



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**ERMA NUMALASARI**, Umur 41 Tahun, Agama Islam, pekerjaan Mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Perum Candra Kirana Blok Q/18 RT.037 RW.008, Bandar Lor, Mojoroto, Kediri, yang dalam hal ini diwakili kuasa insidentil yang bernama Guruh Arditama Kurniawan, umur 40 Tahun, Agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Graha Hinggil B 1, Taman Tirto, RT.006 RW.000, Kel/Desa Taman Tirto, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 02 Oktober 2023 dan Surat Ijin Kuasa Isidentil dari Ketua Pengadilan Negeri Bantul Nomor : 02/SKI.PDT/2024/PN.Btl, tanggal 05 Februari 2024, sebagai **Penggugat**;

#### Lawan:

**PT. MARO ANUGRAH JAYA (PT MAJ.)**, tempat kedudukan Jalan Godean Km. 4,5 Patran 154 B, Banyuraden, Gamping, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, yang dalam hal ini diwakili kuasa Indra Perbawa, S.H. dan Boy Tidarmawan Putra, S.H. Advokat/Konsultan Hukum yang berkantor di Kantor Advokat/Konsultan Djoko Prabowo Saebani, S.H., Aviv Dihan Kuntoro, S.H., &

*Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekan "DAR" beralamat di Jalan Sultan Agung No. 56 Yogyakarta, dengan domisili elektronik indraperbawa@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 19 Agustus 2024, sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 30 Juli 2024 dalam Register Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### 1.

Bahwa antara Penggugat dan Tergugat terikat dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (**PPJB**) Nomor : 109/PPJB-MAJ/NVB/III/2022, tanggal 26 Maret 2022, dengan obyek perjanjian berupa 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nomor kavling **A-07 Perumahan Nawa Village Bangunjiwo**, Jalan Tugu Gentong, Dusun Sambikerep, Kelurahan Bangunjiwo, Kapenewon Kasihan, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta, dengan harga kesepakatan sejumlah Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) yang dibayar secara tunai/cash bertahap;

*Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### 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

2.

Bahwa sebelum terjadinya PPJB tersebut, semula obyeknya adalah 1 (satu) unit rumah dengan nomor kavling **C-51**, kemudian dengan kesepakatan Penggugat dan Tergugat berubah menjadi nomor kavling **A-07**;

3.

Bahwa Penggugat telah melaksanakan prestasi dengan melakukan pembayaran tunai bertahap, sebagaimana Pasal 2 butir 5 PPJB, dengan total uang yang diakui secara tegas oleh Tergugat sejumlah Rp128.000.000,00 (seratus dua puluh delapan juta rupiah);

4.

Bahwa pelunasan dari Penggugat dibayarkan kepada Tergugat setelah obyek perjanjian telah selesai/jadi, melalui surat yang ditandatangani oleh Tim Teknis PT MAJ./ Tergugat (Pasal 2 butir 8 PPJB);

5.

Bahwa sampai dengan estimasi penyelesaian obyek perjanjian pada bulan Desember 2022 ditambah dengan masa *grace period* 180 (seratus delapan puluh) hari, Tergugat belum menyelesaikan obyek perjanjian dengan sempurna sampai dengan diajukannya gugatan ini, diantara belum dipenuhi kusen beserta daun pintu depan, pintu belakang, jendela ruang tamu, dan jendela kamar depan;

6.

Bahwa Tergugat belum menyelesaikan obyek perjanjian setelah jatuh tempo maupun masa *grace period*, sampai dengan diajukan gugatan ini dengan

*Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbagai alasan, dan berusaha secara sepihak merubah nilai kesepakatan obyek perjanjian dan mengenakan biaya-biaya tambahan yang tidak wajar diluar ketentuan dan/atau biaya diluar kesepakatan yang tidak termasuk dalam Pasal 2 butir 10 PPJB, diantaranya adalah Cek Plotting Sertipikat, Akta buyback Sertifikat, dan administrasi kantor sejumlah Rp11.125.000,00 (sebelah juta seratus dua puluh lima ribu rupiah), dimana ketentuan Akta buyback Sertifikat/ Akta buyback Guarantee hanya untuk pembelian secara kredit melalui skema perbankan;

7.

