



PUTUSAN

Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

- 1. Leni Indah Otriani Mangiri, S.H., M.H.**, bertempat tinggal di Jalan Siliwangi No.500 Semarang, sebagai **Penggugat I**;
- 2. Lia Sasdesi Mangiri**, bertempat tinggal di Jalan Gunung Gebyok No. 6 Semarang, sebagai **Penggugat II**;

Penggugat I (Leni Indah Otriani Mangiri, S.H.,M.H.) Advokad berkantor Hukum di Leni Mangiri & Partners yang beralamat di Jl. Siliwangi No.500 Semarang, selain bertindak untuk diri sendiri juga sebagai kuasa hukum dari Penggugat II (Lia Sasdesi Mangiri) dengan Surat kuasa Khusus tertanggal 2 Pebruari 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tertanggal 16 Nopember 2020;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding semula Para Penggugat**;

L a w a n

- 1. PT. Simpang Lima Diraja**, bertempat tinggal di Jalan Pandanaran No. 48 Semarang, sebagai **Tergugat I**;
- 2. Heru Siswanto, Ir**, bertempat tinggal di Jalan Jangli Raya No. 8B Semarang, sebagai **Tergugat II**;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding semula Para Tergugat**;

Pengadilan Tinggi Tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 24 Nopember 2020 Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 1 dari 13 halaman. Putusan Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Semarang pada tanggal 20 Januari 2020 dalam Register Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa kedudukan TERGUGAT I adalah sebagai pihak Pengembang yang akan membangun dan memasarkan unit-unit Toko dan apartemen di Jalan Anggrek Raya Nomor 10 Semarang yang dikenal sebagai "CityLand Toko, Apartemen and Hotel". Sedangkan TERGUGAT II adalah merupakan komisaris PT SIMPANG LIMA DIRAJA.

2. Bahwa PENGGUGAT I tertarik pada penawaran sdr Prabu sebagai Sales Marketing pada PT SIMPANG LIMA DIRAJA (TERGUGAT I) pada saat pameran perumahan di Mall Citraland yang diikuti oleh TERGUGAT I, dengan iming-iming adanya jembatan penghubung langsung ke Mall Citraland Semarang. Selain itu dalam brosur dan beberapa surat kabar pihak TERGUGAT menyatakan adanya keuntungan investasi berlipat lipatan yang dapat diperoleh jika membeli unit Toko di Apartemen CityLand. (bukti P-1).

3. Bahwa tanggal 07 Agustus 2017 PENGGUGAT I menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : /VIII/SLD/K/2017 berupa satu unit Toko CityLand No. Unit Lt.1-A27 dengan luas 5,29 sqm. PENGGUGAT I telah melakukan pelunasan dan pembayaran dengan perincian sebagai berikut (Bukti P-2) :

i. Booking Fee	:Rp5.000.000,00 pada tanggal 01 Agustus 2017
ii. Cicilan Pertama	:Rp105.000.000,00 pada tanggal 07 Agustus 2017
iii. Cicilan Kedua	:Rp110.000.000,00 pada tanggal 15 September 2017
iv. Pelunasan	:Rp110.000.000,00 pada tanggal 18 Oktober 2017
<hr/>	
Total	Rp330.000.000,00

4. Bahwa PENGGUGAT I mengajak kakaknya yaitu PENGGUGAT II untuk turut serta membeli satu unit toko di CityLand, dan pada tanggal 18 Agustus 2017. PENGGUGAT II menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : /VIII/SLD/K/2017 berupa satu unit Toko CityLand No. Unit Lt.1-A26 dengan luas 5,29 sqm. PENGGUGAT II telah melakukan pelunasan dan pembayaran dengan perincian sebagai berikut (Bukti P-3):

i. Booking Fee	:Rp5.000.000,00 pada tanggal 10 Agustus 2017
ii. Cicilan Pertama	:Rp105.000.000,00 pada tanggal 16 Agustus 2017

Halaman 2 dari 29 halaman. Putusan Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG



iii. Cicilan Kedua :Rp110.000.000,00 pada tanggal 18 September 2017

iv. Pelunasan :Rp110.000.000,00 pada tanggal 13 Oktober 2017

Total Rp330.000.000,00

5. Bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik para PENGUGAT telah memenuhi semua kewajibannya, termasuk menyelesaikan semua pembayaran atas pembelian unit toko tersebut di atas sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 5 huruf b dan huruf c Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang menyebutkan bahwa kewajiban konsumen adalah membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.

