



PUTUSAN
NOMOR 75/PDT/2019/PT PLG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Palembang yang mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. DIANA SETIAWATI, SE., AK., SH., Tempat, tanggal Lahir OKU-Betung, 18 Januari 1975, Agama Islam, NIK 167104580175 0001, Jenis Kelamin Perempuan, Status Perkawinan Kawin, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat, Komplek Griya 3 Putri, Blok BB-I, RT. 046/RW.003 Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat I Palembang (sesuai KTP) dan sekarang beralamat di Komplek Perumahan Demang Ningrat, Blok C2, Kelurahan Demang Lebar Daun, Kecamatan Ilir Barat I Palembang selanjutnya disebut sebagai Pemanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi ;

2. DODI KURNIAWAN, SE.AK., M.SI., SH., MH., Tempat, tanggal Lahir : Palembang, 22 Oktober 1974, Agama Islam, NIK 1671042210740005, Umur 44 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Status Perkawinan Kawin, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mantan Anggota Tentara Nasional Indonesia, Alamat Komplek Perumahan Demang Ningrat, Blok C 2, Kelurahan Demang Lebar Daun, Kecamatan Ilir Barat I Palembang, selanjutnya

Halaman 1 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebut sebagai Pembanding II semula Tergugat II
Konvensi / Penggugat II Rekonvensi .

Keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1.
Suripto Yanuryadi ,M,SH., 2.Abdurrahman Ralibi,SH.,
3. Rijen Kadin,SH., adalah Advokat pada Lembaga
Batuan Hukum Sumatera Selatan yang beraamat
kantor di Jalan Dr. M.Isa, No. 898 Palembang
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei
2019, yang selanjutnya disebut sebagai Para
Pembanding semula Para Tegugat Konvensi / Para
Penggugat Rekonvensi;

Lawan

IR. ACHMAD FAISAL Agama Islam, Tempat, Tanggal Lahir, Palembang, 01 Juni
1971/Umur 47 Tahun, Pekerjaan/Jabatan Direktur CV.
Kharisma Arroyan, berkedudukan di Jl. Demang Lebar
Daun, No. 2590, D, Kelurahan Bukit Baru, Kecamatan
Ilir Barat I Palembang, dalam hal ini memberikan
kuasa kepada, 1. Rizka Fadli, SH, 2. M.Rizki
Wahyudi,SH, 3. Andrian,SH., kesemuanya adalah
Advokat pada Law Office H. Saiman, SH., & Family
berkantor di jalan Angkatan 45 No 2636 (samping XL
Center) Palembang berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tanggal 21 Juni 2019, selanjutnya disebut sebagai
Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat
Rekonvensi;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Halaman 2 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 17 Juli 2019 Nomor 75/PEN/PDT/2019/PT.PLG. tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;

Telah membaca berkas perkara Nomor 244/Pdt.G/2018/PN.Plg. tanggal 14 Mei 2019 dan surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 03 Desember 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 04 Desember 2018 dalam Register Nomor 244/Pdt.G / 2018/PN.Plg. telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah terjadi kesepakatan jual beli rumah yakni Penggugat selaku Developer dari pada Perumahan Demang Ningrat yang beralamat di Kelurahan Demang Lebar Daun Kecamatan Ilir Barat I Palembang dan Tergugat I dan Tergugat II selaku Pembeli salah satu perumahan tersebut yakni Perumahan Demang Ningrat Blok C2 ;
2. Bahwa kesepakatan jual beli rumah tersebut dituangkan dalam bentuk Surat Pemesanan Rumah (SPR) tanggal 7 Februari 2014, Adapun luas bangunan (LB) 200 M² dan luas tanah (LT) 240 M² dengan harga Rp. 2.050.000.000,- (Dua Milyar Lima Puluh Juta Rupiah), dan apabila telah dilakukan Pembayaran secara lunas, maka akan dibuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT Kota Palembang ;
3. Bahwa berdasarkan Kesepakatan yang tertuang di dalam Surat Pemesanan Rumah (SPR) tanggal 7 Februari 2014 tersebut mekanisme pembayaran dari kelanjutan Surat Pemesanan Rumah (SPR) tersebut adalah sebagai berikut :
 - Booking Fee senilai Rp 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah);
 - Down Payment (DP) 30% sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

Halaman 3 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT.PLG.

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

- Sisa pembayaran daripada harga 1 unit rumah tersebut dibayar secara cash bertahap selama 24 bulan yang dihitung sejak tanggal 7 Februari 2014 sampai 7 Februari 2016 hal ini sebagaimana tercantum di dalam Surat Pemesanan Rumah (SPR) tersebut ;

4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan pembayaran Uang Muka (DP) Down Payment rumah dan angsuran rumah dengan rincian sebagai berikut:

Pembayaran ke :	Tanggal Pembayaran	Uraian	Sebesar (Rp)	Sisa pembayaran (Rp)
1.	07 Februari 2014	Booking Fee	Rp 50.000.000	Rp 2.000.000.000
2.	12 Februari 2014	DP Rumah	Rp 450.000.000	Rp 1.550.000.000
3.	03 Maret 2014	Tambahan DP Rumah	Rp 100.000.000	Rp 1.450.000.000
4.	05 April 2014	Tambahan DP Rumah	Rp 100.000.000	Rp 1.350.000.000
5.	05 Mei 2014	Angsuran Rumah	Rp 90.000.000	Rp 1.260.000.000
6.	09 juni 2014	Angsuran Rumah	Rp 50.000.000	Rp 1.210.000.000
7.	06 Juli 2014	Angsuran Rumah	Rp 60.000.000	Rp 1.150.000.000
8.	04 September 2014	Angsuran Rumah	Rp 100.000.000	Rp 1.050.000.000
9.	05 November 2014	Angsuran Rumah	Rp 50.000.000	Rp 1.000.000.000
10.	08 Desember 2014	Angsuran Rumah	Rp 50.000.000	Rp 950.000.000
11.	22 April 2015	Angsuran Rumah	Rp 50.000.000	Rp 900.000.000
		Total Pembayaran	Rp 1.150.000.000 (Satu Milyar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)	Rp 900.000.000 (Sembilan ratus Juta Rupiah)

