

LAMPIRAN



PEMERINTAH DAERAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
 Jl. Jenderal Sudirman No 5 Yogyakarta – 55233
 Telepon : (0274) 551136, 551275, Fax (0274) 551137

Yogyakarta, 17 Desember 2018

Kepada Yth:

Gubernur Jawa Barat
 Up. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik
 Provinsi Jawa Barat

di Bandung

Nomor : 074/11934/Kesbangpol/2018
 Perihal : Rekomendasi Penelitian

Memperhatikan surat :

Dari : Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
 Nomor : 333/A.4-II/XII/2018
 Tanggal : 15 Desember 2018
 Perihal : Izin Penelitian

Setelah mempelajari surat permohonan dan proposal yang diajukan, maka dapat diberikan surat rekomendasi tidak keberatan untuk melaksanakan riset/penelitian dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul proposal: **"PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 68/PDT.G/2015/PN.CBN)"** kepada:

Nama : AYU FARIS
 NIM : 20150610066
 No.HP/Identitas : 082137061172/3375025403980001
 Prodi/Jurusan : Ilmu Hukum
 Fakultas : Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
 Lokasi Penelitian : Pengadilan Negeri Cirebon, Provinsi Jawa Barat
 Waktu Penelitian : 17 Desember 2018 s.d 28 Februari 2019

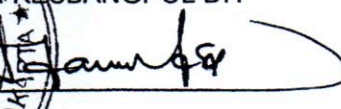
Sehubungan dengan maksud tersebut, diharapkan agar pihak yang terkait dapat memberikan bantuan / fasilitas yang dibutuhkan.

Kepada yang bersangkutan diwajibkan:

1. Menghormati dan mentaati peraturan dan tata tertib yang berlaku di wilayah riset/penelitian;
2. Tidak dibenarkan melakukan riset/penelitian yang tidak sesuai atau tidak ada kaitannya dengan judul riset/penelitian dimaksud;
3. Menyerahkan hasil riset/penelitian kepada Badan Kesbangpol DIY selambat-lambatnya 6 bulan setelah penelitian dilaksanakan.
4. Surat rekomendasi ini dapat diperpanjang maksimal 2 (dua) kali dengan menunjukkan surat rekomendasi sebelumnya, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum berakhirnya surat rekomendasi ini.

Rekomendasi Ijin Riset/Penelitian ini dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang tidak mentaati ketentuan tersebut di atas.

Demikian untuk menjadikan maklum.

KEPALA
 BADAN KESBANGPOL DIY

 AGUNG SUPRIYONO, SH
 NIP. 19601026 199203 1 004

Tembusan disampaikan Kepada Yth :

1. Gubernur DIY (sebagai laporan)
2. Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta;
3. Yang bersangkutan.



Sesi Wawancara dengan Ibu Hakim Suharyanti selaku Narasumber di Ruang Mediasi Pengadilan Negeri Cirebon, Tanggal 7 Januari 2019



PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
Terakreditasi "A" (Perpustakaan Nasional RI No: 29/1/ee/XII.2014)

Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta menyatakan bahwa Skripsi atas:

Nama : Ayu Faris
NIM : 20150610066
Prodi : Ilmu Hukum
Judul : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI YANG
BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN
(Studi Kasus Putusan Nomor 68 /Pdt.G/2015/PN.Cbn)

Dosen Pembimbing : Endang Heriyani, S.H., M.Hum.

Telah dilakukan tes Turnitin filter 1%, dengan indeks similaritasnya sebesar 19%.

Semoga surat keterangan ini dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Mengetahui
Ka. Ur. Pengelolahan



Laela Niswatin, S.I.Pust

Yogyakarta, 06-03-2019
yang melaksanakan pengecekan

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ikram Al Zein'.

Ikram Al Zein, S.Kom.I



PUTUSAN
Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cirebon yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **RIZKI BUDI YANTO** 2. **DEWI SRI LESTARI** , keduanya adalah suami istri, bertempat tinggal di Kampung Karang Mulya Gg.VI, RT.004 RW. 002, Kelurahan Drajat, Kota Cirebon. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada UGI HIKMAT SUGIA, S.H., GATOT SATRIYO, S.H., BAYU RAHMAN HAKIM, S.H., SANDRA MAHARANI, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 September 2015, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat** ;

Lawan

1. **PT. INDOJAYA PAN PRATAMA**, Developer Perumahan MONTANA VILLAGE, berdomisili Kantor Pusat Pemasaran di Jalan Elang Raya Komplek Ruko Elang No.12, Cirebon. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **JANURI Alias AFOE**, baik selaku diri sendiri maupun selaku Mantan General Manager PT. INDOJAYA PAN PRATAMA, bertempat tinggal di Perumahan PANORAMA Majasem Cirebon, saat ini yang bersangkutan berada dalam rumah tahanan Kepolisian Sektor Selatan Timur, Jalan By Pass Ahmad Yani, Kota Cirebon. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mencermati bukti surat ;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 September 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon dalam Register Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa, pada mulanya pada tanggal **16 Maret 2015 Para Penggugat melihat-lihat rumah di perumahan MONTANA VILLAGE milik**

Halaman 1 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn



Tergugat I, yang terletak di Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon ;

2. Bahwa, setelah berkeliling-kelling Para Penggugat tertarik pada rumah yang terletak di Blok C No.36, Type Rosemary, luas tanah 147 m2, luas bangunan 40 m2, sehingga kemudian **Para Penggugat menghubungi Sales Marketing di Kantor Pemasaran yang terletak di Blok D No.5, Perumahan MONTANA VILLAGE ;**
3. Bahwa, di Kantor Pemasaran Perumahan tersebut **saat itu Para Penggugat bertemu dengan AAN SODIKIN selaku Sales Marketing dari Tergugat I** untuk menanyakan hal-hal yang berhubungan dengan fasilitas-fasilitas yang tersedia dan harga rumah-rumah yang ada di perumahan yang dijelaskan dengan lengkap oleh Sales Marketing AAN SODIKIN termasuk mengenai rumah yang terletak di Blok C No.36 tersebut yang ternyata memang masih belum ada yang membeli ;
4. Bahwa, kemudian pada Hari Minggu tanggal 22 Maret 2015 Sales Marketing AAN SODIKIN menelepon Penggugat I untuk menindaklanjuti pembicaraan sebelumnya mengenai ketertarikan Para Penggugat atas rumah Blok C No.36, dan kemudian setelah AAN SODIKIN menanyakan atasannya dulu yaitu Tergugat II, **kemudian terjadi kesepakatan harga jual beli tanah dan rumah Blok C No.36 tersebut sebesar Rp.210.000.000,-** (dua ratus sepuluh juta rupiah) dengan cara pembayaran cash bertahap, harga tersebut belum termasuk PPn 10%, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertipikat, dengan batas-batas :
 - Sebelah utara : rumah milik IYAN ;
 - Sebelah timur : tanah kosong Kapling Blok C No.32 ;
 - Sebelah selatan : jalan kompleks perumahan ;
 - Sebelah barat : jalan kompleks perumahan ;
4. Bahwa, setelah terjadi kesepakatan harga Sales Marketing AAN SODIKIN memberitahukan Para Penggugat bahwa sebagai tanda keseriusan pembelian rumah dan harga yang disepakati agar **Para Penggugat membayar tanda jadi sebesar Rp.2.000.000,-** (dua juta rupiah) dan diminta untuk datang kembali ke Kantor Pemasaran MONTANA VILLAGE untuk membuat Surat Pemesanan ;