Bahwa berdasarkan uraian di-atas, sehingga Tergugat patut dan berdasar dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji dan dihukum untuk memenuhi prestasinya dengan segala akibat hukum lainnya yang patut dan adil sebagaimana tuntutan Penggugat dibawah ini;

8.

Bahwa oleh karena Tergugat wanprestasi/ingkar janji telah melampaui masa *grace period* 180 (seratus delapan puluh) hari yang dihitung mulai tanggal 1 Januari 2023 sampai dengan tanggal 29 Juni 2023, sepatutnya memberikan kompensasi kepada Penggugat yang dihitung  $0,01\%$  per hari x Rp128.000.000,00 (seratus dua puluh delapan juta rupiah) = Rp2.304.000,00 (dua juta tiga ratus empat ribu rupiah), sebagaimana Pasal 5 butir 7 PPJB;

*Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9.

Bahwa setelah masa jatuh tempo dan masa *grace period* sampai dengan diajukan gugatan ini, terhitung selama 13 (tiga belas) bulan, Penggugat belum dapat menempati obyek perjanjian, maka sepatutnya Tergugat dihukum pula untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat yang dihitung selama 13 (tiga belas) bulan x uang sewa obyek perjanjian per bulan yang ditaksir Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) = Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah);

10.

Bahwa supaya Tergugat segera melaksanakan putusan ini, maka beralasan dan adil dikenakan dwangsong/uang paksa sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari, apabila lalai melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum yang tetap;

#### **Petitum /Tuntutan:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Nomor: 109/PPJB-MAJ/NVB/III/2022, tanggal 26 Maret 2022, sah dan mengikat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi /ingkar janji;
4. Menghukum Tergugat untuk menyelesaikan dan menyerahkan obyek perjanjian kepada Penggugat sesuai dengan PPJB dengan akta jual beli dilanjutkan balik nama Sertipikat kepada Penggugat dengan mengenakan

*Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### **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

biaya yang wajar berpedoman kepada PP No. 128 Tahun 2015 dan ketentuan lain yang berlaku;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kompensasi dengan uang sejumlah Rp2.304.000,00 (dua juta tiga ratus empat ribu rupiah) kepada Penggugat;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar dwangsong/uang paksa sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari, apabila lalai melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum yang tetap;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau

Mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat datang menghadap kuasanya di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dr. Dirgha Zaki Azizul, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Bantul, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 September 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

*Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### 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 oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, dan terhadap gugatannya Penggugat tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan perubahan gugatan sebagai berikut;

- Perbaikan gugatan tanggal 29 Juli 2024, menyangkut domisili elektronik Penggugat yang semula: smsguruh@gmail.com dilakukan perbaikan/perubahan menjadi bayuangungkurniawan25@gmail.com.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 22 Oktober 2024 sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

### **1. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS ATAU HAK UNTUK MENGADUKAN PERKARA;**

- Bahwa Penggugat dan Tergugat memang benar sudah terikat dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) No. 109/PPJB-MAJ/NVB/III/2022 tertanggal 26 Maret 2022 dimana Penggugat melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah milik Tergugat yang terletak di Perumahan Nawa Village Bangunjiwo;
- Bahwa skema pembayaran pembelian rumah disepakati dengan cara tunai/cash bertahap dimana secara data yang telah di validasi Tergugat dengan **PT. Core Property Consultan** selaku pihak yang memasarkan rumah milik Tergugat, dimana Penggugat kurang melakukan pembayaran pembelian rumah yaitu sejumlah:

*Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### 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

