVENSII/TERGUGAT I KONVENSII menanyakan kepada TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT



KONVENSI terkait dokumen – dokumen yang diperlukan untuk persyaratan peminjaman ke Bank;

20. Bahwa pada bulan Juli 2017 TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI datang menemui PARA PENGGUGAT REKONVENSI/PARA TERGUGAT KONVENSI dan meminta surat perjanjian asli yang telah disepakati, namun pada saat itu PARA PENGGUGAT REKONVENSI/PARA TERGUGAT KONVENSI tidak memberikan perjanjian asli melainkan PARA PENGGUGAT REKONVENSI/PARA TERGUGAT KONVENSI memberikan fotocopy perjanjian tersebut. Kemudian TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI meminta uang kepada PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI untuk mengurus surat – menyurat dan membayar Notaris. Sehingga PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI memberikan uang sebesar Rp. 4.000.000,- (Empat Juta Rupiah);
21. Bahwa uang yang di berikan oleh PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI sebesar RP. 4.000.000,- (Empat Juta Rupiah) termasuk kedalam uang angsuran dari pembelian sebidang tanah dan bangunan seluas 104 M² yang terletak di perumahan Taman Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, sehingga total angsuran yang telah PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI bayarkan kepada TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI sebesar Rp. 61.000.000,- (Enam Puluh Satu Juta Rupiah);
22. Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2017 TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI dan PARA PENGGUGAT REKONVENSI/PARA TERGUGAT KONVENSI pergi menemui TURUT TERGUGAT REKONVENSI/TURUT TERGUGAT KONVENSI untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berisikan PENGGUGAT I REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI telah membayar angsuran sebesar Rp. 61.000.000,- (Enam Puluh Satu Juta



Rupiah) dan memiliki sisa pembayaran sebesar Rp. 64.000.000,- (Enam Puluh Empat Juta Rupiah) yang akan dibayarkan melalui pinjaman ke Bank;

23. Bahwa pada tanggal 28 Agustus 2017 telah dikeluarkannya Akta No.02 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapan TURUT TERGUGAT REKONVENSİ/TURUT TERGUGAT KONVENSİ, selain itu pada tanggal 8 September 2017 Sertifikat tanah dan bangunan seluas 104 M² yang terletak di perumahan Taman Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung telah turun waris;

24. Bahwa setelah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) PARA PENGGUGAT REKONVENSİ/PARA TERGUGAT KONVENSİ mulai mencari dan membandingkan berbagai Bank untuk melakukan peminjaman, sampai akhirnya PARA PENGGUGAT REKONVENSİ/PARA TERGUGAT KONVENSİ memilih dan mendatangi Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Lampung yang kemudian PARA PENGGUGAT REKONVENSİ/PARA TERGUGAT KONVENSİ memenuhi syarat sebagai pembayar. Namun setelah pegawai Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Lampung mengecek sertifikat rumah tersebut ternyata terdapat ahli waris yang berada di bawah umur sehingga pihak

Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Lampung meminta putusan Pengadilan Negeri terkait Wali dan Izin Jual;

25. Bahwa disebabkan PARA PENGGUGAT REKONVENSİ/PARA TERGUGAT KONVENSİ merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga PARA PENGGUGAT REKONVENSİ/PARA TERGUGAT KONVENSİ mengkonfirmasi kepada TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ, namun ternyata TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ bersikap arogan dan mengancam untuk membatalkan jual beli tersebut,



bahkan kakak dari TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII yang bernama FAHRIZAL MARTUAL menghubungi PENGGUGAT II REKONVENSII/TERGUGAT II KONVENSII dan berkata kotor serta mengusir PENGGUGAT II REKONVENSII/TERGUGAT II KONVENSII dari rumah tersebut.