5. Bahwa total Pembayaran yang telah dilaksanakan Tergugat I dan Tergugat II yaitu :

- 5.1. Booking Fee dan DP Rumah Rp 700.000.000,
 - 5.2. Angsuran Rumah Rp 450.000.000,
- Jadi total yang sudah dibayar oleh Tergugat I & Tergugat II Rp 1.150.000.000,

6. Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajiban Penggugat untuk membangun Rumah Tergugat I dan Tergugat II tersebut dan pada bulan

Halaman 4 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2014 Tergugat I dan Tergugat II sudah mulai memasukkan barang-barang ke Perumahan Demang Ningrat Blok C2 tersebut ;

7. Bahwa pada saat Proses Pembangunan Rumah tersebut, Tergugat I dan Tergugat II selalu mengajukan complain atas pekerjaan pembangunan rumah tersebut, walaupun Penggugat telah secara itikad baik dan sungguh-sungguh serta bertanggung jawab untuk menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dan sekitar Bulan Juni Tahun 2015 Tergugat I dan Tergugat II telah menempati rumah tersebut;
8. Bahwa setelah menempati rumah tersebut Tergugat I dan Tergugat II terus saja complain atas pekerjaan pembangunan rumah tersebut, sampai pada akhirnya Penggugat mempersilahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mencari Tukang Bangunan sendiri dan biaya Tukang Bangunan dan Bahan bangunan ditanggung oleh Penggugat, dan telah disepakati bahwa tidak ada complain lagi setelah diperbaiki oleh Tukang Bangunan yang dicari sendiri oleh Tergugat I dan Tergugat II;
9. Bahwa setelah diperbaiki oleh Tukang yang dicari sendiri oleh Tergugat I dan Tergugat II dan bahan bangunan ditanggung oleh Penggugat, ternyata Tergugat I dan Tergugat II masih saja terus complain, hal ini menurut pendapat Penggugat adalah akal-akalan dari Tergugat I dan Tergugat II untuk complain terus pekerjaan tersebut agar kewajiban Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kekurangan Pembayaran yakni sebesar Rp 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) tidak dapat ditunaikan, hal ini terbukti Tergugat I dan Tergugat II mengirim Surat Komplain tertanggal 1 Agustus 2016 kepada Penggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengeluarkan biaya sebesar Rp 582.482.000,- (lima ratus delapan puluh dua juta empat ratus delapan puluh dua ribu rupiah), hal ini adalah hal yang sangat tidak logis;

Halaman 5 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.

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

10. Bahwa berdasarkan data dari Perusahaan Developer Penggugat (CV. Kharisma Arroyan), sisa pembayaran Tergugat I dan Tergugat II yang belum dilunasi adalah sebesar Rp 900.000.000,- (Sembilan Ratus Juta Rupiah);
11. Bahwa Penggugat melalui kuasa Hukumnya sudah menagih kewajiban Tergugat I dan Tergugat II dengan mengirim surat Somasi Nomor : 009/LOS&F/VIII/2016 Perihal Somasi Tertanggal 23 Agustus 2016, Namun sampai saat ini Tergugat I dan Tergugat II juga belum melaksanakan kewajibannya ;
12. Bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak melaksanakan kewajiban Tergugat I dan Tergugat II tersebut untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp 900.000.000,- (Sembilan Ratus Juta Rupiah), maka Perbuatan Tergugat I dan tergugat II Merupakan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) Terhadap Surat Pemesanan Rumah (SPR) tanggal 7 Februari 2014 ;
13. Bahwa akibat Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang Merupakan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) Terhadap Surat Pemesanan Rumah (SPR) tanggal 7 Februari 2014 tersebut, maka berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara sudah sepantasnya Tergugat I dan Tergugat II untuk dihukum membayar Biaya, Kerugian dan Bunga yang dialami oleh Penggugat akibat keterlambatan Pembayaran.

Pasal 1243 KUHPerdara

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

“Ganti rugi terdiri dari *biaya, rugi, dan bunga*” (Pasal 1244 s.d. 1246 KUHPerdara), Ganti Rugi dapat berupa :

Halaman 6 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.

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

- a. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
- b. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.
- c. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditur.

14. Bahwa Penggugat mengalami Kerugian antara lain :

Biaya akibat Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak melaksanakan Kewajiban tersebut sehingga Penggugat mengeluarkan Biaya Pembayaran Jasa/Honorarium Advokat untuk Pengurusan Perkara Perdata Aquo adalah sebesar Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) ;

Bahwa Penggugat mengalami Kerugian akibat Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak melaksanakan Kewajiban tersebut sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh Juta Rupiah) ;

Bahwa berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Surat Pemesanan Rumah (SPR) ; "Denda keterlambatan pembayaran angsuran sebesar 0,5% dari jumlah angsuran", Tergugat juga dibebani dengan bunga Denda bunga denda Yakni $0,5\% \times$ dari Jumlah Angsuran Sebesar Rp 56.250.000,- (lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) = Rp 281.250 (dua ratus delapan puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah);

Rp 281.250 Per bulan \times 56 bulan (dari Bulan Mei Tahun 2014 sampai Bulan Desember Tahun 2018) = Rp 15.750.000,- (Lima belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)

Sehingga Rincian Biaya yang Harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II Akibat Perbuatan Wanprestasi adalah Sebesar :

Biaya Rp 70.000.000,- (Tujuh puluh Juta Rupiah);

Kerugian Rp 50.000.000,- (lima puluh Juta Rupiah);

Halaman 7 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bunga Denda Rp 15.750.000,- (Lima belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Dengan Jumlah Total =Rp 135.750.000,- (Seratus tiga puluh lima juta tujuh ratus lima Puluh Ribu rupiah);

15. Bahwa Surat Pemesanan Rumah (SPR) tanggal 7 Februari 2014 berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya., maka sudah sepantasnya apabila Surat Pemesanan Rumah (SPR) tanggal 7 Februari 2014 yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan berharga menurut hukum ;

