



P U T U S A N

Nomor : 62/Pdt.G/2011/PN.Dpk.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. N a m a : RITA NOVIYANTI.
Pekerjaan : Karyawan Swasta.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/ PLATINUM,
BLOK AA- 26, Depok, Jawa Barat.
2. N a m a : RANI NOVER GINTING.
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/PLATINUM,BB-
06, Depok, Jawa Barat.
3. N a m a : DIAH AYU SULISTIJOWATI.
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/ PLATINUM,BB-
35, Depok, Jawa Barat.
4. N a m a : NASLIN.
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/ PLATINUM, AA-
72, Depok, Jawa Barat.
5. N a m a : RIFKI HENDRAMAHDI.
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/PLATINUM,BB-
65, Depok, Jawa Barat.
6. N a m a : LOLITA PRASATANIA.
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/ PLATINUM, AA-
61, Depok, Jawa Barat.
7. N a m a : WIRDA SARASANTI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/ PLATINUM, BB-66, Depok, Jawa Barat.

8. N a m a : DESMA YOLENDRA.
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/ PLATINUM, AA-75, Depok, Jawa Barat.

9. N a m a : NUNNY NURUL ARIANI.
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/ PLATINUM, BB-33, Depok, Jawa Barat.

10. N a m a : HENDRI SUNANDI.
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/ PLATINUM, BB-72, Depok, Jawa Barat.

11. N a m a : IRMAN HAKIM.
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/PLATINUM,BB-42, Depok, Jawa Barat.

12. N a m a : YUDHO MEWAH ANGKASA.
Pekerjaan : TNI AL.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/PLATINUM,BB-40, Depok, Jawa Barat.

13. N a m a : ALI AMRAN.
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/PLATINUM, AA-85, Depok, Jawa Barat.

14. N a m a : HABIBURRAHMAN.
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/ PLATINUM, BB-64, Depok, Jawa Barat.

15. N a m a : JEFFRI MARSELINUS SINAGA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/ PLATINUM, BB-70, Depok, Jawa Barat.
16. N a m a : KIAGUS ABDULLAH.
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/ PLATINUM, AA-83, Depok, Jawa Barat.
17. N a m a : ECHO REZKI.
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/PLATINUM, BB-34, Depok, Jawa Barat,
18. N a m a : TRISNANTO YUONO,
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA,
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/PLATINUM, BB-15, Depok, Jawa Barat,
19. N a m a : KASMIR.
Pekerjaan: KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/PLATINUM, BB-62, Depok, Jawa Barat,
20. N a m a : URIP AGUNG.
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/ PLATINUM, AA-28, Depok, Jawa Barat.
21. N a m a : RIKA NOVITA.
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/PLATINUM, BB-68, Depok, Jawa Barat.
22. N a m a : RAMDANI SULAEMAN.
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/PLATINUM, BB-03, Depok, Jawa Barat.
23. N a m a : EDWAR ANWAR.
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.
Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/ PLATINUM, BB-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

69, Depok, Jawa Barat.

24. N a m a : ACHDIAN BEKA PURBA.

Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA.

Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/ PLATINUM,
BB- 71, Depok, Jawa Barat.

25. N a m a : ARIES FIRDIANSYAH.

Pekerjaan: KARYAWAN SWASTA.

Alamat : Kompleks Perum The Address Cluster III/ PLATINUM, AA-
89, Depok, Jawa Barat.

Dalam hal ini telah memilih domisili hukum di kantor Kuasanya, Abdullah, S.H.,MH., And Associates, Advokat/ Pengacara, Solicitor and Legal Consultant, beralamat di Komplek Perum Ciampea Asri Jl. Kemuning, No. 23, Rt. 02/06, Ciampea, Bogor, Indonesia. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal, 31 Maret 2011,

Selanjutnya disebut sebagai ----- Para Penggugat ;

M e l a w a n :

PT. Puribrasali Realtindo, yang beralamat di Jl.Let. Jend. S. Parman, Kav. H1, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya 1. SYARIFUDDIN ACHMAD, SH. MM, 2. DARMADIANTO, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 JUNI 2011, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, di bawah Nomor : 161/SK/PDT/2011/ PN.Dpk, tanggal 07 JUNI 2011.

Selanjutnya disebut sebagai ----- Tergugat ;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Telah membaca surat-surat perkara yang bersangkutan ;

Telah meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 28 April 2011 telah diperbaiki tanggal 16 Agustus 2011, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah Register No.62/Pdt.G/2011/ PN.Dpk. telah menggugat Tergugat, dengan mengemukakan hal-hal 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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah konsumen perumahan The Address yang terletak di Kelurahan Leuwinaung Kecamatan Cimanggis dan atau Tapos, Kotif Depok, Jawa Barat, di mana PT. Puribrasali Realtindo sebagai Developer/Pengembang atas perumahan dimaksud;
2. Bahwa rumah yang dibeli Penggugat dibayar dengan menggunakan fasilitas kredit bank dan telah dilakukan dengan nilai beli bervariasi dari masing-masing konsumen berbeda-beda yang terinci dalam lampiran sebagai berikut : (Bukti P-1);

| Nama | Blok | Harga beli |
|-------------------------------|------|-------------------|
| 1. RITA NOVIYANTI. | AA26 | Rp. 381.181.818,- |
| 2. RANI NOVER GINTING. | BB6 | Rp. 385.000.000,- |
| 3. DIAH AYU SULISTIOWATI. | BB35 | Rp. 264.000.000,- |
| 4. NASLIN. | AA72 | Rp. 343.000.000,- |
| 5. RIFKI HENDRAMAHD. | BB65 | Rp. 253.000.000,- |
| 6. LOLITA PRASATANIA B.W. | AA61 | Rp. 253.000.000,- |
| 7. WIRDA SARASANTI. | BB66 | Rp. 260.000.000,- |
| 8. DESMA YOLENDRA. | AA75 | Rp. 355.000.000,- |
| 9. NUNNY NURUL ARIANI. | BB33 | Rp. 268.000.000,- |
| 10. HENDRI SUNANDI. | BB72 | Rp. 290.809.000,- |
| 11. IRMAN HAKIM. | BB42 | Rp. 357.746.000,- |
| 12. YUDHO MEWAH ANGKASA. | BB40 | Rp. 257.037.000,- |
| 13. ALI AMRAN. | AA85 | Rp. 197.520.661,- |
| 14. HABIBURRAHMAN. | BB64 | Rp. 211.000.000,- |
| 15. JEFFRI MARSELINUS SINAGA. | BB70 | Rp. 240.000.000,- |
| 16. KIAGUS ABDULLAH. | AA83 | Rp. 186.363.636,- |
| 17. ECHO REZKI. | BB34 | Rp. 268.000.000,- |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | |
|-------------------------|------|-------------------|
| 18. TRISNANTO YUONO. | BB15 | Rp. 291.735.537,- |
| 19. KASMIR. | BB62 | Rp. 237.600.000,- |
| 20. URIP AGUNG. | AA28 | Rp. 397.800.000,- |
| 21. RIKA NOVITA. | BB68 | Rp. 238.016.528,- |
| 22. RAMDANI SULAEMAN. | BB03 | Rp. 419.000.000,- |
| 23. EDWAR ANWAR. | BB69 | Rp. 257.000.000,- |
| 24. ACHDIAN BEKA PURBA. | BB71 | Rp. 258.987.273,- |
| 25. ARIES FIRDIANSYAH. | AA89 | Rp. 186.363.636,- |

3. Bahwa berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam Akte Jual beli, bahwa "kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, Jawa Barat", maka oleh karena itu gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Depok sebagai pemilik kompetensi absolut, untuk menerima, memeriksa, mengadili serta memutus perkara perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dalam jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Bahwa dalam pembelian rumah oleh Penggugat dari Tergugat, tidak semua Penggugat mendapatkan Akte Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan ketika diminta dari notaris/PPAT, dan pihak notaris/PPAT, mengatakan berkas PPJB sudah diambil semua oleh Tergugat namun Tergugat tidak memberikannya kepada Penggugat fotocopynya sekalipun. Akibatnya Penggugat tidak memiliki dokumen untuk mengetahui apa yang telah diatur dalam PPJB tersebut. Hanya sebagian kecil yang mendapat fotocopy PPJB tersebut, padahal PPJB tersebut merupakan haknya Penggugat untuk memilikinya;
5. Bahwa Penggugat membeli rumah dari Tergugat sebagai-mana dimaksud, dengan type Cluster di mana perumahan Cluster memiliki fasilitas tersendiri dengan dilengkapi pagar pembatas yang terbuat dari tembok beton, fasum dan fasos dalam hal ini Cluster III/Platinum disediakan lapangan olah raga berupa kolam renang dan lapangan futsal yang dijanjikan pada saat unit rumah di Cluster III/Platinum telah dibangun lebih dari 40 rumah, fasum dan fasos tersebut harus pula sudah dibangun, keamanan 24 jam, aliran listrik

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang cukup memadai sesuai dengan standar nasional Indonesia yang ditetapkan oleh PLN yakni 2200 VA, dengan tegangan 220 V sebagaimana dimuat dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tahun 2000. Akan tetapi sampai dengan saat ini apa yang dijanjikan pada saat awal pembelian oleh Tergugat melalui bagian marketing Tergugat, tidak ditepati oleh Tergugat. Janjinya kabel listrik yang ada, dialirkan ke dalam rumah dan atau di luar rumah tertanam dalam tanah dan atau dinding semen dan atau lantai rumah dan atau taman dan atau dijalanan tertanam dengan baik yang menjadikan aman dan atau tidak mengancam keselamatan seluruh warga perumahan. Akan tetapi kenyataan ini sama sekali tidak dipenuhi atau dilanggar oleh Tergugat sehingga menjadikan keamanan Penggugat sangat terancam karena setiap saat dapat terstrum atau terkena aliran listrik yang dapat mengancam keselamatan jiwa manusia, karena proses pemasangan kabel yang begitu membahayakan Penggugat dan seluruh anggota keluarga. (Bukti P-2);

6. Bahwa pemasangan kabel listrik yang dilakukan oleh Tergugat berantakan dimana-mana bahkan sama sekali tidak terbungkus pengaman yang baik. Sehingga dapat membahayakan keselamatan bahkan dapat menyebabkan kebakaran. Termasuk kabel sambungan listrik ke dalam rumah yang tidak tertanam di dinding semen serta tidak terbungkus yang aman di rumah Penggugat. Kondisi ini bertentangan dengan ketentuan standarisasi pemasangan kabel listrik yang berlaku secara nasional, maupun perjanjian dalam pembangunan perumahan yang disampaikan Tergugat kepada Penggugat pada saat awal melakukan marketing perumahan di The Address. (Bukti P-3);
7. Bahwa Pemasangan kabel listrik untuk penerangan umum di jalan/jalanan tidak tertanam sebagaimana mestinya bahkan jauh dari standar yang ditetapkan oleh ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan Standarisasi Nasional Indonesia tahun 2000 tentang Persyaratan Umum Instalasi Listrik pada bagian 7.15. Dalam ketentuan Permen Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor 04 tahun 2009 Tentang Aturan Distribusi Tenaga Listrik, Bab IV tentang Aturan Penyambungan (Connection Code-CC) Pasal CC 4.1 tentang Persyaratan Umum, CCL 1.0, disebutkan pemasangan sambungan harus sesuai dengan standar Nasional Indonesia(SNI);

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan ketentuan syarat Pemasangan Umum instalasi Listrik (PUIL) tahun 2000, disebutkan untuk pemasangan listrik yang dilewati kendaraan kabel harus ditanam sedalam 0,8 M atau 80 Cm dan kabel tanah yang tidak dilalui kendaraan harus ditanam sedalam 0,6 M atau 60 Cm. Tetapi kenyataannya ketentuan penanaman kabel listrik bawah tanah ini sama sekali tidak dipatuhi oleh Tergugat karena sampai dengan saat ini kabel listrik yang seharusnya ditanam tidak ditanam di tanah, walaupun ada yang ditanam hanya 0,1 M atau 10 Cm saja sehingga tidak memenuhi standar keselamatan Penggugat sebagai penghuni perumahan dan siapapun yang melintasi di areal perumahan yang ditempati oleh Penggugat. (Bukti P-4);
9. Bahwa standar listrik yang dijanjikan untuk setiap rumah dengan daya sebesar 2200 VA, dan dengan tegangan 220 V, dalam kenyataan tegangan listrik yang terpasang sebesar paling besar 180 V dan ini merupakan tegangan di bawah standar sehingga sebagian peralatan elektronik tidak dapat bekerja sebagaimana mestinya bahkan sering kali listrik di rumah penggugat padam karena tegangan listrik tersebut tidak mampu menahan beban penggunaan peralatan listrik di seluruh rumah Penggugat, meskipun peralatan elektronik yang dipergunakan Penggugat masih berada di bawah jumlah daya yang terpasang. Kondisi tegangan listrik yang demikian ini terjadi di semua rumah Penggugat yang menjadi konsumen Tergugat (PT. Puribrasali Realtindo sebagai Developer/Pengembang). (Bukti P-5);
10. Bahwa akibat dari rendahnya tegangan listrik tersebut peralatan elektronik milik Penggugat seperti alat pendingin ruangan (AC), blender, lemari es, bola lampu dan peralatan-peralatan listrik lainnya menjadi cepat rusak. Sampai dengan saat ini kerugian akibat rusaknya peralatan listrik tersebut rata-rata dialami oleh setiap Penggugat selama menempati rumah, yang ditaksir untuk masing-masing rumah Penggugat sebesar Rp.5.000.000,-;
11. Bahwa walaupun Tergugat sejak awal memperhatikan setiap keluhan Penggugat yang salah satunya rendahnya tegangan listrik yang berakibat turun naiknya tegangan, maka Penggugat tidaklah mengalami kerugian sedemikian besar. Taksiran kerugian tersebut di atas setelah dijumlah keseluruhan sebesar Rp. 5.000.000,- X 25 = 125.000.000,- (seratus dua puluh lima 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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa kondisi tegangan listrik dalam satu rumah bahkan tidak merata, antara yang depan sebesar 167.2-174,9 Volt sedangkan yang bagian belakang 168,2-171 Volt. Seharusnya tegangan listrik yang ideal sebesar 220 V. Hal ini sebagaimana contoh terjadi di rumah pada Blok BB-68 milik Ibu Rika Novita serta rumah-rumah Penggugat lainnya. Rendahnya tegangan listrik dan tidak teraturnya pembagian aliran listrik yang demikian ini terjadi disemua rumah Penggugat, tanpa ada satupun tegangan listrik yang stabil atau tidak teraturnya pembagian aliran listrik sesuai dengan standar. Seharusnya keadaan ini sebelum diserahkan kepada Penggugat dikontrol terlebih dahulu oleh Tergugat sebagai Developer/ Pengembang karena hal ini sudah menjadi tanggung jawab Tergugat sepenuhnya. Meskipun pembangunan perumahan tersebut tidak secara langsung dilakukan oleh Tergugat, tetapi dilakukan oleh kontraktor atau pihak ketiga, yang ditunjuk sendiri oleh Tergugat, dan pihak yang berhubungan langsung dengan Penggugat adalah Tergugat. Kewenangan pengawasan atas bangunan tersebut merupakan kewenangan dari Tergugat. Jadi sudah sewajarnya jika Penggugat meminta pertanggungjawaban yuridis dan materil kepada Tergugat. (Bukti P-6);
13. Bahwa kualitas fisik bangunan yang sudah dibangun oleh Tergugat tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan, di mana bangunan dan atau beton teras depan ternyata miring sebagaimana yang terjadi di rumah Bapak Urip Agung di Blok AA-28. (Bukti P-7);
14. Bahwa kualitas fisik bangunan yang retak-retak, atap yang bocor, juga terjadi pada kondisi bangunan, sebagaimana yang terdapat pada bangunan di rumah Bapak JEFFRI MARSELINUS SINAGA Blok BB-70, dan di rumah Ibu Diah Ayu Sulistijowati Blok BB-35 serta rumah-rumah lain, meskipun kondisi ini sudah disampaikan kepada Tergugat agar diperbaiki tetapi tidak juga diperbaiki. (Bukti P-8);
15. Bahwa kondisi lain juga terjadi sebagai perbuatan wanprestasi Tergugat sebagaimana terjadi di rumah Bapak Achdian Beka Purba di Blok BB-71, di mana pada saat serah terima rumah kondisi air sumur yang dijanjikan sama sekali belum terpasang baru belakangan terpasang, rumput taman yang belum ditanam, selain itu juga permasalahan kabel listrik rumah yang menghubungkan aliran listrik dari tiang listrik ke dalam rumah sama sekali

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tidak tertanam di tanah atau dalam dinding rumah. Bahkan untuk penyelesaian pembangunan rumah dimaksud Bapak Achdian Beka Purba, harus menggunakan/sewa jasa pengacara untuk mengingatkan Developer/ Pengembang PT. Puribrasali Realtindo, agar rumah BB-71 tersebut diselesaikan sesuai dengan janji Tergugat kepada Penggugat. Hal inipun belum maksimal dilaksanakan oleh Tergugat;

16. Bahwa perbuatan Tergugat telah pula melanggar ketentuan dalam Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7 huruf :

- (b) tentang “Kewajiban pelaku usaha adalah memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan”.
- (d) tentang “Kewajiban pelaku usaha adalah menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku”.
- (g) tentang “Kewajiban pelaku usaha adalah memberikan kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian”.

17. Bahwa selain itu Tergugat juga telah melanggar ketentuan Pasal 8 huruf, dalam Undang-undang Nomor 9 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yakni :

“Larangan memperdagangkan barang yang tidak sesuai dengan janji, yang dinyatakan dalam lebel, etiket, keterangan iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut”.

Bahwa apa yang disampaikan oleh Tergugat sama sekali tidak sesuai dengan janji Tergugat pada saat pemasaran rumah sebelum Penggugat membeli rumah, mengenai kondisi rumah di Cluster III/Platinum, tentang kondisi bangunan dengan kualitas baik atau tidak retak-retak, atap yang tidak bocor dan lain-lain hal sebagaimana telah didalilkan di atas atau lengkapnya siap huni dengan sempurna. Pendeknya Tergugat telah melakukan banyak perbuatan wanprestasi dalam jual beli rumah di Cluster III/Platinum kepada Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa apa yang telah diperbuat oleh Tergugat dalam penyediaan rumah yang dibeli oleh Penggugat banyak yang tidak sesuai dengan perjanjian dan atau apa yang disampaikan oleh pihak marketing PT. Puribrasali Realtindo kepada Penggugat, sebagaimana didalilkan Penggugat di atas. Akibat dari perbuatan tersebut, maka Penggugat menjadi dirugikan baik materil maupun immateril.
19. Bahwa untuk menyewa jasa seorang pengacara dengan terpaksa Bapak Achdian Beka Purba harus mengeluarkan biaya tambahan yang cukup besar yakni Rp. 30.000.000,- meskipun sebenarnya hal tersebut tidak perlu terjadi bilamana Tergugat tidak melakukan perbuatan wanprestasi. Hal ini merupakan salah satu bentuk kerugian materil yang harus ditanggung oleh Tergugat sebagai penyebab timbulnya masalah. (Bukti P-9);
20. Bahwa pembangunan Cluster III/Platinum yang ditempati oleh Penggugat, hanya memiliki satu pintu gerbang untuk ke luar dan masuk orang dan kendaraan. Pada saat awalnya di pintu gerbang sama sekali tidak terdapat bangunan gardu listrik, karena bangunan gardu listrik tersebut berada di luar gerbang ke luar masuk kendaraan dan orang. Akan tetapi setelah Penggugat menempati rumah di Cluster III/Platinum, tanpa ada sosialisasi atau pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat, Tergugat kemudian membangun gardu listrik dengan cara sembunyi-sembunyi yakni dengan menutupinya menggunakan dinding seng dan terpal yang kemungkinan dengan tujuan sengaja agar tidak diketahui oleh Penggugat. Dan bilamana sejak awal pembangunan tersebut diketahui oleh Penggugat tentunya Penggugat tidak akan mengijinkannya atau menolaknya.
21. Bahwa pemasangan listrik di Cluster III/Platinum umumnya tidak menggunakan tiang listrik permanen tetapi hanya menggunakan tiang bamboo atau menumpang di atap rumah-rumah Penggugat karena terlalu jauh dengan tiang listrik. Sambungan kabel yang tidak terbungkus selotif atau pengaman plastik standar, sehingga kondisi ini sangat membahayakan keamanan manusia. Bahkan selain itu beban sambungan untuk satu tiang listrik sudah melebihi kapasitas, karena beban satu tiang listrik idealnya 4 sambungan tetapi dibebani lebih dari 10 sambungan. (Bukti P-10);
22. Bahwa pembangunan gardu listrik yang berada tepat disatu-satunya pintu gerbang tempat ke luar dan masuk Penggugat, merupakan suatu yang