5. Bahwa, ketika hari Senin tanggal 24 Maret 2015 Para Penggugat datang ke Kantor Pemasaran di Blok B No.5, **bertemu dengan Sales Marketing AAN SODIKIN yang memperkenalkan Tergugat II sebagai General Manager Tergugat I** kepada Para Penggugat, seorang Staff Pemasaran dan seorang lagi Petugas Security ;
6. Bahwa, setelah berbincang-bincang mengenai rencana pembelian rumah Blok C No.36, harga yang disepakati dan tata cara pembayaran, **Para Penggugat, Tergugat II dan Sales Marketing AAN SODIKIN bersama-sama survey ke lokasi rumah yang akan dibeli di Blok C No.36 tersebut**, dan dijelaskan oleh Tergugat II bahwa apabila Para Penggugat sudah melunasi harga rumah, maka rumah tersebut akan direnovasi dulu, kemudian akan dibuatkan Akta Jual Beli untuk kemudian dibalik nama menjadi atas nama Para Penggugat ;
7. Bahwa, setelah kembali ke Kantor Pemasaran kemudian Para Penggugat menjelaskan teknis cara pembayaran cash bertahap yaitu *booking fee* sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), uang tunai sebesar Rp.14.000.000,- (empat belas juta rupiah) dan sisanya dalam Buku Tabungan Bank BJB atas nama WASRIAH (Orang Tua Para Penggugat) senilai Rp.157.000.000,- (seratus lima puluh tujuh juta rupiah) berikut Kartu ATM-nya, yang kemudian **dituangkan dalam Surat Pemesanan yang ditandatangani oleh Penggugat I, Tergugat II dan Sales Marketing AAN SODIKIN**, sehingga jumlah total yang sudah diserahkan Para Penggugat sampai dengan tanggal 24 Maret 2015 adalah sebesar Rp.173.000.000,- (seratus tujuh puluh tiga juta rupiah) ;
8. Bahwa, kemudian pada tanggal 14 Juni 2015 Para Penggugat membayar kembali uang sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan selanjutnya pada tanggal **25 Juni 2015 Para Penggugat melunasi harga pembelian rumah** tersebut sebesar Rp.17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) ;
9. Bahwa, oleh karena Para Penggugat merasa sudah melunasi harga pembelian rumah maka sudah termasuk Sertifikatnya yang menjadi satu kesatuan, sehingga kemudian **Penggugat menuntut janji Tergugat II untuk segera membuat Akta Jual Beli dan dan menyerahkan Sertifikatnya**, namun baik Tergugat II General Manager maupun Sales Marketing AAN SODIKIN selalu beralasan bahwa BOS yaitu Direktur Tergugat I masih sibuk jadi belum bisa membuat Akta Jual Beli ;



10. Bahwa, oleh karena Para Penggugat mendesak terus Tergugat II mengenai kapan akan membuat Akta Jual Beli dan meminta Setipikatnya, kemudian **Tergugat II menjanjikan sekitar Bulan Agustus 2015 akan dibuatkan Akta Jual Belinya** karena BOS yaitu Direktur Tergugat I diperkirakan sudah tidak sibuk dan Tergugat II memberitahukan bahwa agar Para Penggugat tenang karena Sertipikat rumah Blok C No.36 yang dibeli Para Penggugat sudah ada sertipikatnya yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3260/ Kalijaga masih atas nama Tergugat I ;
11. Bahwa, kemudian sambil menunggu pembuatan Akta Jual Beli terlaksana **Tergugat II pun menyerahkan Sertipikat tersebut kepada Para Penggugat** untuk membuktikan janjinya kepada Para Penggugat bahwa Sertipikat rumah yang sudah dibeli oleh Para Penggugat benar-benar sudah ada dan hanya tinggal menunggu waktu BOS yaitu Direktur Tergugat I yang masih sibuk ;
12. Bahwa, setelah Para Penggugat memegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3260/ Kalijaga tersebut, **Para Penggugat merasa sudah tenang dan menunggu pemberitahuan dari Para Tergugat atau Sales Marketing** kapan Akta Jual beli akan dilaksanakan saja ;
13. Bahwa, namun pada jam 9 malam tanggal 10 September 2015 Penggugat I ditelepon oleh Ibu SURYA WIJAYA (Isteri dari SURYA WIJAYA selaku Direktur Tergugat I) yang juga selaku Komisaris Tergugat I, semula dikira akan diberitahu jadwal pembuatan Akta Jual Beli, namun ternyata Ibu SURYA WIJAYA (Isteri dari SURYA WIJAYA selaku Direktur Tergugat I) yang juga selaku Komisaris Tergugat I **menerangkan bahwa di dalam Tergugat I sedang ada masalah karena uang pembelian rumah C No.36 dari Para Penggugat sebesar Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) hanya disetorkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah)** dan meminta Penggugat I untuk konfirmasi ke Kantor Tergugat I ;
14. Bahwa, keesokan harinya, Jumat tgl 11 September 2015 Penggugat I datang ke Kantor Tergugat I, bertemu dengan Ibu SURYA WIJAYA (Isteri dari SURYA WIJAYA selaku Direktur Tergugat I) yang juga selaku Komisaris Tergugat I dan Novi Karyawan Tergugat I, menjelaskan bahwa uang hasil penjualan rumah Blok C No.36 sebesar Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) dari Para Penggugat oleh Tergugat II hanya disetorkan Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Tergugat I, demikian juga uang hasil penjualan dan uang muka konsumen lainnya juga tidak disetorkan atau disetorkan sebagian, dan karena jumlahnya banyak Ibu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surya (Isteri dari Direktur Tergugat I) yang juga selaku Komisaris Tergugat I **meminta waktu akhir bulan untuk menyelesaikan permasalahan yang terakit dengan penggelapan uang oleh Tergugat II ;**

15. Bahwa, pada hari Minggu 13 September 2015, NOVI Karyawan Tergugat I menelepon Penggugat I dan menyatakan bahwa SURYA WIJAYA selaku **Direktur Tergugat I minta bertemu untuk klarifikasi permasalahan yang terkait dengan penggelapan uang hasil penjualan rumah Blok C No.36 oleh Tergugat II ;**

16. Bahwa, keesokan harinya Senin, 14 September 2015, Penggugat I yang didampingi Bapak Penggugat, Junaedi dan Ayat bertemu dengan Direktur Tergugat I yang didampingi kuasa hukumnya, dan menerangkan bahwa akibat perbuatan Tergugat II tersebut, Tergugat I dirugikan hampir sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah), **sehingga untuk mengurangi kerugian Tergugat I mengajak berbagi kerugian 50 : 50 persen dengan Para Penggugat**, dengan cara apabila akan melanjutkan jual beli harus menambah uang sebesar Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) tetapi apabila mau membatalkan Tergugat I akan mengembalikan juga sebesar Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) yang akan dibayar dengan cara dicicil ;

17. Bahwa, namun Para Penggugat tidak bersedia dan berkeberatan dengan usulan dari Tergugat I, karena Para Penggugat sudah membeli secara lunas rumah kepada Tergugat I melalui Tergugat II selaku General Manager Tergugat I, dan tetap **menuntut Tergugat I agar membuatkan Akta Jual Beli atas rumah Blok C No.36 dengan Para Penggugat**, namun Tergugat I juga bersikukuh tidak mau menerima keinginan Para Penggugat ;

18. Bahwa, Para Penggugat menganggap bahwa permasalahan kemudian Tergugat II hanya menyetorkan Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) hasil penjualan rumah Blok C No.36 kepada Tergugat I **adalah persoalan internal antara Tergugat I selaku Developer MONTANA VILLAGE dengan Tergugat I selaku General Manager Tergugat I ;**

19. Bahwa, Para Penggugat tidak perlu tahu dan tidak mau tahu dan tidak akan mencampuri urusan internal Para Tergugat yang harus diselesaikan secara tersendiri, baik pidana maupun perdata, namun yang pasti **Para Penggugat adalah pembeli rumah yang beritikad baik dan telah membayar lunas harga rumah kepada Tergugat I melalui Tergugat II**

Halaman 5 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn

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.

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)



selaku General Manager Tergugat I, yaitu orang yang ditunjuk dan diberi wewenang oleh Tergugat I untuk memasarkan, menjual dan memproses jual beli rumah milik Tergugat I kepada pihak lain dan menuntut agar Akta Jual Beli segera direalisasikan ;

20. Bahwa, tindakan Tergugat I yang menolak untuk menandatangani Akta Jual Beli kecuali apabila Para Penggugat membayar tambahan uang sebesar Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah), padahal Para Penggugat sudah membayar lunas harga pembelian rumah tersebut, berarti **Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi ;**

21. Bahwa, adapun kemudian ternyata Tergugat II tidak menyetorkan uang hasil pembelian rumah kepada Tergugat I adalah merupakan perbuatan Tergugat II yang penggelapan uang hasil penjualan rumah dalam jabatannya, namun **perbuatan tersebut tidak serta merta membuat jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I melalui Tergugat II selaku General Manager Tergugat I**, menjadi kabur atau batal, tetapi sebaliknya sudah sah menurut hukum karena sudah sesuai dengan syarat sahnya perikatan Pasal 1320 KUHPerdata ;

22. Bahwa, oleh karena Para Penggugat adalah pembeli rumah beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang, maka sudah seharusnya **jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I sepanjang mengenai tanah dan rumah yang terletak di Komplek Perumahan MONTANA VILLAGE Blok C No.3 Type Rosemary seluas 140 m2, Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat;**

23. Bahwa, oleh karena jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I sepanjang mengenai tanah dan rumah yang terletak di Komplek Perumahan MONTANA VILLAGE Blok C No.3 Type Rosemary seluas 140 m2, Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat, maka **Tergugat I harus dihukum untuk memberikan atau menyerahkan rumah milik Tergugat I yang sudah dibeli oleh Para Penggugat kepada Para Penggugat tersebut ;**