6. Bahwa pada saat para Penggugat menandatangani PPJB, syarat-syarat seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 (UURS) sesuai pasal 43 ayat 2 tidak terpenuhi oleh TERGUGAT yaitu PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :

- 6.1. Status kepemilikan tanah
- 6.2. Kepemilikan IMB
- 6.3. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum,
- 6.4. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
- 6.5. Hal yang diperjanjikan

Hingga saat pengajuan gugatanpun persyaratan di atas belum terpenuhi, sesuai surat dari Dinas Penataan Ruang Kota Semarang (Bukti P-4).

7. Bahwa PENGUGAT I pada tanggal 23 Desember 2018 melewati lokasi yang akan dibangun *CityLand* di Anggrek Raya Nomor 10 Semarang, ternyata lokasi tersebut telah berubah fungsi menjadi tempat parkir berbayar. Dan pada tanggal 18 Januari 2019 PENGUGAT I menanyakan mengenai hal tersebut tapi tidak ada jawaban pasti pihak TERGUGAT. Kemudian kembali pada tanggal 4 Maret 2019 Penggugat I mendatangi kantor TERGUGAT I untuk menyerahkan surat pertanyaan mengenai pembangunan *CityLand*, tapi sampai saat ini surat tersebut tidak pernah dibalas. PENGUGAT juga tidak mendapat penjelasan memadai dari pegawai TERGUGAT, malah melempar atau mengalihkan kepada bagian manajemen lainnya. Kembali pada tanggal 14 Juni 2019 PENGUGAT I kembali ke lokasi Apartemen *CityLand* dan keadaan lokasi masih menjadi tempat parkir (Bukti P-5).

8. Bahwa beralihnya lokasi Apartemen menjadi tempat parkir tersebut dilakukan tanpa memberitahu terlebih dahulu kepada PENGUGAT, dimana kedudukan para PENGUGAT sebagai investor berhak tahu. Merupakan hak Par

Halaman 3 dari 29 halaman. Putusan Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a PENGGUGAT untuk mengetahuinya selaku konsumen / pembeli unit – unit Apartemen *CityLand*. PENGGUGAT juga berhak untuk mengetahui kebenaran dan / atau dasar kepemilikan atas objek tanah di mana di atasnya akan dibangun Apartemen *CityLand* yang dibeli oleh Konsumen cq. Para PENGGUGAT. Hal tersebut melanggar Pasal 4 bahwa Hak Konsumen adalah:

8.1. Pasal 4 Ayat (c) hak konsumen atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa.

8.2. Pasal 4 ayat (h), hak konsumen untuk mendapatkan kompensasi, ganti kerugian dan atau penggantian apabila barang dan atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.

9. Bahwa adanya itikad tidak baik dari TERGUGAT maka tanggal 25 Juli 2019, PENGGUGAT I berusaha menemui TERGUGAT II, dan tanpa sengaja bertemu TERGUGAT II di kantornya Jalan Jangli Raya No : 10 A. PENGGUGAT I menanyakan mengenai kelanjutan pembangunan apartemen dan mengenai ijin-ijinnya, oleh TERGUGAT II tidak menjelaskan secara jelas kapan akan dimulai pembangunan dan kapan ijin-ijinnya akan jadi.

10. Bahwa tanggal 25 Juli 2019 TERGUGAT II sebagai komisaris PT S IMPANG LIMA DIRAJA bersedia mengembalikan dana yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT I. TERGUGAT II menyanggupi pengembalian dengan dicicil yaitu Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan sisanya Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dibuktikan Bilyet Giro Bank BCA No. DO158809 yang jatuh tempo tanggal 25 Agustus 2019. Pemberian Bilyet Giro kepada PENGGUGAT I disertai dengan Surat Pernyataan yang ditanda tangani oleh TERGUGAT II (Bukti P-6).

11. Bahwa tanggal 25 Agustus 2019 TERGUGAT II menyanggupi pengembalian dana yang telah masuk ke TERGUGAT kepada PENGGUGAT II dengan menyerahkan bilyet giro serta penandatanganan surat pernyataan. Selanjutnya TERGUGAT II memberikan Bilyet Giro Bank BCA No. DO158807 yang jatuh tempo tanggal 25 September 2019 sebesar Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT II (Bukti P-7).

12. Bahwa pada tanggal 25 Juli 2019 TERGUGAT II telah mentransfer Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT I dan Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) di tanggal 01 Agustus 2019. Selanjutnya tanggal 20 Agustus 2019 sdra Ryan sebagai pegawai TERGUGAT menghubungi PENGGUGAT I untuk mengundurkan waktu memasukkan bilyet giro (B

Halaman 4 dari 29 halaman. Putusan Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG

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

G) sampai waktu yang tidak ditentukan. Oleh PENGUGAT I diberikan waktu mundur memasukkan BG sampai tanggal 28 Agustus 2019.