Disclaimer

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



sangat mengancam kesehatan dan keselamatan Penggugat dan keluarga yang menempati Cluster III/Platinum. Sebab bilamana suatu saat terjadi kebakaran terhadap gardu listrik tersebut, maka Penggugat sebagai penghuni Cluster III/Platinum tidak akan bisa keluar menyelamatkan diri. Pembangunan gardu listrik tepat di gerbang akses keluar masuk tersebut, sama artinya dengan mengurung atau memenjarakan Penggugat dalam perangkat bahaya. Oleh karena itu kiranya pengadilan dapat menyatakan bahwa perbuatan tersebut sebagai perbuatan wanprestasi Tergugat dan menghukumnya dengan memindahkan gardu listrik tersebut ke tempat lain atau memberikan akses ke luar masuk yang lain sebagai alternatif. Hal ini melanggar ketentuan PUIL 2000 Pasal 58.2;

23. Bahwa pembelian rumah oleh Penggugat dari Tergugat di kompleks perumahan The Address, tidak hanya rumahnya saja tetapi berikut lingkungan dan fasilitas yang ada dalam lingkungan Komplek Perumahan The Address, yang dapat dan boleh dimanfaatkan oleh Penggugat sebagaimana mestinya, seperti jalan, taman-taman, fasum dan fasos lainnya. Termasuk di dalamnya adalah lingkungan sekitar perumahan yang terjaga dan tertata rapi, keamanan Penggugat beserta harta benda milik penghuni perumahan, kebersihan lingkungan. Karena hal ini sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pasal 32 ayat 1;

24. Bahwa kenyataan tersebut tidak sepenuhnya diperoleh dan atau dipenuhi oleh Tergugat di mana kebersihan lingkungan masih tidak dipenuhi oleh Tergugat. Di areal tanah yang kosong masih ditumbuhi rumput yang cukup tinggi yang memungkinkan adanya ancaman bahaya yang senantiasa mengintai Penggugat dan seluruh anggota keluarga. Akibat lainnya Tergugat memelihara lingkungan tersebut dengan membiarkan rumput ilalang tumbuh liar mengakibatkan adanya ancaman hewan liar seperti ular kobra dan ular berbisa lainnya yang telah masuk ke rumah Penggugat dan nyaris menimbulkan korban di rumah warga di Blok BB-70, AA-28 dan AA-72. Selain itu belum lagi persoalan kebersihan lingkungan seperti sampah-sampah sisa pembangunan Tergugat, masih belum bahkan tidak diperhatikan untuk dibersihkan oleh Tergugat sebagai penanggung jawab. (Bukti P-11);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa kondisi keamanan di Cluster III/Platinum yang tidak terjamin karena jumlah satpam yang mengamankan kompleks yang masih terbatas, sehingga tidak maksimal dalam melakukan pengamanan, sehingga sering terjadi peristiwa kecurian baik di siang maupun di malam hari. Sampai dengan saat ini telah terjadi sebanyak 5 kali peristiwa pencurian yang telah dilaporkan kepada pihak yang berwajib, meskipun pelakunya tidak pernah tertangkap. Kerugian harta benda milik Penggugat yang telah dicuri adalah sebuah sepeda motor, senilai Rp. 10.000.000,- laptop, uang tunai sebesar Rp. 5000.000,- dan barang lainnya senilai 20.000.000, satu unit mobil avanza yang jendelanya rusak dan pecah akibat dicongkel pencuri, total kerugian Rp. 2.000.000,- sehingga total seluruh kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 37.000.000,- Padahal Penggugat telah membayar biaya keamanan dan biaya lain-lain kepada Tergugat sebagaimana yang telah ditentukan tanpa sekalipun ada pelanggaran. (Bukti P-12);
26. Bahwa kondisi saluran air di komplek Cluster III/Platinum yang tidak baik, di mana saluran air pembuangan dari warga masyarakat di luar komplek perumahan yang masuk dalam lingkungan komplek yang pada saat hujan akan menyebabkan banjir sudah dikeluhkan/dikomplain kepada Tergugat, namun tidak juga mendapat perhatian dari Tergugat untuk memperbaikinya. Padahal hal ini masih menjadi tanggung jawab Tergugat untuk memperbaikinya akan tetapi Tergugat menyatakan tidak ada biaya untuk memperbaikinya atau untuk membuat saluran air tersendiri;
27. Bahwa secara tertulis pun Penggugat telah menyampaikan keluhan/komplain kepada Tergugat yakni tertanggal 10 Juli 2009, 21 November 2009, 19 Juli 2010, akan tetapi wanprestasilah yang selalu dilakukan oleh Tergugat dengan janjinya, meskipun permintaannya harus ada beberapa konsumen yang mengeluhkan, baru akan ditanggapi, namun jawaban itu hanya dalih untuk tidak melakukan kewajibannya hingga gugatan ini disampaikan kepada Pengadilan Negeri Depok. (Bukti P-14);
28. Bahwa sikap Tergugat yang selalu wanprestasi ini, menghendaki Penggugat dan tidak tertutup kemungkinan seluruh penghuni perumahan The Address dari cluster lainnya melakukan demonstrasi atau memuatnya di massmedia atau melakukan perbuatan anarkis lainnya terhadap Tergugat. Tentunya bila hal ini terjadi akan sangat merugikan kegiatan usaha dari Tergugat yang

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sedang melakukan kegiatan memasarkan dan membangun cluster-cluster lainnya. Tetapi hal sedemikian rupa kemungkinan besar akan Penggugat lakukan untuk menuntut hak-hak Penggugat yang telah disandera atau dicerai oleh Tergugat dalam kurun waktu yang cukup lama dan melampaui batas kesabaran Penggugat dan Penggugat telah memperhatikan potensi kearah itu.

29. Bahwa dalam surat keluhan Penggugat yang telah dikirim oleh Penggugat kepada Tergugat, mempermasalahkan tentang manajemen sampah yang sama sekali tidak diperhatikan oleh Tergugat mengenai sisa pembangunan rumah, rumput liar di mana Tergugat tidak membersihkan dan atau memotong rumput yang tumbuh liar sehingga menjadi sarang ular, masalah drainase, di mana Tergugat tidak memperbaiki saluran air yang melewati Cluster III/Platinum, sehingga sering menyebabkan banjir di jalanan sekitar rumah Penggugat. Pemasangan lampu jalanan yang belum terpasang sehingga mengundang pihak lain untuk melakukan tindak pidana pencurian serta kurang indah untuk dipandang. Sampai dengan sekarang di Cluster III/Platinum telah terjadi 5 kali tindak pidana pencurian yang menimbulkan kerugian cukup besar untuk ukuran ekonomi Penggugat. Aliran listrik ke rumah Penggugat tidak tertata baik yang sampai saat ini, kabel listrik sama sekali tidak tertanam di dalam tanah sesuai dengan standar nasional Indonesia, sehingga membahayakan keamanan seluruh Penggugat sebagai warga Cluster III/Platinum serta warga lain yang melintas diareal Cluster III/Platinum. Adanya tindak pidana pencurian ini telah pula disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat, tetapi tanpa memberikan tanggapan apapun;

30. Bahwa keluhan/komplain Penggugat dalam surat tertulis mengenai fasilitas umum gardu listrik yang dibangun di pintu gerbang keluar masuk Cluster III/Platinum, hal ini sama sekali tidak seperti *site plan* semula di mana gardu listrik tersebut dibangun di luar areal Cluster III/Platinum. Dan pembangunan gardu listrik ditempat sekarang ini sama sekali tidak disosialisasikan terlebih dahulu kepada Penggugat yang menghuni Cluster III/Platinum dalam jangka waktu yang lama. Padahal kapasitas gardu tersebut cukup besar dengan asumsi 100 x 2200 VA atau setara 220 KVA. Jadi bilamana gardu tersebut kebakaran warga tidak akan bisa keluar karena posisi gardu tepat di pintu gerbang keluar masuk orang dan kendaraan;



31. Bahwa berdasarkan ketentuan PLN yang masuk dalam Standar Nasional Indonesia, pembangunan gardu listrik harus mengacu kepada ketentuan Persyaratan Umum Instalasi Listrik (PUIL) tahun 2000. Pasal 5.8.2.1.

“Tranformator dengan daya lebih dari 100 kVA harus dipasang dalam ruang transformator untuk konstruksinya tahan api, kecuali bila diberi isolasi untuk kenaikan suhu 80 0C (kelas B) atau kenaikan suhu 150 0C (kelas H), dan berjarak dari bahan yang mudah terbakar tidak kurang dari 2 meter secara horizontal dan 4 meter secara vertikal atau dipisahkan oleh penyekat yang mengisolasi panas dan tahan api”.

Akan tetapi ketentuan ini sama sekali tidak diperhatikan dan tidak dilakukan perubahan oleh Tergugat, meskipun telah diingatkan beberapa kali oleh Penggugat baik secara lisan maupun melalui surat. Bahkan pos satpan menyatu dengan dinding gardu listrik tegangan di atas 100 x 2200 VA dan ini menunjukkan Tergugat telah melakukan pembunuhan secara langsung dan yang dilakukan secara perlahan kepada manusia dalam hal ini adalah para satpam. Sebab jarak gardu listrik dengan orang jalan kurang daripada jarak standar artinya tidak memenuhi standar keselamatan, Sadarkah perbuatan ini merupakan perbuatan tindak pidana pembunuhan yang dilakukan oleh pejabat PT. Puribrasali Realtindo yang dapat diancam hukuman penjara 20 tahun;

32. Bahwa selain itu fasilitas umum seperti kolam renang, pagar pembatas Cluster III/Platinum yang dibangun tidak menggunakan batu bata merah yang pada umumnya dipergunakan untuk membangun pembatas dan kawat berduri sebagai pengaman. Selanjutnya posisi KWH meter dan Kabel Feeder yang tidak sesuai dengan yang dijanjikan seperti semula, sehingga kondisi ini sangat membahayakan mengingat hampir disetiap rumah Penggugat terdapat anak-anak kecil. Selain itu kondisi jalanan yang tidak permanen karena dibangun dengan menggunakan konblok;

33. Bahwa semua keluhan ini telah berkali-kali disampaikan kepada Tergugat, Pertama kali Penggugat menyampaikan keluhan/komplain akan wanprestasinya Tergugat sejak tanggal 10 Juli 2009 namun tidak ditanggapi, karena dianggap belum mencukupi keterwakilan warga Cluster III/Platinum. Surat keluhan kedua tang diterima oleh Tergugat tanggal 21 November 2009, tetapi tidak juga ditanggapi. Surat keluhan/komplain ketiga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 19 Juli 2010, namun Tergugat hanya menanggapi secara tertulis yakni tertanggal 22 Juli 2010 yang ditandatangani oleh Bapak Ir. Indra Janus sebagai General Manager, dengan janji akan dilakukan pembenahan tetapi sampai sekarang sama sekali tidak dilakukan oleh Tergugat. (Bukti P-15);

34. Bahwa pada tanggal 02 November 2010 dalam bentuk menit hasil pertemuan Penggugat dengan Tergugat yang berupa perjanjian memenuhi permintaan Penggugat yang ditandatangani oleh Tergugat melalui wakilnya yakni Bapak Ir. Indra Janus sebagai General Manager PT. Puribrasali Realtindo. Akan tetapi dalam kenyataan Tergugat kembali hanya mengobral janji tetapi tidak memenuhinya atau dengan kata lain Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi. Karena perjanjian merupakan undang-undang bagi yang membuatnya sebagaimana disebut dalam Pasal 1338 KUHPerdara, seharusnya isi perjanjian tersebut dipatuhi oleh Tergugat, sebagai undang-undang;

35. Bahwa pada tanggal 9 November 2010, Tergugat juga memberikan tanggapan atas keluhan/komplain Penggugat tentang keadaan perumahan yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat. Akan tetapi Tergugat hanya memberikan jawaban tertulis berupa janji akan memperhatikan keluhan/Komplain Penggugat tersebut dan akan memperbaiki kekurangan yang ada. Hal ini juga tidak dilakukan oleh Tergugat dalam kenyataannya, hingga Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Depok, Jawa Barat;

36. Bahwa dalam ketentuan Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pasal 32 ayat 3, setiap pembangunan harus menggunakan bahan bangunan sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI);

37. Bahwa dalam ketentuan Pasal 134 Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 :

“Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan. Junto, Pasal 151 yang memberikan ancaman kepada pelanggar ketentuan Pasal 134 dengan denda sebesar paling banyak Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar 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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



38. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat upaya yang dilakukan oleh Penggugat sudah cukup banyak meskipun dalam keterbatasan tenaga, biaya, pengetahuan dan waktu dikarenakan seluruh Penggugat berstatus sebagai karyawan. Namun dengan keadaan yang tidak membuat Penggugat nyaman dan aman karena tinggal diperumahan yang mana pihak Developer/Pengembangnya wanprestasi, sedangkan untuk membatalkan sudah tidak mungkin lagi. Oleh sebab itu Penggugat telah merasa dirugikan secara materil sebagaimana disebut di atas dan kerugian immaterial yang sulit dirupakan dengan uang. Namun kerugian immaterial meskipun tidak tergantikan oleh materil namun demikian dengan segala keterpaksaan jika diuangkan tidak cukup dengan Rp.5.000.000.000,- (Lima miliar rupiah) tetapi hal inilah yang harus Penggugat lakukan;
39. Bahwa untuk kerugian materil akibat wanprestasi dalam PPJB juga diatur seperti dalam PPJB yang dimiliki oleh Bapak RANI NOVER GINTING. BB-6 Rp. 385.000.000,- pelanggar didenda 1/1000/hari dari harga rumah, berarti bila dirinci sejak serah terima bangunan 11 November 2009 sampai sekarang, nilainya cukup besar. Tetapi Penggugat tetap taat hukum dengan menggunakan perhitungan denda maksimal 5%, yakni $Rp.385.000.000,- \times 5\% = 19.250.000,-$. Jika PPJB tersebut dijadikan patokan perhitungan, maka akibat wanprestasi Tergugat tersebut dikalikan seluruh jumlah Penggugat.
40. Bahwa setelah dilakukan penandatanganan PPJB dan AJB Penggugat baru mengetahui bahwa nama "Cibubur" yang diletakkan pada brosur dan tempat lain yang menyatakan seakan-akan perumahan The Address terletak di Cibubur, merupakan tipu muslihat Tergugat untuk mengelabui konsumen termasuk Penggugat. Sebab ternyata lokasi perumahan tersebut tidak masuk dalam wilayah Cibubur tetapi masuk dalam Kelurahan Leuwinanggung, Kec. Cimanggis dan atau Tapos, Kotif Depok, Jawa Barat.
- Mengapa Tergugat tidak jujur menyatakan hal yang sebenarnya bahwa perumahan tersebut bukan masuk wilayah Cibubur tetapi masuk wilayah Depok;
41. Bahwa dengan segala keterpaksaan dan kepasrahan pula Penggugat harus memperjuangkan hak-hak yang seharusnya diperoleh yang mana tentunya harus pula menjalin hubungan dengan pihak yang mengerti hukum. Untuk itu Penggugat harus mengeluarkan biaya sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus



lima puluh juta rupiah) guna membayar jasa Advokat dan konsultan hukum, padahal kondisi ini tidak perlu terjadi bila saja Tergugat mau memenuhi kewajibannya kepada Penggugat. Oleh karena itu biaya ini harus pula ditanggung oleh Tergugat sebagai salah satu bentuk kerugian materil dari Penggugat;

42. Bahwa Penggugat tidak meminta Tergugat melebihi apa yang telah diperjanjikan, tetapi mohon kiranya Tergugat memenuhi saja apa yang telah diperjanjikan, baik secara lisan melalui pihak marketing PT. Puribrasali Realtindo maupun yang telah diperjanjikan dalam surat Tergugat serta hasil pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat;

43. Bahwa melalui gugatan wanprestasi ini Penggugat meminta kiranya Tergugat memberikan ganti rugi kepada Penggugat sebesar dengan rincian dan atau perhitungan yang terdapat dalam kesepakatan, memperbaiki dan atau menyelesaikan apa yang menjadi tanggung jawabnya sebagai Developer/Pengembang perumahan The Address khususnya Cluster III/Platinum, baik yang terdapat dalam rumah-rumah Penggugat maupun yang menjadi Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial seperti yang dijanjikan;

44. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi prestasinya juga merupakan pelanggaran terhadap ketentuan Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pasal 47 Ayat 3 tentang pembangunan perumahan yang terpadu. Selain itu Tergugat juga telah melanggar ketentuan dalam Pasal 42 junctis Pasal 138, Pasal 155 yang akan dipidana dan dikenakan hukuman denda Rp.1.000.000.000,- Oleh karena banyaknya perbuatan wanprestasi Tergugat dan pasal-pasal lainnya yang dilanggar oleh Tergugat, yang tentunya akan sangat menyulitkan posisi Tergugat jika dibandingkan dengan memenuhi prestasi Tergugat yang berupa ganti rugi yang harus dikeluarkan untuk Penggugat. Karena aturan hukum yang dibebankan kepada Tergugat nilainya cukup besar Rp. 5.000.000.000, (Lima miliar rupiah);

45. Bahwa Penggugat juga mohon kiranya Majelis hakim Pengadilan Negeri Depok meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag) agar Tergugat memenuhi isi gugatan Penggugat ini, atas 3 bidang tanah milik Tergugat yang terletak Cluster III/Platinum Blok BB-78 tanah seluas 234 M2, AA-86



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Type 40/90 dan BB-58 type 46/120, The Address, Kel Leuwisunggal, Kec. Cimanggis dan atau Tapos, Kotif Depok, Jawa Barat;

46. Bahwa bilamana Tergugat sama sekali tidak memenuhi prestasinya sebagaimana yang Penggugat harapkan, maka Penggugat juga akan memproses perbuatan ini dalam perkara pidana dan akan menghimpun kekuatan konsumen lain untuk bersatu memperjuangkan hak-hak Penggugat dan konsumen lainnya;

47. Bahwa Penggugat pada dasarnya tidak akan memperpanjang masalah ini yang tentunya akan sangat merugikan Tergugat secara materil maupun moril, jika saja Tergugat bersedia berdamai dengan Penggugat dengan memenuhi segala tuntutan akibat perbuatan wanprestasinya kepada Penggugat. Akan tetapi bila Tergugat tetap berlaku wanprestasi terhadap Penggugat, maka permasalahan inipun akan dilanjutkan kemanapun sampai dengan hak Penggugat terpenuhi dengan segala upaya yang tersedia;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan Penggugat tersebut di atas, maka mohon kiranya majelis hakim Pengadilan Negeri Depok memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi atas hak-hak Penggugat.
3. Menyatakan dan menghukum Tergugat membayar kerugian materil dan immateril yang ditaksir dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian akibat wanprestasi sebesar :

| No. Nama | Blok | Tgl St. | Harga Rumah |
|----------------------|------|----------|-------------------|
| 1. RITA NOVIYANTI. | AA26 | 22/1/10 | Rp. 318.181.818,- |
| 2. RANI NOVER G. | BB06 | 11/11/09 | Rp. 385.000.000,- |
| 3. DIAH AYU S. | BB35 | 26/11/09 | Rp. 264.000.000,- |
| 4. NASLIN. | AA72 | 12/4/10 | Rp. 343.000.000,- |
| 5. RIFKI HENDRAMAHD. | BB65 | 12/10/09 | Rp. 253.000.000,- |
| 6. LOLITA P B.W. | AA61 | 29/3/10 | Rp. 253.000.000,- |
| 7. WIRDA SARASANTI. | BB66 | 13/8/09 | Rp. 260.000.000,- |
| 8. DESMA YOLENDRA. | AA75 | 14/5/10 | Rp. 355.000.000,- |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | | |
|-------------------------|------|----------|-------------------|
| 9. NUNNY NURUL ARIANI. | BB33 | 1/4/10 | Rp. 268.000.000,- |
| 10. HENDRI SUNANDI. | BB72 | 2/7/10 | Rp. 290.809.000,- |
| 11. IRMAN HAKIM. | BB42 | 20/10/09 | Rp. 357.746.000,- |
| 12. YUDHO MEWAH A. | BB40 | 5/8/09 | Rp. 257.037.000,- |
| 13. ALI AMRAN. | AA85 | 22/2/10 | Rp. 197.520.661,- |
| 14. HABIBURAHMAN. | BB64 | 4/4/09 | Rp. 211.000.000,- |
| 15. JEFFRI M SINAGA. | BB70 | | Rp. 240.000.000,- |
| 16. KIAGUS ABDULLAH. | AA83 | 12/3/10 | Rp. 186.363.636,- |
| 17. ECHO REZKI. | BB34 | 5/12/09 | Rp. 268.000.000,- |
| 18. TRISNANTO YUONO. | BB15 | 14/9/09 | Rp. 291.735.537,- |
| 19. KASMIR. | BB62 | 10/8/09 | Rp. 237.600.000,- |
| 20. URIP AGUNG. | AA28 | | Rp. 397.800.000,- |
| 21. RIKA NOVITA. | BB68 | 27/8/09 | Rp. 238.016.528,- |
| 22. RAMDANI SULAEMAN. | BB03 | | Rp. 419.000.000,- |
| 23. EDWAR ANWAR. | BB69 | 21/11/09 | Rp. 257.000.000,- |
| 24. ACHDIAN BEKA PURBA. | BB71 | 2/3/11 | Rp. 258.987.273,- |
| 25. ARIES FIRDIANSYAH. | AA89 | 24/5/10 | Rp. 186.363.636,- |

Kerugian Materil :

Kerugian akibat wanprestasi masing-masing harga rumah x 5 %

Rp. 351.858.050,-

Kerugian akibat pencurian

Rp. 37.000.000,-

Kerugian akibat tegangan listrik di bawah

standar yang menyebabkan rusaknya peralatan

elektronik yang menggunakan listrik dengan

tegangan di bawah standar yakni di bawah 220 V,

Rp.5.000.000.- x 25 = Rp. 125.000.000,-

Kerugian menyewa Advokat :

Rp. 250.000.000,-

Kerugian akibat wanprestasi sehingga

bpk. Achdian menggunakan jasa advokat :

Rp. 30.000.000,-

Total kerugian materil, :

Rp. 793.858.050,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tujuh ratus sembilan puluh tiga juta delapan ratus lima puluh delapan juta lima puluh rupiah).