26. Bahwa TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII tidak beritikad baik dengan menghambat PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII untuk melakukan pinjaman ke Bank guna pembayaran sisa pembelian rumah tersebut serta tidak ingin melakukan permohonan wali dan izin jual ke Pengadilan Negeri;
27. Bahwa sekira bulan Oktober PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII, TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII dan seluruh ahli waris pergi untuk bertemu TURUT TERGUGAT REKONVENSII/TURUT TERGUGAT KONVENSII untuk membahas permohonan wali dan izin jual ke Pengadilan Negeri;
28. Bahwa TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII meminta uang sebesar Rp.20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) kepada PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII namun PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII tidak memiliki uang sebesar itu sehingga TURUT TERGUGAT REKONVENSII/TURUT TERGUGAT KONVENSII berbaik hati untuk meminjamkan uang sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah);
29. Bahwa dalam pembahasan tersebut PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII mengalah untuk membayar biaya ke Pengadilan sebesar Rp.3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah) dan PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII serahkan kepada Bapak Asidin Mursad untuk mengurusnya;
30. Bahwa pada tanggal 4 Juni 2018 PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII dan TERGUGAT



REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII kembali menemui TURUT TERGUGAT REKONVENSII/TURUT TERGUGAT KONVENSII untuk meminta batas waktu hingga lebaran dan apabila PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII tidak mampu melunasi hingga lebaran maka PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII menyetujui pembatalan jual beli yang diinginkan oleh TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII dengan mengembalikan uang yang telah PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII angsur dan biaya perbaikan rumah tersebut sebesar Rp. 95.000.000,- (Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah);

31. Bahwa pada bulan Juni 2018 PENGGUGAT II REKONVENSII/TERGUGAT II KONVENSII kembali mencari Bank yang dapat memberikan pinjaman dan akhirnya PENGGUGAT II REKONVENSII/TERGUGAT II KONVENSII mendapatkan Bank Swadaya PT. BPR Swadaya Anugerah Utama yang beralamat di Jl. Ikan Belida No.46, Pesawahan, Kec. Telukbetung Selatan, Kota Bandar Lampung, yang mengizinkan untuk melakukan Pinjaman, namun pihak Bank meminta persyaratan Akta Jual terlebih dahulu sehingga uang tersebut dapat dicairkan dan dikirim ke rekening TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII;
32. Bahwa setelah itu pegawai Bank Swadaya menghubungi TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII dan memberitahukan terkait telah disetujuinya peminjaman ke Bank Swadaya sehingga pihak Bank Swadaya meminta TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII untuk datang ke Bank Swadaya namun TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII menolak dan ingin membatalkan perjanjian tersebut. Berdasarkan hal tersebut membuktikan bahwa TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII tidak beritikad baik yaitu menghalangi PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII untuk memenuhi prestasinya;



33. Bahwa Pasal 1243 KUHPerdata menyatakan "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan."
34. Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata tersebut TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII tidak dapat memenuhi prestasinya yaitu dengan cara menolak pembayaran yang akan di bayarkan oleh PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII sebesar Rp. 64.000.000,- (Enam Puluh Empat Juta Rupiah) melalui Bank Swadaya PT. BPR Swadaya Anugerah Utama yang beralamat di Jl. Ikan Belida No.46, Pesawahan, Kec. Telukbetung Selatan, Kota Bandar Lampung;
35. Bahwa PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII yang merupakan pembeli yang beritikad baik sudah sangat berusaha mencari pinjaman ke berbagai Bank hingga pada saat PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII telah mendapatkan Bank yang mampu meminjamkan namun TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII menunjukkan sebagai penjual yang tidak memiliki itikad baik menolak pembayaran yang akan dibayarkan sebesar Rp. 64.000.000,- (Enam Puluh Empat Juta Rupiah) oleh PARA PENGGUGAT REKONVENSII/PARA TERGUGAT KONVENSII;
36. Bahwa berdasarkan hal tersebut yang seharusnya melakukan perbuatan Wanprestasi adalah TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII disebabkan tidak dipenuhinya prestasi yaitu dengan ditolaknya pembayaran yang harusnya diterima oleh TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII sebagai bentuk prestasi TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII untuk menerima pembayaran;



37. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur terkait syarat sahnya perjanjian sebagaimana diuraikan sebagai berikut: “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;
1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. suatu pokok persoalan tertentu;
 4. suatu sebab yang tidak terlarang.
38. Bahwa syarat ke 1 (satu) dan ke 2 (dua) dalam Pasal 1320 KUHPerdata merupakan syarat Subjektif sehingga apabila dalam suatu perjanjian tidak terpenuhinya syarat subjektif maka perjanjian tersebut dapat di batalkan;
39. Bahwa syarat ke 3 (tiga) dan ke 4 (empat) dalam Pasal 1320 KUHPerdata merupakan syarat Objektif sehingga apabila dalam perjanjian tidak terpenuhinya syarat Objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum;
40. Bahwa di dalam perjanjian antara PARA PENGGUGAT REKONVENSİ/PARA TERGUGAT KONVENSİ dan TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ telah memenuhi semua unsur Pasal 1320 KUHPerdata, hal ini di buktikan dengan telah di sepakatinnya pembuatan Akta No.2 Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapan TURUT TERGUGAT REKONVENSİ/TURUT TERGUGAT KONVENSİ, selain itu PARA PENGGUGAT REKONVENSİ/PARA TERGUGAT KONVENSİ juga telah melaksanakan sebagian prestasinya yaitu melakukan pembayaran sebesar Rp. 61.000.000,- (Enam Puluh Satu Juta Rupiah) sehingga apabila TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ ingin melakukan pembatalan perjanjian maka TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ tidak dapat melakukannya dengan sepihak melainkan harus adanya kesepakatan dia antara kedua belah pihak untuk melakukan pembatalan;



Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas mohon agar kiranya majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, agar kiranya memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSİ

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaar);
2. Menyatakan PARA TERGUGAT tidak terbukti melakukan perbuatan Wanprestasi;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSİ

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT REKONVENSİ/PARA TERGUGAT KONVENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA PENGGUGAT REKONVENSİ/PARA TERGUGAT KONVENSİ sebagai Pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ sebagai Penjual yang tidak beritikad baik dan terbukti melakukan Perbuatan Wanprestasi
4. Memerintahkan TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ untuk menerima sisa pembayaran PARA PENGGUGAT REKONVENSİ/PARA TERGUGAT KONVENSİ sebesar Rp. 64.000.000,- (Enam Puluh Lima Juta Rupiah) dengan mekanisme pinjaman Bank sesuai dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT REKONVENSİ/ TURUT TERGUGAT KONVENSİ serta menandatangani Akta Jual Beli;
5. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 tanggal 28 Agustus 2017 tetap berlaku dan sah;
6. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER



Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon kerendahan hati supaya menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan dan tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa, Majelis Hakim tingkat pertama telah menjatuhkan putusan tanggal 8 November 2021 Nomor: 51/Pdt.G/ 2021/ PN.Tjk., yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp: 1.125.000,- (satu juta seratus dua puluh lima ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjungkarang secara elektronik, yang menyatakan bahwa pada tanggal 24 November 2021 Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 8 November 2021 Nomor: 51/Pdt.G/2021/PN.Tjk. untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjungkarang secara elektronik, yang menyatakan bahwa pada permohonan banding tersebut telah diberitahukan/ disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II, serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat ,



Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*Inzage*) secara elektronik Nomor: 51/Pdt.G/2021/PN.Tjk. , telah memberi kesempatan kepada pihak Pembanding/semula Penggugat, serta pihak Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, dan pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Pembanding/semula Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Terbanding/semula Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi/ Ingkar janji ;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 tanggal 28 Agustus 2017 yang dilakukan oleh Pembanding/semula Penggugat dan Para Terbanding/semula Para Tergugat yang ditanda tangani dihadapan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat batal demi hukum;
4. Menghukum Para Terbanding/semula Para Tergugat atau siapa saja yang menempati sebidang tanah dan bangunan rumah seluas 104 M2 yang terletak di perumahan Taman Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Tanjungkarang Barat, Kota Bandar Lampung, dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T, Surat Ukur Sementara : 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000 milik ahli waris NY. DAHRANI NASUTION untuk segera mengosongkan atau menyerahkannya secara sekaligus dan seketika kepada ahli Waris NY. DAHRANI NASUTION yang diwakili Pembanding/semula Penggugat sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde);