24. Bahwa, oleh karena jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I sepanjang mengenai tanah dan rumah yang terletak di Komplek Perumahan MONTANA VILLAGE Blok C No.3 Type Rosemary seluas 140 m2, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon adalah sah



dan mempunyai kekuatan mengikat, maka sebagaimana ditentukan Pasal 617 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk akta otentik atas ancaman kebatalan, sehingga oleh karenanya **Tergugat I harus dihukum untuk dengan sukarela menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah** yang berwenang untuk itu atas tanah dan rumah yang terletak di Komplek Perumahan MONTANA VILLAGE Blok C No.3 Type Rosemary seluas 140 m2, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon ;

25. Bahwa, namun apabila Tergugat I tidak bersedia secara sukarela atau mengalami hambatan teknis yuridis dalam pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut di atas, maka demi hukum Pengadilan harus **menetapkan Tergugat I memberikan kuasa kepada Para Penggugat untuk bertindak selaku kuasa Tergugat I, untuk menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu, bertindak selaku Penjual kepada Para Penggugat selaku Pembeli ;**

26. Bahwa, oleh karena Jual Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I tersebut adalah sah dan mengikat, maka Para Tergugat atau siapapun yang menguasai atau mendapatkan hak daripadanya wajib dihukum untuk **mengosongkan, serta menyerahkan tanah dan bangunan tersebut, kedalam kekuasaan Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun ;**

27. Bahwa, oleh karena Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi dan beritikad tidak baik, maka untuk menghindari agar Putusan Pengadilan Negeri Cirebon nantinya tidak sia-sia serta adanya dugaan kuat Tergugat I hendak menjual kembali tanah dan rumah yang sudah dibeli Para Penggugat tersebut kepada pihak lain atau memindahkan hartanya sehubungan dengan adanya gugatan ini, dengan ini Para Penggugat **mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon yang memeriksa perkara ini meletakkan sita jaminan terhadap :**

Sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di MONTANA VILLAGE yang berlokasi di Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, Blok C No.36, Type Rosemary, luas tanah 147 m2, luas bangunan 40 m2, dengan batas-batas :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara : rumah milik IYAN ;
- Sebelah timur : tanah kosong Kapling Blok C No.32 ;
- Sebelah selatan : jalan kompleks perumahan ;
- Sebelah barat : jalan kompleks perumahan ;

28. Bahwa, agar Para Tergugat tunduk dan patuh terhadap isi Putusan ini secara sukarela, wajar apabila Para Tergugat **dihukum membayar uang paksa** (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,00. (lima ratus ribu rupiah) perhari untuk setiap kali Para Tergugat lalai memenuhi isi Putusan, terhitung sejak Putusan diucapkan hingga dilaksanakan ;

29. Bahwa, mengingat gugatan Para Penggugat ini berdasarkan bukti-bukti dan dasar hukum alasan yang kuat, maka adalah wajar apabila **Putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu** walau ada verzet, banding maupun kasasi ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan :

DALAM PROVISI

Mengingat tujuan Para Penggugat membeli rumah adalah karena sangat membutuhkan rumah untuk menjadi tempat tinggal Para Penggugat, namun oleh karena adanya permasalahan ini, sampai saat ini Para Penggugat belum dapat menempati rumah tersebut, oleh karena itu dengan ini Para Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Cirebon mengizinkan Para Penggugat untuk masuk dan menggunakan rumah tersebut untuk tempat tinggal, sambil menunggu putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat telah wanprestasi ;
3. Menyatakan Para Penggugat sebagai Pembeli beritikad baik ;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat jual beli tanah dan rumah yang terletak di Perumahan MONTANA VILLAGE yang berlokasi Kelurahan Kalijaga, Kota Cirebon, Blok C No.36, Type Rosemary, luas tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

147 m2, luas bangunan 40 m2, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dikenal dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3260/Kalijaga atas nama Tergugat I, dengan batas-batas :

Sebelah utara : rumah milik IYAN ;

Sebelah timur : tanah kosong Kapling Blok C No.32 ;

Sebelah selatan : jalan komplek perumahan ;

Sebelah barat : jalan komplek perumahan ;

5. Menghukum Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli atas obyek sengketa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, apabila Tergugat I menolak menandatangani Akta Jual Beli, maka dengan putusan ini Para Penggugat diberi kuasa khusus untuk dan atas nama Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Jeli tanah dan rumah sengketa, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu ;
6. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah yang sudah dibeli Para Penggugat kepada Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun ;
7. Menghukum Para Tergugat membayar kepada Para Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari jika Para Tergugat lalai atau sengaja tidak memenuhi putusan, terhitung sejak Para Tergugat mendapat teguran memenuhi putusan ;
8. Menyatakan sah dan berharga Peletakan Sita Jaminan atas objek sengketa oleh Pengadilan Negeri Cirebon ;
9. Menyatakan putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu walau ada verzet, banding maupun kasasi, sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR ;
10. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara dalam perkara ini ;

A T A U

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar dapat diputus yang seadil-adilnya.

Halaman 9 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut diatas dan untuk Tergugat I datang menghadap kuasanya, SAMUEL E. RAMBING, S.H., Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum SAMUEL E. RAMBING, S.H & Associates, beralamat di Jalan Kasepuhan No. 73 A Kota Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 September 2015. Sedangkan Tergugat II meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan relaas panggilan sidang pada tanggal 1 Oktober 2015 dan relaas panggilan sidang tertanggal 8 Oktober 2015, namun Tergugat II tidak juga hadir dalam persidangan ataupun menyuruh kuasanya untuk hadir ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang berperkara melalui proses mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk RIA HELPINA, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cirebon, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Oktober 2015 diterangkan bahwa upaya perdamaian antara Para Penggugat dan Tergugat I tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karenanya maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Penggugat dan atas pertanyaan Hakim Ketua Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa Tergugat I atas gugatan Para Penggugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 3 November 2015, antara lain mendalilkan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, sepanjang bertentangan dengan dalil-dalil dalam jawaban ini;
2. Bahwa Gugatan Para Penggugat Obscur libel atau Gugatan Para Penggugat kabur, tidak jelas karena dalam posita gugatan menguraikan tentang wanprestasi akan tetapi dalam petitum gugatan para Penggugat meminta mengesahkan jual beli yang tidak atau belum pernah terjadi antara Tergugat I dan Para Penggugat.
3. Bahwa gugatan Para Penggugat Exceptio in Persona karena Tergugat I tidak pernah menerima uang pembelian rumah Para Penggugat, hal ini jelas dari bukti kwitansi yang diperlihatkan pada Tergugat I oleh Para Penggugat dimana uang tersebut diterima sebagai titipan dari Para

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.

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)



Penggugat kepada Tergugat II, akan tetapi titipan tersebut tidak pernah sampai pada Tergugat I, oleh karena itu gugatan Para Penggugat yang menarik Tergugat I adalah keliru.

4. Bahwa surat kuasa yang ditanda tangani oleh Advokat Magang adalah tidak sah karena Para Advokat Magang belum memenuhi syarat untuk beracara sesuai Undang-Undang Advokat (UU No. 18 Tahun 2003) Pasal 1 ayat 1 Jo. Pasal 3 ayat 1 oleh karena itu gugatan yang ditandatangani oleh Para Advokat magang tersebut tidak sah sehingga gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.
5. Bahwa Gugatan Para Penggugat menyangkut alamat Tergugat II tidak jelas karena alamat gugatan sangatlah kabur dan tidak jelas karena dalam gugatan Para Penggugat menggugat Tergugat II beralamat di Perumahan Panorama Majasem Cirebon, di satu sisi menyatakan juga alamatnya di Kepolisian Sektor Selatan Timur Kota Cirebon, padahal Tergugat II sepengetahuan Tergugat I sesuai dengan data yang Tergugat I peroleh dari pihak Kepolisian Tergugat II alamatnya sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk di Taman Sari 8/81/100 Jakarta Barat, karena tidak telitinya Para Penggugat dalam menentukan alamat dalam gugatannya menjadi gugatan mengandung cacat formil oleh karenanya gugatan Para Penggugat patutlah di Tolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan segala apa yang terurai diatas, kiranya sudahlah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk keseluruhannya dengan menyatakan gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali segala apa yang diakui secara tegas-tegas.
2. Bahwa adalah benar Tergugat I adalah Pengembang atas Perumahan Montana Village yang terletak di Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon.
3. Bahwa benar Para Penggugat pernah tertarik dengan Perumahan milik Tergugat I, akan tetapi Para Penggugat hanyalah membayar booking fee sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) selanjutnya tidak pernah ada lagi uang disetor Para Penggugat maka sesuai dengan ketentuan pemesanan dalam surat pemesanan yang ada pada Tergugat I apabila

Halaman 11 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn



terhitung 14 (empat belas) hari tanggal pemesanan konsumen tidak melanjutkan pembayaran lanjutannya maka konsumen tersebut dinyatakan batal dan atau mengundurkan diri oleh karena Para Penggugat tidak pernah menyetorkan uang pembelian rumah tersebut pada Tergugat I dan hanya menitipkan uang pembelian rumah tersebut pada Tergugat II dan Tergugat II tidak pernah menyampaikan pada Tergugat I maka Para Penggugat telah batal membeli rumah tersebut.