Dan dibayarkan tunai dan seketika.

Kerugian Immateril karena :

hilangnya waktu, tenaga, pikiran, dan lain-lain akibat

perbuatan wanprestasi Tergugat yang ditaksir dengan uang sebesar : Rp.5.000.000.000,-

(Lima miliar rupiah).

Dibayarkan tunai seketika.

4. Menyatakan menghukum Tergugat selain membayar ganti rugi materil dan Immateril juga harus tetap memperbaiki atau melaksanakan apa yang menjadi tanggung jawabnya sebagai pengembang dengan menanam kabel tanah sesuai aturan SNI, memperbaiki rumah Penggugat yang bangunannya yang retak, atapnya yang bocor, kabel listrik yang harus ditanam dalam dinding semen dan atau ditanam di tanah, baik di dalam dan atau di halaman rumah maupun di jalan-jalan dalam kompleks Cluster III/Platinum, meningkatkan pengamanan kompleks dengan menambah anggota satpam yang bertugas dengan benar dan penuh tanggung jawab, memperbaiki seluruh drainase dalam Cluster III/Platinum, menambah tinggi tembok pagar dengan batu bata merah dan dilengkapi dengan kawat berduri, memindahkan lokasi gardu listrik di tempat sesuai *site plan* semula atau tempat lain, di luar areal Cluster III/Platinum, menyelesaikan pembangunan fasum dan fasos lainnya sesuai dengan standar dalam jangka waktu paling lambat 2 bulan;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas 3 bidang tanah kapling dan bangunan milik Tergugat di Perumahan The Address di Blok BB-78 tanah seluas 234 M2, Blok AA-86 Type 40/90 dan Blok BB-58 type 46/120, Kel. Leuwisunggal, Kec. Cimanggis dan atau Tapos, Kotif Depok, Jawa Barat;
6. Menghukum Tergugat membayar denda kepada Penggugat sebesar 1.000.000, (Satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan sebagai uang paksa(Dwangsom);
7. Membayar biaya perkara menurut hukum;

Disclaimer

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



8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (Uit vorbaar bij voerraad);
9. Bilamana majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasa Hukumnya ABDULLAH, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2011, sedangkan untuk pihak Tergugat datang menghadap Kuasanya yang bernama 1. SYARIFUDDIN ACHMAD, SH. MM., 2. DARMADIANTO, SH. MH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juni 2011 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara kedua belah pihak melalui mediasi sesuai dengan Perma No.1 tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk saudara ISTIQOMAH BERAWI, SH., Hakim Pengadilan Negeri Depok sebagai mediator, akan tetapi proses mediasi tidak berhasil/gagal, sehingga pemeriksaan perkara a quo dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Penggugat, dan sebelum Penggugat membacakan gugatan, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN A QUO SALAH ALAMAT

Bahwa Tergugat dalam gugatan a quo adalah PT Puribrasali Realtindo yang beralamat di Jl. Letjend. S. Parman Kav. H-1 Jakarta Barat namun para Penggugat dalam mengajukan gugatannya melalui Pengadilan Negeri Depok seharusnya gugatan diajukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai alamat/domisili Tergugat.

Hal tersebut secara yuridis tidak tepat dan tidak dapat dibenarkan karena salah alamat dengan pertimbangan bahwa selama ini Tergugat beralamat dan atau berdomisili di Jl. Letjend. S. Parman Kav. H-1 Jakarta Barat bukan di lokasi Perumahan The Address Cibubur, Kel. Leuwininggung Kec. Tapos Kota Depok sehingga yang paling tepat para Penggugat seharusnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri



Jakarta Barat dan bukan ke Pengadilan Negeri Depok sehingga gugatan para Penggugat adalah tidak tepat dan salah alamat ;

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas Tergugat mohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenan memutus terlebih dahulu untuk menolak gugatan para Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima karena tidak mempunyai dasar hukum yang jelas ;

II. KOMPETENSI RELATIF

Bahwa para Penggugat dalam posita gugatannya mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Depok karena menurut para Penggugat alamat/domisili kantor Tergugat berada di Depok atau setidaknya di wilayah hukum Pengadilan Negeri Depok padahal Depok adalah bukan tempat alamat/domisili tergugat tetapi tempat / alamat objek sengketa ;

Oleh karena itu Tergugat berpendirian, para Penggugat telah keliru dan salah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Depok dan seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai dengan alamat/domisili/tempat tinggal tergugat yaitu di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan bukannya ke Pengadilan Negeri Depok karena alamat/domisili Tergugat berdasarkan azas domisili Tergugat yaitu di wilayah hukum Jakarta Barat dan bukannya ditempat kejadian objek sengketa kecuali perkara pidana sehingga Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo ;

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas Tergugat mohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenan memutus terlebih dahulu untuk menolak gugatan para Penggugat seluruhnya atau menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo karena hal tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan bukannya kewenangan Pengadilan Negeri Depok, hal tersebut didasari dan sesuai dengan pasal 118 HIR jo. Putusan MA No. 312/K/Sip/1974 ;



Oleh karena itu sudah sepatutnya menurut hukum, gugatan para Penggugat ditolak setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima karena tidak mempunyai dasar hukum yang jelas ;

III. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa para Penggugat dalam gugatannya KURANG PIHAK karena tidak menjadikan Perusahaan Listrik Negara (PLN) sebagai pihak tergugat II atau turut tergugat dalam perkara a quo padahal PLN tersebut yang membuat/membangun jaringan (kabel) listrik, gardu listrik, tiang listrik di objek sengketa perkara a quo yang dalam perkara ini menjadi salah satu objek gugatan para penggugat apalagi satu-satunya instansi resmi yang berhak merekomendasikan, membuat dan membangun jaringan listrik, kabel listrik, gardu listrik di perumahan tergugat adalah PLN sehingga menjadi kurang lengkap (kurang pihak) jika PLN tidak ditarik menjadi pihak tergugat II dan atau turut tergugat dalam perkara a quo.

(.....lihat putusan MA No. 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 dan putusan MA No. 1566 K/Pdt/1983 tanggal 13 September 1984.....)

IV. GUGATAN PREMATUR

Bahwa gugatan para penggugat yang menyatakan dalam posita gugatannya bahwa tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) merupakan gugatan yang premature, terburu-buru, tidak tepat waktu dan tidak sesuai dengan situasi dan kondisinya, karena antara para penggugat dengan tergugat (yang difasilitasi pihak Bank) masih terikat perjanjian kredit jual beli perumahan a quo apalagi objek gugatan hanya seputar pekerjaan-pekerjaan yang sedang dalam tahap proses pengerjaan yang sedang dilakukan tergugat. Dan walaupun tergugat digugat atau tidak digugat oleh para penggugat tergugat tetap akan memperbaiki pekerjaan-pekerjaan yang belum selesai atau yang menjadi objek gugatan para penggugat;

V. GUGATAN TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUR LIBELS)

1. Bahwa Tergugat tetap pada pendirian bahwa dalil gugatan para Penggugat merupakan dalil yang mengada-ada dan berlebihan. Hal ini karena antara posita dengan petitum tidak saling mendukung dan



tidak bersesuaian (irrelevant) dimana didalam positanya para penggugat menggugat adanya wanprestasi sedangkan dalam petitum, para penggugat memohon pembayaran ganti rugi.

Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh para Penggugat bahwa telah terjadi perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dimaksud dalam surat gugatan para penggugat adalah dalil yang kabur, tidak jelas dan gelap (obscur libel) ;

2. Bahwa para Penggugat pada butir 38 posita dan butir 3 petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum dan dinyatakan membayar ganti rugi baik materil kepada para Penggugat masing-masing sejumlah Rp 793.858.050,- (tujuh ratus Sembilan puluh tiga juta delapan ratus lima puluh delapan ribu lima puluh rupiah) dan membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) .

Bahwa sedangkan dalam posita gugatan tidak diuraikan penyebab adanya kerugian immateriil sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar tersebut rupiah). tersebut. Dikarenakan apa sehingga para Penggugat mengalami kerugian immaterial sampai sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) tersebut Dengan demikian petitum tidak didukung oleh posita dan karenanya gugatan para penggugat tidak jelas, gelap dan kabur (obscur libel);

(Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 5 Nopember 1975 No. 28 K/Sip/1973 dalam perkara : 1. Hasan Calvin 2. Tandoa Timboko melawan Waa Samua, yang merumuskan sbb :

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung”

Karena *Reechtfeiten* yang diajukan bertentangan dengan petitum, gugatan harus ditolak

(Lihat Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia Jilid II, Hukum Perdata dan Acara Perdata, Proyek Yurisprudensi Mahkamah Agung, 1977 hal 173);

3. Bahwa dalam petitum gugatan para penggugat point 6, para penggugat mohon supaya tergugat membayar denda kepada para



penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan sebagai uang paksa (dwangsom) padahal dalam posita gugatan para penggugat tidak memohon kepada Majelis Hakim tentang uang paksa tersebut sehingga petitum tidak didukung posita, sehingga sudah sewajarnya jika Majelis Hakim menolak petitum gugatan para penggugat tersebut; Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang mulia agar menerima seluruh Eksepsi Tergugat I dan menolak gugatan para Penggugat tersebut atau setidaknya tidak dapat diterima ;

I. PERMINTAAN GUGATAN (PETITUM) PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS antara lain :

KONTRADIKSI ANTARA POSITA DENGAN PETITUM :

1. Bahwa Tergugat tetap pada pendirian bahwa dalil gugatan para Penggugat merupakan dalil yang mengada-ada dan berlebihan. Hal ini karena antara posita dengan petitum tidak saling mendukung dan tidak bersesuaian (irrelevant) dimana didalam positanya para penggugat menggugat adanya wanprestasi sedangkan dalam petitum para penggugat mohon pembayaran ganti rugi diantaranya ganti rugi immaterial yang mencapai angka fantastis yaitu Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) tanpa memperhitungkan kerugian apa yang diderita para Penggugat sehingga meminta ganti rugi sampai sejumlah Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) tersebut .

Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh para Penggugat bahwa telah terjadi perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat sehingga menimbulkan kerugian immaterial sebagaimana dimaksud dalam petitum surat gugatan para penggugat point 3 adalah dalil yang tidak rinci;

2. Bahwa didalam positanya para penggugat tidak memohon supaya tergugat dikenakan denda sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap sebagai uang paksa (dwangsom) apabila tergugat terlambat melaksanakan putusan a quo sedangkan dalam petitum para penggugat (point 6) memohon pelaksanaan pembayaran denda



dimaksud sehingga dengan demikian petitum tidak didukung oleh posita gugatan, maka dengan demikian antara posita dengan petitum terjadi kontradiksi ; .

PERMINTAAN GUGATAN (PETITUM) PARA PENGGUGAT TIDAK

RINCI

Bahwa baik didalam posita (point 45) maupun petitum (point 5), para penggugat tidak merinci berapa ukuran dan batas-batas 3 bidang tanah milik tergugat yang dimintakan sita jaminan (conservatoir beslag) kepada Majelis Hakim sehingga dengan demikian sudah sewajarnya Majelis Hakim menolak posita dan atau petitum para penggugat tersebut;

B. DALAM POKOK PERKARA

I. DALAM KONPENSI

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil yang dikemukakan para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat karena bertentangan dengan kejadian/fakta yang sebenarnya maupun ketentuan yang berlaku ;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi untuk singkatnya mohon dianggap termasuk/terkutip pula dalam pokok perkara ini ;
3. Bahwa benar dalil gugatan para penggugat pada **butir 03** gugatannya yang menyatakan bahwa para penggugat dengan Tergugat sudah ada perjanjian untuk memilih kediaman hukum pada Pengadilan Negeri Depok, namun seperti apa yang sudah tergugat sampaikan pada eksepsi KEWENANGAN RELATIF tersebut diatas bahwa tergugat memiliki alamat/domisili diwilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat yaitu di Jl. Letjend. S. Parman Kav. H-1 Jakarta Barat sesuai dengan surat keterangan domisili dan AD/ART Akte Pendirian Perseroan Terbatas Puribrasali Realtindo ;

Oleh karena itu Tergugat berpendirian, para Penggugat telah keliru dan salah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Depok sehingga seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai dengan alamat/domisili/tempat tinggal tergugat yaitu di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan bukannya ke Pengadilan Negeri Depok karena alamat/domisili Tergugat berada diwilayah hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Barat berdasarkan azas domisili Tergugat dan bukannya ditempat kejadian objek sengketa kecuali perkara pidana sehingga Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo ;

Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas Tergugat mohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenan untuk menolak gugatan para Penggugat seluruhnya atau menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo karena hal tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan bukannya kewenangan Pengadilan Negeri Depok, hal tersebut didasari dan sesuai dengan pasal 118 HIR jo. Putusan MA No. 312/K/Sip/1974 ;

Oleh karena itu sudah sepatutnya menurut hukum, gugatan para Penggugat ditolak setidaknya tidak dapat diterima karena tidak mempunyai dasar hukum yang jelas ;

4. Bahwa gugatan ganti rugi immaterill seperti dalil gugatan penggugat pada **butir 38** sudah sepatutnya menurut hukum harus ditolak dan disampingkan karena selain tidak beralasan dan tidak berdasar serta para penggugat tidak merinci alasan-alasan sehingga para penggugat mengalami kerugian immaterial sebesar tersebut diatas ;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21 Nopember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dalam perkara : Lukmakso, Presdir PT Garuda Mas Veem lawan Budiharjo Sastrohadiwirjo, Presdir PT Trikora Lioyd;

Lihat Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia Jilid II, Hukum Perdata dan Acara Perdata, Proyek Yurisprudensi Mahkamah Agung, 1977 hal 205)

5. Bahwa dalil para penggugat pada point 4 yang menyatakan tidak semua konsumen mendapatkan foto copy PPJB adalah benar tidak semua PPJB diberikan kepada konsumen karena tergugat masih melakukan proses legalitas dalam rangka penerbitan Sertifikat Hak Milik kelak ;
6. Bahwa dalil para penggugat pada point 5 seperti antara lain kabel listrik yang belum tertanam dengan baik didalam tanah dan atau dinding semen

Disclaimer

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



dan atau lantai rumah dan atau taman dan atau dijalanan sehingga mengancam keselamatan warga perumahan ;

Bahwa hal tersebut sampai kini (terutama setelah pihak para penggugat dan tergugat melakukan kunjungan ke lokasi) masih terus dilakukan proses pengerjaan oleh pihak tergugat bekoordinasi dengan instansi terkait (PLN) dan tentunya para penggugat harus bersabar karena pengerjaan tersebut perlu proses dan kehati-hatian ;

7. Bahwa dalil posita gugatan para penggugat point 6 tidak perlu tergugat tanggapi/jawab karena tergugat sudah jawab/tanggapi pada point 6 tersebut diatas;
8. Bahwa dalil posita gugatan para penggugat point 7 tidak perlu tergugat tanggapi/jawab karena tergugat sudah jawab/tanggapi pada point 6 tersebut diatas;
9. Bahwa dalil posita para penggugat point 8 tidak perlu tergugat tanggapi/jawab karena tergugat sudah jawab/tanggapi pada point 6 tersebut diatas;
10. Bahwa dalil posita para penggugat pada point 9 mengenai daya listrik yang 2200 VA tegangannya tidak mencapai 220 V tetapi hanya sampai 180 V sehingga membuat sebagian peralatan elektronik tidak dapat bekerja.

Bahwa mengenai hal tersebut saat ini tergugat sudah melakukan koordinasi dengan pihak PLN setempat sebagai mitra kerja tergugat untuk mengatasinya karena tentang hal ikhwal ketenagalistrikan (daya tegangan dll) merupakan kewenangan dan tanggung jawab PLN sebagai institusi resmi yang paling berkompeten untuk mengatasi permasalahan listrik dan tergugat tidak punya kewenangan dan keahlian khusus tentang ketenagalistrikan (daya/tegangan) dll;

11. Bahwa dalil posita para penggugat pada point 11 sudah tergugat tanggapi/jawab seperti jawaban tergugat pada point 10

Dan mengenai kerugian yang dialami oleh masing-masing penggugat sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang merupakan imbas dari rendahnya daya listrik juga merupakan tanggung jawab PLN, maka dari itu seharusnya para penggugat juga menarik PLN dalam perkara ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai fihak TERGUGAT II dan atau TURUT TERGUGAT untuk menggugat tentang masalah listrik (daya/tegangan) serta ganti ruginya akibat rendahnya daya tegangan tersebut dan bukannya semua dibebankan pada tergugat ;

12. Bahwa benar dalil posita para penggugat pada point 12 yang menyatakan urusan pengawasan atas bangunan perumahan merupakan kewenangan tergugat namun khusus untuk urusan listrik bukan merupakan kewenangan tergugat tetapi adalah institusi PLN yang memiliki keahlian dan sudah ditunjuk secara resmi oleh pemerintah untuk mengurus soal-soal yang berhubungan dengan listrik namun demikian tergugat juga sudah melakukan koordinasi dengan pihak PLN untuk mengatasi rendahnya daya tegangan listrik yang dialami oleh sebagian konsumen perumahan jadi dalam hal ini tergugat tidak tinggal diam dalam mengatasi permasalahan listrik ini;

13. Bahwa dalil posita para penggugat pada point 13, 14 dan 15 yang intinya mendalilkan tentang kualitas fisik bangunan yang tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan, terjadi wanprestasi dll dan belum diperbaiki oleh Tergugat

Bahwa hal tersebut sampai saat ini sudah dilakukan pengerjaan secara terus menerus dan bertahap oleh tergugat walaupun belum seluruhnya rampung secara maksimal;

14. Bahwa tidak benar tergugat telah melakukan pelanggaran terhadap UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terutama pasal 7 dan 8 seperti yang didalilkan para penggugat pada point 16 dan 17 karena sampai saat ini tergugat masih terus melakukan perbaikan-perbaikan secara bertahap dan tergugat tidak tinggal diam tentang masalah ini karena hal tersebut merupakan tanggung jawab tergugat dalam rangka menjaga kepercayaan terhadap konsumen;

15. Bahwa tidak benar tergugat telah membuat kerugian baik materil maupun immaterial kepada para penggugat seperti dalil para penggugat pada point 18, tergugat sangat menyadari akan resiko yang dihadapi jika melakukan perbuatan tersebut ;

Disclaimer

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



16. Bahwa tergugat menolak untuk menanggung konsumen Bapak ACHDIAN BEKA PURBA yang telah mengeluarkan biaya sewa jasa pengacara sebesar Rp 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) seperti pada dalilnya pada point 19 karena hal tersebut merupakan kewajiban dan urusan Bapak Achdian Beka Purba sendiri yang harus membayarnya karena beliau yang menggunakan jasa pengacara sehingga beliau-lah yang seharusnya menanggung biaya tersebut dan bukannya tergugat kecuali pengacara tersebut pengacaranya tergugat tentu tergugat-lah yang harus membayarnya;

17. Bahwa tujuan tergugat membangun hanya satu pintu gerbang (one gate) untuk keluar masuk orang dan kendaraan adalah dalam rangka memudahkan memantau (mengontrol) keluar masuknya orang dan kendaraan sehingga dapat meminimalisir terjadinya tindakan yang mengganggu keamanan yang mungkin dialami konsumen sehingga para penghuni merasa aman dengan hanya ada satu pintu tersebut dan lagi pula pembangunan pintu pun sudah berlangsung lama (bersamaan dengan dibangunnya perumahan) dan mengapa baru sekarang dipersoalkan ?;

Bahwa mengenai gardu listrik yang dibangun didalam kompleks perumahan (dalil para penggugat point 20) bahwa hal tersebut sudah mendapatkan izin/persetujuan dari instansi PLN yang memiliki kewenangan resmi untuk membangun dan tidak benar pembangunan gardu listrik tersebut dilakukan secara sembunyi-sembunyi.