5. Menghukum Para Terbanding/semula Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian Immaterial kepada ahli Waris NY. DAHRANI NASUTION yang diwakili Pembanding/semula Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan terhadap sebidang tanah dan bangunan seluas 104 M2 yang terletak diperumahan Taman Gunung Terang Blok F/18 Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Tanjungkarang Barat, Kota Bandar Lampung, dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 122/Gu.T, Surat Ukur Sementara 82/Gu.T/2000 tanggal 10 Oktober 2000;
7. Menghukum Para Terbanding/semula Para Tergugat untuk membayar uang paksa atas keterlambatan pelaksanaan Putusan sejak berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde) yang nilainya sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap hari ;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum Verzet, Banding, maupun Kasasi (Ult Voerbaar Bij Vooraad);
9. Menghukum Para Terbanding/semula Para Tergugat dan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan Putusan ini ;
10. Menghukum Para Terbanding/semula Para Tergugat untuk membayar yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II mengajukan Kontra memori banding tanggal 15 Desember 2021 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 16 Desember 2021. pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat untuk seluruhnya ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 51/Pdt.G/2021/PN.Tjk tertanggal 08 November 2021 yang dimintakan banding ;



3. Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara baik dalam tingkat pertama maupun tingkat banding;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Pembading semula Penggugat yang memuat alasan-alasan dan keberatan- keberatan, menurut Majelis Hakim tingkat banding hanya merupakan pengulangan saja dan telah dipertimbangkan oleh hakim tingkat pertama, maka keberatan-keberatan dan alasan-alasan dalam memori banding yang diajukan Kuasa Pembanding semula Penggugat patut untuk di kesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap Kontra memori banding yang diajukan Terbanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II Majelis Hakim tingkat banding, berpendapat tidak ada hal yang perlu dipertimbangkan lagi, karena semuanya sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dimana Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan dengan benar dan tepat, maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas I A Nomor : 51/Pdt.G/2021/PN.Tjk tanggal 8 November 2021 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 8 November 2021 Nomor: 51/Pdt.G/2021/PN.Tjk. Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar, sehingga Pengadilan tingkat banding dapat menyetujui dan mengambil alih pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama untuk memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka sudah selayaknya putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 8 November 2021 Nomor : 51/Pdt.G/2021/PN.Tjk patut untuk dikuatkan ;



Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena pihak Pembanding-semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada dipihak yang kalah, maka pembanding semula penggugatKonvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar semua ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dan untuk peradilan tingkat banding sejumlah dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan Perundang-Undangan yang berlaku : Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman *juncto* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung dan R.Bg. (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*); , Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan hukum lainnya yang berkaitan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding-semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 8 November 2021 Nomor: 51/Pdt.G/2021/PN.Tjk. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Pengadilan Tinggi Tanjungkarang pada hari Selasa tanggal 4 Januari 2022 oleh kami SUYADI, S.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang selaku Ketua Majelis, ENCEP YULIADI,S.H.,M.H., dan H. MUHAMMAD NUR,S.H., M.H. Hakim-Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 6 Januari 2022, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh M. YUSUP, S.H., M.H. Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang pada hari itu juga.



Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. ENCEP YULIADI, S.H., M.H.

SUYADI, S.H.

2. H. MUHAMMAD NUR, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

M. YUSUP, S.H., M.H.

Perincian ongkos perkara:

- Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
- Meterai putusan	Rp. 10.000,-
- Biaya proses	Rp. <u>130.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah).- =====