4. Bahwa gugatan Para Penggugat semakin tidak jelas dalam poin 7 gugatannya karena diserahkan pada siapa uang dan ATM dan buku tabungan atas nama Wasriah yang jumlah keseluruhannya menurut dalil Para Penggugat sebesar Rp. 173.000.000,- (seratus tujuh puluh tiga juta rupiah) tidak dijelaskan dalam gugatan tersebut dan yang jelas Tergugat I tidak pernah menerima uang tersebut. Begitu pula gugatan Para Penggugat dalam poin 8 yang menyatakan Para Penggugat telah membayar tertanggal 14 Juni 2015 sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) dan tanggal 15 Juni 2015 sebesar Rp. 17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) dibayar pada siapa tidak disebutkan dalam dalil gugatan tersebut dan yang pasti tidak pernah satu sen pun diterima oleh Tergugat I.
5. Bahwa adalah tidak benar Tergugat II sebagai General Manager, akan tetapi sebagai Manager Marketing yang menurut standar operasional perusahaan tidak dibenarkan menerima uang dari Konsumen dan atau menjual rumah karena tugasnya hanyalah memanager kinerja para sales, adapun Tergugat II Menerima Titipan Uang dari Para Penggugat apalagi tidak disampaikan pada Tergugat I adalah menjadi tanggung jawab Tergugat II untuk mempertanggungjawabkan uang titipan tersebut pada Para Penggugat.
6. Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3260/Kel Kalijaga milik Tergugat I pada mulanya Tergugat II meminjam Sertifikat tersebut kepada Tergugat I dengan dalil ada konsumen yang mau melihat sertifikat dan tertarik akan membeli karena menurut Tergugat II Para Penggugat sudah membatalkan untuk mengambil rumah tersebut, dan Tergugat I mewanti-wanti kepada Tergugat II untuk hanya diperlihatkan saja dan segera dikembalikan, maka dibuatlah tanda terima oleh bagian Administrasi saudara Tri Handayani diminta oleh Tergugat I untuk mengawal sertifikat tersebut, namun kemudian ternyata dengan liciknya Tergugat II



mengelabui Tri Handayani selaku orang yang diminta untuk mengawal sertifikat tersebut dengan mengatakan konsumen yang akan ditemui tidak jadi bertemu dan Tergugat II meminta agar sertifikat tersebut dibawa saja oleh Tergugat II.

7. Bahwa kemudian ternyata Tergugat II tanpa izin dan tanpa sepengetahuan Tergugat I telah menyerahkan sertifikat tersebut pada Para Penggugat karena Tergugat I merasa bahwa rumah dengan Sertifikat hak guna bangunan No. 3260/Kalijaga milik Tergugat I maka Tergugat I telah melaporkan Tergugat II perihal penggelapan Sertifikat milik Tergugat I di Kepolisian Sektor Selatan Timur Kota Cirebon tanggal 12 September 2015 (vide bukti T1-3).
8. Bahwa atas laporan Tergugat I tersebut saat ini Tergugat II telah ditahan di Polsek Sektor Selatan Timur kemudian sambil menunggu persidangan di Pengadilan saat ini Tergugat II ditahan di Rutan kelas I Cirebon.
9. Bahwa adapun dalil Gugatan Para Penggugat pada Poin 9 s/d 12 adalah hanyalah akal-akal Tergugat II agar kedoknya tidak terbongkar, oleh karenanya karena Para Penggugat telah lalai menitipkan pada Tergugat II uang setoran pembelian rumah yang seharusnya disetorkan pada bagian administrasi keuangan Tergugat I, maka hal tersebut adalah kelalaian sepenuhnya Para Penggugat, sampai menyerahkan ATM dan buku Tabungan, apalagi penyerahan uang tersebut tidak pernah dilakukan di kantor dan atau bagian administrasi Keuangan Tergugat I.
10. Bahwa adalah benar-benar Tergugat I melakukan klarifikasi, akan tetapi klarifikasi tersebut bukan semata-mata untuk mengambil alih bertanggung jawab Tergugat II, Tergugat I memang pernah menawarkan presantase untuk mengurangi kerugian akibat kelalaian Para Penggugat sendiri hal ini adalah semata-mata sebagai ungkapan rasa prihatin atas kasus yang menimpa Para Penggugat, akan tetapi niat baik Tergugat I ternyata justru tidak disikapi secara arif oleh Para Penggugat.
11. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil Para Penggugat yang meminta segera dibuatkan akta jual beli karena bagaimana mungkin dibuatkan akta jual beli sementara Tergugat tidak pernah menerima uang penjualan rumah tersebut.
12. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi, karena bagaimana

Halaman 13 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn



mungkin terjadi wanprestasi sedangkan Tergugat I tidak menerima prestasi apa-apa dari Para Penggugat.

13. Bahwa karena kerugian Para Penggugat adalah ulah Tergugat II maka sudah sepantasnyalah Para Penggugat menuntut haknya kepada Tergugat II, dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat II adalah General Manager adalah menyesatkan dan tidak benar karena struktur organisasi yang ada pada Tergugat I tidak ada yang namanya General Manager.
14. Bahwa Gugatan Para Penggugat dalam poin 13 s/d 18 Tergugat menganggap tidak pernah ada karena hal ini hanyalah merupakan upaya dari Tergugat I untuk memediasi masalah Para Penggugat yang kemudian justru Para Penggugat meminta Pertanggung jawaban dari Tergugat I sehingga mediasi tersebut dianggap batal dan Tergugat I menyerahkan sepenuhnya tanggung jawab pada Tergugat II karena semua uang yang diserahkan Para Penggugat pada Tergugat II hanyalah berupa titipan, dimana titipan tersebut tidak pernah disampaikan pada Tergugat I.
15. Bahwa Tergugat II bukanlah sebagai General Manager karena dalam struktur dari Tergugat tidak ada namanya General Manager tetapi yang ada adalah Marketing Manager, Tergugat II selaku Marketing Manager tidak berwenang untuk menjual, apalagi menerima uang, karena tugas pokoknya adalah memanage para sales untuk meningkatkan penjualan rumah, mengontrol kinerja sales supaya target yang dibebankan pada team sales dapat tercapai, oleh karenanya dalil Para Penggugat pada poin 19 adalah tidak berdasar dan keliru, karena Tergugat I tidak pernah memberi wewenang pada Tergugat II untuk menjual, apalagi menerima uang hasil penjualan rumah.
16. Bahwa sangat jelas Tergugat I menolak untuk menandatangani akta jual beli dengan para Penggugat karena Tergugat I tidak pernah menerima uang hasil penjualan rumah dan Tergugat I menolak dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi, karena atas dasar apa sehingga Para Penggugat menyatakan Tergugat I melakukan wanprestasi ?
17. Bahwa bagaimana jual beli dinyatakan sah sementara jual beli itu sendiri belum pernah dilaksanakan serta Tergugat I tidak pernah menerima uang atas pembelian rumah tersebut, dalil Para Penggugat tidak berdasar dan ngawur.