Bahwa maksud tergugat/PLN dalam membangun gardu tersebut dengan menutupi menggunakan dinding seng dan terpal dengan maksud supaya tidak diketahui oleh para penggugat adalah TIDAK BENAR yang benar adalah demi pengamanan dan kenyamanan supaya material, debu material dll tidak mengenai orang/kendaraan yang lewat sehingga mengotori jalan yang dilewati orang/kendaraan ;

18. Bahwa pemasangan bamboo sebagai penyangga kabel listrik, pengaman listrik standar atau beban satu tiang listrik sampai 10 sambungan (dalil para penggugat point 21) di Cluster III/Platinum hal ini juga sudah tergugat koordinasikan dengan pihak PLN setelah para penggugat dan tergugat melakukan kunjungan ke lokasi perumahan beberapa waktu



yang lalu dan lagi pula penyangga dari bamboo sifatnya hanya sementara dan sekarang secara bertahap sudah diganti atau kabel listriknya sudah ditanam dalam tanah dengan rapih;

19. Bahwa tidak benar dalil para penggugat pada point 22 tentang pembangunan gardu listrik yang berada tepat disatu-satunya pintu gerbang tempat keluar dan masuk para Penggugat mengancam kesehatan dan keselamatan para penggugat buktinya sampai sekarang tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan ;

Bahwa tentang pemindahan gardu listrik merupakan kewenangan sepenuhnya instansi yang memberikan izin yaitu PLN dan bukannya tergugat karena pembangunan gardu listrik tersebut sudah mendapat izin dari PLN dan seharusnya tentang masalah gardu listrik para penggugat menarik PLN sebagai pihak TERGUGAT II dan atau TURUT TERGUGAT untuk turut digugat ;

20. Bahwa tergugat sepakat tentang dalil para penggugat pada point 23 sehingga tergugat tidak perlu menjawabnya secara rinci lagi;

21. Bahwa mengenai masih adanya tanah kosong yang ditumbuhi rumput dan sisa sampah-sampah sisa pembangunan Tergugat (dalil para penggugat point 24) hal tersebut sudah tergugat lakukan pembersihan dan rumput-rumput yang tinggi pun sudah tergugat potong dan khusus mengenai sampah tergugat juga mengharapkan bantuan para penggugat agar dapat membayar iuran sampah ;

22. Bahwa tentang kondisi keamanan yang belum maksimal (dalil para penggugat point 25) hal ini pun tergugat sudah melakukan koordinasi dengan instansi keamanan setempat dan koordinator keamanan perumahan untuk mencegah hal-hal tersebut tidak terulang lagi dan walaupun tenaga keamanan harus ditambah seharusnya para penggugat juga dapat membantu tergugat untuk rela membayar iuran keamanannya;

23. Bahwa tentang kondisi saluran air yang tidak baik (dalil para penggugat point 26) hal ini pun sudah tergugat koordinasikan dengan pihak terkait untuk memperbaikinya lagi pula persoalan saluran air ini menjadi dilematis permasalahannya yaitu jika saluran air ditutup supaya komplek perumahan tidak banjir tetapi lingkungan warga masyarakat diluar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

komplek perumahan yang akan banjir sehingga perlu kehati-hatian dalam mengatasinya ;

24. Bahwa tidak benar dalil para penggugat pada point 27 kalau tergugat memberikan jawaban setiap keluhan/complain para penggugat hanya sebagai dalil saja untuk tidak melakukan kewajibannya dan yang benar adalah tergugat selalu memberikan jawaban setiap keluhan/complain dari para penggugat namun pelaksanaan dilapangan tergugat lakukan secara bertahap dan berkelanjutan namun karena para penggugat tidak sabar sehingga melakukan gugatan ke Pengadilan padahal masih ada instansi lain yang juga berhak dan berwenang menerima keluhan/complain para penggugat sebelum menggugat ke Pengadilan yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang ada di Bogor ;

Dan dampak dari adanya gugatan para penggugat ke Pengadilan Negeri Depok bagi tergugat adalah **BERHENTINYA TINGKAT PENJUALAN RUMAH DAN JATUHNYA REPUTASI / NAMA BAIK** tergugat dihadapan publik, sehingga jelas hal ini menimbulkan kerugian materil maupun immateril bagi tergugat;

25. Bahwa tentang kemungkinan besar para penggugat bahkan seluruh penghuni perumahan The Address dari Cluster lainnya akan melakukan demonstrasi/memuatnya di massmedia atau perbuatan anarkhis lainnya (dalil para penggugat point 28) tentunya merupakan hak seseorang/fihak tetapi tentunya tergugat tidak tinggal diam kalau ancaman tindakan anarkhis tersebut benar-benar menjadi kenyataan sehingga merugikan tergugat tentunya tergugat akan melakukan tindakan-tindakan yang dibenarkan oleh hukum baik pidana dan atau perdata terhadap para penggugat;

26. Bahwa tidak benar tergugat tidak memberikan tanggapan apapun terhadap keluhan-keluhan/complain para penggugat tentang sampah, rumput liar, masalah drainase, lampu jalanan yang belum terpasang, kabel listrik yang tidak tertata baik (dalil para penggugat point 29) dan yang benar adalah tergugat selalu memberikan tanggapan walaupun hasilnya belum memuaskan para penggugat karena hal tersebut tergugat lakukan secara bertahap ;

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



27. Bahwa tentang keluhan/complain para penggugat tentang gardu listrik yang dibangun dipintu gerbang keluar masuk (dalil para penggugat point 30), masalah tersebut bukan saja menjadi kewenangan tergugat tetapi ada instansi lain yang berwenang yaitu PLN dan oleh karena persoalan ini sudah masuk ranah pengadilan maka sudah seharusnya para penggugat juga menarik PLN sebagai pihak tergugat II dan atau turut tergugat yang dapat dimintai pertanggungjawabannya melalui Majelis Hakim;
28. Bahwa tidak benar dengan adanya gardu listrik didalam kompleks perumahan tergugat telah melakukan pembunuhan secara langsung terhadap orang (dalil para penggugat point 31) karena pembangunan gardu listrik tersebut sudah mendapatkan rekomendasi dan izin dari instansi yang berwenang dalam hal ini PLN, dan PLN lah yang paling mengetahui tentang bahaya tidaknya pembangunan gardu listrik tersebut didalam kompleks perumahan ;
29. Bahwa pembangunan kolam renang, jalan dan pemasangan posisi KWH meter dan kabel Feeder sudah dilakukan oleh tergugat sesuai dengan standar umum membangun (dalil para penggugat point 32) sehingga tidak perlu dikhawatirkan lagi;
30. Bahwa tidak benar tergugat tidak memberikan tanggapan apapun terhadap semua keluhan/complain para penggugat (dalil para penggugat point 33) dan yang benar adalah tergugat selalu memberikan tanggapan walaupun hasilnya belum memuaskan para penggugat karena hal tersebut tergugat lakukan secara bertahap dan memerlukan waktu dan pengerjaan-pengerjaan atas keluhan/complain para penggugat tersebut sampai sekarang masih terus berjalan ;
31. Bahwa dalil posita gugatan para penggugat pada point 34 dan 35 sudah tergugat tanggapi melalui point 30 diatas ;
32. Bahwa tergugat sepakat tentang dalil para penggugat pada point 36 sehingga tergugat tidak perlu menjawabnya secara rinci lagi;
33. Bahwa tergugat pun sepakat tentang dalil posita para penggugat pada point 37 sehingga tergugat tidak perlu menjawabnya secara rinci lagi ;
34. Bahwa mengenai dalil posita para penggugat point 38 yang menyatakan telah menderita kerugian immateril sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima



milyard rupiah) adalah merupakan dalil yang mengada-ada, berlebihan dan tidak beralasan, sebab sampai saat ini tergugat terus melakukan pengerjaan-pengerjaan perbaikan atas keluhan/complain para penggugat tersebut sehingga tidaklah beralasan telah adanya kerugian ;

35. Bahwa perhitungan denda (dalil para penggugat point 39) baru bisa diberlakukan jika tergugat benar-benar terbukti melakukan perbuatan yang berakibat diberlakukannya hukuman denda, namun dalam hal ini tergugat tidak melakukan perbuatan yang dapat dikenakan hukuman denda tersebut karena proses pengerjaan atas keluhan/complain para penggugat terus dilakukan tergugat kecuali jika tergugat berhenti sama sekali melakukan pengerjaan perbaikan atau bahkan melepaskan tanggung jawabnya barulah pengenaan hukuman denda dapat diberlakukan apalagi ikatan perjanjian kredit atas perumahan para penggugat dengan Bank juga masih berjalan ;

36. Bahwa tidak benar dalil para penggugat dalam point 40 yang menyatakan dalam penamaan kata-kata "Cibubur" diperumahan The Address yang dihuni para penggugat sekarang merupakan perbuatan tidak jujur dan tipu muslihat tergugat terhadap konsumen termasuk para penggugat karena perumahan The Address Cibubur ternyata berada di Kota Depok dan bukan berada di Jakarta Timur;

Bahwa mengenai hal ini adalah merupakan kebebasan setiap para perusahaan pengembang perumahan untuk memberikan nama apapun pada perumahan yang dibangunnya, sebagai contoh adanya Komplek Perumahan yang bernama "Ubud" padahal kompleks perumahan Ubud tersebut tidak berada/berdomisili di kota Bali tetapi berada diluar kota Bali sehingga penamaan kata "Cibubur" sesudah kalimat The Address sah-sah saja dan tidak bertentangan dengan aturan yang ada;

37. Bahwa tergugat menolak untuk menanggung konsumen / para Penggugat yang telah mengeluarkan biaya sewa jasa pengacara sebesar Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) seperti pada dalilnya point 41 karena hal tersebut merupakan kewajiban dan urusan konsumen/para penggugat sendiri yang harus membayar pengacara/advokat dan konsultan hukum tersebut karena konsumen/para penggugat telah menggunakan jasa sehingga para penggugat-lah yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus menanggung biaya tersebut dan bukannya tergugat kecuali pengacara dan konsultan hukum tersebut berasal dari tergugat tentu tergugat-lah yang harus membayarnya;

38. Bahwa tergugat sependapat untuk memenuhi/menjalankan apa yang sudah diperjanjikan bersama baik secara lisan maupun tertulis seperti dalam dalil posita para penggugat point 42 namun tentunya hal tersebut dapat dilakukan secara bertahap dan memerlukan waktu yang cukup;
39. Bahwa tergugat menolak untuk memberikan ganti rugi kepada para penggugat dan setuju akan memperbaiki atau menyelesaikan pekerjaan yang memang merupakan tanggung jawab tergugat dan memang hal tersebut sampai sekarang sedang dilaksanakan oleh tergugat secara bertahap dalam rangka memberikan kepuasan konsumen ;
40. Bahwa tergugat menolak dengan tegas dalil para penggugat point 44 yang menyatakan tergugat telah melakukan pelanggaran terhadap UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman pasal 47 ayat 3 tentang Pembangunan Perumahan yang terpadu, Pasal 42 junctis Pasal 138, Pasal 155 dan juga tergugat menolak untuk memenuhi prestasi ganti rugi sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) karena nyata-nyata tergugat tidak melakukan pelanggaran atas UU tersebut serta melakukan perbuatan yang menyebabkan kerugian bagi para penggugat;
41. Bahwa tergugat juga menolak dalil posita gugatan para penggugat point 45 yang memohon kepada Majelis Hakim supaya diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas 3 bidang tanah milik tergugat yang terletak di Cluster III/Platinum Blok BB-78 tanah seluas 234 M2, AA – 86 Type 40/90 dan BB – 58 Type 46/120 The Address, Kel. Leuwisunggal Kec. Cimanggis dan atau Tapos Kotif Depok Jawa Barat sebab atas 3 bidang bangunan tersebut sekarang menjadi milik Bank sebelum konsumen melunasi pembayaran angsuran/cicilannya kepada Bank apalagi objek yang dimohonkan sita jaminan tersebut tidak jelas letak, batas dan ukurannya ;
42. Bahwa merupakan hak para penggugat yang akan memproses perbuatan tergugat dalam perkara pidana (dalil posita para penggugat point 46) seperti juga merupakan hak tergugat yang juga akan menuntut/

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggugat secara pidana dan atau perdata disertai ganti rugi atas perbuatan pidana dan atau perdata yang sedang dan atau telah dilakukan oleh para penggugat terhadap tergugat;

43. Bahwa tergugat sepakat pada dasarnya tidak akan memperpanjang masalah ini dan juga sepakat berdamai namun oleh karena permintaan perdamaian yang diajukan para penggugat terlalu mengada-ada, tidak rasionil dan berlebihan sehingga tergugat memutuskan untuk tetap melanjutkan ke proses persidangan sampai tuntas dengan tanpa berdamai;

44. Bahwa oleh karena gugatan para Penggugat tidak terbukti dan dalil para penggugat bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) tidak beralasan dan permohonan sitanya tidak didukung oleh bukti-bukti serta tidak merinci letak, I batas-batas dan ukuran dari objek sengketa yang diminta sita tersebut apalagi 3 bidang bangunan tersebut sudah menjadi milik Bank, maka permohonan para Penggugat untuk meletakkan sita jaminan atas 3 bidang tanah yang terletak di Cluster III/ Platinum Blok BB-78 tanah seluas 234 M2, AA – 86 Type 40/90 dan BB – 58 Type 46/120 The Address, Kel. Leuwintang Kec. Cimanggis dan atau Tapos Kotif Depok Jawa Barat milik dan atas nama Tergugat sebagaimana dalam butir 45 posita gugatannya harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ; ;

Bahwa selain itu permohonan sita tersebut dapat mengakibatkan kerugian bagi kepentingan umum karena akan menghambat proses pelayanan kepada masyarakat banyak karena proyek / bisnis Tergugat adalah menyediakan rumah bagi masyarakat banyak ;

Bahwa permohonan sita tersebut adalah permohonan yang berlebihan, mengada-ada dan tanpa dasar hukum yang jelas agar gugatan Para Penggugat dianggap wajar, oleh karena itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang mulia agar permohonan sita tersebut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

45. Bahwa oleh karena tidak terdapat fakta-fakta dan bukti gugatan para penggugat yang menyatakan telah terjadi perbuatan wanprestasi yang dilakukan tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak permohonan para penggugat seperti dalil petitum **butir 8** agar putusan

Disclaimer

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



ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (uitvoerbaar bij voorraad) karena tidak terdapat cukup alasan untuk itu ;

II. DALAM REKONPENSASI.

1. Bahwa Tergugat dalam konpensi disini menjadi Penggugat dalam rekonpensi ;
2. Bahwa semua dalil dalam konpensi tersebut diatas dianggap termasuk dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari dalil-dalil dalam rekonpensi ini ;
3. Bahwa sebagaimana yang telah Penggugat rekonpensi / Tergugat Konpensi uraikan pada butir 14 dan 18 diatas bahwa tergugat tidak melakukan wanprestasi dan melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian materil dan atau immaterial terhadap para penggugat, apalagi melakukan penipuan dan pembunuhan seperti tuduhan para penggugat dalam posita gugatannya ;
4. Bahwa akan tetapi Para Penggugat / Tergugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan menuduh Tergugat / Penggugat rekonpensi telah melakukan tipu muslihat, perbuatan tidak jujur (posita point 40) dan pembunuhan (posita point 31) padahal kenyataannya tidak demikian;
5. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Penggugat/ Tergugat Konpensi seperti point 4 tersebut diatas jelas telah menjatuhkan nama baik / reputasi PT Puri Brasali Realtindo, mengganggu konsentrasi dan aktifitas Manajemen dan pembangunan proyek perumahan yang sedang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat konpensi / PT Puri Brasali Realtindo yang telah membantu program pemerintah dalam pengadaan rumah bagi rakyat banyak, disamping juga telah mengurangi privacy, kreibilitas, profesionalitas serta bonafiditas dari nama besar PT Puri Brasaali Realtindo sebagai perusahaan yang sudah dikenal dan terkenal di masyarakat luas serta berhentinya penjualan perumahan milik tergugat ;
6. Bahwa perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh para Penggugat/ Tergugat Konpensi tersebut diatas telah menimbulkan .kerugian bagi Penggugat Rekonpensi / Tergugat



konpensasi / PT Puri Brasali Realtindo baik materil maupun immateril yang jika ditaksir dengan jumlah uang adalah sebagai berikut :

a. Kerugian materil berupa :

- biaya-biaya yang dikeluarkan tergugat untuk membeli bahan-bahan material dalam rangka pengerjaan perbaikan dan membayar jasa advokat dalam menghadapi gugatan para Penggugat / Tergugat Kompensi Rp 250.000.000,-
- hilangnya kesempatan meraih keuntungan dari hasil penjualan rumah milik tergugat/penggugat rekompensi jika diasumsikan Rp 250.000.000,- x 100 unit rumah Rp 25.000.000.000,-

b. Kerugian immateril berupa :

- Jatuhnya reputasi tergugat dihadapan publik akibat perbuatan pencemaran nama baik yang dilakukan para Penggugat/Tergugat kompensasi akibat dituduh telah melakukan penipuan dan pembunuhan oleh para Penggugat Kompensi / para Tergugat Rekompensi yang jika diperhitungkan mencapaiRp 10.000.000.000,-

Jumlah total kerugian materil dan immaterial Rp 35.250.000.000,-

7. Bahwa berdasarkan uraian pada butir 4 s/d 6 diatas telah terbukti bahwa para Penggugat / Tergugat Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian (materil maupun immateril) bagi Penggugat Rekompensi / Tergugat kompensasi / PT Puri Brasali Realtindo dan oleh karenanya menurut hukum (pasal 1365 KUPerdata) para Penggugat / Tergugat Kompensi berkewajiban untuk membayar ganti rugi baik materil maupun immateril kepada Tergugat / Penggugat Rekompensi / PT Puri Brasali Realtindo sejumlah Rp 35.250.000.000,- (tiga puluh lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana butir 6 a dan b. tersebut diatas secara tunai dan sekaligus sampai lunas ;
8. Bahwa gugatan rekompensi ini diajukan oleh Penggugat rekompensi / Tergugat Kompensi didasarkan pada alasan-alasan dan bukti-bukti yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

otentik, maka putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi;

9. Bahwa ada dugaan para penggugat / Tergugat Kompensi akan mengalihkan, memindahtangankan, membebani harta kekayaannya kepada pihak lain karenanya agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan maka Penggugat rekonpensi / Tergugat Kompensi mohon kiranya Pengadilan Negeri Depok dapat meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan tidak bergerak milik para Penggugat / Tergugat Kompensi sebagai berikut :

- Sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Komplek Perumahan The Address Cluster III/Platinum dengan rincian masing-masing sebagai berikut :

| No. | Nama Para Penggugat/Tergugat Konvensi | Blok |
|-----|---------------------------------------|-------|
| 1. | RITA NOVIYANTI | AA-26 |
| 2. | RANI NOVER GINTING | BB-6 |
| 3. | DIAH AYU SULISTIJOWATI | BB-35 |
| 4. | NASLIN | AA-72 |
| 5. | RIFKI HENDRAMAHD | BB-65 |
| 6. | LOLITA PRASATANIA B.W. | AA-61 |
| 7. | WIRDA SARASANTI | BB-66 |
| 8. | DESMA YOLENDRA | AA-75 |
| 9. | NUNNY NURUL ARIANI | BB-33 |
| 10. | HENDRI SUNANDI | BB-72 |
| 11. | IRMAN HAKIM | BB-42 |
| 12. | YUDHO MEWAH ANGKASA | BB-40 |
| 13. | ALI AMRAN | AA-85 |
| 14. | HABIBURRAHMAN | BB-64 |
| 15. | JEFFRI MARSELINUS SINAGA | BB-70 |
| 16. | KIAGUS ABDULLAH | AA-83 |
| 17. | ECHO REZKI | BB-34 |
| 18. | TRISNANTO YUWONO | BB-15 |
| 19. | KASMI | BB-62 |



| | |
|------------------------|-------|
| 20. URIP AGUNG | AA-28 |
| 21. RIKA NOVITA | BB-68 |
| 22. RAMDANI SULAEMAN | BB-03 |
| 23. EDWAR ANWAR | BB-69 |
| 24. ACHDIAN BEKA PURBA | BB-71 |
| 25. ARIES FIRDIANSYAH | AA-89 |

46. bahwa untuk memastikan ketaatan hukum para penggugat mohon Majelis Hakim menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari setiap kelambatan jika para penggugat lalai dalam melaksanakan isi keputusan ini;

Berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut diatas maka Tergugat konpensi / Penggugat Rekonpensi mohon kiranya Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenan memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI

II. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan eksepsi Tergugat tepat, beralasan dan berdasarkan hukum;
3. Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima ;

III. DALAM POKOM PERKARA

1. Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat tidak melakukan wanprestasi atas hak-hak para penggugat;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan atas 3 bidang tanah
4. yang terletak di Cluster III/Platinum Blok BB-78 tanah seluas 234 M2, AA – 86 Type 40/90 dan BB – 58 Type 46/120 The Address, Kel. Leuwinanggung Kec. Cimanggis dan atau Tapos Kotif Depok Jawa Barat ;



5. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

IV. DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat rekonpensi / Tergugat Konpensi seluruhnya ;
 2. Menyatakan bahwa tindakan para penggugat / Tergugat konpensi yang telah melakukan tuduhan tipu muslihat, perbuatan tidak jujur dan pembunuhan seperti dalam dalil posita gugatannya (point 40 dan 31) adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
 3. Menghukum para Penggugat / Tergugat konpensi untuk membayar ganti rugi materil dan immateril kepada Tergugat / Penggugat Rekonpensi sebesar Rp 35.250.000.000,- (tiga puluh lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus sampai lunas;
 4. Menghukum para penggugat / Tergugat konpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) dan denda apabila lalai membayar ganti rugi materil dan immaterial secara tunai dan seketika kepada Tergugat / Penggugat rekonpensi sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) per harinya ;
 5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi ;
 6. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan atas harta kekayaan tidak bergerak milik para Penggugat / Tergugat Konpensi (seperti pada point 9 gugatan rekonpensi tersebut diatas) adalah sah dan berharga ;
 7. Menghukum para penggugat / Tergugat konpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat dan berkehendak lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 25 Oktober 2011, dan atas Replik dari Penggugat, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 22 Nopember 2011 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa :

1. Bukti P-1

| | |
|---|---|
| : | Foto kondisi rumah BB 35 atas nama Diah Ayu Sulistijowati ; |
|---|---|



| | | |
|----------------|---|--|
| 2. Bukti P-2 | : | Foto kondisi rumah AA 61 atas nama Lolita Prastania ; |
| 3. Bukti P-3 | : | Foto kondisi rumah BB 72 atas nama Hendri Sunandi ; |
| 4. Bukti P-4 | : | Foto kondisi rumah BB 70 atas nama Jefri Marsellus Sinaga; |
| 5. Bukti P-5 | : | Foto kondisi rumah AA 83 atas nama Kiagus Adullah ; |
| 6. Bukti P-6 | : | Foto kondisi rumah BB 62 atas nama Kasmir ; |
| 7. Bukti P-7 | : | Foto kondisi rumah AA 28 atas nama Urip Agung ; |
| 8. Bukti P-8 | : | Foto Copy Surat serah terima rumah dari PT. Puri Brasali Realtindo No.032/BA/TAC-III/SM/I/09, tanggal 22 Januari 2010, ke konsumen atas nama RITA NOVIYANTI; |
| 9. Bukti P-9 | : | Foto Copy Surat serah terima rumah dari PT. Puri Brasali Realtindo No.020/BA/TAC-III/SM/XI/09, tanggal 11 Nopember 2009, ke konsumen atas nama RANI NOVER GINTING |
| 10. Bukti P-10 | : | Foto Copy Surat serah terima rumah dari PT. Puri Brasali Realtindo No.016/BA/TAC-III/SM/X/09, tanggal 26 Oktober 2009, ke konsumen atas nama DIAN AYU SULISTIJOWATI; |
| 11. Bukti P-11 | : | Foto Copy Surat serah terima rumah dari PT. Puri Brasali Realtindo No.050/BA/TAC-III/SM/IV/2010, tanggal 12 April 2010, ke konsumen atas nama NASLIN ; |
| 12. Bukti P-12 | : | Foto Copy Surat serah terima rumah dari PT. Puri Brasali Realtindo No.010/BA/TAC-III/SM/ |



| | | |
|----------------|---|---|
| | | X/09, tanggal 12 Oktober 2009, ke konsumen atas nama RIFKI HENDRAMAHI; |
| 13. Bukti P-13 | : | Foto Copy Surat serah terima rumah dari PT. Puri Brasali Realtindo No.007/BA/TAC-III/SM/VIII/09, tanggal 13 Agustus 2009, ke konsumen atas nama WIRDA SARASANTI ; |
| 14. Bukti P-14 | : | Foto Copy Surat serah terima rumah dari PT. Puri Brasali Realtindo No.048/BA/TAC-III/SM/IV/2010, tanggal 21 April 2010, ke konsumen atas nama NUNNY NURUL ARIANI; |
| 15. Bukti P-15 | : | Foto Copy Surat serah terima rumah dari PT. Puri Brasali Realtindo No.068/BA/TAC-III/SM/VII/10, tanggal 02 Juli 2010, ke konsumen atas nama HENDRI SUNANDI ; |
| 16. Bukti P-16 | : | Foto Copy Surat serah terima rumah dari PT. Puri Brasali Realtindo No.011/BA/TAC-III/SM/X/09, tanggal 20 Oktober 2009, ke konsumen atas nama IRMAN HAKIM ; |
| 17. Bukti P-17 | : | Foto Copy Surat serah terima rumah dari PT. Puri Brasali Realtindo No.041/BA/TAC-III/SM/III/2010, tanggal 22 Februari 2009, ke konsumen atas nama M. ALI AMRAN ; |
| 18. Bukti P-18 | : | Foto Copy Surat serah terima rumah dari PT. Puri Brasali Realtindo No.001/BA/TAC-III/SM/VII/09, tanggal 4 Juli 2009, ke konsumen atas nama |



| | | |
|----------------|---|---|
| | | HABIBURRAHMAN ; |
| 19. Bukti P-20 | : | Foto Copy Surat serah terima rumah dari PT. Puri Brasali Realtindo No.009/PBR-III/IX/2009, tanggal 14 September 2009, ke konsumen atas nama TRISNANTO YUONO ; |
| 20. Bukti P-21 | : | Foto Copy Surat serah terima rumah dari PT. Puri Brasali Realtindo No.006/BA/TAC-III/SM/VIII/09, tanggal 10 Agustus 2009, ke konsumen atas nama KASMIR ; |
| 21. Bukti P-22 | : | Foto Copy Surat serah terima rumah dari PT. Puri Brasali Realtindo No.063/BA/TAC-III/SM/VI/2010, tanggal 30 Juni 2010, ke konsumen atas nama URIP AGUNG ; |
| 22. Bukti P-23 | : | Foto Copy Surat serah terima rumah dari PT. Puri Brasali Realtindo No.023/BA/TAC-III/SM/XI/09, tanggal 21 Nopember 2009, ke konsumen atas nama EDWAR ANWAR; |
| 23. Bukti P-24 | : | Foto Copy Surat serah terima rumah dari PT. Puri Brasali Realtindo No.093/BA/TAC-III/SM/III/211, tanggal 02 Maret 2011, ke konsumen atas nama ACHDIAN BEKA PURBA; |
| 24. Bukti P-25 | : | Foto Copy Surat serah terima rumah dari PT. Puri Brasali Realtindo No.040/BA/TAC-III/SM/III/10, tanggal 12 Maret 2010, ke konsumen atas nama KIAGUS ABDULLAH ; |
| 25. Bukti P-26 | : | Foto Copy Surat serah terima rumah dari PT. |



| | | |
|----------------|---|--|
| | | Puri Brasali Realtindo No.008/BA/TAC-III/SM/VIII/09, tanggal 27 Agustus 2009, ke konsumen atas nama RIKA NOVITA ; |
| 26. Bukti P-27 | : | Foto Copy Akte Jual Beli rumah No.171/2008, tanggal 05 September 2008 antara PT. Puri Brasali Realtindo dengan konsumen atas nama DIAH AYU SULISTIJOWATI ; |
| 27. Bukti P-28 | : | Foto Copy Akte Jual Beli rumah No.27/2009, tanggal 06 Juli 2009, antara PT. Puri Brasali Realtindo dengan konsumen atas nama NASLIN ; |
| 28. Bukti P-29 | : | Foto Copy Akte Jual Beli rumah No.79/2010, 15 April 2010 antara PT. Puri Brasali Realtindo dengan konsumen atas nama LOLITA PRASANTANIA BAYU W ; |
| 29. Bukti P-30 | : | Foto Copy Akte Jual Beli rumah No.103/2009, tanggal 14 Mei 2009, antara PT. Puri Brasali Realtindo dengan konsumen atas nama WIRDA SARASANTI ; |
| 30. Bukti P-31 | : | Foto Copy Akte Jual Beli rumah No.128/2009, tanggal 08 Juni 2009, antara PT. Puri Brasali Realtindo dengan konsumen atas nama NUNNY NURUL ARIANI ; |
| 31. Bukti P-32 | : | Foto Copy Akte Jual Beli rumah No.63/2009, tanggal 23 Desember 2009, antara PT. Puri Brasali Realtindo dengan konsumen atas nama DHENDRI SUNANDI ; |
| | | |



| | | |
|----------------|---|--|
| 32. Bukti P-33 | : | Foto Copy Akte Jual Beli rumah No.28/2009, tanggal 16 Juli 2009, antara PT. Puri Brasali Realtindo dengan konsumen atas nama M. ALI AMRAN ; |
| 33. Bukti P-34 | : | Foto Copy Akte Jual Beli rumah No.34/2009, tanggal 23 Februari 2009, antara PT. Puri Brasali Realtindo dengan konsumen atas nama KIAGUS ABDULLAH ; |
| 34. Bukti P-35 | : | Foto Copy Akte Jual Beli rumah No.14/2009, tanggal 30 Maret 2009 antara PT. Puri Brasali Realtindo dengan konsumen atas nama ECHO REZKI ; |
| 35. Bukti P-36 | : | Foto Copy Akte Jual Beli rumah No.158/2008, tanggal 19 Agustus 2008, antara PT. Puri Brasali Realtindo dengan konsumen atas nama TRISNANTO YUONO ; |
| 36. Bukti P-37 | : | Foto Copy Akte Jual Beli rumah No.121/2009, tanggal 10 Juni 2009, antara PT. Puri Brasali Realtindo dengan konsumen atas nama RIKA NOVITA ; |
| 37. Bukti P-38 | : | Foto Copy Akte Jual Beli rumah No.123/2010, tanggal 29 Maret 2010, antara PT. Puri Brasali Realtindo dengan konsumen atas nama RAMDANI SULAEMAN ; |
| 38. Bukti P-39 | : | Foto Copy Akte Jual Beli rumah No.48/2010, tanggal 27 Mei 2010 antara PT. Puri Brasali Realtindo dengan konsumen atas nama ACHDIAN BEKA PURBA ; |
| | | |



| | | |
|----------------|---|---|
| 39. Bukti P-40 | : | Foto Copy Akte Jual Beli rumah No.169/2008, tanggal 05 September 2008, antara PT. Puri Brasali Realtindo dengan konsumen atas nama JEFFRI MARSELLINUS SINAGA ; |
| 40. Bukti P-41 | : | Foto Copy Akte Jual Beli rumah No.100/2009, tanggal 14 Mei 2009, antara PT. Puri Brasali Realtindo dengan konsumen atas nama DESMA YOLANDA ; |
| 41. Bukti P-42 | : | Foto Copy SITE PLAN PERUMAHAN, PLATINUM The Address Cibubur Cluster III ; |
| 42. Bukti P-43 | : | Foto kondisi rumah BB-71, atas nama Achdian Beka Purba di Kompleks Perum The Address Cluster III/ PLATIUM, BB-71, Depok, Jawa Barat ; |
| 43. Bukti P-44 | : | Foto gardu listrik yang menempel pada pos keamanan di gerbang tempat keluar masuk Cluster III/PLATIUM, BB-71, Depok, Jawa Barat ; |
| 44. Bukti P-45 | : | Foto-foto kabel listrik yang tidak terbungkus dengan baik disisi jalan, tempat anak-anak bermain dan akan mengancam keselamatan setiap saat anak-anak yang belum memahami akan bahaya listrik ; |
| 45. Bukti P-46 | : | Foto kondisi istri Bapak Achdian Beka Purba yang terbaring dirumah sakit pasca pembayaran rubuhnya flafon rumah sehingga sokc dan proses kelahiran terpaksa dilakukan dengan operasi |



| | | |
|----------------|---|--|
| | | sesar di rumah sakit ; |
| 46. Bukti P-47 | : | Foto Copy bukti-bukti kuitansi pembayaran rumah sakit istri Bapak Achdian Beka Purba ; |
| 47. Bukti P-48 | : | Foto Brosur Kompleks Perum The Address Cluster III, Depok, Jawa Barat; |

Menimbang, bahwa foto copy bukti-bukti surat tersebut diatas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat seperti diatas, Penggugat juga mengajukan 4 (empat) orang saksi, yang setelah disumpah sesuai dengan agamanya, masing-masing memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. SAKSI : SAEFUL BAHRI :

- Bahwa saksi saya mengerti dihadapkan di persidangan sebagai saksi, ada sengketa antara PT Puribrasali Realtindo dengan warga The Address Cluster III/ Platium ;
- Bahwa yang menjadi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah Tergugat tidak memenuhi janjinya dalam pembangunan fasilitas Perumahan The Address, misalnya jalan seharusnya diaspal, namun kenyataannya menggunakan paving blok, kabel listrik seharusnya ditanam didalam tanah kenyataannya diatas tanah memakai tiang, gardu listrik yang seharusnya berada diluar Perumahan kenyataannya berada didalam Perumahan menempel dengan pos satpam ;
- Bahwa kabel listrik yang masuk kedalam meteran, seharusnya ditanam dalam tempok dan disemen rapi, tetapi kenyataannya tidak disemen di dalam tembok, sehingga membahayakan keselamatan penghuni rumah ;
- Bahwa PT. Puribrasali tidak menepati janji untuk membangun fasilitas umum/fasilitas sosial, diantaranya belum dibangun Gedung Pertemuan, Sport Centre, Gardu listrik yang dalam site plan berada diluar Cluster kenyataannya dibangun di dalam cluster, yaitu menempel dengan pos satpam ;



- Bahwa warga Cluster III telah berkali-kali mengadu dan mendesak kepada Tergugat untuk membangun fasum/fasos, serta memperbaiki rumah yang rusak karena dibangun dengan tidak benar. Namun keluhan warga tidak ditanggapi oleh Tergugat selaku pengembang. Dari satu bulan yang lalu samapai sekarang Tergugat tidak melakukan perbaikan yang dituntut oleh warga;
- Bahwa saksi tinggal tetap di Cluster III baru 2 (dua) hari, namun saksi melakukan serah terima rumah dengan Tergugat sudah 1 (satu) tahun yang lalu, akan tetapi saksi tidak tinggal secara permanen di Perumahan The Address. Namun demikian setiap minggu datang ke lokasi untuk mengecek keberadaan rumah tersebut ;
- Bahwa saksi termasuk orang yang tidak menerima dengan kondisi rumah tersebut yang diserahkan oleh Penggugat, terutama berkaitan dengan fasum dan fasos. Saksi sudah 3 (tiga) kali melakukan protes bersama warga lainnya terhadap Tergugat, namun dijanjikan akan dibangun sport centre, kolam renang, lapangan futsal, namun sampai sekarang belum ada realisasi sama sekali ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pertemuan antara warga Cluster III dengan Tergugat ;
- Bahwa saksi melihat dalam brosur dengan kenyataannya berbeda, instalasi listrik dijanjikan ditanam dibawah tanah, kenyataannya diatas tanah, jalan akan diaspal kenyataannya jalan dibuat dari paving block ;
- Bahwa rumah yang dibeli konsumen dijanjikan akan diserahterimakan dalam waktu 5 (lima) sampai 7 (tujuh) bulan, tetapi kenyataannya 1 (satu) tahun, dan itupun kondisi rumah banyak yang tidak bagus, tembok rembes, tegangan listrik tidak sesuai watt-nya, sedangkan mengenai saluran air saksi tidak tahu ;
- Bahwa surat-surat dan foto-foto yang dijadikan alat bukti di persidangan sebagian saksi tahu, dan sebagian lagi tidak tahu ;

2. SAKSI : JOHNI HARIS EVISON

- Bahwa saksi mengerti dihadapkan ke persidangan sebagai saksi oleh Penggugat ;
- Bahwa warga Cluster III telah menuntut kepada Tergugat untuk membangun fasilitas umum maupun fasilitas sosial seperti sport centre,



kolam renang, lapangan futsal, instalasi listrik ditanam dibawah tanah, gardu listrik diluar Perumahan Cluster III ;

- Bahwa di Cluster I semuanya sudah ada, seperti sport centre, kolam renang, lapangan futsal, instalasi listrik di dalam tanah, gardu listrik di luar perumahan, sedangkan di Cluster III belum ada fasum/fasos seperti tersebut di atas, sedangkan Cluster III listrik masih di atas tanah menggunakan tiang, gardu listrik berada didalam perumahan menempel dengan pos satpam ;
- Bahwa saksi melihat dari Jalan umum, kabel yang masuk ke rumah warga Cluster III tidak rapi, bahkan ada kabel yang berada di atas tanah menuju rumah tidak ditanam, instalasi listrik masih pakai tiang ;
- Bahwa saksi bekerja di Perumahan The Address pada Cluster I sebagai pengelola lingkungan, pada bulan Juli 2009 setelah ada serah terima dari Developer kepada warga ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Surat Perjanjian antara warga dengan Tergugat, baik surat perjanjian dibawah tangan maupun surat perjanjian yang dibuat oleh Notaris ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa yang dijanjikan oleh Tergugat di dalam brosur baik mengenai listrik, air dan lain-lainnya, dan saksi juga tidak mengetahui kerugian yang dialami masyarakat umum ;
- Bahwa surat-surat dan foto-foto yang dijadikan alat bukti dipersidangan sebagian tahu dan sebagian lagi tidak tahu ;

3. SAKSI : MULYADI SOPIYAN

- Bahwa saksi bertempat tinggal di sekitar Perumahan The Address yang jaraknya kurang lebih 50 (lima puluh) meter ;
- Bahwa saksi bekerja di Perumahan The Address di Cluster III, dengan tugas sehari-hari membersihkan selokan-selokan air, dan Kebun ;
- Bahwa saksi sering sekali menemukan besi-besi yang masih semrawut, dan pada saat membersihkan selokan saksi menemukan gulungan kabel listrik yang belum dirapihkan, rumput-rumput sudah tinggi kurang lebih 4 (empat) meter, ada 2 (dua) - 3 (tiga) saluran air yang masuk dari kampung ke Perumahan, saluran masuk lancar namun saluran keluar menyempit ;



- Bahwa di Cluster III belum ada fasilitas umum maupun sarana sosial, jalan-jalan tidak rapi, instalasi listrik masih pakai tiang besi, gardu listrik ada didalam perumahan dekat dengan pos satpam, dan pintu gerbang masuk hanya ada 1 (satu), kondisi jalan banyak yang mulai rusak, rambu-rambu petunjuk jalan belum ada, saluran air sebelah kiri belum ada, jalan dari paving block, dan sarana olah raga belum;
- Bahwa saksi mengetahui ada perkembangan sedikit mengenai perbaikan listrik dan kabel-kabelnya saja, saksi juga melihat ada tumpukan pasir dekat lapangan, namun lapangan olah raga belum mulai dibangun ;
- Bahwa jumlah rumah di Cluster III yang telah dihuni kurang lebih 50 (lima puluh) rumah, dan jumlah rumah seluruhnya saksi tidak mengerti secara pasti, namun kira-kira ada 100 (seratus) rumah. Adapun jumlah rumah yang telah diisi oleh penghuninya kurang lebih ada 50 (lima puluh) rumah ;
- Bahwa saksi bekerja sebagai tenaga kebersihan di Cluster III kurang lebihnya sudah 4 (empat) bulan setelah lebaran tahun 2011 ;
- Bahwa surat-surat dan foto-foto yang dijadikan alat barang bukti dipersidangan sebagian tahu dan sebagian lagi tidak tahu ;

4. SAKSI TOTO RIYANTO WAHYU :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Rita Noviyanti dan kawan-kawan, selain itu saksi juga kenal dengan Tergugat PT. Brasali Realtindo ;
- Bahwa saksi tinggal di Cluster III sudah 1 tahun 6 bulan tahun lamanya ;
- Bahwa saksi mengerti dihadapkan ke Pengadilan oleh Penggugat, adanya perselisihan antara warga Perumahan The Address Cluster III dengan Tergugat, karena belum adanya fasilitas umum dan fasilitas sosial di Perumahan tersebut;
- Bahwa selain masalah fasum dan fasos, yang dipermasalahkan warga cluster III adalah beberapa hal yang tidak sesuai antara yang dijanjikan oleh Tergugat dengan kenyataan yang ada, yaitu gardu listrik yang didirikan di dalam Perumahan, seharusnya berada di luar perumahan, jaringan kabel listrik masih digantung diatas seharusnya ditanam dibawah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah, gulungan kabel listrik tidak ditanam semuanya sehingga sangat membahayakan keselamatan warga ;

- Bahwa kualitas bangunan di cluster III juga tidak bagus, ada salah satu rumah yang ambruk, tembok rumah retak-retak, baja ringan seharusnya pakai boud ini, tetapi kenyataannya hanya diikat;
- Bahwa warga cluster III pernah menyampaikan protes kepada Tergugat selaku pengembang tentang masalah fasum dan fasos, serta mengenai kualitas bangunan dan listrik, namun sampai sekarang belum ada tanggapan dari Tergugat;
 - Bahwa pada waktu saksi serah terima rumah dengan Tergugat, saksi juga sempat protes karena lantai rumah yang saksi beli ada yang kopong, temboknya retak-retak, genteng rumah/atap rumah pada bocor, kamar mandi ubinnya licin sangat bahaya untuk anak ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah selama adanya gugatan ke Pengadilan Tergugat melakukan perbaikan. Setahu saksi belum ada perbaikan sama sekali yang dilakukan oleh Tergugat;
- Bahwa sebelum saksi membeli tanah dan bangunan di Perumahan The Addres Cluster III, saksi melihat di brosur Tergugat selaku pengembang akan membangun fasilitas umum maupun fasilitas sosial di cluster III;
- Bahwa pada waktu serah terima rumah yang saksi beli, bentuk dan perlengkapan bangunan sesuai/sama dengan yang terdapat dalam brosur, yaitu ada dinding tembok, atap genteng, pintu kayu dan lain sebagainya, namun kualitas bangunan kurang baik dan sampai sekarang tidak ada perbaikan dari Tergugat;
- Bahwa jaringan listrik seharusnya ditanam dalam tanah, namun masih banyak jaringan listrik yang menggunakan tiang, hampir disetiap rumah ditemukan gulungan kabel yang masih belum dirapikan, dan kabel listrik yang menuju meteran tidak ditanam dalam tembok. Saksi sendiri pernah mencangkul rumput di halaman rumah kena gulungan kabel yang belum dirapikan ;
 - Bahwa yang banyak dikeluhkan oleh warga cluster III selain masalah fasum dan fasos adalah masalah pagar batas perumahan yang dianggap kurang tinggi dan tidak diberi kawat berduri, gardu listrik berada di dalam perumahan, dan kabel listrik baik yang