16. Bahwa Untuk ditaatinya Putusan Pengadilan ini dan berdasarkan pasal 606 a dan 606 b Rv Mohon untuk ditetapkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar Uang Paksa *Dwangsom* Rp 100.000,- (seratus ribu Rupiah) perhari apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan Putusan Pengadilan Perkara ini setelah Putusan Perkara ini memiliki kekuatan hukum yang tetap *Inkracht Van Gewisdje* sampai ditaati atau dilaksanakannya Putusan Perkara ini ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Penggugat mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Palembang Kelas 1A Khusus Cq Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memutus dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan SAH DAN BERHARGA Secara Hukum Surat Pemesanan Rumah tanggal 7 Februari 2014 ;

Halaman 8 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II Merupakan Perbuatan Wanprestasi Terhadap Surat Pemesanan Rumah (SPR) tanggal 7 Februari 2014;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kekurangan pembayaran pembelian Rumah Perumahan Demang Ningrat Blok C2 sebesar Rp 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) kepada Penggugat secara Tunai dan sekaligus ;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat secara Tunai dan sekaligus akibat Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang Wanprestasi adalah sebagai berikut :

Biaya	Rp 70.000.000,- (Tujuh puluh Juta Rupiah);
Kerugian	Rp 50.000.000,- (lima puluh Juta Rupiah);
Bunga Denda	Rp 15.750.000,- (Lima belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Dengan Jumlah Total = Rp 135.750.000,- (Seratus tiga puluh lima juta tujuh ratus lima Puluh Ribu rupiah);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar Uang Paksa *Dwangsom* Rp 100.000,- (seratus Ribu Rupiah) Perhari apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan Putusan Pengadilan Perkara ini setelah Putusan Perkara ini memiliki kekuatan hukum yang tetap *Inkracht Van Gewisdje* sampai ditaati atau dilaksanakannya Putusan Perkara ini ;
7. Membebaskan Biaya Perkara Kepada Tergugat I dan Tergugat II.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 9 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa benar telah terjadi kesepakatan jual beli rumah antara Pengugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dimana Penggugat selaku Developer Perumahan Demang Ningrat yang beralamat di Jln. Utama Kelurahan Demang Lebar Daun Kecamatan Ilir Barat I Palembang dan Tergugat I dan Tergugat II selaku Pembeli salah satu Perumahan Tersebut (Demang Ningrat Blok C2);
2. Bahwa benar kesepakatan jual beli rumah tertuang dalam bentuk Surat Pemesanan Rumah (SPR) tanggal 7 Februari 2014 dengan Luas bangunan (LB) 200 M2 dan Luas Tanah (LT) 240 M2 dengan harga Rp. 2.050.000.000,- (Dua Milyar Lima Puluh Juta Rupiah) dengan Rincian, sebagai berikut :
 - Harga Rumah Rp. 1.612.000.000,- (Satu milyar Enam Ratus Enam Dua Belas Juta Rupiah);
 - Penambahan Kamar Anak Lantai III Luas 5,5 M x 5,5 M Rp. 138.000.000,- (Seratus Tiga Puluh Delapan Juta Rupiah);
 - Pembuatan Kolam Renang RP. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah);
- 2.1. Sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim, sebelum melakukan Jual Beli Rumah ini, Pihak Developer (Penggugat) menyetujui dan mengizinkan kepada Tergugat I dan Tergugat II dalam pelaksanaan pembangunan rumah dapat merubah interior dan ekterior rumah yang tidak tampak dari depan baik design maupun bahan material, adapun point-point yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, antara lain :
 - a. Perubahan Interior, sesuai keinginan Tergugat I dan Tergugat II.
 - b. Perubahan bahan-bahan material keramik/untuk finishing sesuai keinginan Tergugat I dan Tergugat II.

Halaman 10 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Pintu & Jendela : Kayu Merawan, kualitas kayu oven dan finishing cat duco, Kusen : Kayu Kulim, kualitas kayu oven dan finishing cat duco.
- d. Fondasi rumah dan kekokohan struktur bangunan serta mutu dan kualitas bahan material sesuai standar rumah 3,5 lantai.
- e. Pembangunan rumah diselesaikan dalam jangka waktu 10 bulan dan maksimal 12 bulan, tertuang di dalam SPR (Surat Pemesanan Rumah).
- f. Rumah boleh dihuni atau ditempati walaupun belum dilunasi oleh pihak Tergugat.
- g. Pengerjaan rumah dengan tukang profesional berikut pengawasan yang intensif dari mandor dan pihak developer, mengingat rumah yang dibangun 3,5 lantai tipe town house *Real Estate Clauster*.
- h. Status kepemilikan tanah tidak dalam sengketa.
- i. Bangunan rumah tidak Couple (berdempetan).

2.2. Adapun janji fasilitas umum dan fasilitas kompleks pihak Developer (Penggugat) kepada Tergugat I dan Tergugat II berikut juga kepada seluruh konsumen Perumahan Demang Ningrat lainnya yang akan segera direalisasikan dalam waktu dekat :

- a. Taman umum (yang letaknya di depan rumah Tergugat sesuai siteplan beserta kursi Demang Ningratnya /Taman Icon Patung Demang Ningrat);
- b. Penerangan lampu jalan dan lampu taman serta CCTV;
- c. Intalasi PLN dan Telpon/Wifi (underground);
- d. Sistem *Security, One Gate System* dan *Card Control Privacy*;

Semua point-point yang diterangkan di atas disanggupi oleh pihak developer (Penggugat) dan Sdr. Abdullah Taufik, SE (selaku direktur Pemasaran Perumahan Demang Ningrat CV. Kharisma Arroyan), dan

Halaman 11 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mereka berjanji pada saat itu akan segera memenuhinya. Sampai dengan saat ini tidak semua terpenuhi dan bahkan diabaikan, hanya terealisasi :

- a. Lampu Jalan tetapi yang tidak sesuai dengan yang dijanjikan
- b. Sistem Security yang tidak sesuai Standar Pengamanan, mengingat type perumahan Town House Real Estate Cluster (rumah tidak berpagar) harus ekstra dalam pengamanan.
- c. Intalasi Telepon dan Wifi semrawut dan kabel jaringan tidak sesuai Standar sehingga tidak dapat difungsikan sampai saat ini

2.3. Bahwa benar Pengugat menuangkan dalam Surat Pemesanan Rumah (SPR) tanggal 7 Februari 2014 dengan Luas bangunan (LB) 200 M2 dan Luas Tanah (LT) 240 M2 dan Penggugat menyampaikan secara lisan bukan tertuang di dalam SPR “apabila telah dilakukan pembayaran secara Lunas maka akan dibuat AKTA JUAL BELI dihadapan PPAT Kota Palembang”.