13. Bahwa tidak adanya kepastian dari TERGUGAT II kapan BG dapat dicairkan maka oleh PENGUGAT I tanggal 28 Agustus 2019 BG dicairkan. Oleh Bank BCA diberikan surat penolakan karena dana tidak mencukupi (Bukti P-8). Hal ini berulang terus di tanggal 09 September 2019 dan 27 September 2019 yang diberikan surat penolakan karena dana tidak mencukupi. PENGUGAT I menanyakan berulang kali melalui *Whats App* mengenai hal tersebut kepada TERGUGAT I namun tidak ada kepastian dan selalu diberikan janji janji terus.

14. Bahwa karena tidak adanya kepastian kapan BG dapat dicairkan maka PENGUGAT I memberikan tiga somasi kepada TERGUGAT yaitu tanggal 4 September 2019 dan 14 September 2019 (Bukti P-9). Yang akhirnya somasi tersebut dijawab TERGUGAT di tanggal 20 September 2019 dengan janji pembayaran akan dilakukan paling lambat 04 Oktober 2019 (Bukti P-10).

15. Bahwa tanggal 27 September 2019 TERGUGAT II menelepon PENGUGAT I dan memberitahu akan membayar sejumlah uang. Pembayaran dilakukan TERGUGAT II hanya sebagian yaitu sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Kekurangan sisa Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) oleh TERGUGAT II dijanjikan akan dibayar dalam seminggu. Namun sampai saat ini TERGUGAT II tidak menepati janjinya untuk melakukan pembayaran Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tersebut.

16. Bahwa tanggal 26 September 2019 PENGUGAT II mencairkan BG yang telah diberikan oleh TERGUGAT II, dan BG tersebut ditolak karena dana tidak mencukupi (Bukti P-11). Selanjutnya karena tidak ada kepastian pembayaran maka PENGUGAT II men somasi TERGUGAT II pada tanggal 02 Oktober 2019 dan 15 Oktober 2019 tapi sampai saat ini tidak ada jawaban serta itikad baik dari TERGUGAT untuk melakukan pembayaran (Bukti P-12).

17. Bahwa PENGUGAT memiliki itikad baik untuk melakukan upaya penyelesaian sebagaimana yang ditentukan pasal 45 ayat 4 dan pasal 47 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen di luar pengadilan. Akan tetapi TERGUGAT sama sekali tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut secara musyawarah. Hal ini terbukti dari di *block* nya *Whats App* PENGUGAT I di tanggal 18 Oktober 2019.

Halaman 5 dari 29 halaman. Putusan Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG

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)



019 oleh TERGUGAT II dan surat-surat somasi yang dilayangkan kepada T ERGUGAT yang tidak dijawab (Bukti P-13).

18. Bahwa kembali tanggal 08 Januari 2020 PENGUGAT I mendata ngi lokasi pembangunan Apartemen *CityLand* di Jalan Anggrek tetap tidak a da kegiatan pembangunan apartemen *CityLand*. Lokasi tersebut tetap dijadi kan tempat parkir berbayar yang dikelola oleh Tergugat. Dan menurut petug as parkir lokasi tersebut akan dipasang paving untuk mempermudah mobil p arkir (Bukti P-14). Berarti tidak ada niat baik dari pihak TERGUGAT untuk m embangun serta menyelesaikan Apartemen *CityLand* tersebut.

19. Bahwa berdasarkan uraian diatas TERGUGAT telah melanggar ke tentuan Undang Undang Rumah Susun Nomer 20 Tahun 2011, dimana Apar temen yang merupakan Rumah Susun Komersial, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 28, Pasal 42 dan Pasal 43 yang akan diuraikan sebagai berikut :

21.1. Pasal 28 yaitu dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif yang meliputi status hak atas tanah; dan izin mendirikan bangunan (IMB).

21.2. Pasal 42 ayat (1) dan ayat (2) yaitu Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:

- a. kepastian peruntukan ruang;
- b. kepastian hak atas tanah;
- c. kepastian status penguasaan rumah susun;
- d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
- e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

21.1. Pasal 43 ayat 2 menyatakan PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas PPJB dilakukan setelah meme nuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status kepemilikan tanah
- b. Kepemilikan IMB
- c. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum,
- d. Keterbangan palin sedikit 20% (dua puluh persen); dan
- e. Hal yang diperjanjikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa berdasarkan Pasal 7 Undang Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 mengatur kewajiban TERGUGAT sebagai penge-
mbang (Pelaku Usaha) yang meliputi :

- 23.1. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- 23.2. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan
- 23.3. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- 23.4. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- 23.5. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- 23.6. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- 23.7. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian, memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.