Disclaimer

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



berada di halaman rumah maupun di pinggir jalan yang tidak dirapihkan;

- Bahwa foto yang dijadikan bukti yang diajukan dipersidangan tampak kabel di luar tembok dinding, namun sekarang sudah masuk dalam tembok dinding ;
- Bahwa antara warga dengan pihak Tergugat pernah mengadakan pertemuan membahas masalah selokan air, karena warga merasa khawatir terhadap keselamatan warga karena selokan tidak pakai penutup ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut ;

1. Bukti T-1

| | | |
|--------------|---|--|
| | : | Foto Copy Surat PT PURIBARASALI REALTINDO, tanggal 3 Agustus 2010, No.035/PBR/ASS/VIII/10, Hal : Surat Pemberitahuan, Kepada seluruh penghuni Cluster III Platinum ; |
| 2. Bukti T-2 | : | Foto Copy Daftar hadir pertemuan Penggugat dengan Tergugat; |
| 3. Bukti T-3 | : | Foto Copy Minutes of meeting diskusi, tanggal 02 Nopember 2010, antara Penggugat dengan Tergugat ; |
| 4. Bukti T-4 | : | Foto Copy Daftar hadir pertemuan, tanggal 02 Nopember 2010, antara Penggugat dengan Tergugat ; |
| 5. Bukti T-5 | : | Foto Copy Surat PT PURIBARASALI REALTINDO, tanggal 9 November 2010, No.030/PBR/PM/XI/10, Kepada Bp. Chairul Akbar Perum The Address @ Cibubur Blok BB-33 ; |
| 6. Bukti T-6 | : | Foto Copy Surat PT PURIBARASALI REALTINDO, tanggal 12 |



7. Bukti T-7 : Foto Copy Surat PT PURIBARASALI REALTINDO, tanggal 11 Januari 2011, No.001/PBR/SM/I/11, Kepada Bp. Chairul Akbar Perum The Address @ Cibubur Blok BB-33 ;
8. Bukti T-8 : Foto Copy Surat Tanda Terima penggantian televise merk Toshiba, DVD Player & Bracket kepada Bpk Achdian Beka Purba Blok BB-71, tanggal 19-5-2011 ;
9. Bukti T-9 : Foto Lapangan Sport club yang sedang dikerjakan ;
10. Bukti T-10 : Foto kabel listrik yang sudah dibungkus / dirapikan ;
11. Bukti T-11 : Foto tembok yang sudah dipasang kawat berduri ;
12. Bukti T-12 : Foto jalan yang masih separoh & kabel listrik yang masih diatas udara ;
13. Bukti T-13 : Foto Jalan yang sudah dilebarkan & kabel listrik yang sudah ditanam dibawah tanah ;
14. Bukti T-14 : Foto saluran air yang ditutup Penggugat ;
15. Bukti T-15 : Foto saluran air setelah dibuka Tergugat ;
16. Bukti T-16 : Foto rumput-rumput yang sudah dibersihkan ;
17. Bukti T-17 : Foto tiang listrik yang sudah diganti (Blok AA) ;
18. Bukti T-18 : Foto kabel udara yang sudah ditanam dibawah tanah ;
19. Bukti T-19 : Foto contoh gardu listrik yang berada / dekat dengan Pos security dilokasi Perumahan "Bukit Raya" Cileungsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bukti T-20

:

Kabupaten Bogor ;
Foto contoh gardu listrik
yang berada / dekat
dengan rumah dilokasi
Perumahan The Address
Cibubur Cluster II ;

21. Bukti T-21

:

Foto contoh gardu listrik
yang berada / dekat
dengan Perumahan
dilokasi Perumahan
lainnya ;

22. Bukti T-22

:

Foto contoh gardu listrik
yang berada / dekat
dengan Perumahan
dilokasi Perumahan
lainnya ;

23. Bukti T-23

:

Foto Copy Surat
Paguyuban Warga
Cluster Platinum
Kompleks The Address
@ Cibubur No. 001/
PWCP/EXT/III/2011,
tanggal 1 Maret 2011,
Hal. Pengajuan Re-
Design Pembangunan
Sarana Lapangan Futsal
dan Kolam Renang di
Cluster Platinum kepada
Bpk. INDRA JANUS GM.
PT. Puribrasali
Realtindo ;

24. Bukti T-24

:

Foto Copy Surat dari PT.
Puribrasali Realtindo
No.002/PBR/Pemohon/
III/11, tanggal 3 Maret
2011, kepada Paguyuban
Warga Cluster Platinum
Kompleks The Address
@ Cibubur UP. Bpk
Chairul Akbar ;

25. Bukti T-25

:

Foto Copy Surat
Keterangan Domisili
Perusahaan
No.433/1.824.27/2010,
tanggal 13 Desember
2010, atas nama IWAN
PUTRA BRASALI yang
dikeluarkan oleh Lurah
Kelurahan Kemanggisan,
Kecamatan Palmerah,
Jakarta Barat ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bukti T-26

:

Foto Copy Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)-Besar Nomor. 03083/1.824.271, tanggal 30 April 2010, nama perusahaan PT. Puribrasali Realtindo yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Koperasi, Usaha Mikro, Kecil dan Menengah dan Perdagangan ;

27. Bukti T-27

:

Foto Copy Surat Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas, Nomor Tdp.09.02.1.51.13054, tanggal 26 Mei 2010, nama perusahaan PT. Puribrasali Realtindo yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Koperasi, Usaha Mikro, Kecil dan Menengah dan Perdagangan Kota Administrasi Jakarta Barat ;

28. Bukti T-28

:

Foto Copy Surat Tanda Terima dari PT ESI NUSACIPTA PERSADA, tanggal 12 Januari 2012, Invoice : 004/ENCP/I/2012/K, Langganan : PT. Puribrasali Realtindo, Alamat : Jl. Let Jen S. Parman Kav H-1 Jakarta Barat-11480, nama barang : 50 % uang muka untuk pembelian Panel dari total tagihan Rp.19.114.200,- dan Faktur Pajak, tanggal 12 Januari 2012 ;

29. Bukti T-29

:

Foto Copy Kwitansi No.000103, tanggal 16 Januari 2012, Sudah terima dari : PT. Puribrasali Realtindo, Untuk Pembayaran : Uang Muka 20 % atas Pembelian Kabel



| | | |
|----------------|---|---|
| 30. Bukti T-30 | : | NYFGBY dan Faktur Pajak, tanggal 16 Januari 2012; |
| 31. Bukti T-31 | : | Foto Pemasangan Panel yang sedang berjalan ; |
| 32. Bukti T-32 | : | Foto Perbaikan-perbaikan Kabel yang sedang berjalan ; |
| 33. Bukti T-33 | : | Foto Perbaikan-perbaikan listrik di Panel sedang berjalan ; |
| | : | Foto Pemasangan Kabel di Panel sedang berjalan ; |

Menimbang bahwa foto copy bukti-bukti surat tersebut diatas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya dipersidangan dan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-24, T-28, T-29 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat seperti diatas, Penggugat juga mengajukan 3 (orang) orang saksi, yang setelah disumpah sesuai dengan agamanya, masing-masing menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. SAKSI : Ir. A. BUDIMAN :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan para Tergugat ;
- Bahwa mengenai kabel listrik yang belum ditanam di dalam tanah, tiang listrik atau gardu listrik, Tergugat selaku pengembang tidak akan lepas tanggung-jawab. apabila terdapat kekurangan akan terus disempurnakan, konsumen akan dilayani dengan baik karena proses pembangunan perumahan maupun fasilitas perumahan belum selesai;
- Bahwa kepada para pembeli/konsumen, mereka berhak untuk memeriksa rumah yang dibelinya, tidak ada paksaan harus menerima rumah yang dibangun oleh Tergugat;
- Bahwa dalam Berita Acara Serah Terima Bangunan Rumah, dari pihak Tergugat memberikan Jaminan pemeliharaan bangunan fisik selama 3 (tiga) bulan, namun seandainya konsumen melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahan/merenovasi bangunan tersebut, maka perjanjian tersebut akan gugur dan tidak berlaku lagi ;

- Bahwa instalasi kabel listrik ditanam dibawah tanah adalah atas seijin dari PLN, prosesnya diserahkan kepada PLN. Gardu listrik dibangun di lokasi perumahan atas persetujuan dari PLN, dari Tergugat hanya memberikan/ menghibahkan sebidang tanah dengan ukuran 4 X 7 M2 kepada PLN untuk dibangun gardu listrik PLN ;
- Bahwa konsumen yang membeli rumah di Perumahan The Address itu hanya membeli sebidang tanah dan bangunan di atasnya, tidak berhubungan dengan pembangunan jalan, instalasi listrik, gardu listrik dan sebagainya ;
- Bahwa kabel listrik yang tadinya di atas sebagian sudah ada yang ditanam dibawah tanah, tiang bambu yang dipergunakan sebagai tiang listrik sudah tidak lagi. lokasi perumahan sedang dalam proses pembangunan, namun kemudian ada gugatan dari warga Cluster III ;
- Bahwa pembangunan fasos dan fasum sudah mulai dibangun, akan tetapi ada warga yang menghentikan pembangunan fasum/ fasos, dan warga telah mengirim surat kepada Tergugat yang meminta agar Tergugat mengubah bentuk fasuk/fasos dari kolam renang menjadi lapangan futsal. Permintaan ini sulit direalisasi, karena menyangkut permasalahan Ijin Mendirikan Bangunan dari Pemda Depok ;
- Bahwa pagar pembatas sudah dibuat dari batu bata, namun sebagian masih menggunakan panel beton, dan itupun sifatnya sementara karena ada rencana Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Jawa Barat membuat Jalan dari Cikeas ke Jalan Tol, dan ada sebagian tanah PT yang kena untuk persisnya saya tidak tahu ;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak kenal dengan Penggugat Achdian Beka Purba, dan pada hari Rabu tanggal 18 Mei 2011 pada saat Tergugat sedang mengadakan rapat tiba-tiba Penggugat Achdian Beka Purba datang dengan pengacaranya, dengan nada tinggi

Disclaimer

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



(emosi) memberitahukan rumahnya bocor, plafonnya roboh. Pada saat itu juga saksi datang ke lokasi tempat kejadian, saksi tidak mempersoalkan siapa yang salah dan siapa yang benar langsung saksi memperbaiki rumah Penggugat tersebut yang plafonnya ambrol;

- Bahwa di rumah Penggugat Achdian Beka Purba pada saat itu kondisinya tidak ada barang-barang yang rusak, barang-barang sudah dibereskan, ada TV flat yang menempel ditembok sudah diturunkan. Atas inisiatif sendiri Tergugat mengganti TV tersebut, karena Tergugat ingin melayani konsumen dengan baik;
- Bahwa kabel listrik untuk rumah yang berada di Blok BB ada yang masih di atas dan belum sempurna, sedangkan kabel listrik di Blok AA sebagian besar sudah ditanam dibawah tanah ;
- Bahwa meteran listrik belum dipasang secara sempurna, spek dari PLN akan dipasang dari sistem paska bayar menjadi sistem pra bayar menggunakan sistim pulsa ;
- Bahwa untuk gulungan kabel, kabel yang belum terbungkus sebagaimana tersebut dalam gambar foto yang dijadikan barang bukti dipersidangan oleh Penggugat, sekarang sudah dirapikan ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan wanita yang ada didalam foto yang dijadikan barang bukti dipersidangan, dan saat saksi datang ke rumah yang Penggugat Achdian Beka Purba, yang bersangkutan membicarakan masalah Rumah Sakit ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat mendapatkan bukti gambar berupa site plan dari mana.
- Bahwa saksi mengetahui alasannya gardu listrik dipindahkan ke dalam perumahan, yaitu PLN keberatan karena dibawah gardu mau pasang gorong-gorong. Selain itu ada rencana dari Tergugat untuk mengembangkan apartemen dan rumah murah yang letaknya berdekatan dengan Cluster III, dan juga pemerintah akan membuat jalan yang melewati tanah yang akan diperuntukkan pembangunan gardu listrik;
- Bahwa pembangunan proyek di Cluster III masih belum selesai, dan masih terus dalam perbaikan. Namun pembangunan menjadi



lambat karena ada sebagian warga yang tidak puas, dan memasang spanduk serta memasukkan di internet, sehingga calon pembeli yang datang tidak jadi membeli, tetapi cuma melihat saja unit rumah yang belum terjual dan membatalkan rencana pembeliannya;

1. Ir. INDRA YANUS

- Bahwa saksi bekerja di PT. Brasali Realtindo sebagai General Manager;
- Bahwa pada dasarnya Tergugat menjual rumah dan bangunan kepada konsumen atas persetujuan kedua belah pihak, tidak ada paksaan dari salah satu pihak;
- Bahwa di Cluster III ada beberapa bangunan yang belum dibangun, seperti fasilitas sosial dan fasilitas umum, namun demikian Tergugat bertekad akan terus menyempurnakan pembangunan di cluster III akan tetapi tidak ada batas waktunya ;
- Bahwa gardu listrik dibangun di dekat Pos Satpam, karena di luar perumahan ada rencana akan dibangun apartemen. Pembangunan gardu tersebut dilakukan sesuai dengan persetujuan dari PLN;
- Bahwa di perumahan tersebut akan dibangun Sport Club dan kelengkapannya termasuk di dalamnya berupa gedung serba guna, kolam renang, dan lapangan futsal ;
- Bahwa sesuai dengan perjanjian, apabila telah dilakukan jual beli antara Tergugat dengan konsumen, maka Tergugat akan memberikan perawatan selama 3 (tiga) bulan, dengan catatan konsumen tidak melakukan perubahan atas rumah yang dibelinya ;
- Bahwa konsumen (pembeli) masang listrik dibantu, tapi kalau Voltase turun naik bukan kewajiban PT lagi, saksi kurang mengetahui secara persis saluran kabel listrik yang dari bawah tanah masuk kemeteran diluar atau didalam tembok karena saksi bukan orang lapangan ;
- Bahwa Penggugat tidak pernah menjanjikan kepada para konsumen bahwa apabila perumahan selesai dibangun, fasilitas umum dan fasilitas sosial juga selesai dibangun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa instalasi kabel listrik yang masih di atas sifatnya hanya sementara, karena semua saluran kabel listrik akan ditanam dibawah tanah. Pembangunan perumahan beserta fasilitasnya akan terus disempurnakan samapai waktu yang belum dapat ditentukan. Penanaman kabel akan disesuaikan dengan standar yang ditentukan oleh PLN;
- Bahwa pembangunan sport club, kolam renang dan lapangan futsal sebenarnya sedang dalam pengerjaan, namun dihentikan oleh warga karena warga menginginkan ada re-design, yaitu perubahan dari kolam renang menjadi lapangan futsal yang cukup luas;
- Bahwa tugas saksi sebagai general manager adalah mengkoordinir Manager-manager di lapangan. Dengan demikian apabila ada keluhan dari konsumen maka saksi segera memerintahkan Manager yang terkait untuk segera menanganinya ;
- Bahwa jalan perumahan memang terbuat dari pavingblok bukan dari aspal, dan rumah yang berada di Cluster III belum terjual semua, sehingga untuk rumah yang belum terjual kabel listriknya belum ditanam di bawah tanah;
- Bahwa saksi mengetahui ada salah seorang warga yang datang melaporkan plafon rumahnya ambruk, dan pihak Tergugat telah memperbaiki plafon yang ambruk tersebut, meskipun menurut perhitungan saksi ambruknya plafon tersebut bukan karena salah konstruksi, akan tetapi sedang ada pembuatan saluran air yang dilakukan oleh pemiliknya masuk lewat atas dan ada kebocoran sehingga air jatuh mengenai plafon, sehingga plafon menjadi rusak;
- Bahwa selain itu ambruknya plafon karena ada genteng yang pecah sepertinya karena yang menginjak, dan ada kemungkinan kaki orang yang menginjak mengenai plafon;
- Bahwa saksi tidak melihat meteran listrik seperti yang ada di foto yang dijadikan barang bukti, biasanya saluran kabel listrik masuk KWH lewat bawah tanah terus masuk ke dalam tembok ;

Disclaimer

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



- Bahwa setelah ada gugatan ke Pengadilan pihak dari PT masih terus melakukan perbaikan pembangunan ;

3. Saksi MULYONO :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat RITA NOVIYANTI yang beralamat di Kompleks Perum The Address Cluster III/ PLATINUM, BLOK AA- 26, Depok, juga saksi tidak kenal RANI NOVER GINTING yang beralamat di Kompleks Perum The Address Cluster III/PLATINUM,BB- 06, Depok ;
- Bahwa saksi adalah orang yang mengerjakan pemasangan kabel listrik, panel listrik dan penanaman kabel di perumahan The Addres Cluster III;
- Bahwa penanaman kabel listrik di Cluster III sampai sekarang masih berjalan, dan dikerjakan secara bertahap, namun sebagian besar hampir selesai. Tidak selesainya penanaman kabel listrik tersebut karena tergantung dari cuaca ;
- Bahwa kabel-kabel yang terkelupas, dan kabel yang menempel di tempok sudah selesai dikerjakan ;
- Bahwa setahu saksi gardu listrik yang dibangun di dalam perumahan atas persetujuan dari pihak PLN ;
- Bahwa saksi mengerjakan semua kabel listrik yang di Jalan juga yang dirumah ;
- Bahwa penanaman kabel listrik di bawah jalan yang dilalui oleh kendaraan dilakukan pada kedalaman antara 80 (delapan puluh) cm sampai dengan 120 (seratus dua puluh) cm, sedangkan penanaman kabel listrik yang tidak dilalui oleh kendaraan kedalamannya antara 40 (empat puluh) cm sampai dengan 60 (enam puluh) cm ;
- Bahwa menurut saksi penanaman kabel listrik tersebut sudah memenuhi standar aturan dari PLN yang disampaikan kepada saksi secara lisan, sedangkan untuk aturan secara tertulisnya saksi tidak mengetahuinya ;
- Bahwa pekerjaan kabel listrik dibagian rumah sebagian besar sudah selesai kira-kira 80 % (delapan puluh persen), dan yang 20 % (dua puluh persen) nya masih berjalan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk penanaman kabel listrik baru saksi kerjakan di Blok AA, sedangkan penanaman kabel listrik yang di Blok BB belum saksi kerjakan semuanya ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa unit rumah yang dibangun di Blok AA, dan saksi juga tidak mengetahui sudah berapa panjang kabel yang sudah dikerjakan di Blok AA, sebab hanya sebagai tukang yang bekerja apabila ada order dari Tergugat ;
- Bahwa berdasarkan penglihatan saksi pada 3 hari yang lalu, dari satu jaringan tiang listril, kabel listrik dari tiang listrik yang berisi sambungan ke rumah-rumah warga jumlahnya kurang dari 10 (sepuluh) rumah. Selain itu menurut pengetahuan saksi maksimal penyambungan saluran dari satu tiang listrik adalah maksimalnya 9 (Sembilan) rumah;
- Bahwa penanaman kabel yang belum selesai dikerjakan di Blok AA sampai sekarang tinggal 10 % (sepuluh persen), lainnya sudah selesai dikerjakan;
- Bahwa upah penanaman kabel untuk 1 (satu) rumah tergantung dari panjangnya kabel, tetapi rata-rata upah penanaman dalam satu rumah adalah Rp.30.000,- (tiga puluh ribu rupiah), namun untuk bahan pasir dan semen telah disediakan oleh Tergugat ;
- Bahwa saksi telah mengerjakan 99 (Sembilan puluh Sembilan) unit rumah yang terletak di Blok AA, masih tersisa 10 % (sepuluh persen) lagi yang belum dikerjakan. Sedangkan untuk pemasangan kabel di Blok BB saksi belum mendapat perintah;
- Bahwa dalam bekerja melakukan penanaman kabel saksi dibantu oleh 4 (empat) orang tenaga kerja yang merupakan teman saksi ;
- Bahwa pemasangan kabel yang ke meteran di tiap rumah PLN minta dilakukan di luar tembok. Selain itu PLN merubah peraturan penggantian meteran dari meteran paska bayar ke meteran prabayar dengan menggunakan pulsa isi ulang ;
- Bahwa saksi bekerja sama sebagai rekanan Tergugat sejak tahun 2005, saksi bekerja sebagai pengawas di bidang kelistrikan dan pada bulan Nopember 2011;