3. Bahwa Benar berdasarkan kesepakatan di dalam Surat Pemesanan Rumah (SPR) tanggal 7 Februari 2014 dengan Luas bangunan (LB) 200 M2 dan Luas Tanah (LT) 240 M2 adalah sebagai Berikut ;

- Booking Fee senilai Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah);
- Down Payment (DP) 30 % sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
- Sisa Pembayaran daripada harga 1 unit Rumah tersebut dibayar secara cash bertahap selama 24 bulan;

4. Bahwa Benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Pembayaran Uang Muka (DP/Down Payment) dan Angsuran Rumah kepada Pengugat dengan rincian sebagai berikut :

Pembayara	Tanggal	Uraian	Sebesar (Rp)	Sisa Pembayaran
-----------	---------	--------	--------------	-----------------

Halaman 12 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



n Ke :	Pembayaran			
1.	07 Februari 2014	Booking Fee	Rp 50.000.000	Rp 2.000.000.000
2.	12 Februari 2014	DP Rumah	Rp 450.000.000	Rp 1.550.000.000
3.	03 Maret 2014	Tambahan DP Rumah	Rp 100.000.000	Rp 1.450.000.000
4.	05 April 2014	Tambahan DP Rumah	Rp 100.000.000	Rp 1.350.000.000
5.	05 Mei 2014	Angsuran Rumah	Rp 90.000.000	Rp 1.260.000.000
6.	09 Juni 2014	Angsuran Rumah	Rp 50.000.000	Rp 1.210.000.000
7.	06 Juli 2014	Angsuran Rumah	Rp 60.000.000	Rp 1.150.000.000
8.	04 Sept 2014	Angsuran Rumah	Rp 100.000.000	Rp 1.050.000.000
9.	05 Nov 2014	Angsuran Rumah	Rp 50.000.000	Rp 1.000.000.000
10.	08 Des 2014	Angsuran Rumah	Rp 50.000.000	Rp 950.000.000
11.	22 April 2015	Angsuran Rumah	Rp 50.000.000	Rp 900.000.000
		Total Pembayaran	Rp 1.150.000.000 (Satu Milyar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)	Rp 900.000.000 (Sembilan Ratus Juta Rupiah)

5. Bahwa Benar total pembayaran yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I dan

Tergugat II yaitu :

5.1. Booking Fee dan DP Rumah Rp. 700.000.000,-

5.2. Angsuran Rumah Rp. 450.000.000,-

Jadi total yang sudah dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II :

Rp. 1.150.000.000,- (Satu Milyar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah).

6. Bahwa tidak benar Pengugat telah melaksanakan kewajibannya untuk menyelesaikan pembangunan rumah Tergugat I dan Tergugat II pada bulan Agustus 2014, bahwa Tidak Benar Tergugat I dan Tergugat II telah memasukkan barang-barang ke Perumahan Demang Ningrat karena kondisi Pembangunan Rumah pada bulan Agustus 2014 baru mencapai Tahap Pengecoran lantai dua (batu bata tanpa plester serta Kusén Pintu belum terpasang). Untuk diketahui oleh Majelis Hakim Yang Mulia, pada awal Tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 (Bulan Januari), Tergugat I dan Tergugat II meminta kepada Pihak Penggugat untuk mengembalikan Uang yang sudah disetor karena melihat Itikad tidak baik, pekerjaan dan penggunaan bahan bangunan yang asal-asalan, sering terjadinya keterlambatan bahan bangunan dan bahan material dari Penggugat dalam menyelesaikan pembangunan rumah yang masih saja dalam tahap 30 % yang menyebabkan Tergugat I dan Tergugat II membeli/mengadakan sendiri Bahan bangunan dan bahan material untuk menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah yang diketahui oleh Sdr Romi dan Sdr Bambang (bagian Pengadaan Bahan bangunan beserta Staf Developer Demang Ningrat/CV. Kharissma Arroyan) tersebut, Penggugat cenderung menghindari bahkan mengabaikan komplain dari Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat cenderung memerintahkan Manager Pemasaran Sdr. Abdullah Taufik untuk bertemu dan membujuk Tergugat I dan Tergugat II agar tetap berlanjut. Pada awal Tahun 2015, Tergugat I dan Tergugat II meminta ketegasan dan penjelasan kepada Pihak Penggugat, Pihak Penggugat berjanji akan menyelesaikan pembangunan rumah secepatnya. Akhirnya Tergugat I dan Tergugat II meminta Pihak Penggugat untuk mengeluarkan surat Deadline atas penyelesaian pembangunan rumah akan tetapi Faktanya, sampai batas surat Deadlinapun tertanggal 17 Februari 2015 Pengugat tidak ada Itikad baik untuk menyelesaikan Pembangunan Rumah yaitu sampai dengan batas tanggal 31 Mei 2015 (terlampir) kondisi rumah tidak selesai, masih dalam kondisi 60% (enam puluh persen) akhirnya finishing rumah diselesaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II sampai Maret 2016, dan Tergugat I dan Tergugat II merasa sangat dirugikan atas surat kepemilikan tanah dimana ukuran luas tanah tidak sesuai dengan Surat Pemesanan Rumah (yang semestinya 240m²) dibuat oleh Pengugat luas tanah-nya 226m² terdiri dari 2 surat Sertifikat dengan 2 nama pemilik yang berbeda : Satu luasnya 185 m² dan satunya lagi

Halaman 14 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luasnya 141 m² mengingat, Sertifikat adalah Dokumen Berharga yang berkekuatan hukum tetap atas kepemilikan tanah dan bangunan.

7. Bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II sejak dari awal pemasangan pondasi sampai pada tahap pembangunan rumah menyampaikan kepada Penggugat serta untuk diteruskan kepada pengawas dan tukang pekerja bangunan untuk lebih serius dalam pengerjaan rumah mengingat rumah yang akan dibangun 3,5 Lantai serta belum adanya contoh unit rumah yang tersedia di Komplek Demang Ningrat. Namun Faktanya, ada beberapa kesalahan pengerjaan yang dilakukan oleh Tukang, diantaranya :

- Tangga lantai I ke Lantai 2 terjadi keretakan karena komposisi adukan bahan material tidak baik dan besi yang digunakan tidak sesuai standar.
- Besi untuk pengecoran lantai 2 tidak sesuai standar namun tetap dipaksakan untuk digunakan karena tukang pekerja bangunan menyampaikan material besi habis, dari kantor pemasaran sudah diajukan tetapi tidak diadakan.
- Tidak adanya Standing Fresh antara tiang penyangga pada setiap sudut bangunan.
- Pasir yang digunakan adalah pasir uruk yaitu pasir tidak sesuai standar mutu dan kualitas.
- Pemasangan Pet Jendela yang asal-asalan dan cenderung membahayakan.
- Pemasangan Keramik lantai tidak baik dan komposisi semen tidak padat
- Sebagian instalasi pipa pembuangan limbah dan instalasi pdam terjadi kecerobohan oleh Tukang (tidak dilem)
- Instalasi Listrik yang semrawut mengakibatkan ada beberapa titik yang konslet dan tidak bisa digunakan sampai saat ini.

Halaman 15 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerusakan pada plafon kamar anak dan ruang mushola lantai 3 dari kebocoran Dak (atap rumah) karena tidak sesuai standar mutu dan kualitas sampai saat ini.
- Sebagian dinding rumah retak dikarenakan pondasi yang tidak layak untuk bangunan rumah 3,5 Lantai.
- Kebocoran pada Kolam Renang dan Bak Mesin Kolam Renang.
- Pemasangan Kusen, Pintu dan Daun Jendela tidak maksimal serta material yang digunakan dan finishing pengerjaan tidak sesuai yang dijanjikan oleh Penggugat (jenis bahan kayu tidak Oven dan Cat tidak Duco).
- Kondisi kamar mandi kolam renang terjadi keretakan dinding dan lantai sampai bercelah kurang 1 cm karena bangunan asal-asalan hanya menempel dari dinding ke dinding rumah tidak ada besi penjaga dan pondasi.

Sebagian kesalahan-kesalahan diatas dikomplain oleh Tergugat I dan Tergugat II baik secara lisan maupun tertulis, ada yang diperbaiki oleh Penggugat namun sebagian besar diabaikan yang mengakibatkan terjadi kerusakan secara permanen.

Bahwa tidak benar Tergugat I dan Tergugat II menempati rumah pada bulan Juni 2015, yang benar Tergugat I dan Tergugat II menempati pada akhir bulan Agustus 2015 masih dalam kondisi penyelesaian dan perbaikan rumah yang belum layak dihuni, kondisi Kolam Renang masih dalam tahap pengerjaan (belum terpasang keramik). Tergugat I dan Tergugat II menempati rumah agar lebih intensif mengawasi penyelesaian rumah mengingat, minimnya pengawasan yang dilakukan dari pihak Penggugat serta pengerjaan tukang yang asal-asalan.

Halaman 16 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa benar setelah menempati rumah Tergugat I dan Tergugat II melakukan komplain dikarenakan atas kerusakan bangunan baik secara permanen maupun tidak permanen. Tergugat I dan Tergugat II mendatangkan Tukang Pekerja sendiri, namun atas ijin dari Pihak Penggugat. Tukang pekerja yang baru (Sdr. Dadang) menyatakan tidak semua kerusakan atau kesalahan bangunan dapat diperbaiki karena pembangunan rumah tersebut sudah terjadi kesalahan dari awal pengerjaan pembangunan rumah, mengingat kemungkinan membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Bahwa Tidak Benar pengadaan bahan bangunan dan biaya upah semua ditanggung oleh Penggugat, hal tersebut diketahui oleh Sdr. Romi dan Sdr. Bambang bahwa material ada sebagian dibeli oleh Tergugat I dan Tergugat II.
9. Bahwa tidak benar Tergugat I dan Tergugat II mengajukan komplain pekerjaan rumah kepada Penggugat untuk akal-akalan tidak menunaikan kewajiban kekurangan pembayaran rumah tetapi faktanya, Penggugat sendiri tidak ada itikad baik mengakui pengeluaran biaya yang sudah dikeluarkan dan akan dikeluarkan dalam penyelesaian rumah terhadap perbaikan kerusakan rumah yang permanen, seperti yang dijelaskan pada point 7. Penggugat cenderung hanya memaksakan pembayaran angsuran rumah tetapi setelah dipenuhi pembayaran, pengadaan bahan material bangunan sulit diadakan sehingga mengakibatkan keterlambatan penyelesaian pembangunan rumah serta Tukang Pekerja Perumahan tidak bisa bekerja dengan baik. Hal ini juga yang mengakibatkan Tergugat I dan Tergugat II sudah mengeluarkan biaya banyak dan terbeban secara moril dan materiil.
10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak secara Tegas pada Point 10 gugatan Penggugat : Bahwa tidak benar Kewajiban yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 900.000.000 (Sembilan Ratus Juta

Halaman 17 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.