21. Bahwa TERGUGAT sebagai Pengembang (pelaku usaha), selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, dikenakan pula larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan 17 UUPK. Berdasarkan ketentuan Pasal 8 UUPK mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifa-
tnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

- a. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syara-
t dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaat-
kan oleh konsumen.
- b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak
akurat, dan yang menyesatkan konsumen.

Bahwa Tangung jawab TERGUGAT sebagai pelaku usaha atas kerugian ko-
nsumen dalam UUPK, diatur khusus dalam BAB VI, mulai dari pasal 19 sam-
pai dengan Pasal 28. Memperhatikan substansi Pasal 19 ayat (1) UUPK da

Halaman 7 dari 29 halaman. Putusan Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG

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)



pat diketahui bahwa tanggung jawab TERGUGAT sebagai pelaku usaha meliputi :

- a. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan,
- b. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran;
- c. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen

Sehingga sudah menjadi kewajiban TERGUGAT bertanggungjawab terhadap semua kerugian yang diderita PENGUGAT.

22. Bahwa sesuai Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/29/PBI/2006 tentang Daftar Hitam Nasional Penarik cek dan/atau Bilyet Giro kosong pasal 4 ayat 1, menyatakan bahwa penarik wajib menyediakan dana yang cukup dalam Rekening giro nya pada bank tertarik. Bilyet Giro yang tidak dapat dicairkan oleh para PENGUGAT bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT untuk menyediakan dana yang cukup pada bank guna membayar cek tersebut.

23. Bahwa dengan tidak adanya dana yang cukup di BG yang diberikan TERGUGAT, PENGUGAT II dirugikan karena harus meminjam uang kepada pihak ketiga guna membayar biaya anaknya masuk Universitas, yang di cicil dengan bunga setiap bulannya 3% (tiga persen). Selain itu PENGUGAT I juga dirugikan tersendatnya pembayaran pinjaman kepada pihak ketiga, dimana pinjaman tersebut untuk membayar biaya rumah sakit orang tua yang terkena *stroke*.

24. Bahwa menurut hukum perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut di atas dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

25. Bahwa berdasarkan landasan hukum diatas maka perbuatan TERGUGAT dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/29/PBI/2006 jo Pasal 28, Pasal 42 dan Pasal 43 Undang Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, jo Pasal 7, Pasal 8 ayat 1 huruf f Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen jo Pasal 1365 KUHPerdata;

26. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi para PENGUGAT, baik kerugian materiil dan kerugian moril yang diderita oleh para PENGUGAT

Halaman 8 dari 29 halaman. Putusan Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT merupakan tanggung jawab TERGUGAT maka PENGUGAT berhak untuk menuntut ganti rugi.

27. Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Para PENGUGAT berupa sejumlah uang yang telah dibayarkan kepada TERGUGAT I yaitu:

a. PENGUGAT I telah menyerahkan uang, total sebesar Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan telah dikembalikan oleh TERGUGAT sebesar Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah), sehingga kekurangan pengembalian adalah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

b. PENGUGAT II telah menyerahkan uang, total sebesar Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah).

Sehingga total kerugian materiil yang wajib dibayar Para TERGUGAT kepada Para PENGUGAT adalah sebesar Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah).

28. Bahwa di samping kerugian materiil berupa pembayaran yang telah dilakukan sebagaimana diuraikan di atas, maka terhadap Para TERGUGAT sudah sepenuhnya dikenakan beban ganti rugi berupa keuntungan seharusnya dapat diperoleh dari penggunaan uang tersebut, sebesar 0,1% (nol koma satu persen) / perhari (*vide* bunga yang harus dibayar PENGUGAT jika terjadi keterlambatan pembayaran sesuai PPJB) dari seluruh jumlah pembayaran yang telah Para PENGUGAT serahkan, terhitung sejak Para TERGUGAT menerima uang tersebut sampai saat diajukannya gugatan ini (18 Oktober 2017 sampai 10 Januari 2020), yaitu dengan perhitungan, sebagai berikut :

a. Ganti rugi kepada PENGUGAT I atas pembayaran untuk Unit Lt. 1-A27 dengan perincian sebagai berikut : Uang diserahkan lunas kepada TERGUGAT daritanggal 18 Oktober 2017 sampai 14 Januari 2020 total adalah 806 (delapan ratus enam) hari dikalikan 0,1% dari Rp330.000.000,00 adalah sebesar Rp265.980.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta Sembilan ratus delapan puluh rupiah).

b. Ganti rugi kepada PENGUGAT II atas pembayaran untuk Unit Lt. 1-A26 dengan perincian sebagai berikut : Uang diserahkan lunas kepada TERGUGAT dari tanggal 18 Oktober 2017 sampai 14 Januari 2020 total adalah 806 (delapan ratus enam) hari dikalikan 0,1% dari Rp330.000.000,00 adalah sebesar Rp265.980.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta sembilan ratus delapan puluh rupiah).