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi Komplek Perumahan The Address @ Cibubur Cluster III Blok AA dan Blok BB Kel. Leuwinanggung, Kec. Cimanggis, Kota Depok, pada tanggal 13 Pebruari 2012, dengan hasil pemeriksaan setempat selengkapnya sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat telah menyerahkan kesimpulan pada tanggal 27 Februari 2012, selanjutnya Kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara persidangan dipandang telah pula termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagai mana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan :

1. Gugatan a quo salah alamat

Bahwa yang menjadi Tergugat dalam perkara a quo adalah PT. Puribrasali Realtindo yang beralamat di Jl. Letjen S. Parman Kav. H-1 Jakarta Barat, namun para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Depok. Seharusnya Pengadilan Negeri yang berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai dengan alamat/domisili Tergugat. Berdasarkan alasan tersebut, maka gugatan para Penggugat adalah salah alamat;

II. Kompetensi Relatif

Bahwa para Penggugat telah menggugat Tergugat di Pengadilan Negeri Depok, karena menurut para Penggugat alamat/domisili kantor Tergugat berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Depok. Gugatan semacam ini menurut Tergugat tidak tepat, karena seharusnya gugatan diajukan melalui



Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebab Tergugat berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sesuai dengan asas domisili;

III. Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh para Penggugat kurang pihak karena tidak menjadikan Perusahaan Listrik Negara (PLN) sebagai pihak Tergugat atau turut tergugat, karena yang membangun jaringan (kabel listrik), gardu listrik, tiang listrik adalah PLN. Dengan tidak dijadikan menjadi salah satu pihak Tergugat dalam perkara a quo, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

IV. Gugatan Prematur

Bahwa para Penggugat dalam posita menyatakan Tergugat telah ingkar janji kepada para penggugat selaku konsumen perumahan yang dibangun oleh Tergugat, sehingga para Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara a quo. Menurut Tergugat, gugatan yang diajukan oleh para Penggugat itu prematur atau terburu-buru dengan alasan antara para Penggugat dengan Tergugat masih terikat perjanjian kredit (yang difasilitasi oleh pihak bank), dan belum semua fasilitas atau perlengkapan perumahan selesai dikerjakan, akan tetapi masih dalam proses pengerjaan oleh Tergugat. Meskipun seandainya Tergugat tidak digugatpun, Tergugat akan melaksanakan pekerjaan yang menjadi tanggung jawab Tergugat;

V. Gugatan tidak jelas/kabur (obscuur libelle).

Bahwa dalil gugatan para Penggugat merupakan dalil-dalil yang mengada-ada dan berlebihan. Hal ini karena antara posita dan petitum tidak saling mendukung dan tidak bersesuaian, karena dalam posita para Penggugat menggugat berdasarkan wanprestasi, sedangkan dalam petitum para Penggugat memohon pembayaran ganti rugi. Dengan demikian maka gugatan yang disusun semaca itu menjadikan gugatan para Penggugat kabur (obscuur libelle). Gugatan para Penggugat kabur juga disebabkan ternyata para Penggugat dalam petitum menuntut ganti rugi immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah), dan menuntut uang paksa sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah), namun ternyata posita tersebut tidak didukung dengan petitum. Selain itu menurut Tergugat, hal lain yang menjadikan gugatan penggugat kabur adalah para Penggugat tidak menguraikan mengenai batas dan luas yang diminta untuk di sita;



Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Majelis berpendapat sebagai berikut :

I. Eksepsi gugatan para Penggugat salah alamat dan eksepsi kompetensi relatif

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat nomor 1 dan nomor 2 menurut Majelis esensinya sama, sehingga kedua eksepsi tersebut akan dinilai bersama-sama oleh Majelis;

Menimbang, bahwa mengenai kompetensi pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara telah diatur secara tegas dalam Pasal 118 HIR. Dalam Pasal 118 ayat (4) HIR menentukan bahwa dalam hal dipilih domisili hukum, maka Penggugat apabila mau dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan yang dipilih oleh para pihak;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh para Penggugat yang berupa Akta Jual Beli, para pihak telah memilih domisili hukum yang tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok. Dalam perkara a quo para Penggugat telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Depok sebagaimana yang telah dipilih oleh para pihak. Dengan demikian maka berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR, Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka eksepsi dari Tergugat tidak beralasan, dan harus ditolak;

II. Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari para tergugat a quo, Majelis berpendapat bahwa dalam suatu gugatan tentang siapa saja yang akan dijadikan sebagai pihak dalam perkara adalah merupakan hak prerogative dari Penggugat. Pendapat Majelis ini didasarkan pada putusan Mahkamah Agung RI. No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang menyebutkan: "pada prinsipnya menurut asas hukum perdata bahwa hanya pihak penggugat yang berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai tergugat dalam surat gugatannya. Hakim tidak berwenang untuk menentukan siapa saja yang harus dijadikan pihak tergugat dalam suatu perkara perdata". Dengan demikian apabila ternyata memang ada pihak lain yang ternyata tidak ikut sertakan sebagai pihak dalam perkara a



quo in casu Perusahaan Listrik Negara (PLN), menurut Majelis tidak menjadikan perkara ini kurang pihak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka eksepsi para tergugat a quo tidak beralasan, dan harus ditolak;

III. Gugatan Prematur.

Menimbang, bahwa menurut Tergugat, gugatan yang diajukan oleh para Penggugat prematur karena pada waktu para Penggugat mengajukan gugatan, Tergugat masih belum selesai dan masih terus mengerjakan pekerjaan yang menjadi tanggungjawabnya, Majelis berpendapat setelah Majelis membaca dengan cermat gugatan yang diajukan oleh para Tergugat, ternyata para Tergugat dalam posita gugatannya menggugat berbagai hal yang dirasakan sangat mengganggu kenyamanan para Penggugat selaku konsumen perumahan The Address yang dibangun oleh Tergugat, yaitu selain penanaman kabel listril di Blok BB, tetapi juga tuntutan seperti penambahan tenaga satuan pengaman, pembangunan pintu gerbang dan sebagainya yang tentunya tidak mengenal batas waktu pengerjaan sebagai mana pekerjaan penanaman kabel listrik yang langsung menyambung ke rumah-rumah para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas, maka terhadap gugatan yang diajukan oleh para Tergugat menurut Majelis sudah tepat dan tidak prematur. Dengan demikian maka eksepsi dari Tergugat ini harus ditolak;

IV. Gugatan tidak jelas/kabur (*obscur libelle*)

Menimbang, bahwa eksepsi tersebut Majelis berpendapat setelah Majelis membaca gugatan dari Penggugat ternyata para Penggugat telah menguraikan dengan jelas alasan-alasan para Penggugat mengajukan gugatan sebagaimana tersebut dalam posita, dan antara posita dengan petitum menurut Majelis adalah selaras satu sama lain. Mengenai tuntutan ganti rugi imateriil yang menurut Tergugat tidak diuraikan penyebab timbulnya kerugian imateriil, hal tersebut tidak menjadikan gugatan para Penggugat kabur. Demikian juga mengenai tanah kavling yang diminta oleh Tergugat untuk di sita, meskipun para Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas tanah kavling tersebut tidak menjadikan gugatan para Penggugat menjadi kabur;



Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas,
maka eksepsi dari Tergugat tidak beralasan dan karenanya harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah
sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan para
Penggugat merupakan konsumen perumahan The Address yang dibangun oleh
Tergugat dengan type cluster, dengan janji dari Tergugat perumahan akan
dिलengkapi pagar pembatas yang terbuat dari tembok beton, fasum dan fasos
berupa lapangan olah raga berupa kolam renang dan lapangan futsal,
keamanan 24 jam, aliran listrik yang cukup memadai sesuai dengan Standar
Nasional Indonesia yang ditetapkan oleh PLN yakni 2200 VA dengan tegangan
220 V, kabel listrik ditanam dalam tanah. Namun semua yang dijanjikan oleh
Tergugat tidak ditepati, sehingga menimbulkan kerugian materiil dan imateriil
atas diri para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat telah dibantah oleh
Tergugat dalam jawabannya tertanggal 20 September 2011. Tergugat dalam
jawabannya pada pokoknya menyatakan tidak benar Tergugat tidak menanam
kabel listrik yang dialirkan ke rumah para Tergugat tidak ditanam dalam tanah.
Tergugat telah berkoordinasi dengan PLN selaku instansi dan masih dalam
proses pengerjaan. Selain itu Tergugat selaku pengembang telah melakukan
semua daya upaya demi keamanan dan kenyamanan para Penggugat selaku
konsumen dari Tergugat;

Menimbang, bahwa Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan
mempunyai sesuatu hak, dan dalil tersebut disanggah kebenarannya oleh
Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR menjadi kewajiban dari
Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran gugatannya, para
Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-48, dan 4
(empat) orang saksi, yaitu Saksi SAEFUL BAHRI, Saksi JOHNI HARIS
EVISON, Saksi MULYADI SOPIYAN, dan Saksi TOTO RIYANTO WAHYU.
Sedangkan pihak Tergugat I, untuk memperkuat penyangkalan terhadap



gugatan yang diajukan oleh para Tergugat, telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 s/d T-30 serta keterangan 3 (tiga) orang saksi, yaitu Saksi Ir. A. BUDIMAN, Saksi Ir. INDRA YANUS dan Saksi MULYONO;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2 dan P-3 membuktikan bahwa ada kerusakan di rumah Penggugat DIAH AYU SULISTIJOWATI mengalami kerusakan berupa tembok retak, ada rembesan air dan kabel listrik tidak ditanam di tembok;

Menimbang, bahwa untuk bukti P-2 membuktikan bahwa di rumah Penggugat LOLITA PRASTANIA menurut Penggugat belum dirapihkan bekas bobokan pemasangan meteran, tegangan listrik yang tidak stabil, dan kabel listrik yang belum tertanam dan kabel listrik dari tiang listrik di depan rumah Penggugat LOLITA PRASTANIA tidak sesuai dengan standard;

Menimbang, bahwa untuk bukti P-3 yang berupa foto membuktikan rumah milik Penggugat HENDRI SUNANDI kabel listrik tidak tertanam dalam tembok, tegangannya kurang, dan semen kabel listrik yang tidak rapih;

Menimbang, bahwa untuk bukti P-4 yang berupa foto membuktikan bahwa tegangan listrik di rumah Penggugat JEFRI MARSELINUS SINAGA di bawah standart yaitu hanya 1184,4. Sedangkan standar tegangan 220 Volt, serta kabel listrik yang belum tertanam di tembok dan dinding rumah yang retak;

Menimbang, bahwa untuk bukti P-5 membuktikan bahwa di rumah Penggugat KI AGUS ABDULLAH kabel listrik belum ditanam ke dalam tembok, dan kabel jalanan tidak dilengkapi atau dibungkus pengaman;

Menimbang, bahwa bukti P-6 yang berupa foto rumah Penggugat KASMIR, membuktikan bahwa kabel listrik di rumah Penggugat KASMIR belum ditanam di dalam tembok;

Menimbang, bahwa untuk bukti P-7 membuktikan bahwa rumah milik Penggugat URIP AGUNG atap betonnya miring, dan di dalam lingkungan kabel listrik yang tidak tertanam sehingga mengancam keselamatan warga;

Menimbang, bahwa untuk bukti P-8 sampai dengan P-26 adalah berupa Surat Serah Terima Rumah dari Tergugat kepada konsumen yang sekarang berkedudukan sebagai para Penggugat, yaitu masing-masing atas nama RITA NOVIYANTI, RANI ROVER GINTING, DIAH AYU SULISTIJOWATI, NASLINRIFKI HENDRAMAHD, WIRDA SARASANTI, NUNNY NURUL ARIANI, HENDRI SUNANDI, IRMAN HAKIM, M. ALI AMRAN, HABIBURRAHMAN,



JEFRI MARSELINUS SINAGA, TRISNANTO YUONO, KASMIR, URIP AGUNG, EDWARANWAR, ACHDIAN BEKA, KIAGUS ABDULLAH, dan RIKA NOVITA, membuktikan telah terjadi penyerahan tanah dan bangunan di atasnya dari Tergugat kepada para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk bukti P-27 sampai dengan P-42 berupa Akte Jual Beli Rumah antara Tergugat dengan para Penggugat DIAH AYU SULITIJOWATI, NASLIN, LOLITA PRASANTANIA BAYU W., WIRDA SARASANTI, NUNNY NURUL ARIANI, HENDRI SUNANDI, M. ALI AMRAN, KIAGUS ABDULLAH, ECHO REZKI, TRISNANTO YUONO, RIKA NOVITA, RAMDANI SULAEMAN, ACHDIAN BEKA PURBA, JEFRI MARSELINUS SINAGA dan DESMA YOLANDA, membuktikan bahwa benar antara para Penggugat dengan Tergugat telah terjadi transaksi jual beli rumah di Perumahan The Address Cibubur;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk bukti P-42 yang berupa Site Plan Perumahan yang menunjukkan posisi gardu listrik yang berada di luar area Cluster III, tetapi di rubah oleh Tergugat menjadi di dalam area Cluster III;

Menimbang, bahwa untuk bukti P-43 berupa foto kondisi rumah Penggugat ACHDIAN BEKA PURBA, membuktikan telah terjadi kerusakan plafond yang menurut Penggugat tersebut adalah akibat bocrnya genteng rumah, sehingga mengakibatkan alat-alat rumah tangga rusak berat;

Menimbang, bahwa bukti P-44 membuktikan bahwa gardu listrik terletak menempel dengan Pos Keamanan di gerbang keluar masuk Cluster III/Platinum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan menilai bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa T-1 berupa foto copy Surat Pemberitahuan membuktikan bahwa Tergugat peduli terhadap keluhan para Tergugat mengenai pengelolaan sampah rumah tangga, membuktikan bahwa Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti T-2 dan T-4 berupa daftar hadir peserta pertemuan antara warga Cluster III/Platinum dengan Tergugat, membuktikan bahwa adanya komunikasi rutin antara para Tergugat dengan Tergugat dalam rangka mengakomodir keluhan para Penggugat dan warga lainnya;

Menimbang, bahwa T-3 berupa Minutes of Meeting, membuktikan telah tercapai hasil musyawarah antara warga Cluster III dan Tergugat berkaitan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan masalah kebersihan, saluran air, fasum dan fasos, drainase sertakeluhan warga lainnya;

Menimbang, bahwa T-5 yang berupa Surat yang ditujukan kepada Bp. Chairul Akbar, yang berisi tindak lanjut hasil pertemuan antara perwakilan warga Cluster Platinum dan Manajemen PT. Puri Brasali, membuktikan bahwa Tergugat merespon keluhan warga Cluster III Platinum dan keluhan warga telah disampaikan kepada manajemen PT. Puri Brasali;

Menimbang, bahwa T-6 berupa surat yang ditujukan kepada Bp. Chairul Akbar, membuktikan bahwa Tergugat memberika solusi kepada warga Platinum III mengenai saluran air yang ditutup oleh warga Cluster Platinum III;

Menimbang, bahwa untuk T-7 berupa surat yang ditujukan kepada Bp. Chairul Akbar, membuktikan bahwa hasil pertemuan antara perwakilan warga Cluster III dengan Tergugat dilaksanakan oleh Tergugat sebagian;

Menimbang, bahwa bukti T-8 yang berupa Tanda Terima, membuktikan Tergugat telah memberikan ganti TV dan DVD kepada Penggugat ACHDIAN BEKA PURBA yang diduga rusak tertimpa plafond yang ambruk;

Menimbang, bahwa untuk T-9 berupa lapangan yang sudah dicor, membuktikan bahwa Penggugat telah menyediakan fasilitas umum kepada para Penggugat;

Menimbang, bahwa T-10 yang berupa foto kabel listrik yang telah dibungkus, membuktikan bahwa Tergugat telah membungkus kabel listrik guna menghindari bahaya listrik;

Menimbang, bahwa T-11 berupa pagar tembok, membuktikan bahwa Tergugat telah membangun pagar tembok dengan dilengkapi kawat berduri untuk menjaga keamanan lingkungan di Cluster III;

Menimbang, bahwa T-12 dan T-13 membuktikan bahwa Tergugat telah merespon keluhan warga tentang kerusakan jalan, dan jalan yang rusak telah diperbaiki oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa T-14 berupa foto selokan air, membuktikan bahwa pembuangan air tidak lancar di lingkungan Cluster III, karena selokan air dibendung oleh warga Cluster III bukan karena kesalahan dari Tergugat ;

Menimbang, bahwa untuk T-15 yang berupa foto saluran air yang telah dibuka, membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan pencegahan agar tidak terjadi genangan air di dalam kompleks Cluster III;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T-16 berupa foto lingkungan sekitar kompleks Cluster III yang telah dibersihkan, membuktikan bahwa Tergugat telah merespon keluhan warga tentang kebersihan lingkungan Cluster III;

Menimbang, bahwa bukti T-17 membuktikan bahwa Tergugat telah merespon keluhan tentang tiang listrik sementara yang semula dari bambu diganti menggunakan tiang listrik dari besi/beton agar tidak membahayakan warga;

Menimbang, bahwa untuk bukti T-18 membuktikan bahwa Tergugat telah mengganti kabel listrik yang pada mulanya di udara, diganti dengan kabel yang ditanam dalam tanah;

Menimbang, bahwa bukti T-19, T-20, T-21 dan T-22 yang berupa foto gardu listrik yang dibangun di dekat pemukiman perumahan datau di pos security aman dan tidak membahayakan;

Menimbang, bahwa bukti T-23 yang berupa surat pengajuan re-design pembangunan sarana lapangan futsal dan kolam renang di cluster platinum, membuktikan bahwa tertundanya pembangunan fasum/fasos berupa kolam renang dan lapangan futsal, dikarenakan para Penggugat merubah-rubah ukuran;

Menimbang, bahwa untuk bukti T-24 berupa surat dari Manajemen PT. Puribrasali kepada Paguyuban Warga Cluster Platinum, membuktikan bahwa Tergugat tetap berkomitmen akan membangun fasum/fasos sesuai dengan rencana dan budget semula;

Menimbang, bahwa bukti T-25, T-26 dan T-27 membuktikan bahwa Tergugat berdomisili/beralamat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat, bukan berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Depok;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk bukti T-28, T-29 membuktikan bahwa Tergugat telah membeli panel dan kabel listrik yang akan di pasang di Cluster III/Platinum;

Menimbang, bahwa untuk bukti T-30 membuktikan bahwa pengerjaan panel listrik sedang dikerjakan oleh Tergugat di Cluster III/Platinum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan membuktikan apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi atau tidak kepada para Penggugat selaku konsumen perumahan yang dibangun oleh Tergugat;

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-27 sampai dengan P-41 yang berupa Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah terbukti Penggugat DIAH AYU SULITIJOWATI, NASLIN, LOLITA PRASANTANIA BAYU W., WIRDA SARASANTI, NUNNY NURUL ARIANI, HENDRI SUNANDI, M. ALI AMRAN, KIAGUS ABDULLAH, ECHO REZKI, TRISNANTO YUONO, RIKA NOVITA, RAMDANI SULAEMAN, ACHDIAN BEKA PURBA, JEFRI MARSELINUS SINAGA dan DESMA YOLANDA, telah melakukan transaksi jual beli rumah di Perumahan The Address Cluster III/Platinum;

Menimbang, bahwa setelah terjadi transaksi jual beli, selanjutnya berdasarkan bukti P-8 sampai dengan P-26 adalah berupa Surat Serah Terima Rumah dari Tergugat kepada konsumen yang sekarang berkedudukan sebagai para Penggugat, yaitu masing-masing atas nama RITA NOVIYANTI, RANI ROVER GINTING, DIAH AYU SULISTIJOWATI, NASLINRIFKI HENDRAMAHD, WIRDA SARASANTI, NUNNY NURUL ARIANI, HENDRI SUNANDI, IRMAN HAKIM, M. ALI AMRAN, HABIBURRAHMAN, JEFRI MARSELINUS SINAGA, TRISNANTO YUONO, KASMIR, URIP AGUNG, EDWAR ANWAR, ACHDIAN BEKA, KI AGUS ABDULLAH, dan RIKA NOVITA, membuktikan telah terjadi penyerahan tanah dan bangunan di atasnya dari Tergugat kepada para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa sebenarnya berdasarkan bukti P-8 sampai dengan P-26 sebenarnya antara Penggugat dan para Tergugat telah memeriksa tanah dan bangunan yang dibeli oleh para Tergugat, dan Tergugat telah menyatakan bahwa bangunan rumah yang dibelinya telah dibangun sesuai dengan bestek yang disetujui bersama. Sedangkan kewajiban dari Tergugat adalah memberikan jaminan pemeliharaan bangunan fisik selama 3 (tiga) bulan;