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

Rupiah) dikarenakan pembangunan tidak sesuai dengan spesifikasi standar dan fondasi. Tergugat I dan Tergugat II mengajukan surat komplain tertanggal 1 Agustus 2016, ada beberapa komplain yang kami ajukan, diantaranya (sesuai Fakta bukan akal-akalan ataupun mengada-ada) :

- a. Pembelian bahan bangunan dan bahan material yang Tergugat I dan Tergugat II sendiri sebesar Rp. 99.009.000 (Sembilan Puluh Sembilan Juta Sembilan Ribu Rupiah). Sebenarnya biaya yang sudah dikeluarkan dari awal Pembangunan rumah lebih dari nominal tersebut dikarenakan kwitansi banyak yang hilang dan tidak tercatat.
- b. Luas bangunan yang tidak sesuai kesepakatan gambar rumah berikut penggunaan bahan material dan bahan bangunannya.
- c. Pengerjaan lantai yang kopong dan permukaan lantai yang tidak rata terutama pada bagian interior rumah yang sebelumnya sudah pernah kami komplain pada pertengahan tahun 2015.
- d. Kolam Renang Bocor dan Bak Mesin Kolam Renang Bocor tetapi sampai dengan sekarang tidak pernah digubris/tidak ditanggapi.
- e. Biaya penggantian/pemasangan Pintu dan Kusen karena penggunaan jenis serta bahan Pintu dan kusen yang disepakati (Oven dan Cat Duko) tidak sesuai dengan kesepakatan awal.
- f. Dak Lantai 3/ Lantai Atap Bocor (Ruang Keluarga dan kamar Anak)
- g. Penambahan kamar anak lantai 3 bagian belakang, tidak sesuai dengan kesepakatan awal.
- h. Pembangunan kamar mandi yang tidak adanya pondasi (dibangun tanpa pondasi tanpa tiang besi penyangga).

Dari keterangan point a sampai dengan h diatas, maka Tergugat I dan Tergugat II mengajukan surat komplain dengan rincian biaya yang sudah

Halaman 18 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan dan akan dikeluarkan sebesar Rp. 582.482.000, (Lima Ratus Delapan Puluh Dua Juta Empat Ratus Delapan Puluh Dua Ribu Rupiah).

11. Bahwa tidak benar Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi kewajibannya akan tetapi Penggugat cenderung mengabaikan dan tidak menanggapi secara baik apa yang telah disampaikan Tergugat I dan Tergugat II dalam surat komplain tertanggal 1 Agustus 2016 (sesuai fakta pembangunan rumah sampai saat ini) terkait belum ada kesepakatan antara hak dan kewajiban masing-masing, perhitungan sisa pembayaran atas biaya-biaya yang sudah dikeluarkan dan akan dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap penyelesaian pembayaran rumah kepada Penggugat. Dengan segala kesadarannya sebagai Umat Muslim Tergugat I dan Tergugat II sudah berkeinginan untuk menyelesaikan kewajiban yang dengan nilai semestinya yang harus dikeluarkan bukan dengan mengada-ada atau dengan akal-akalan akan tetapi Penggugat cenderung memaksakan kehendak kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk melunasi kewajibannya tanpa melihat dan memikirkan berapa banyak biaya yang sudah dikeluarkan dan yang akan dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II agar menjadi bangunan rumah yang layak huni sesuai kesepakatan awal. Sebenarnya sudah sejak dari awal tahun 2015 Tergugat I dan Tergugat II sudah menyampaikan kepada Penggugat agar rumah tersebut, dijual dan ditawarkan kepada pihak lain mengingat pelaksanaan dan kondisi pembangunan rumah dari awal pelaksanaan pembangunan rumah tidak sesuai standar, mutu dan kualitas bangunan yang sudah disepakati sebelumnya. Tergugat I dan Tergugat II sudah merasa kecewa, diingkari dengan janji-janji pembangunan untuk rumah 3,5 Lantai Real Estate Cluster beserta fasilitas umum dan fasilitas kompleks.
12. Bahwa tidak benar Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan kewajibannya akan tetapi Penggugat yang melakukan Perbuatan Wanprestasi

Halaman 19 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(ingkar janji) terhadap SPR (Surat Pemesanan Rumah) tertanggal 7 Februari 2014 dan Surat Deadline tertanggal 17 Februari 2015. Faktanya, Penggugat ingkar janji, tidak mengindahkan kesepakatan awal yang telah disepakati sebelumnya, semena-mena, tidak melaksanakan kewajibannya, tidak beritikad baik dan cenderung memperkaya diri sendiri serta memaksakan kehendak. Dalam proses pelaksanaan pembangunan rumah, Tergugat I dan Tergugat II sudah banyak mengeluarkan biaya, membeli/mengadakan sendiri bahan bangunan dan bahan material karena keterlambatan bahan bangunan yang didatangkan oleh Penggugat atas pelaksanaan pembangunan rumah, perbaikan rumah yang pengerjaannya tidak maksimal oleh tukang. Karena kurangnya pengawasan dari pihak Developer mengakibatkan pelaksanaan proses pembangunan rumah dilakukan asal-asalan dari tahap pondasi hingga ketahap selanjutnya, sehingga mengakibatkan Tergugat I dan Tergugat II selaku pihak yang dirugikan.

Untuk diketahui Majelis Hakim Yang Mulia, bahwa Gugatan Perdata Wanprestasi pernah dilayangkan Penggugat dengan Perkara yang sama kepada Tergugat I dengan No. 164/Pdt.G/PN.Plg tanggal 27 September 2016 sudah pernah disidangkan dan diputuskan tanggal 20 Maret 2017 yang telah BHT (Berkekuatan Hukum Tetap) mengingat perkara tersebut sudah pernah diperkarakan dalam persidangan (*ne bis in idem*) maka Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat dalam perkara ini.

13. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melaporkan Penggugat ke Gugatan Pidana dengan Laporan Polisi No. LPB/2769/X/2016, tanggal 14 Oktober 2016 tentang Tindak Pidana Perlindungan konsumen, sebagaimana yang dimaksud dalam UU RI Nomor 08 Tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen. Tindak Penipuan dan Pencucian Uang.