18. Bahwa dalil para Penggugat poin 22 s/d 26 adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar karena akibat kelalaian Para Penggugat yang menitipkan uang pada Tergugat II yang seharusnya Para Penggugat menyetorkan langsung ke rekening Tergugat I karena dalam brosur Perumahan milik Tergugat I karena dalam brosur perumahan milik Tergugat I semuanya mencantumkan Rekening Tergugat I adapun Para Penggugat yang hanya menitipkan uang pada Tergugat II adalah merupakan keteledorannya dan menjadi tanggung jawabnya sendiri, mana mungkin harus dibebankan pada Tergugat I oleh karenanya dalil Para Penggugat tersebut Tergugat I menolak secara tegas.
19. Bahwa karena Gugatan Para Penggugat tidak ada dasarnya maka tuntutan sita jaminan dari Para Penggugat seyogyanya untuk ditolak dan dikesampingkan.
20. Bahwa tuntutan dwangsom dari Para Penggugat adalah tuntutan yang keliru dan tanpa dasarnya oleh karena itu kiranya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang mulia.
21. Bahwa begitu pula dengan tuntutan perkara ini dapat dilaksanakan walaupun ada verset, banding dan kasasi karena tidak didukung dengan bukti-bukti yang jelas dan tidak berdasarkan Pasal 180 HIR, maka sepatasnya untuk ditolak dan dikesampingkan.
22. Bahwa tuntutan provisi dari Para Penggugat juga mengada-ada karena disamping jual beli tidak pernah ada dan Para Penggugat hanya berhayal seolah-olah jual beli sudah terjadi, dan tidak didukung dengan bukti autentik maka tuntutan Provisional dari Para Penggugat haruslah ditolak.
- Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kiranya cukup alasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk keseluruhannya dengan menyatakan gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak tuntutan provisional dari Para Penggugat untuk seluruhnya.
- Menolak Gugatan dari Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Halaman 15 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

ATAU : Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang berkeadilan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat terhadap jawaban Tergugat I telah mengajukan Replik dipersidangan tertanggal 10 November 2015 dan Tergugat I telah mengajukan Duplik dipersidangan tertanggal 24 November 2015;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat, bukti surat mana telah bermaterai cukup dan telah pula dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat tertanda P-6 tidak ada asli, antara lain sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Pemesanan atas nama Rizki Budiyanto untuk pembayaran pemesanan rumah di Montana Village. Diberi tanda P-1;
2. Foto copy surat No. 104/PPBB/HS&P/XII/2015 perihal pinjam pakai barang bukti yang ditujukan kepada Kepala Kejaksaan Negeri Cirebon, tertanggal 1 Desember 2015. Diberi tanda P-2;
3. Foto copy kwitansi senilai Rp. 173.000.000,- (seratus tujuh puluh tiga juta rupiah) tertanggal 24 Maret 2015. Diberi tanda P-3;
4. Foto copy kwitansi senilai Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tertanggal 14 Juni 2015. Diberi tanda P-4;
5. Foto copy slip penyetoran atas nama Dennis Haryadi sebesar Rp.17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) untuk pelunasan pembayaran rumah atas nama Rizki. Diberi tanda P-5;
6. Foto copy Sertifikat (Tanda Bukti Hak Guna Bangunan) No. 3260 Kecamatan Harjamukti Cirebon yang telah dilegalisir. Diberi tanda P-6;
7. Foto copy Surat Tanda Penerimaan No. STP 143/IX/2015/Reskrim tertanggal 15 September 2015. Diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa dalam persidangan guna menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah pula mengajukan seorang saksi, yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah dan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Saksi AYAT NURHIDAYAT :

- Bahwa pada tahun 2015 pada hari dan tanggal saksi lupa diajak oleh Rizki (Penggugat) untuk melihat-lihat rumah.
- Bahwa uang yang dibayarkan oleh Rizki (Penggugat) kepada Tergugat II sebesar Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah).

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.

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 untuk pembayaran pertama saksi tidak ikut sedangkan pembayaran yang kedua saksi baru ikut.
- Bahwa saksi dikasih tahu oleh Rizki (Penggugat) kalau rumah tersebut sudah dibayar lunas sedangkan pembayaran yang kedua saksi baru ikut.
- Bahwa batas rumah tersebut sebelah barat batasnya adalah jalan komplek, sedangkan timur batasnya rumah orang, sebelah utara batasnya adalah rumah orang dan sebelah selatan batasnya adalah jalan komplek.
- Bahwa dari developer selain memberikan kwitansi bukti pemesanan rumah diberikan juga oleh developer berupa sertifikat HGB.
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat rumah Rizki.
- Bahwa sertifikat diperoleh dari Pak Afoe/Januri/Tergugat II.
- Bahwa Tergugat II kata Pak Aan sebagai karyawan juga.
- Bahwa Tergugat II sekarang berada dalam tahanan.
- Bahwa benar Pak Januri (Tergugat II) adalah Pak Afu.
- Bahwa Pak Januri adalah Manager PT. Indotama.
- Bahwa uang pelunasan sebesar Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) yang menerima adalah Pak Januri alias Afu atau Tergugat II.
- Bahwa Rizki (Para Penggugat) mau memberikan uang pelunasan rumah kepada Tergugat II tanpa melalui Notaris karena Para Penggugat percaya kepada Tergugat II.
- Bahwa ada sekitar 18 orang yang mengalami nasib yang sama seperti Penggugat.
- Bahwa sebelumnya pernah ada pertemuan, tapi belum ada titik temu sebab pihak developer punya kesanggupan mengembalikan uang Penggugat 50 % saja.
- Bahwa Para Penggugat mau uang kembali utuh.
- Bahwa waktu Rizki (Penggugat I) datang ke kantor bagian pemasaran bertemu dengan Pak Aan bagian Marketing dan saat itu Para Penggugat dan Pak Aan membicarakan masalah type rumah dan harga rumah.
- Bahwa pada saat Rizki (Penggugat I) dibawa oleh orang bagian pemasaran (Pak Aan) untuk keliling untuk melihat rumah tersebut

Halaman 17 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn

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.

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

pada akhirnya ada salah satu rumah yang cocok dan disukai oleh Rizki.

- Bahwa harga rumah sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah).
- Bahwa pada saat itu Pak Aan tidak bisa memutuskan masalah harga rumah.
- Bahwa Pak Afu (Tergugat II) ikut ke lokasi bersama dengan Para Penggugat.
- Bahwa saksi dikenalkan dengan Pak Afu (Tergugat II) oleh Pak Aan.
- Bahwa kata Pak Rizki (Penggugat I) bahwa rumah tersebut belum bisa ditempati karena masih ada yang harus diperbaiki dan kata Pak Afu (Tergugat II) menjanjikan bahwa sebelum tanggal 17 Agustus 2015 rumah bisa ditempati.
- Bahwa saat itu Saudara Afu (Tergugat II) belum membuat akta jual beli sebab katanya bosnya masih sibuk.
- Bahwa pada hari Jum'at tanggalnya saksi lupa ada telepon dari Indojoya yang menerangkan rumah yang dibeli oleh Rizki (Penggugat I) ada masalah, pada hari itu saksi dan saudara Rizki (Penggugat I) datang ke developer dan bertemu pegawai developer, lalu dia menerangkan bahwa pihak developer baru menerima uang DP dari Saksi Rizki (Penggugat I) hanya sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- Bahwa jumlah DP untuk membeli rumah sebesar 25 % (persen) dari harga rumah.
- Bahwa pihak developer waktu itu mengatakan mau bertanggung jawab, namanya Pak Januri (Tergugat II), katanya dia adalah orang kepercayaan Pak Surya.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat, yang telah dicocokkan sesuai dengan asli, kecuali bukti surat tertanda T.I-2 dan T.I-4 tidak ada asli dan telah pula bermaterai cukup antara lain sebagai berikut :

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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy surat tanda penerimaan laporan, tertanggal 12 September 2015. Diberi tanda T.I-1;
2. Foto copy sertifikat Hak Guna Bangunan No.3260. diberi tanda T.I-2;
3. Foto copy Surat Keputusan PT. INDOJAYA PAN PRATAMA No. 18/SK-DIR/IJP/X/2014. Diberi tanda T.I-3;
4. Foto copy tanda terima sertifikat tertanggal 24 Juni 2015. Diberi tanda T.I-4;
5. Foto copy surat pernyataan yang dibuat oleh Januri (Tergugat II). Diberi tanda T.I-5;

Menimbang, bahwa selain telah mengajukan bukti surat, Tergugat I telah pula mengajukan satu orang saksi yang telah memberikan keterangannya tanpa dibawah sumpah, yakni :

Saksi TRIE HANDAYANI :

- Bahwa prosedur jika seseorang akan mengajukan pembelian rumah adalah konsumen datang sendiri ke kantor pemasaran PT.Indojaya, setelah itu jika ada yang cocok rumah yang mau dibeli maka konsumen harus membayar uang booking rumah, setelah itu konsumen harus membayar uang booking rumah, setelah itu konsumen harus membayar DP pembelian rumah, lalu jika pembelian rumah tersebut jika dibeli tunai maka konsumen akan melunasi kekurangan harga rumah yang telah disepakati bersama.
- Bahwa ada 5 (lima) orang sales pemasaran.
- Bahwa antara lain Aan, Hasan, Toto, Bayu.
- Bahwa saksi sebagai kasir pada PT.Indojaya.
- Bahwa jika dalam waktu 15 (lima belas) hari sejak membayar uang booking dan ternyata konsumen tersebut tidak datang atau tidak menindaklanjuti pesanan rumah tersebut, maka hal tersebut dianggap batal pembelian rumah.
- Bahwa bisa apabila konsumen menitipkan uang DP pada orang lain.
- Bahwa biasanya dititipkan kepada sales.
- Bahwa ada tanda bukti kwitansinya.
- Bahwa kwitansi pembayaran sementara adalah sales yang membuat.
- Bahwa sales manager dan manager marketing adalah sama.
- Bahwa seorang sales hanya punya wewenang membuat SP saja.
- Bahwa sales Sdr.Rizki (Penggugat I) adalah Sdr.Aan.
- Bahwa tidak ada kwitansi bukti pembayaran dari Sdr.Aan.