Halaman 9 dari 29 halaman. Putusan Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG

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)



29. Bahwa di samping kerugian materiil sebagaimana diuraikan di atas, akibat perbuatan Para TERGUGAT mengakibatkan kerugian immateriil sebagai berikut :

- a. Berupa telah terganggunya Para PENGUGAT baik dalam segi telah terbuangnya waktu secara percuma, biaya maupun pemikiran serta perasaan karena menempuh jalur hukum dalam penyelesaian masalah ini.
- b. Bahwa akibat telah berubah fungsi lahan untuk Apartemen *Cityland* menjadi tempat parkir diketahui oleh orang tua para PENGUGAT, dan menyebabkan Bapak para Penggugat menderita serangan *stroke*. Sampai sekarang Bapak dari para PENGUGAT belum dapat disembuhkan dan membutuhkan biaya besar untuk pemulihannya (Bukti P-15).
- c. Akibat perbuatan TERGUGAT rumah tangga PENGUGAT II bermasalah karena tabungan uang untuk biaya masuk Universitas anak mereka digunakan oleh PENGUGAT II untuk membeli Toko di Apartemen *CityLand*, karena iming-iming keuntungan yang berlipat ganda.
- d. Selanjutnya akibat perbuatan TERGUGAT hubungan kakak adik PENGUGAT I dan PENGUGAT II bermasalah karena PENGUGAT I yang mengajak PENGUGAT II untuk berinvestasi di Apartemen *CityLand*.

Untuk itu adalah sudah pantas dan sewajarnya kepada Para TERGUGAT dibebankan untuk mengganti kerugian immaterial kepada masing-masing PENGUGAT tersebut diperhitungkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), sehingga total kerugian immateriil yang wajib dibayar Para TERGUGAT adalah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

37. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka, total kerugian materiil dan kerugian immaterial yang diderita oleh Para PENGUGAT, diuraikan sebagai berikut :

- a. PENGUGAT I, uang yang kurang dibayarkan sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), ditambah ganti rugi sebesar Rp265.980.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta Sembilan ratus delapan puluh rupiah) ditambah kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 total sebesar Rp1.365.980.000,00 (satu miliar tiga ratus enam puluh lima juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah).
- c. PENGUGAT II uang yang telah diserahkan sebesar Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), ditambah ganti rugi sebesar Rp265.980.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta Sembilan ratus delapan



puluh rupiah) ditambah kerugian imateril sebesar Rp1.000.000.000,00 total sebesar Rp1.595.980.000,00 (satu miliar lima ratus Sembilan puluh lima juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah).

Kerugian tersebut haruslah ditanggungkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng.

37. Bahwa agar gugatan ini tidak menjadi sia – sia dan Para TERGUGAT tidak menghindar dari tanggung jawab membayar hak – hak kepada Para PENGGUGAT atau ganti kerugian yang timbul dari perbuatan Para TERGUGAT, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang berkenaan untuk meletakkan sita jaminan (*Conversatoir Beslag*) atas aset – aset Para TERGUGAT berupa :

- a. Sebidang tanah terletak di Jl. Anggrek No. 10 Semarang yang akan dibangun di atasnya Apartemen CityLand.
- b. Bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebidang tanah terletak di Jalan Jangli Raya No. 10 A Rt 003 Rw 004 Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari, kota Semarang.
- c. Bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebidang tanah terletak di Jalan Jangli Raya No. 8 B Rt 003 Rw 004 Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari, kota Semarang.

38. Bahwa karena Undang-Undang Perlindungan Konsumen menganut prinsip praduga tak bersalah untuk selalu bertanggung-jawab di mana TERGUGAT selalu dianggap bertanggung jawab (*Presumption of Liability Principle*), sampai TERGUGAT dapat membuktikan ia tidak bersalah jadi beban pembuktian ada pada si TERGUGAT selaku Pelaku Usaha, vide pasal 19 ayat 5 jo pasal 22 dan penjelasannya jo pasal 23 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999.