Menimbang, bahwa namun demikian menurut Majelis meskipun para Penggugat telah menerima dengan baik tanah dan bangunan yang dibeli dari Tergugat, dan telah lewat waktu 3 bulan, Tergugat tetap mempunyai kewajiban untuk melakukan perbaikan akibat adanya cacat tersembunyi, ataupun adanya keadaan yang membahayakan keselamatan penghuni perumahan ataupun masyarakat umum lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, Penggugat DIAH AYU SULISTIJOWATI mendalilkan rumah yang dibelinya mengalami keretakan pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tembok sehingga terjadi rembesan air di tembok bagian dalam. Selain itu juga berdasarkan bukti P-1 Penggugat mendalilkan kabel listrik yang menuju ke meteran listrik tidak ditanam sehingga dapat membahayakan keselamatan penghuni;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-2 yang berupa foto rumah di Blok AA-61, Penggugat mendalilkan di rumah penggugat LOLITA PRASATANIA yang terletak di Blok AA-1 terdapat tembok bekas dibobok untuk pemasangan kabel namun tidak ditutup kembali, ada kabel yang tidak ditanam dan tidak dikasih bungkus pengaman, dan tegangan listrik yang rendah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 yang berupa foto rumah penggugat HENDRI SUNANDI membuktikan bahwa di rumah Penggugat tersebut kabel listriknya tidak ditanam ke dalam tembok, dan tegangan listriknya rendah. Kemudian berdasarkan berdasarkan bukti P-4 membuktikan bahwa di rumah Penggugat JEFRI MARSELINUS SINAGA yang terletak di Blok BB-70 tegangannya listriknya rendah, dan kabel-kabel tidak tertanam di dalam tembok;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 dan P-6 membuktikan bahwa di rumah penggugat KI AGUS ABDULLAH di Blok AA-83 dan di rumah Penggugat KASMIR di Blok BB-62 kabel listriknya yang menuju ke meteran dan kabel utama yang belum ditanam;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti P-7 membuktikan di rumah penggugat URIP AGUNG yang terletak di Blok AA-28 terdapat atap beton yang miring, kabel listrik di dalam lingkungan rumah yang tidak tertanam dan terbungkus dengan baik sehingga membahayakan keselamatan penghuni;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat bukti-bukti surat tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan saksi SAEFUL BAHRI, Saksi JOHNI HARIS EVISON, Saksi MULYADI SOPIYAN dan Saksi TOTO RIYANTO WAHYU yang menyatakan bahwa banyak rumah di Blok BB kabel listrik yang menuju ke meteran belum ditanam ke dalam tembok, kabel yang menuju ke rumah tidak ditanam ke tanah sehingga masih berada di atas lantai teras ataupun di atas tanah di taman, serta ada kabel utama yang belum di tanam di dalam tanah sehingga sangat membahayakan keselamatan warga Cluster III/Platinum, serta fasum dan fasos yang belum dibangun oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-46 dan P-47 yang berupa foto istri Penggugat ACHDIAN BEKA PURBA yang sedang di rawat di Rumah Sakit dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuitansi pembayaran biaya perawatan di rumah sakit, Majelis berpendapat oleh karena kejadian sebagaimana tersebut dalam bukti P-46 dan P-47 itu terjadi setelah gugatan diajukan atau didaftarkan di Pengadilan, maka akibat kejadian tersebut tidak dapat dibebankan kepada para Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan bukti surat yang diajukan oleh pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa P-2, P-3 dan P-4 telah dilakukan dua kali pertemuan antara Tergugat dengan warga penghuni Cluster III/Platinum, dan dari hasil pertemuan tersebut telah dibahas beberapa hal sebagaimana tersebut dalam bukti P-3;

Menimbang, bahwa dari hasil pertemuan dimaksud telah ditanggapi oleh Tergugat sebagaimana tersebut dalam bukti T-1, T-5, T-6, T-7, T-9, T-10, T-11, T-12, T-13, T-16, T-17, T-18 T-30, T-31, T-32 dan T-33. Dari bukti-bukti surat tersebut keluhan penghuni Cluster III/Platinum The Address sudah ada yang dipenuhi oleh Tergugat antara lain penanaman kabel listrik yang menuju ke meteran, penanaman kabel utama ke dalam tanah, kebersihan lingkungan, dan pembuatan panel listrik. Namun ada juga tuntutan warga Cluster III Platinum yang belum dipenuhi antara lain pembuatan fasum/fasos dengan alasan adanya permintaan warga yang tidak sesuai dengan rencana pembuatan fasum/fasos yang sudah direncanakan oleh Tergugat sebagaimana tersebut dalam bukti T-24;

Menimbang, bahwa dalam persidangan telah di dengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh pihak Tergugat, yaitu Saksi Ir. A. BUDIMAN yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat tidak akan lepas tangan dari tanggung jawab membereskan kabel-kabel yang belum ditanam serta akan membangun fasum/fasos serta sarana lain yang menjadi tanggung jawab Tergugat selaku pengembang. Tergugat telah berusaha untuk memperbaiki masalah kabel listrik dan samapai sekarang masih terus dikerjakan atau disempurnakan oleh Tergugat.

Menimbang, bahwa berkaitan dengan masalah gardu listrik yang letaknya berada di dekat pintu gerbang, menurut Saksi Ir. A. BUDIMAN dan Saksi Ir. INDRA YANUS tidak merupakan masalah dan untuk memindahkan gardu listrik tersebut sulit, karena gardu dan instalasi listrik lainnya telah diserahkan pengelolaannya atau kepemilikannya kepada Perusahaan Listrik Negara (PLN).

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan mengenai penanaman kabel listrik di bawah tanah yang telah dilakukan, menurut kedua saksi adalah sesuai dengan peraturan dari PLN dan dengan persetujuan PLN;

Menimbang, bahwa mengenai masalah fasum/fasos yang harus disediakan oleh Tergugat selaku pengembang, menurut kedua saksi belum dapat terlaksana oleh karena sewaktu Tergugat mengerjakan pembangunan fasum/fasos telah distop oleh warga, dan warga meminta agar dilakukan design ulang bentuk fasum/fasos, namun hal ini belum dapat dipenuhi oleh Tergugat karena berkaitan dengan masalah Ijin Mendirikan Bangunan dari Kota Depok;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui secara jelas keadaan di lokasi Perumahan The Address Cluster Platinum III, Majelis Hakim telah mengadakan sidang di tempat pada tanggal 13 Februari 2012, dan dari hasil pemeriksaan setempat di ketahui bahwa untuk rumah milik RANI NOVER GINTING di Blok BB-06, milik Penggugat DIAH AYU SULISTIJOWATI di Blok BB-35, BB-72 atas nama penggugat HENDRI SUNANDI, Blok BB-65 atas nama RIFKI HENDRAMAHD, Blok BB-66 atas nama WIRDA SARASANTI, Blok BB-33 atas nama NUNNY NURUL ARIANI, Blok BB-42 atas nama IRMAN HAKIM, Blok BB-40 atas nama YUDHO MEWAH ANGKASA, Blok BB-64 atas nama HABIBURRAHMAN, Blok BB-70 atas nama JEFRI MARSELINUS SINAGA, BB-34 atas nama ECHO REZKI, Blok BB-15 TRISNANTO YUONO, Blok BB- 62 atas nama KASMIR, Blok BB-68 atas nama RIKA NOVITA, Blok BB-03 atas nama RAMDANI SULAEMAN, Blok BB-69 atas nama EDWAR ANWAR dan Blok BB-71 atas nama ACHDIAN BEKA PURBA, ternyata semuanya kabel listrik yang menuju ke meteran listrik belum ditanam didalam tembok, kabel masih berada di atas taman atau lantai teras yang menurut penilaian Majelis dapat membahayakan keselamatan penghuni rumah yang bersangkutan. Sedangkan untuk Blok AA semua kabel listrik yang menuju ke meteran telah ditanam di dalam tembok, kecuali milik Penggugat DIAH AYU SULISTIJOWATI terdapat bekas bobokan kabel pada dinding yang masih belum ditutup;

Menimbang, bahwa selain itu Majelis juga menemukan ada kabel yang berada di pinggir jalan sebagaimana tersebut dalam lampiran bukti P-5, lampiran bukti P-7 yang belum ditanam, namun berdasarkan hasil wawancara dengan kuasa hukum penggugat maupun tergugat ternyata kabel tersebut belum ditanam karena belum dialiri listrik, serta rumah yang berada di dekat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kabel tersebut masih sedang berada dalam tahap pengerjaan atau belum selesai;

Menimbang, bahwa mengenai voltase listrik yang didalilkan oleh Penggugat tidak sesuai dengan standar PLN, yaitu kurang dari 220 Volt, dari hasil pemeriksaan setempat berdasarkan keterangan para pihak ternyata tegangan listrik sudah sesuai dengan standar PLN yaitu 220 V;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk bangunan berupa teras beton milik Penggugat URIP AGUNG, Majelis menemukan bahwa ada sedikit kemiringan, namun hal tersebut menurut penilaian Majelis tidak berbahaya asalkan konstruksi teras beton tersebut kuat. Namun demikian Majelis juga dapat memahami kekecewaan dari penggugat URIP AGUNG terhadap kualitas pengerjaan teras beton yang tidak rapih tersebut;

Menimbang, bahwa demikian juga kondisi tiang listrik yang berada di dalam komplek Cluster III yang pengaturan bebannya berlebihan, menurut Majelis harus dilakukan perbaikan sehingga dapat terhindar dari bahaya kebakaran yang diakutkan oleh listrik;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas, Majelis berpendapat Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji terhadap para Penggugat selaku konsumen perumahan The Address yang dibangun oleh Tergugat selaku pengembang, yaitu tidak mengerjakan pekerjaan terutama berkaitan dengan kelistrikan yang tidak sempurna, dan dengan demikian maka gugatan para Penggugat serta petitum Penggugat nomor 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum nomor 3 yang menuntut agar Tergugat dihukum membayar ganti rugi materiil dan immateriil akibat wanprestasi sebesar Rp. 351.858.050. kerugian akibat pencurian 37.000.000. kerugian akibat tegangan listrik di bawah standar sebesar Rp. 125.000.000, kerugian untuk membayar jasa Advokat sebesar Rp. 250.000.000 oleh para Penggugat, dan biaya menyewa jasa Advokat oleh Penggugat ACHDIAN BEKA PURBA sebesar Rp. 30.000.000 atau keseluruhan sebesar Rp. 793.858.050 juta, Majelis berpendapat pengertian umum yang dimaksud dengan ganti rugi adalah "kerugian nyata" atau "feitelijke nadeel" yang ditimbulkan oleh perbuatan wanprestasi, kerugian nyata ini ditentukan oleh suatu perbandingan keadaan yang tidak dilakukan oleh debitur, jadi besarnya jumlah ganti rugi kira-kira

Disclaimer

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



sebesar jumlah yang “wajar” sesuai dengan nilai prestasi yang menjadi obyek perjanjian dibandingkan dengan keadaan yang menyebabkan timbulnya wanprestasi atau besarnya ganti rugi ialah “sebesar kerugian nyata” yang diderita kreditur yang menyebabkan timbulnya kekurangan nilai keuntungan yang akan diperoleh (Yahya Harahap, S.H. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*);

Menimbang, bahwa berkaitan dengan pengertian ganti rugi tersebut di atas, oleh karena selama dalam persidangan para Penggugat telah dapat membuktikan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat selaku pengembang, yaitu Tergugat tidak melakukan penanaman kabel listrik yang menghubungkan antara sambungan dari saluran utama menuju ke meteran listrik dan juga kabel yang menuju ke meteran tidak ditanam di dalam tembok, bukti mana diperkuat hasil pemeriksaan sidang di tempat, ternyata para Penggugat yang rumahnya berlokasi di Blok BB masing-masing RANI NOVER GINTING, DIAH AYU SULISTIJOWATI, RIFKY HENDRAMAHD, WIRDA SARASANTI, NUNNY NURUL ARIANI, HENDRI SUNANDI, IRMAN HAKIM, YUDHO MEWAH ANGKASA, HABIBURRAHMAN, JEFRI MARSELINUS SINAGA, ECHO REZKY, TRISNANTO YUONO, KASMIR, RIKA NOVITA, RAMDANI SULAEMAN, EDWAR ANWAR, ACHDIAN BEKA PURBA, kabel listriknya rumahnya belum ditanam di tembok, rumah Penggugat LOLITA PRASTANIA di Blok AA-61 yang temboknya telah dibobok untuk memasang kabel, namun belum dirapihkan kembali, serta penggugat URIP AGUNG di Blok AA-28 yang atap betonnya miring, tentunya telah menimbulkan kerugian pada diri para Penggugat tersebut, dan untuk itu kepada para Penggugat tersebut patut dan pantas untuk memperoleh ganti kerugian secara materiil;

Menimbang, bahwa adapun besar ganti kerugian materiil yang pantas diberikan kepada para Penggugat tersebut di atas, menurut perhitungan Majelis Hakim adalah sebesar Rp. 2.000.0000.- dan khusus untuk Penggugat URIP AGUNG yang atap betonnya miring diberi ganti kerugian materiil sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa mengenai rusaknya alat elektronika milik para Penggugat yang didalilkan oleh para Penggugat, ternyata selama dalam persidangan para Penggugat juga tidak dapat membuktikan adanya kerusakan alat elektronika dimaksud, maka gugatan ganti kerugian ini tidak dapat dikabulkan;



Menimbang, bahwa untuk ganti kerugian akibat para Penggugat ACHDIAN BEKA PURBA menyewa jasa Advokat sebesar Rp. 30.000.000 dan juga kerugian untuk membayar jasa Advokat sebesar Rp. 250.000.000 oleh para Penggugat, Majelis berpendapat oleh karena tidak ada keharusan bagi para pihak untuk menguasai kepada seorang Advokat apabila beracara di Pengadilan, maka uang jasa advokat yang telah diserahkan kepada Advokat para penggugat tidak dapat dibebankan atau dimintakan ganti kepada Tergugat. Dengan demikian maka petitum Penggugat ini tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti rugi secara immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000, Majelis berpendapat sebagai berikut oleh karena nilai kerugian tersebut tidak ada ukurannya yang jelas dan pasti, maka tuntutan mengenai kerugian immateriil dari Penggugat sebagaimana dalam petitum nomor 3 tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum penggugat nomor 4 yang meminta agar Tergugat melakukan pekerjaan sebagaimana yang terinci dalam petitum para Penggugat nomor 4, Majelis berpendapat bahwa oleh karena tuntutan dari para Penggugat adalah merupakan tuntutan yang wajar dan merupakan hak dari konsumen untuk mendapatkan pelayanan dari produsen in casu Tergugat selaku pengembang, agar para Penggugat dapat hidup dengan nyaman karena para Penggugat telah membayar harga pembelian tanah dan rumah meskipun dilakukan secara angsuran, Majelis dapat mengabulkan sepanjang mengenai penanaman kabel di bawah tanah sesuai dengan SNI, memperbaiki rumah penggugat yang bangunannya retak, atapnya yang bocor, kabel listrik yang harus ditanam dalam dinding semen dan ditanam di tanah, baik di dalam maupun di halaman rumah serta di jalan-jalan dalam kompleks Cluster III/Platinum, meningkatkan pengamanan kompleks dengan menambah anggota Satpam yang bertugas dengan benar dan penuh tanggung jawab, memperbaiki seluruh drainase dalam Cluster III/Platinum, menyelesaikan fasum dan fasos sesuai dengan standar dalam jangka waktu 2 bulan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar Tergugat memindahkan lokasi gardu listrik di tempat sesuai dengan Site Plan semula atau tempat lain di luar areal Cluster III/Platinum, Majelis tidak dapat mengabulkannya dengan alasan bahwa sesuai dengan keterangan Tergugat semua jaringan listrik termasuk di dalamnya gardu listrik telah diserahkan kepemilikannya



kepada PLN, sehingga masalah pemindahan gardu listrik bukan saja menjadi tanggungjawab Tergugat, tetapi juga PLN. Namun oleh karena PLN tidak digugat dalam perkara a quo, maka petitum Penggugat agar Tergugat memindahkan Gardu Listrik tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa demikian pula agar tuntutan agar Tergugat menambah tinggi tembok pagar dengan batu bata merah dan kawat berduri, menurut penilaian Majelis berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tembok pagar sudah cukup tinggi dan sudah cukup aman bagi warga Cluster III/Platinum. Dengan demikian maka tuntutan para Tergugat ini tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum para Penggugat nomor 5 yang meminta agar diletakkan sita jaminan atas 3 bidang tanah kapling di Perumahan The Address di Blok BB-78, Blok AA-86 dan Blok BB-58 yang terletak di Kelurahan Leuwinanggung Kecamatan Cimanggis, oleh karena kapling tanah tersebut tidak berkaitan dengan obyek sengketa, maka petitum Penggugat ini tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Tergugat nomor 6 yang meminta agar Tergugat dibebani untuk membayar uang paksa, Majelis berpendapat oleh karena dalam perkara ini ada pembayaran sejumlah uang ganti rugi materiil, maka kepada Tergugat tidak dapat dibebani untuk membayar uang paksa. Dengan demikian maka petitum Penggugat ini tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa demikian pula petitum Tergugat nomor 8 yang meminta agar dijatuhkan putusan serta merta, oleh karena petitum Penggugat tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tersebut dalam Pasal 180 HIR Jo. Pasal 54 Rv Jo. SEMA No. 5 Tahun 1969 Jo. SEMA No. 06 Tahun 1975 dan SEMA No. 03 Tahun 1978, yang semuanya mengatur tentang putusan serta merta, maka petitum Penggugat ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, maka gugatan penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Penggugat selebihnya;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonsensi, Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya menyatakan akibat gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonsensi/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Kompensi di Pengadilan Negeri Depok telah merusak nama baik Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, sehingga mempengaruhi kredibilitas Penggugat di mata masyarakat, dan hal ini telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil. Untuk itu Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi mengajukan tuntutan ganti kerugian materiil sebesar Rp. 250.000.000 dan kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000.

Menimbang, bahwa atas gugatan Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi menolak gugatan tersebut dengan alasan Tergugat Rekonpensi mengajukan gugatan oleh karena Penggugat Rekonpensi tidak mengerjakan pengerjaan perumahan yang dijualnya kepada para Tergugat Rekonpensi tidak sebagaimana mestinya, sehingga adalah hak dari Tergugat Rekonpensi untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi, Majelis berpendapat oleh karena obyek sengketa dalam gugatan rekonpensi adalah sama dengan gugatan kompensi, dan gugatan Tergugat Rekonpensi dalam gugatan Kompensi dikabulkan oleh Majelis, maka gugatan rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi yang berkaitan dengan obyek sengketa harus ditolak;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Kompensi/Tergugat Rekonpensi dikabulkan, dan Tergugat dalam Kompensi/Penggugat Rekonpensi merupakan pihak yang kalah, maka kepada Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan

Mengingat ketentuan dalam HIR dan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM KOMPENSI

Disclaimer

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



DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi atas hak-hak Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat RANI NOVER GINTING, DIAH AYU SULISTIJOWATI, RIFKY HENDRAMAHDY, WIRDA SARASANTI, NUNNY NURUL ARIANI, HENDRI SUNANDI, IRMAN HAKIM, YUDHO MEWAH ANGKASA, HABIBURRAHMAN, JEFRI MARSELINUS SINAGA, ECHO REZKY, TRISNANTO YUONO, KASMIR, RIKA NOVITA, RAMDANI SULAEMAN, EDWAR ANWAR, ACHDIAN BEKA PURBA, dan LOLITA PRASTANIA masing-masing sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah), dan kepada URIP AGUNG sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk memperbaiki atau melaksanakan apa yang menjadi tanggung jawabnya sebagai Pengembang, yaitu melakukan penanaman kabel tanah sesuai dengan aturan SNI, memperbaiki rumah penggugat yang bangunannya retak, atapnya yang bocor, kabel listrik yang harus ditanam dalam dinding semen dan/atau ditanam di tanah, baik di dalam maupun di halaman rumah serta di jalan-jalan dalam kompleks Cluster III/Platinum, meningkatkan pengamanan kompleks dengan menambah anggota Satpam yang bertugas dengan benar dan penuh tanggung jawab, memperbaiki seluruh drainase dalam Cluster III/Platinum, menyelesaikan fasum dan fasos sesuai dengan standar dalam jangka waktu 2 bulan;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSASI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 991.000.-

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari KAMIS TANGGAL 15 MARET 2012 oleh kami, PRIM HARYADI, SH. MH. selaku Hakim Ketua Majelis, ASEP SAEFUDIN, SH. MH. dan BAMBANG JOKO WINARNO, SH. masing-masing sebagai Hakim anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari SENIN, TANGGAL 19 MARET 2012 Oleh PRIM HARYADI, SH, MH. Selaku Ketua Majelis, dengan didampingi oleh BAMBANG JOKO WINARNO, SH. dan SAPTO SUPRIYONO, SH., masing-masing selaku Hakim Anggota, dengan dibantu oleh AGUS WAWAN, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat;

HAKIM-HAKIM

HAKIM KETUA MAJELIS,

ANGGOTA,

BAMBANG JOKO WINARNO, SH.

PRIM HARYADI, SH, MH

SAPTO SUPRIYONO, SH.

Disclaimer

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



PANITERA PENGGANTI,

AGUS WAWAN, SH

Rincian biaya:

| | |
|------------------------|--|
| • Biaya pendaftaran | : Rp. 30.000,- |
| • Biaya Administrasi | : Rp. 50.000,- |
| • Biaya Panggilan | : Rp. 400.000,- |
| • Pemeriksaan setempat | : Rp. 500.000,- |
| • Biaya materai | : Rp. 6.000,- |
| • <u>Biaya redaksi</u> | <u>: Rp. 5.000,-</u> |
| Total | : Rp. 991.000,- (sembilan ratus sembilan satu ribu-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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

Disclaimer

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