Halaman 19 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn

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.

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 yang mengambil kwitansi bukti pembayaran adalah Sdr.Januri (Tergugat II).
- Bahwa uang booking sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tersebut tidak ada tindaklanjutnya.
- Bahwa apabila tidak ada tindaklanjut maka pembelian rumah dianggap batal.
- Bahwa dengan batalnya pembelian rumah tersebut saksi pernah menghubungi Penggugat lewat telepon tapi tidak berhasil.
- Bahwa Penggugat datang ke kantor PT. Indojoya setelah ada audit terhadap Sdr.Aan dan Sdr.Januri (Tergugat II).
- Bahwa yang dibicarakan dalam audit tersebut adalah PT.Indojoya akan mengembalikan uang Para Penggugat sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat dalam pembelian rumah tersebut tetapi uang itu ternyata tidak disetorkan ke PT.Indojoya semua, disetorkan oleh Sdr.Januri atau Afu hanya Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).
- Bahwa atas kebijakan tersebut Penggugat menolak, Penggugat menuntut untuk dikembalikan semua uangnya.
- Bahwa uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dianggap uang booking.
- Bahwa pihak PT.Indojoya tidak pernah mengeluarkan surat pembatalan pembelian rumah.
- Bahwa Direktur utamanya adalah Pak Surya (Tergugat I).
- Bahwa yang menentukan harga rumah tersebut adalah Pak Surya.
- Bahwa Pak Afu (Tergugat II) posisinya sebagai sales manager.
- Bahwa awalnya Pak Afu meminjam sertifikat tersebut tetapi pada kenyataan sertifikat tersebut diberikan kepada Para Penggugat tanpa sepengetahuan Pak Surya (Tergugat I).
- Bahwa PT.Indojoya pernah mau menjual ke konsumen lain sebab PT.Indojoya beranggapan bahwa Penggugat tidak jadi membeli rumah tersebut sebab disini Penggugat dianggap sudah mengundurkan diri untuk membeli rumah tersebut.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

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.

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)



Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Para Penggugat maupun Tergugat I telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing tertanggal 19 Januari 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak sudah tidak mengajukan apapun dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa segala apa yang termuat dalam berita acara dianggap telah termuat pula dalam putusan ini dan oleh karenanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya telah mengajukan pula tuntutan provisi yang menuntut kiranya Para Penggugat dapat masuk dan menggunakan rumah yang menjadi obyek sengketa sebagai tempat tinggal;

Menimbang, bahwa tuntutan provisional (*provisioneeleis*) adalah merupakan permohonan yang diajukan untuk memperoleh "tindakan sementara" selama proses persidangan berlangsung, dimana sifat dan isi "tindakan sementara" tersebut bukan mengenai pokok sengketa;

Menimbang, bahwa dengan mengingat hakikat dari tuntutan provisional dihubungkan dengan dalil Para Penggugat dalam provisinya, Majelis Hakim menilai bahwa tentang permintaan agar Para Penggugat dapat menempati rumah yang menjadi obyek sengketa adalah merupakan tuntutan yang berkaitan dengan materi pokok perkara, mengingat apa yang dimintakan Para Penggugat dalam tuntutan provisinya bukanlah merupakan tindakan sementara, melainkan apa yang menjadi tuntutan dalam materi pokok perkara dalam surat gugatannya, dimana pokok sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terkait hubungan jual beli atas satu unit rumah yang menjadi obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3260/ Kalijaga yang terletak di Perumahan Montana Village, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, kota Cirebon, Blok C No. 36, Type Rosemary;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka terhadap tuntutan provisi Para Penggugat tidaklah beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I bersamaan dengan jawabannya telah mengajukan eksepsi, yakni :

- Eksepsi gugatan Para Penggugat Obscuurlibel atau gugatan Para Penggugat kabur, tidak jelas karena dalam posita gugatan menguraikan tentang wanprestasi akan tetapi dalam petitum gugatan Para Penggugat meminta mengesahkan jual beli yang atau belum pernah terjadi antara Tergugat I dan Para Penggugat;
- Bahwa gugatan Para Penggugat Exceptio in Persona karena Tergugat I tidak pernah menerima uang pembelian rumah dari Para Penggugat, hal ini jelas dari bukti kwitansi yang diperlihatkan pada Tergugat I oleh Para Penggugat dimana uang tersebut diterima sebagai titipan dari Para Penggugat kepada Tergugat II, akan tetapi titipan tersebut tidak pernah sampai pada tergugat I, oleh karena itu gugatan Para Penggugat yang menarik Tergugat I adalah keliru;
- Bahwa surat kuasa yang ditandatangani oleh Advokat Magang adalah tidak sah karena Para Advokat Magang belum memenuhi syarat untuk beracara sesuai Undang-Undang Advokat (UU No. 18 Tahun 2003) Pasal 1 ayat (1) Jo. Pasal 3 ayat 1 oleh karena itu gugatan yang ditandatangani Para Advokat Magang menjadi tidak sah sehingga gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.
- Bahwa gugatan Para Penggugat menyangkut alamat Tergugat II tidak jelas karena dalam gugatan Para Penggugat menggugat Tergugat II beralamat di Panorama Majasem Cirebon, disatu sisi menyatakan juga alamatnya di Kepolisian Sektor Selatan Timur Kota Cirebon, padahal diketahui alamat sesuai KTP Tergugat II di Tamansari 8/81/No.100 Jakarta Barat.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah bantahan Tergugat yang tidak mengenai pokok perkara dan apabila bantahan tersebut



dapat diterima oleh Hakim, maka bantahan tersebut dapat mengkhiri pemeriksaan terhadap pokok perkara;

- Tentang gugatan Para Penggugat Obscuurlibel.

Menimbang, bahwa yang dimaksud gugatan kabur (Obscuurlibel) adalah adanya ketidaksesuaian antara uraian posita dengan petitum dalam gugatan atau adanya ketidaksesuaian antara fakta hukum dengan dasar hukum yang menjadi dasar diajukannya gugatan;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mencantumkan perihal gugatan wanprestasi dan dalam amar gugatan poin ke-4 Para Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Cirebon menyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat jual beli tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Montana Village yang berlokasi di Kelurahan Kalijaga, Blok C No. 36 Type Rossemary, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3260;

Menimbang, bahwa wanprestasi adalah perbuatan ingkar janji dimana seseorang dianggap tidak memenuhi prestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah didasari oleh adanya perikatan jual beli atas tanah serta satu unit rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana tersebut diatas yang menjadi obyek sengketa dimana perikatan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II belum dilakukan secara tertulis atau tertuang dalam suatu perjanjian, maka adalah hal yang sangat wajar mengingat masih adanya hubungan kausalitas/keterkaitan antara perihal gugatan wanprestasi dalam posita dengan petitum ke-4 dari gugatan Para Penggugat yakni tentang pengesahan jual beli yang dilakukan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka terhadap eksepsi gugatan Penggugat kabur haruslah dinyatakan ditolak;

- Tentang eksepsi gugatan Penggugat Exceptio In Persona.

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat ditujukan kepada Tergugat I, yakni PT.INDOJAYA PAN PRATAMA, dimana Tergugat II bekerja sebagai Manager Marketing pada PT.INDOJAYA PAN PRATAMA sehingga dapat dikatakan bahwa Tergugat II memiliki hubungan kerja dengan Tergugat I. Apakah kemudian Tergugat I tidak pernah menerima uang dari Para Penggugat menurut penilaian Majelis Hakim diperlukan pembuktian dalam

Halaman 23 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan terhadap pokok perkara dan oleh karenanya, maka terhadap eksepsi ke-2 tentang gugatan Penggugat Exceptio In Persona telah memasuki pokok perkara dan oleh karenanya haruslah dinyatakan ditolak;

- Tentang eksepsi surat kuasa yang ditandatangani oleh Advokat Magang.