39. Bahwa oleh karena gugatan Para PENGGUGAT didukung dengan bukti – bukti tertulis yang sah dan otentik sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga tidak dapat terbantahkan lagi, maka mengacu pada ketentuan Pasal 180 HIR, Para PENGGUGAT mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dahulu walaupun ada perlawanan verzet, banding ataupun kasasi. Hal ini sangat penting bagi Para PENGGUGAT, mengingat seluruh uang milik Para PENGGUGAT yang telah diterima oleh TERGUGAT seharusnya dapat segera dimanfaatkan oleh dan / untuk keperluan Para PENGGUGAT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Bahwa Para PENGUGAT mempunyai dugaan yang beralasan bahwa Para TERGUGAT akan ingkar dan lalai dalam memenuhi isi keputusan hukum dalam perkara ini dan oleh karena itu mohon kiranya Pengadilan Negeri Semarang menghukum Para TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari nyalai kepada Para PENGUGAT apabila Para TERGUGAT lalai memenuhi isi keputusan perkara ini terhitung sejak dibacakannya putusan ini.

41. Oleh karena TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, patut dan adil dihukum membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini

Berdasarkan segala uraian yang telah Para PENGUGAT kemukakan, dengan ini kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang memeriksa dan meniadili gugatan ini dan lebih lanjut berkenaan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Overheidsdaad*);
3. Menyatakan berakhir dan sudah tidak berlaku Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor /VIII/SLD/K/2017 berupa satu unit Toko *CityLand* No. Unit Lt.1-A27 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : /VIII/SLD/K/2017 berupa satu unit Toko *CityLand* No. Unit Lt.1-A26.
4. Menyatakan perbuatan dari Para TERGUGAT telah menimbulkan kerugian baik materil maupun immateril bagi Para PENGUGAT;
5. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara bersama-sama atau tanggung renteng untuk mengganti kerugian dengan mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Para PENGUGAT, masing-masing:
 - 5.1. PENGUGAT I, uang yang kurang dibayarkan sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), ditambah ganti rugi sebesar Rp277.200.000,00 (dua ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) ditambah kerugian imateril sebesar Rp1.000.000.000,00 total sebesar Rp1.377.200.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah).
 - 5.2. PENGUGAT II uang yang telah diserahkan sebesar RpRp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), ditambah ganti rugi sebesar Rp277.200.000,00 (dua ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) ditambah kerugian imateril sebesar Rp1.000.000.000,00

Halaman 12 dari 29 halaman. Putusan Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG

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

00,00 total sebesar Rp1.607.200.000,00 (satu miliar enam ratus tujuh juta dua ratus ribu rupiah).

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conversatoir Beslag*) terhadap aset - aset Para TERGUGAT berupa :

6.1. Sebidang tanah terletak di Jl. Anggrek No. 10 Semarang yang akan dibangun di atasnya Apartemen *CityLand*.

6.2. Bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebidang tanah terletak di Jalan Jangli Raya No. 10 A Rt 003 Rw 004 Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari, kota Semarang.

6.3. Bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebidang tanah terletak di Jalan Jangli Raya No. 8 B Rt 003 Rw 004 Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari, kota Semarang.

7. Menghukum Para TERGUGAT menurut hukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pembayaran atas ganti rugi baik materiil maupun immateriil kepada Para PENGUGAT, terhitung sejak putusan ini dibacakan.

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

9. Menghukum Para TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGUGAT PREMATUR.

- Bahwa dasar dari gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat/ LENI INDAH OTRIANI MANGIRI, SH.MH Penggugat I dan LIA SASDESI MANGIRI/Penggugat II adalah terkait dengan Surat Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor : 022/VIII/SLD/K/2017 tanggal 7 Agustus 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I yang selanjutnya telah didaftarkan di Kantor Notaris Bambang Riyadi, SH untuk pembelian satu (1) unit kios/toko Lantai I A-27, seluas kurang lebih 5. 29 sqm dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 023/VIII/SLD/K/2017 tertanggal 10 Agustus 2017 antara Penggugat II dengan Tergugat I untuk

Halaman 13 dari 29 halaman. Putusan Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG

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)



pembelian satu (1) unit kios/toko di Lanati I –A26 dengan luas 5.29 sqm di *Apartement City Land* Semarang yang terletak di Jl. Anggrek Raya No. 10 Kelurahan Pekunden, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang.

- Bahwa dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut masing-masing berlaku sejak tanggal 7 Agustus 2017 dan berakhir pada tanggal 30 Juni 2021, dengan demikian maka untuk perjanjian pengikatan jual beli antara Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah masih berlaku dan mengikat Para Pihak yang membuatnya. Oleh karenanya maka apabila Para Penggugat sekarang mengajukan gugatan kepada Para Tergugat terkait dengan perjanjian pengikatan tersebut adalah MASIH PREMATUR atau belum waktunya untuk mengajukan gugatan kepada Para Tergugat;

- Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut masih prematur/belum waktunya maka sudah selayaknya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak saja.