Halaman 20 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13.1. Untuk SP2HP tahap I tertanggal 26 Mei 2018

13.2. dan sekarang menginjak ke SP2HP tahap II

II. REKONVENSI/GUGATAN BALIK :

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Jawaban dianggap dipergunakan kembali dalam rekonsensi
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II/Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonsensi akan mengajukan Gugatan Balik terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonsensi
3. Bahwa atas perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi terhadap Tergugat I dan Tergugat II yang semena-mena, tidak melaksanakan kewajibannya, tidak beritikad baik dan cenderung memperkaya diri sendiri, maka telah jelas Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan Wanprestasi dimana Faktanya pembayaran sudah mencapai lebih dari 50% pembangunan rumah baru mencapai 20 %.
4. Bahwa atas perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi yang telah Wanprestasi tersebut, sudah sangat jelas bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi tidak memiliki itikad baik, membohongi, memberikan janji palsu untuk menyelesaikan dan memperbaiki kondisi rumah yang rusak, penggunaan bahan bangunan dan bahan material yang tidak sesuai standar mutu dan kualitas untuk bangunan 3,5 Lantai, melakukan Mark Up harga upah Pekerja Bangunan Rumah (Tukang) dengan Harga Material sehingga Faktanya kondisi rumah semakin tidak layak untuk dihuni serta janji-janji atas fasilitas perumahan yang tidak direalisasikan secara baik termasuk Keasrian dan kenyamanan Komplek Demang Ningrat tidak dihiraukan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat

Halaman 21 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi sehingga menyebabkan Penggugat Rekonvensi beserta Penghuni lainnya merasa tidak nyaman menempati Komplek Demang Ningrat.

5. Bahwa dengan digugatnya Penggugat Konvensi oleh Penggugat Rekovensi (Tergugat I dan Tergugat II), maka Penggugat Rekovensi (Tergugat I dan Tergugat II) mengalami beban Psikis beserta Keluarga, beban mental juga mengalami kerugian moril dan materiil, Nama Baik Penggugat Rekovensi (Tergugat I dan Tergugat II) menjadi tercemar, hubungan relasi dengan usahanya menjadi terganggu. Disamping itu, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (Tergugat I dan Tergugat II) telah mengalami kerugian Waktu, tenaga, biaya dan pikiran.
6. Bahwa jika diperinci kerugian Penggugat Rekonvensi (Tergugat I dan Tergugat II) tersebut dalam butir No.5 adalah :
 - Kerugian Materiil :
 - a. berupa tidak diperolehnya keuntungan usaha karena tersitanya waktu untuk mengurus perkara tersebut. Keuntungan yang diharapkan adalah Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah);
 - b. tidak diperolehnya nilai investasi harga jual rumah sesuai harga pasaran rumah saat ini (harga rumah di tahun 2019) Rp. 3.500.000.000 ,- (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah);
 - Kerugian Immaterial : berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas Penggugat Rekonvensi (Tergugat I dan tergugat II) dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah);
7. Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara ini diputus namun Tergugat Rekonvensi tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan tersebut oleh karenanya patut dan layak menurut hukum untuk membayar uang paksa

Halaman 22 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (Tergugat I dan Tergugat II) sebesar Rp. 200.000,- (Dua Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna.

Maka berdasarkan uraian diatas maka kami mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Palembang Cq Majelis Hakim yang Terhormat agar memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak dan tidak mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menerima Jawaban Tergugat Konvensi secara keseluruhan;
3. Menerima permohonan Tergugat Konvensi secara Keseluruhan.
4. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat Konvensi yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan Wanprestasi.
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp.6.500.000.000,- (Enam Milyar Lima Ratus Rupiah) dengan seketika dan sekaligus.
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konversi untuk Membayar *dwangsom* sebesar Rp. 200.000,- (Dua Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari secara tunai jika tergugat tidak bersedia atau lalai dalam menjalankan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap hingga Tergugat

Halaman 23 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi melaksanakan Putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna.

5. Menghukum Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini.
6. Menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan walaupun dilakukan upaya banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voerraad*).

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*);

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 14 Mei 2019 Nomor 244/Pdt.G/2018/PN Plg. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan SAH DAN BERHARGA Secara Hukum Surat Pemesanan Rumah tanggal 7 Februari 2014 ;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II Merupakan Perbuatan Wanprestasi Terhadap Surat Pemesanan Rumah (SPR) tanggal 7 Februari 2014
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kekurangan pembayaran pembelian Rumah Perumahan Demang Ningrat Blok C2 sebesar Rp 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) kepada Penggugat secara Tunai dan sekaligus ;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat secara Tunai dan sekaligus akibat Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang

Halaman 24 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wanprestasi adalah BUNGA DENDA Yakni 0,5% X dari Jumlah Angsuran Sebesar Rp 56.250.000,- (Lima Puluh Enam Juta dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) = Rp 281.250 (dua ratus delapan puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah) Rp 281.250 Per bulan X 56 bulan (dari Bulan Mei Tahun 2014 sampai Bulan Desember Tahun 2018) = Rp 15.750.000,- (Lima belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

6. Membebankan Biaya Perkara Kepada Tergugat I dan Tergugat II.

7. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Rekonvensi Penggugat tidak dapat diterima/ *Niet Onvant kelijk verklaard*;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 621.000 ,00 (Enam ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan banding yang dibuat oleh Sdr. Hamin Achmadi,S.H.,M.H., Panitera Pengadilan Negeri Palembang yang menyatakan bahwa pada tanggal 28 Mei 2019 kuasa hukum Para Pembanding Semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Palembang tanggal 14 Mei 2019 Nomor 244/Pdt.G/2018/PN.Plg. untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Palembang yang menyatakan bahwa pada tanggal 13 Juni 2019 permohonan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan dengan baik dan sempurna kepada kuasa hukum Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Halaman 25 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi tanggal 28 Juni 2019 yang di terima oleh Sdr.Hamin Achmadi,SH.,MH., Panitera Pengadilan Negeri Palembang tanggal 2 Juli 2019, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dengan baik dan sempurna kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi pada tanggal 3 Juli 2019 ;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tanggal 16 Juli 2019 yang diterima oleh Sdr. Hamin Achmadi,SH.,MH., Panitera Pengadilan Negeri Palembang tanggal 16 Juli 2019, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dengan baik dan sempurna kepada kuasa hukum Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi pada tanggal 18 Juli 2019;