Menimbang, bahwa hakikatnya sesuai ketentuan Peraturan Peradi No. 1 Tahun 2006 tentang Perubahan Asas Peraturan Perhimpunan Advokat Indonesia No. 1 Tahun 2006 Tentang Pelaksana Magang Untuk Calon Advokat Pasal 7b ayat (2) dan (3) yang pada pokoknya menegaskan bahwa Calon Advokat Magang tidak diperkenankan untuk beracara dan hanya diperkenankan sebagai pendamping Advokat, maka dengan memperhatikan surat kuasa khusus Para Penggugat dan proses selama pemeriksaan terhadap pokok perkara, Majelis Hakim mencermati bahwa para Calon Advokat Magang tidak menandatangani surat kuasa khusus tanpa Advokat dan tidak pernah pula beracara tanpa didampingi oleh Advokat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa oleh karenanya maka eksepsi tentang tidak sah kuasa khusus Para Penggugat dinyatakan ditolak;

- Tentang Eksepsi alamat Tergugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR disebutkan, bahwa gugatan dapat diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum dimana Tergugat bertempat tinggal atau jika Tergugat tidak mempunyai tempat tinggal yang diketahui, ditempat kediamannya yang sebenarnya;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 118 HIR tersebut, maka alamat Tergugat tidak harus ditujukan sesuai dengan tempat tinggal yang dibuktikan dengan kartu identitas, namun juga dapat ditujukan pada tempat kediamannya atau oleh karena posisi Tergugat II sedang menjalani penahanan oleh pihak berwajib karena adanya laporan Tergugat I atas Tergugat II, maka Para Penggugat untuk mamastikan bahwa Tergugat II mengetahui tentang adanya gugatan yang ditujukan kepadanya, maka alamat Tergugat II juga ditujukan di tempat mana Tergugat II menjalani penahanan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap eksepsi alamat Tergugat II dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan tentang telah dilunasinya pembayaran atas satu unit rumah yang terletak di Perumahan Montana Village yang berlokasi di Kelurahan Kalijaga, Blok C No. 36 Type Rossemary, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3260 dengan harga rumah yang telah disepakati senilai Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 s/ P-7 serta telah pula mengajukan satu orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I selaku pengembang atas Perumahan Montana Village yang terletak di Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon telah menyampaikan dalil-dalil bantahannya dengan menegaskan bahwa Para Penggugat tidak pernah menyetorkan uang pembelian rumah tersebut pada Tergugat I dimana Para Penggugat hanya menitipkan uang pembelian rumah kepada Tergugat II dan oleh Tergugat II uang pembelian rumah tersebut tidak pernah disampaikan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat tertanda T.I-1 s/d T.I-5 serta telah pula mengajukan satu orang saksi yang telah memberikan keterangan di muka persidangan tanpa disumpah;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat II meskipun telah dipanggil secara patut, namun tidak juga hadir ataupun menyuruh kuasanya untuk hadir dalam persidangan dan oleh karenanya maka Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat I telah mengabaikan serta melepaskan hak dan kepentingannya di muka persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Para Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya ? atukah Tergugat I dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-1 berupa Surat Pemesanan, menunjukan bahwa benar Para Penggugat telah melakukan pemesanan atas satu unit rumah di Montana Village type Rosemary Blok C.36 dengan luas 140 m2 dengan harga Rp. 210.000.000,- dilakukan dengan pembayaran cash (tunai) bertahap yang ditandatangani oleh Aan Sodikin selaku sales pada PT. INDOJAYA PAN PRATAMA;

Halaman 25 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat tertanda P-3 berupa kwitansi pembayaran tanggal 24 Maret 2015, Para Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 173.000.000,- (seratus tiga puluh tiga juta rupiah) yang ditandatangani oleh Januri (Tergugat II), berdasarkan bukti surat tertanda P-4 berupa kwitansi tanggal 14 Juni 2015 juga menunjukkan bahwa Para Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang ditandatangani oleh Januri (Tergugat II) serta berdasarkan bukti surat tertanda P-5 berupa bukti transfer atas sejumlah uang sebesar Rp. 17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) Bank BRI diperuntukan untuk pelunasan pembayaran rumah atas nama Para Penggugat. Dengan total seluruh pembayaran rumah sebesar Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda T.I-5 yakni Surat Pernyataan yang dibuat oleh Januri (Tergugat II) menjelaskan bahwa uang sebesar Rp. 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) yang diperuntukan untuk pembayaran atas satu unit rumah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3260 Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon telah diambil dan tidak disetorkan oleh Tergugat II kepada pihak perusahaan (Tergugat I), sedangkan uang senilai Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sesuai dalam jawaban Tergugat I adalah sebagai pembayaran booking fee adalah benar telah diterima oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut telah nyata bahwa Tergugat II sebagaimana dalam Surat Keputusan PT.Indojaya Pan Pratama No. 18/SK-DIR/IJP/X/2014 yang menjabat sebagai Manager Marketing pada Department Pemasaran pada PT. INDOJAYA PAN PRATAMA yang mewakili kepentingan Tergugat I sehubungan dengan tugas Tergugat II telah tidak menyetorkan uang pelunasan pembayaran atas satu unit rumah yang dibayarkan oleh Para Penggugat kepada perusahaan PT.INDOJAYA PAN PRATAMA (Tergugat I);

Menimbang, bahwa dengan telah dibayar lunas pembayaran atas satu unit rumah (obyek sengketa) oleh Para Penggugat sebesar Rp. 210.00.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah), namun Para Penggugat hingga saat ini belum dapat menikmati rumah tersebut oleh karena Tergugat I menilai bahwa Para Penggugat telah membatalkan pembelian atas satu unit rumah tersebut, jelas menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut diatas, telah nyata bahwa Para Penggugat memenuhi kewajibannya (prestasinya) dengan membayar lunas uang pembelian atas satu unit rumah (obyek sengketa) seharga

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.

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)



Rp. 210.000.000,-(dua ratus sepuluh juta rupiah) sesuai bukti surat tertanda P-1 berupa surat pemesanan, sementara Tergugat I belum juga menyerahkan satu unit rumah (obyek sengketa) tersebut kepada Para Penggugat dengan tidak dibuatkannya Akta Jual Beli (AJB) atas satu unit rumah (obyek sengketa) dengan sertifikat hak bangunan No. 3260 Kelurahan Harjamukti Kota Cirebon;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1367 ayat (3) KUHPerdara ditegaskan bahwa : **"majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka adalah bertanggungjawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan"**;

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut sejalan dengan Yurisprudensi MARI tertanggal 4 Juni 1973 No. 558 K/Sip/1971 yang menegaskan bahwa **"majikan harus mengganti kerugian yang timbul karena kesalahan pegawainya"**;

Menimbang, bahwa oleh karenanya, maka Tergugat I sebagai pimpinan PT. Indojaya Pan Pratama bertanggung jawab atas kesalahan Tergugat II yang bekerja mewakili urusan Tergugat I dalam hal memasarkan rumah-rumah yang dijual oleh Tergugat I sebagai pengembang;

Menimbang, bahwa dengan tidak dipenuhinya prestasi oleh Tergugat I setelah Para Penggugat memenuhi prestasinya, maka Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa bentuk-bentuk wanprestasi antara lain:

- a. Tidak berprestasi sama sekali atau berprestasi tapi tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki.
- b. Terlambat memenuhi prestasi.
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik atau tidak sebagaimana mestinya.
- d. Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menimbang, bahwa dengan tidak ditindaklanjutinya proses jual beli satu unit rumah (obyek sengketa) oleh Tergugat I, maka menurut Majelis Hakim Tergugat I dan Tergugat II tidak berprestasi sama sekali;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka terhadap petitum ke-2 dari gugatan Para Penggugat selayaknya dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi AAT HIDAYAT bahwa sebelum melakukan pemesanan Para Penggugat bersama dengan Tergugat II melihat ke lokasi rumah dan setelah disepakati harga rumah sebesar Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah), selanjutnya Para Penggugat

Halaman 27 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pelunasan dengan pembayaran cash bertahap yakni sebanyak tiga kali pembayaran sebagaimana bukti surat tertanda P-3, P-4 dan P-5;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang telah dilakukan dan diperbuat oleh Para Penggugat menunjukkan adanya itikad baik dari Para Penggugat untuk menempuh proses jual beli dengan melunasi pelunasan pembayaran atas pembelian satu unit rumah (obyek sengketa) tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karenanya maka Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka terhadap petitum ke-3 dari gugatan Para Penggugat selayaknya dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk menentukan sah atau tidaknya suatu perikatan, undang-undang telah menentukan tentang syarat sahnya perikatan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yakni :

- Adanya kesepakatan.

Kesepakatan pembelian atas satu unit rumah dalam perkara ini tertuang dalam bukti surat tertanda P-1 berupa surat pemesanan dimana dalam surat tersebut telah tertera tanda tangan pemesan yakni Penggugat I dan sales PT. INDOJAYA PAN PRATAMA, Aan Sodikin dengan turut mencantumkan harga rumah sebesar Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) serta cara pembayaran yakni dengan cash (tunai) bertahap;

- Kecakapan.