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR, KARENA PARA PENGGUGAT HANYA MENYEBUT PENGGUGAT DAN TERGUGAT SAJA DALAM DALIL-DALIL POSITANYA.

- Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya telah menyatakan sebagai Penggugat I dan Penggugat II atau sebagai Para Penggugat begitu juga untuk Para Tergugat, Para Penggugat telah menyebutkan sebagai Tergugat I dan Tergugat II, namun setelah Para Tergugat cermati dalam gugatan Para Penggugat tersebut ternyata Para Penggugat dalam dalil-dalil positanya hanya menyebutkan Penggugat saja lalu yang dimaksud oleh Para Penggugat kalau Penggugat saja itu Penggugat I atau Penggugat II. Selanjutnya dalam dalil-dalil posita selanjutnya Para Penggugat juga hanya menyebutkan Tergugat saja, lalu yang dimaksud dengan Tergugat saja itu siapa apakah Tergugat I atau Tergugat II, karena istilah penyebutan Tergugat adalah untuk satu Tergugat sedangkan kalau penyebutan Para Tergugat adalah untuk dua orang Tergugat atau lebih. Karena tidak adanya uraian yang jelas dan kepastian terhadap Penggugat berapa maupun Tergugat mana yang dimaksud dan ditunjuk dalam dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat tersebut, maka menyebabkan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur;

Halaman 14 dari 29 halaman. Putusan Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk penyebutan Penggugat dan Tergugat saja hal ini dapat Para Tergugat sampaikan dalam dalil-dalil/posita gugatan Para Penggugat mulai pada angka 6, 7, 8, 9, 14, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29 c, 38, 39 dan angka 41 yang hanya menyebutkan Penggugat dan Tergugat saja sehingga tidak tau yang Penggugat berapa dan Tergugat berapa yang dimaksud oleh Para Penggugat tersebut;

- Bahwa penyebutan Tergugat dan Penggugat dalam posita gugatan Para Penggugat adalah tidak ada kejelasan dan kepastian ditujukan kepada perbuatan Tergugat I atau Tergugat II begitu juga penyebutan kepada Penggugat saja tidak ada kejelasan perbuatan Penggugat I atau Penggugat II atau keduanya. Oleh karena tidak adanya kejelasan siapa yang dimaksud dengan Penggugat dan Tergugat tersebut dalam dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat maka membuat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah tidak jelas dan kabur ;

- Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut tidak jelas dan kabur maka sudah sewajarnya gugatan Para Penggugat tersebut wajib ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima saja oleh Pengadilan.

3. SEHARUSNYA GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGUGAT ADALAH GUGATAN PEMBATALAN TERHADAP PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI BUKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum pada hal dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah diatur secara tegas mengenai pembatalan terhadap perjanjian antara Para Penggugat dengan Para Tergugat sebagaimana diatur dalam pasal 14 tentang Pembatalan perjanjian. Oleh karena itu seharusnya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat adalah gugatan tentang pembatalan atas Perjanjian Ikatan Jual Beli dan BUKAN gugatan perbuatan melawan hukum karena untuk semua hak dan kewajiban Para Penggugat dan Para Tergugat telah diatur secara tegas dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.

- Sehingga apabila dalam perjalanan terhadap perjanjian tersebut ada hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak maka salah satu pihak dapat mengajukan gugatan

Halaman 15 dari 29 halaman. Putusan Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG



pembatalan terhadap perjanjian tersebut. Dengan demikian maka apabila gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam permasalahan ini adalah gugatan perbuatan melawan hukum maka gugatan Para Penggugat tersebut adalah tidak tepat sehingga gugatan Para Penggugat tersebut wajib dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak saja.