- Pembayaran harga pokok rumah seharga Rp. 130.000.000 (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah) dimana Penggugat masih kurang pembayaran sejumlah Rp. 1.500.000 (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
- Sebagaimana pasal 1 angka 10 Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) No. 109/PPJB-MAJ/NVB/III/2022 tertanggal 26 Maret 2022 terdapat biaya lain-lain dalam proses pembelian rumah tersebut yang tidak termasuk dalam harga beli rumah, dimana biaya-biaya tersebut dan belum di bayarkan oleh Penggugat;
- Bahwa jumlah biaya lain-lain yang kemudian menjadi kewajiban Penggugat adalah sejumlah Rp. 24.850.000 (Dua Puluh Empat Juta Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);
- Bahwa atas kekurangan biaya-biaya sebagaimana tersebut diatas, Tergugat sudah mengirim surat tagihan kepada Penggugat yaitu surat No: 083/SKM-MAJ/III/2023 tertanggal 13 Maret 2023 Perihal: Pemberitahuan Tagihan Biaya Lain-lain, untuk melakukan pelunasan pembayaran atas biaya-biaya yang timbul karena jual beli berdasar No. 109/PPJB-MAJ/NVB/III/2022 tertanggal 26 Maret 2022 namun tidak kunjung di laksanakan oleh Penggugat;
- Bahwa ketika Tergugat sudah mengirim surat tagihan untuk Penggugat agar segera menyelesaikan pembayaran yang kurang, namun tidak dilaksanakan sampai gugatan ini diajukan maka Penggugat juga belum melaksanakan prestasi secara utuh dan tuntas;

*Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan belum terselesaikannya prestasi Penggugat kepada Tergugat, maka Penggugat juga sudah melakukan Wanprestasi, sehingga kapasitas Penggugat tidak cukup untuk mengajukan gugatan perkara aquo;
- Bahwa terdapat beberapa pengertian terkait wanprestasi atau cidera janji, antara lain:
  - Wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah "pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi".
  - Wanprestasi adalah pengingkaran terhadap suatu kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.;
  - Wanprestasi" adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:
    - Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
    - Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
    - Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat,
    - Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan".
- Bahwa hal tersebut diatas adalah terdapat suatu kesalahan dalam surat gugatan Penggugat yaitu Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk

*Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### 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)



mengajukan perkara aquo, dengan demikian gugatan sepatutnya tidak dapat diterima;

**2. PIHAK YANG DIJADIKAN SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).**

- Bahwa Tergugat memasarkan dan atau menjual produk perumahan Nawa Village Bangunjiwo ke konsumen adalah melalui PT. Core Property Consultan;
- Bahwa faktanya Penggugat berkomunikasi, melakukan negosiasi sampai kemudian penandatanganan perjanjian PPJB No. 109/PPJB-MAJ/NVB/III/2022 tertanggal 26 Maret 2022 adalah dengan marketing dari PT. Core Property Consultan;
- Bahwa dengan ini seharusnya PT. Core Property Consultan menjadi pihak dalam perkara aquo;
- Bahwa dalam asas hukum acara perdata *audi et alteram partem* hakim harus mendengar keterangan para pihak dalam rangka membela haknya dan mempertahankan kepentingannya;
- Bahwa hal tersebut diatas adalah suatu kesalahan dalam surat gugatan Penggugat yaitu tidak lengkapnya pihak-pihak yang seharusnya menjadi pihak dalam perkara aquo, maka dengan demikian gugatan sepatutnya tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa yang TERGUGAT kemukakan pada bagian eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa TERGUGAT tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan objek perkara;
4. Bahwa sebagaimana dalil gugatan point 1 dan 3, Penggugat telah mengakui harga rumah yang kemudian menjadi objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah dengan harga Rp. 130.000.000 (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah), namun kemudian Penggugat juga mengakui pembayaran yang kemudian baru masuk atau bisa di validasi oleh Tergugat adalah sejumlah Rp. 128.000.000 (Seratus Dua Puluh Delapan Juta Rupiah), sehingga kekurangan pembayaran Penggugat adalah sejumlah Rp. 2.000.000 (Dua Juta Rupiah);
5. Bahwa sebagaimana dalil gugatan angka 4, 5, 6, faktanya Penggugat belum menyelesaikan pembayaran pokok transaksi pembelian rumah, dimana masih ada kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 1.500.000 (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

Bahwa terkait isi pasal 2 angka 8 PPJB adalah ketika konsumen pembelian rumah dengan sistem pembayaran cash telah menyelesaikan transaksi pokok, kemudian tim teknis akan mengeluarkan surat dimana unit sudah jadi, dan

*Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### 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

konsumen di kasih waktu 7 (tujuh hari) untuk menyelesaikan biaya lain-lain (biaya balik nama, biaya akad jual beli, dll) sebagaimana diatur dalam pasal 2 angka 10 PPJB No. 109/PPJB-MAJ/NVB/III/2022 tertanggal 26 Maret 2022;

Bahwa tidak dipungkiri biaya lain-lain adalah biaya yang muncul dikarenakan proses jual beli atas rumah, sehingga biaya lain-lain ada mengikuti biaya transaksi pokok yang kemudian telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat;

Tergugat mempunyai alasan kenapa kemudian belum menyelesaikan rumah yang dibeli oleh Penggugat, dikarenakan penggugat masih kurang pembayaran sejumlah Rp. 1.500.000 (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) , dan Penggugat tidak sepakat akan jumlah biaya lain-lain yang kemudian ditagihkan oleh Tergugat;

Penggugat bersikukuh keberatan atas biaya lain-lain yang kemudian muncul, padahal biaya lain-lain sudah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam pasal 2 angka 8 PPJB No. 109/PPJB-MAJ/NVB/III/2022 tertanggal 26 Maret 2022.

## **DALAM REKONPENSİ**

1. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Tergugat Konpensı/Penggugat Rekonpensı dalam Eksepsi dan Jawaban Konpensı agar dianggap dan dinyatakan kembali dalam rekonpensı ini;

2. Bahwa sebagaimana PPJB No. 109/PPJB-MAJ/NVB/III/2022 tertanggal 26 Maret 2022 yang telah di sepakati dan ditandatangani oleh Penggugat

*Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Bt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi/Tergugat Konpensi dan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah mengatur hak dan kewajiban para pihak;

3. Bahwa faktanya Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi masih kurang dalam melakukan pembayaran pembelian rumah di Perumahan Nawa Village Bangunjiwo, dimana telah disepakati harga rumah adalah Rp.

130.000.000 (Seratus Tiga Puluh Juta), Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi baru membayar sejumlah Rp.128.500.000 (Seratus Dua Puluh Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

4. Bahwa dalam pasal 2 angka 10 PPJB No. 109/PPJB-MAJ/NVB/III/2022 tertanggal 26 Maret 2022 juga telah mengatur terkait muncul nya biaya lain-lain atas transaksi pembelian rumah, dimana terdapat biaya lain-lain yang tidak termasuk dalam harga pokok transaksi rumah;

5. Bahwa pada tanggal 13 Maret 2023 Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi pernah berkirim Surat kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, dimana isi surat tersebut adalah untuk Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi agar segera menyerahkan bukti transfer pembayaran rumah sejumlah Rp. 1.500.000 dan melakukan pembayaran atas biaya lain-lain dimana muncul biaya lain-lain per 13 Maret 2023 adalah sejumlah Rp. 19.775.000 (Sembilan Belas Juta Tujuh Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah);

6. Bahwa namun surat dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak kunjung dilaksanakan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, sehingga kemudian Penggugat Rekonpensi mengenakan biaya lain-lain yang

*Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### 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

terbaru per Oktober 2024, dimana biaya lain-lain yang kemudian harus dibayar oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi adalah sebesar Rp. 24.850.000 (Dua Puluh Empat Juta Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

7. Bahwa atas tidak dilakukannya pembayaran-pembayaran tersebut diatas maka Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan Wanprestasi;

Bahwa berdasarkan seluruh alasan-alasan hukum Tergugat tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## **PRIMAIR:**

### **Dalam Eksepsi:**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima Jawaban Gugatan dari Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

*Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### **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

## DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan Wanprestasi/Cidera janji;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar pelunasan harga rumah sejumlah Rp. 1.500.000 (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya lain-lain yang tertuang dalam PPJB No. 109/PPJB-MAJ/NVB/III/2022 tertanggal 26 Maret 2022 sejumlah Rp. 24.850.000 (Dua Puluh Empat Juta Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara.