Membaca Relas Pemberitahuan dan Pemeriksaan berkas perkara (Inzage) Nomor 244/Pdt.G/2018/PN.Plg. jo. Reg Bdg. No.29/2019 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang yang menerangkan bahwa masing-masing pihak telah memberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara, untuk kuasa hukum Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi dan Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi masing-masing pada tanggal 28 Juni 2019 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya relaas pemberitahuan membaca berkas tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari kuasa hukum Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi

Halaman 26 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Para Pembanding/Para Tergugat menolak/tidak sependapat terhadap putusan Judex Facti/Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang telah keliru dan tidak memberikan pertimbangan hukum dan tidak memenuhi rasa keadilan terhadap Para Pembanding/Para Tergugat;
2. Bahwa Judex Facti / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang telah keliru karena sama sekali tidak mempertimbangkan Para Pembanding/Para Tergugat sebagai pihak yang dirugikan dalam perkara ini, padahal rumah yang dibeli oleh Para Pembanding dari Terbanding/Penggugat telah secara terang dan nyata dapat terlihat kekurangan-kekurangan dalam pembangunan rumah tersebut yang tidak terselesaikan hingga sekarang;
3. Bahwa komplain dari para Pembanding bukanlah mengada-ada dan tanpa alasan, karena memang secara fakta rumah yang sekarang ditempati oleh Para Pembanding senyatanya adalah akibat dari perbuatan dari Terbanding / Penggugat yang tidak beritikad baik atau lalai untuk menyelesaikan pembangunan rumah di komplek Demang Ningrat C.2 tepat waktu dan asal-asalan, sehingga perbuatan Terbanding/Penggugat yang tidak menyelesaikan pembangunan rumah hingga saat ini sesuai kesepakatan dalam Surat Pemesanan Rumah (SPR) tertanggal 7 Februari 2014, maka dalam hal ini selaras dengan pasal 1243 KUH Perdata adalah termasuk dalam perbuatan Wanprestasi, jadi seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang juga mempertimbangkan apa yang menjadi keluhan/komplain yang merupakan kerugian bagi Para Pembanding;

Halaman 27 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan menolak gugatan Penggugat dan menerima permohonan Banding dari Para Pemanding serta membatalkan putusan Majelis dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa dalil Memori Banding Pemanding pada angka 1 dan 2 patut ditolak, Karena *Judex Factie* pada tingkat pertama (Pengadilan Negeri Palembang dalam perkara perdata Nomor : 244/Pdt.G/2018/PN.PLG tanggal 14 Mei 2019), dalam pertimbangan hukum dan dasar hukum yang dijadikan landasan untuk mengambil Putusan sudah tepat dan sesuai dengan fakta-fakta hukum di persidangan yakni sesuai dengan alat bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat (Terbanding) dan Tergugat I dan Tergugat II (Pemanding I dan Terbanding II) ;
2. Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :
 1. Menolak Permohonan Banding Pemanding ;
 2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 244/Pdt.G/2018/PN.PLG tanggal 14 Mei 2019;
 3. Menghukum Pemanding untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari, meneliti, dan mencermati serta mengkaji dengan seksama, keseluruhan isi berkas perkara, yang terdiri dari surat gugatan, jawaban, berita acara persidangan, alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, baik itu berupa surat maupun saksi-saksi, serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 14 Mei 2019, Nomor 244/Pdt.G/2018/PN Plg. memori banding dari kuasa hukum Para

Halaman 28 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi serta kontra memori banding dari kuasa hukum Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh Hakim Tingkat Pertama, baik itu menyangkut pertimbangan hukum mengenai Eksepsi, maupun pertimbangan hukum menyangkut materi gugatan, Konvensi maupun Rekonvensi telah dipertimbangkan dan diputus dengan tepat dan benar, sehingga Pengadilan Tinggi sependapat, dengan pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi karena tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan karena isinya sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sependapat, dan dapat menyetujui serta membenarkan pertimbangan hukum, dari putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan – pertimbangannya Pengadilan Tingkat Pertama, telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar, semua fakta dan keadaan, yang didasarkan pada alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan, disertai dengan alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan dalam putusannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut dan diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Palembang, tanggal 14 Mei 2019

Halaman 29 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 244/Pdt.G/2018/PN Plg. dapat dipertahankan dalam pengadilan tingkat banding, dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Tergugat Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi tetap dipihak yang kalah, maka Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonpensi dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, dan untuk tingkat banding yang jumlahnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam RBg serta Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor : 49 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan-peraturan hukum lainnya yang bersangkutan

MENGADILI :

- Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 14 Mei 2019 Nomor 244/Pdt.G/2018/PN.Plg. yang dimohonkan banding tersebut :
- Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonpensi membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang pada hari ini Selasa tanggal, 20 Agustus 2019 oleh kami **ROBERT SIAHAAN,SH.,MH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **RUMINTANG,SH.,MH.**, dan **TOROWA DAELI,SH.,MH.**, masing-masing sebagai

Halaman 30 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang tanggal, 17 Juli 2019 Nomor 75/PEN/ PDT/2019/PT PLG untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 29 Agustus 2019 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota serta **M. RUSLI,SH.,** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya;

HAKIM ANGGOTA MAJELIS

HAKIM KETUA,

1. RUMINTANG,SH.,MH.,

ROBERT SIAHAAN,SH.,MH.,

3. TOROWA DAELI,SH.,MH.,

PANITERA PENGGANTI

M. RUSLI,SH.,

Biaya – biaya

- Materai Putusan	Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan	Rp. 10.000,-
- Pemberkasan / Pengiriman	<u>Rp. 134.000,-</u>
JUMLAH	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Halaman 31 dari 32 halaman Putusan Nomor 75/PDT/2019/PT PLG.