Kecakapan yang dimaksud adalah subyek hukum sebagai pendukung hak dan kewajiban dimana baik Para Penggugat sebagai pembeli dianggap adalah orang yang cakap dan mampu bertanggung jawab dalam melakukan perbuatan hukum demikian pula dengan Sdr.Aan Sodikin yang mewakili kepentingan pihak pengembang yakni PT.Indojaya Pan Pratama selaku Penjual.

- Suatu hal tertentu.

Adalah merupakan obyek yang diperjanjikan atau disepakati, dalam hal ini yang menjadi obyek kesepakatan adalah satu unit rumah terletak di Perumahan Montana Village yang berlokasi di Kelurahan Kalijaga, Blok C No. 36 Type Rossemary, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3260;

- Suatu sebab yang halal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suatu sebab yang halal dapat diartikan sebagai tujuan atau maksud dilakukannya perjanjian/kesepakatan dimana kesepakatan yang dilakukan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah dimaksudkan untuk mengadakan kesepakatan jual beli atas satu unit rumah tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka terhadap petitum ke-4 dari gugatan Para Penggugat agar dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat jual beli tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Montana Village yang berlokasi Kelurahan Kalijaga, Kota Cirebon Blok C36, Type Rosemary, luas tanah 147 m², luas bangunan 40 m², kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon dengan Sertifikat hak Guna Bangunan No. 3260/Kalijaga atas nama Tergugat I dengan batas-batas :

- Sebelah utara : rumah milik IYAN;
Sebelah timur : tanah kosong kapling Blok C No. 32;
Sebelah selatan : jalan komplek perumahan;
Sebelah barat : jalan komplek perumahan;
Selayaknya dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam uraian pertimbangan dimuka telah dinyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi, maka akibat dari adanya wanprestasi, Para Penggugat sesuai ketentuan Pasal 1267 KUHperdata, dapat mengajukan tuntutan :

1. Pemenuhan perikatan.
2. Ganti kerugian (sesuai ketentuan Pasal 1243-1252 KUHperdata) yang meliputi :
 - a. Biaya, yaitu segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan Penggugat.
 - b. Rugi, segala akibat negative dari adanya kelalaian yang dilakukan oleh Tergugat.
 - c. Bunga, yaitu keuntungan yang diharapkan namun tidak diperoleh oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa oleh karenanya, maka undang-undang memberikan hak kepada Para Penggugat menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II memenuhi perikatan dengan menandatangani akte Jual Beli atas obyek sengketa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, apabila Tergugat I menolak menandatangani Akta Jual Beli, maka dengan putusan ini Para Penggugat diberi kuasa khusus untuk dan atas nama Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual

Halaman 29 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli tanah dan rumah sengketa, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu. Oleh karena ketentuan Pasal 617 KUHPerdara mengisyaratkan bahwa **“tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tidak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, dengan ancaman pembatalan”**;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka terhadap petitum ke-5 dari gugatan Para Penggugat dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa agar putusan ini tidak menjadi sia-sia maka Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah yang sudah dibeli Para Penggugat kepada Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun;

Menimbang, bahwa oleh karenanya terhadap petitum ke-6 dari gugatan Para Penggugat dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang adanya tuntutan dwangsom (uang paksa) sebagaimana dalam gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa tujuan penjatuhan uang paksa dimaksudkan agar Para Tergugat bersedia melaksanakan isi putusan, namun demikian untuk tetap menjaga nilai-nilai keseimbangan dan keadilan dalam penjatuhan nilai uang paksa maka Majelis Hakim menilai besaran uang paksa yang patut dikenakan kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) setiap harinya terhitung sejak Para Tergugat mendapat teguran untuk melaksanakan putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena selama proses persidangan dalam perkara ini tidak pernah diletakan sita jaminan terhadap benda berupa apapun milik Tergugat, maka terhadap petitum ke-8 dari gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-9 dari gugatan Para Penggugat berkaitan dengan penjatuhan putusan serta merta, mengingat tidak adanya urgensi dan tidak terpenuhinya syarat-syarat penjatuhan putusan serta merta dalam perkara ini maka terhadap petitum ke-9 dari gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan bukti berupa surat-surat yang tidak diuraikan satu-persatu selama berkaitan dengan uraian pertimbangan dalam putusan ini dianggap telah pula dipertimbangkan sebagai bukti yang mendukung masing-masing bukti surat sebagaimana tersebut diatas;

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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR disebutkan bahwa "*barangsiapa dikalahkan akan membayar biaya perkara*", dan oleh karena apa yang menjadi tuntutan pokok dari gugatan Para Penggugat telah dikabulkan, maka Tergugat I dan Tergugat II menurut penilaian Majelis Hakim tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya, sehingga terhadap Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, ketentuan Pasal 1367 ayat (3) KUHPerdara Pasal 1267 KUHPerdara, ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Para Tergugat telah wanprestasi ;
- Menyatakan Para Penggugat sebagai Pembeli beritikad baik ;
- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat jual beli tanah dan rumah yang terletak di Perumahan MONTANA VILLAGE yang berlokasi Kelurahan Kalijaga, Kota Cirebon, Blok C No.36, Type Rosemary, luas tanah 147 m2, luas bangunan 40 m2, Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dikenal dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3260/ Kalijaga atas nama Tergugat I, dengan batas-batas :

Sebelah utara : rumah milik IYAN ;

Sebelah timur : tanah kosong Kapling Blok C No.32 ;

Sebelah selatan : jalan kompleks perumahan ;

Sebelah barat : jalan kompleks perumahan ;

Halaman 31 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli atas obyek sengketa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, apabila Tergugat I menolak menandatangani Akta Jual Beli, maka dengan putusan ini Para Penggugat diberi kuasa khusus untuk dan atas nama Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli tanah dan rumah sengketa, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu ;
- Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah yang sudah dibeli Para Penggugat kepada Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun ;
- Menghukum Para Tergugat membayar kepada Para Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) setiap hari jika Para Tergugat lalai atau sengaja tidak memenuhi putusan, terhitung sejak Para Tergugat mendapat teguran untuk memenuhi putusan ;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 616.000,- (Enam Ratus Enam Belas Rupiah) secara tanggung renteng;
- Menolak gugatan Para Penggugat selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon, pada hari Senin, tanggal 25 Januari 2016 , oleh kami, SUHARYANTI, S.H., sebagai Hakim Ketua, ROZI YHOND ROLAND, S.H.,M.H ,dan ZOYA HASPITA, S.H. M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 2 Februari 2016 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu SUDIYATMO, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ROZI YHOND ROLAND , S.H., M.H.

SUHARYANTI, S.H.

ZOYA HASPITA, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

SUDIYATMO, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp. 50.000,00
3. Biaya panggilan	Rp. 500.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp. 25.000,00
5. Redaksi	Rp. 5.000,00
6. Materai	<u>Rp. 6.000,00 +</u>

Jumlah Rp.616.000,00.
(enam ratus enam belas ribu rupiah).

Cacatan :

Dibuat Salinan Sah sesuai dengan aslinya, Putusan No.68/Pdt.G/2015/PN.Cbn. tanggal 2 Februari 2016, bahwa Salinan Putusan diberikan untuk dan atas permintaan UGI HIKMAT SUGIA, S.H. sebagai Kuasa Penggugat.

Panitera Pengadilan Negeri Cirebon,

SUTRISNO BARDI,SH.MH.

Biaya-biaya :

Materai	Rp. 6.000,-
<u>Leges</u>	<u>Rp.14.700,-</u>
Jumlah	Rp.20.700,-

Halaman 33 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn



Perincian biaya :

7. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
8. Biaya Proses	Rp. 50.000,00
9. Biaya panggilan	Rp.500.000,00
10. PNBP Panggilan	Rp. 25.000,00
11. Redaksi	Rp. 5.000,00
12. Materai	<u>Rp. 6.000,00 +</u>

Jumlah Rp.616.000,00.
(enam ratus enam belas ribu rupiah).

Cacatan :

Dibuat Salinan Sah sesuai dengan aslinya, Putusan No.68/Pdt.G/2015/
PN.Cbn. tanggal 2 Februari 2016, bahwa Salinan Putusan diberikan untuk
dan atas permintaan SAMUEL RAMBING, S.H. sebagai Kuasa Terugat.

Panitera Pengadilan Negeri Cirebon,

SUTRISNO BARDI,SH.MH.

Biaya-biaya :

Materai Rp. 6.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

<u>Leges</u>	Rp.14.700,-
Jumlah	Rp.20.700,-