## **SUBSIDAIR:**

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan repliknya sebagaimana yang telah diunggah pada tanggal 29 Oktober 2024 pada Sistem Informasi Pengadilan Negeri Bantul (e-litigasi) yang pada pokoknya sebagai berikut sebagaimana lengkapnya terlampir dalam berkas perkara;

*Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

### 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 terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik sebagaimana yang telah diunggah pada 05 November 2024 pada Sistem Informasi Pengadilan Negeri Bantul (e-litigasi) yang pada pokoknya sebagai berikut sebagaimana lengkapnya terlampir dalam berkas perkara;

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

1. Fotokopi sesuai dengan asli Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: 109/PPJB-MAJ/NVB/III/2022 tanggal 26 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Berita Acara pertemuan Konsumen/Calon Konsumen tanggal 31 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan asli Somasi kepada Direktur PT. Maro Anugrah Jaya tanggal 8 September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Jawaban atas Surat Somasi tertanggal 8 September 2023 No: 211/SB-MAJ/IX/2023 tanggal 22 September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-4, yang di persidangan telah diperlihatkan surat aslinya kecuali bukti P-2 dan P-4 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa dipersidangan Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi:

*Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi Endira Era Cruisess, dibawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan penggugat karena Saksi dan Penggugat sering bekerjasama dalam hal pekerjaan dan Saksi juga membeli 1 (satu) unit rumah subsidi di Nawa Village Bangunjiwo dari Tergugat bersama-sama dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi sudah memesan rumah subsidi dari Tergugat sekitar tahun 2018, dan pada tahun 2022 baru ada serah terima rumah dari Tergugat kepada Saksi;
- Bahwa belum ada serah terima rumah subsidi dari Tergugat kepada Penggugat karena rumah Penggugat sampai sekarang belum jadi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa rumah Penggugat sampai sekarang belum jadi;
- Bahwa harga rumah dalam perjanjian jual beli nilai rumah subsidi tersebut sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Penggugat sudah melakukan Pembayaran uang muka/DP tetapi pelunasannya Saksi tidak tahu;
- Bahwa pembayaran uang muka yang sudah dibayar penggugat sekitar Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi Penggugat belum melakukan pelunasan karena masih menunggu surat dari Tergugat selaku Developer baru akan melunasi;

*Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hanya rumah Penggugat saja yang bermasalah, rumah milik Saksi, Saksi Niko dan juga adik Penggugat yang membeli rumah subsidi tersebut tidak bermasalah dan sudah jadi;
- Bahwa Penggugat melakukan pembayaran secara tunai sedangkan Saksi dan Saksi NIKO melalui KPR;
- Bahwa jangka waktu Pembangunan rumah sudah lama lewat karena di PPJB harusnya rumah sudah jadi dan ada penyerahan pada akhir tahun 2019 tetapi baru dilaksanakan pada tahun 2022;
- Bahwa Penggugat membeli rumah di Kavling Nomor A.7;
- Bahwa Penggugat sudah berusaha mengirimkan surat teguran kepada pihak developer;
- Bahwa rumah yang Saksi beli tidak ada masalah hanya saja waktu penyelesaian yang molor lama, seharusnya akhir tahun 2019 sudah jadi tetapi baru jadi dan diserahkan tahun 2022;
- Bahwa Saksi tidak pernah menerima surat pemberitahuan terkait keterlambatan pembangunan rumah karena adanya Covid;
- Bahwa rumah Penggugat sudah dibangun tetapi ada ada bagian yang belum jadi, yang saksi lihat belum ada kusen;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Nicholas Wahyu Christianto, dibawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdapat permasalahan yakni Penggugat membeli rumah subsidi di Nawa Village Bangunjiwo dari Tergugat tetapi tidak kunjung jadi;
- Bahwa Penggugat sudah memesan rumah subsidi dari Tergugat sekitar tahun 2018 dan sampai sekarang belum jadi;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa rumah Penggugat sampai sekarang belum jadi;
- Bahwa Dalam perjanjian jual beli nilai rumah subsidi tersebut sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran uang muka/DP tetapi untuk pelunasan Saksi tidak tahu;
- Bahwa Pembayaran uang muka yang sudah dibayar penggugat sekitar Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah);
- Bahwa Penggugat melakukan pembayaran secara tunai;
- Bahwa Saksi tidak tahu selain Penggugat ada orang lain yang juga mengalami masalah yang sama seperti Penggugat atau tidak;
- Bahwa rumah Penggugat sudah dibangun tetapi ada ada bagian yang belum jadi;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa rumah Penggugat bermasalah dari cerita Penggugat dan saat Saksi ke Lokasi memang melihat rumah Penggugat belum jadi;
- Bahwa Saksi juga membeli rumah subsidi dari Tergugat dengan pembayaran melalui KPR;

*Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah yang Saksi beli sudah jadi dan sudah serah terima dari tahun 2022;
- Bahwa rumah yang dipesan Penggugat sampai sekarang belum ditempati oleh penggugat;
- Bahwa Luas tanah rumah yang dibeli Penggugat kurang lebih 60m<sup>2</sup>;
- Bahwa jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat terdapat perjanjiannya;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

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

1. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan Kesanggupan yang ditandatangani ERMA NURMALASARI tertanggal 18 April 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Tagihan Biaya Lain-lain No. 083/SKM-MAJ/III/2023 tertanggal 13 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi sesuai dengan asli Berita Acara pertemuan Konsumen/Calon Konsumen tanggal 21 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;

Menimbang, bahwa bukti surat T-1 sampai T-3 tersebut yang di persidangan telah diperlihatkan surat aslinya kecuali bukti T-2 berupa fotokopi dari fotokopi;

*Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa atas kesempatan yang diberikan Tergugat tidak mengajukan Saksi dipersidangan:

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 10 Desember 2024;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**A.** Penggugat tidak memiliki kapasitas atau hak untuk mengadakan perkara dengan alasan bahwa ketika Tergugat sudah mengirim surat tagihan untuk Penggugat agar segera menyelesaikan pembayaran yang kurang, namun tidak dilaksanakan sampai gugatan ini diajukan maka Penggugat juga

*Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

### 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

belum melaksanakan prestasi secara utuh dan tuntas oleh karena dengan belum terselesaikannya prestasi Penggugat kepada Tergugat, maka Penggugat juga sudah melakukan Wanprestasi, sehingga kapasitas Penggugat tidak cukup untuk mengajukan gugatan perkara aquo;

**B.** Pihak yang dijadikan sebagai Tergugat tidak lengkap (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*) karena Tergugat memasarkan dan atau menjual produk perumahan Nawa Village Bangunjiwo ke konsumen adalah melalui PT. Core Property Consultan dengan ini seharusnya PT. Core Property Consultan menjadi pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat tersebut, Penggugat dalam Repliknya telah memberikan tanggapan yang pada pokoknya menolak eksepsi dari Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat yang menyatakan Penggugat tidak memiliki kapasitas atau hak untuk mengadukan perkara haruslah ditolak karena antara Penggugat dengan Tergugat terikat hubungan Perjanjian Perikatan Jual Beli sehingga Penggugat memiliki kapasitas atau hak untuk mengadukan perkara a quo;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat yang menyatakan pihak yang dijadikan sebagai Tergugat tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*) haruslah ditolak karena menurut Majelis Hakim pada dasarnya pihak Penggugat mempunyai kebebasan untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 305 K/Sip/1971;

*Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Tergugat haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalil gugatan dalam surat gugatan Penggugat menyatakan bahwa antara Penggugat dan Tergugat terikat dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (**PPJB**) Nomor : 109/PPJB-MAJ/NVB/III/2022, tanggal 26 Maret 2022, dengan obyek perjanjian berupa 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nomor kavling **A-07 Perumahan Nawa Village Bangunjiwo**, Jalan Tugu Gentong, Dusun Sambikerep, Kelurahan Bangunjiwo, Kapenewon Kasihan, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta, dengan harga kesepakatan sejumlah Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) yang dibayar secara tunai/cash bertahap dan sampai dengan estimasi penyelesaian obyek perjanjian pada bulan Desember 2022 ditambah dengan masa *grace period* 180 (seratus delapan puluh) hari, Tergugat belum menyelesaikan obyek perjanjian dengan sempurna sampai dengan diajukannya gugatan ini, diantara belum dipenuhi kusen beserta daun pintu depan, pintu belakang, jendela ruang tamu, dan jendela kamar depan sehingga Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi /ingkar janji dan menghukum Tergugat untuk menyelesaikan dan menyerahkan obyek perjanjian kepada Penggugat sesuai dengan PPJB dengan akta jual beli dilanjutkan balik nama Sertipikat kepada Penggugat dengan mengenakan biaya yang wajar berpedoman kepada PP No. 128 Tahun 2015 dan ketentuan lain yang berlaku;

*Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

### 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 untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan P-4 serta 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan sangkaannya Tergugat telah mengajukan bukti T-1 sampai dengan T-3;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan dan membuktikan gugatan Penggugat, maka terlebih dahulu Majelis hakim akan mempertimbangkan formalitas gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana Yurisprudensi MA RI No. 1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1985 yang menyatakan bahwa "*terkait gugatan tentang tanah diharuskan mencantumkan batas-batas tanah secara jelas dan tegas sehingga menimbulkan kepastian hukum*";

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan dengan seksama gugatan Penggugat mengenai wanprestasi yang menyangkut objek perkara berupa Tanah dan Bangunan dengan nomor kavling **A-07 Perumahan Nawa Village Bangunjiwo**, Jalan Tugu Gentong, Dusun Sambikerep, Kelurahan Bangunjiwo, Kapenewon Kasihan, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta dan menghukum Tergugat untuk menyelesaikan dan menyerahkan obyek perjanjian kepada Penggugat sesuai dengan PPJB dengan akta jual beli dilanjutkan balik nama Sertipikat kepada Penggugat

*Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah sengketa meskipun dalam perjanjiannya pihak Penggugat telah mengetahui letak dan kondisi dari obyek perjanjian ini termasuk batas-batasnya dan hanya menunjuk kepada letaknya sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat oleh karena itu sesuai dengan Yurisprudensi MA RI No. 1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1985 suatu gugatan harus disebutkan secara jelas untuk menghindarkan terjadinya persoalan hukum dikemudian hari dalam perkara a quo termasuk *mencantumkan batas-batas tanah*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak *mencantumkan batas-batas tanah*, maka Majelis Hakim berpendapat Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal sehingga Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM REKONVENSIS;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi seperti di atas dalam jawaban Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini sangat berkaitan erat dengan gugatan Konvensi, maka segala pertimbangan hukum yang telah diuraikan dalam gugatan Konvensi haruslah dipandang sebagai sudah dipertimbangkan pula pada bagian Rekonvensi ini;

*Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka menurut pendapat Majelis Hakim oleh karena gugatan Penggugat Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima maka dalil pokok gugatan Penggugat Rekonpensi haruslah dinyatakan tidak dapat diteima;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima maka petitem gugatan juga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Yurisprudensi MA RI No. 1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1985 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

### DALAM KONVENSİ:

### DALAM EKSEPSİ:

-Menolak Eksepsi dari Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke verklaard*;

*Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Bt*

#### 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

## DALAM REKONPENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke verklaard*;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp208.000,00 (dua ratus delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul, pada hari Senin tanggal 30 Desember 2024, oleh kami Silvera Sinthia Dewi, S.H., selaku Hakim Ketua majelis, Eko Arief Wibowo, S.H., M.H. dan Gatot Raharjo, S.H., M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bantul Nomor. 85/Pdt.G/2024/PN. Btl. tanggal 30 Juli 2024, dan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 31 Desember 2024 oleh Hakim ketua tersebut didampingi para hakim anggota tersebut, Diah Pravitaswi, S.H. selaku Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

*Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl*

### 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)



Hakim Anggota

Hakim Ketua

ttd

ttd

EKO ARIEF WIBOWO, S.H., M.H.

SILVERA SINTHIA DEWI, S.H.

Halaman 28 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl

**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

ttd

GATOT RAHARJO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

ttd

DIAH PRAVITASIWI, S.H.

## Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp. 30.000.00
2. Biaya Proses	:	Rp. 100.000.00
3. Panggilan	:	Rp. 48.000.00
4. PNBP	:	Rp. 10.000.00
5. Redaksi	:	Rp. 10.000.00
6. Materai	:	<u>Rp. 10.000.00 +</u>
Jumlah	:	Rp. 208.000.00

(dua ratus delapan ribu rupiah)

Halaman 29 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Btl

### 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)