II. DALAM POKOK PERKARA/KONPENSASI :

1. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat;
2. Bahwa Para Tergugat hanya akan menanggapi terhadap hal-hal yang penting-penting saja yang berkaitan dengan pokok perjanjian sedangkan dalil-dalil Para Penggugat yang lainnya yang tidak ada relevansinya dengan perjanjian pengikatan jual beli Para Tergugat tolak saja;
3. Bahwa benar dalil Para Pengugat pada posita angka 1 gugatan Para Penggugat;
4. Bahwa ada yang tidak benar dalil Penggugat I pada posita angka 1 gugatan Para Penggugat, oleh karena yang benar Para Tergugat tidak memberikan iming-iming untuk adanya jembatan penghubung langsung ke *Mall Citraland* Semarang itu adalah saran dari Pemkot Semarang kalau nanti *Cityland* jadi dibangun maka bisa disambungkan dengan jembatan penghubung ke *Mall Citraland*. Dan mengenai keuntungan yang berlipat ganda tentunya akan didapat jika investasi membeli toko di *Apartement Cityland* karena tiap tahunnya harganya akan naik dan itu merupakan suatu keuntungan bagi Para Penggugat;
5. Bahwa benar dalil Penggugat I pada angka 3 gugatan Para Penggugat yaitu Penggugat I pada tanggal 07 Agustus 2017 telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 22/VIII/SLD/K/2017 yaitu untuk membeli 1 (satu) unit toko *Cityland* unit no. Lt.1 A-27, seluas 5,29 sqm dan Penggugat I telah melakukan pelunasan pembayaran dengan Para Tergugat total sebesar Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan untuk sebagian uang untuk pembelian unit toko tersebut telah dikembalikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat I dan sisanya yang belum dikembalikan tinggal sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa benar dalil Penggugat I pada angka 4 gugatan Para Penggugat yaitu Penggugat I telah mengajak kakaknya yaitu Penggugat II untuk membeli toko juga di *Cityland* tersebut pada tanggal 18 Agustus 2017 dan telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 23/VIII/SLD/K/2017 tanggal 18 Agustus 2017 untuk pembelian satu unit toko *Cityland* Lt.I-A26 dengan luas 5.29 sqm dan Penggugat II telah melakukan pelunasan kepada Para Penggugat dengan total pembayaran sebesar Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);
7. Bahwa benar dalil Para Penggugat pada angka 5 gugatan Para Penggugat dimana Para Penggugat sebagai pembeli atas unit toko di *Apartement Cityland* Semarang telah memenuhi semua kewajibannya termasuk penyelesaian pembayaran hal tersebut adalah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 huruf b dan huruf c Undang-Undang Nomor : 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
8. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat pada angka 6 gugatan Para Penggugat tersebut, karena yang benar untuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilakukan atas kesepakatan dari Para Pihak yaitu Para Penggugat sebagai calon pembeli dengan Para Tergugat sebagai pengembang, karena pada waktu Para Penggugat melakukan PPJB sudah dijelaskan mengenai persyaratan masih dalam proses pengurusan dan Pada waktu itu Para Penggugat tidak melakukan penolakan atau keberatan apa-apa, sehingga hal tersebut tidak menyalahi ketentuan dari Undang-Undang tentang Rumah Susun Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2011;
9. Bahwa ada yang tidak benar dalil Para Penggugat pada angka 7 gugatan Para Penggugat memang untuk lokasi yang akan dibangun *Apartement Cityland* tersebut untuk sementara waktu digunakan sebagai tempat parkir karena untuk pembangunan *Apartement Cityland* masih menunggu turunnya ijin AMDAL dari PEMKOT Semarang yang sampai saat ini masih dalam proses karena adanya protes dari kelompok masyarakat sekitar lokasi yang keberatan dengan akan dibangunnya *Apartement Cityland* tersebut. Sedangkan terkait dengan pertanyaan dan surat dari Para Penggugat sudah diberikan penjelasan oleh Pegawai Para Tergugat maupun penjelasan dari pihak *management* pembangunan *Apartement Cityland*;

Halaman 17 dari 29 halaman. Putusan Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG

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)



10. Bahwa ada yang tidak benar dalil Para Penggugat pada angka 8 gugatan Para Penggugat, oleh karena yang benar Para Penggugat telah diberikan penjelasan oleh *Management* pembangunan *Apartement Cityland* tentang penggunaan tempat parkir sementara di lokasi pembangunan *Apartement* tersebut sambil menunggu turunnya ijin AMDAL dari Pemkot Semarang, sehingga hak-hak konsumen atas informasi yang jelas dan jujur sudah dilakukan oleh Para Tergugat sesuai dengan ketentuan dari Pasal 4 ayat (c) dan (h) Undang-Undang Nomor : 8 tahun 1999 tentang Pelindungan Konsumen;

11. Bahwa ada yang tidak benar dalil Para Penggugat pada angka 9 gugatan Penggugat, karena Para Tergugat tidak mempunyai iktikad buruk dan Para Penggugat waktu bertemu dengan Tergugat II telah diberikan penjelasan panjang lebar untuk kelanjutan pembangunan *Apartement CityLand 2* Semarang menunggu turunnya ijin AMDAL dari Pemkot Semarang kalau ijin AMDAL dari Pemkot Semarang serta ijin-ijinnya turun maka pembangunan *apartement* langsung dimulai;

12. Bahwa benar dalil Penggugat pada angka 10 gugatan Para Penggugat, namun untuk surat pernyataan telah dibuat oleh Penggugat I tersebut kemudian Tergugat II dipaksa dan ditekan supaya menanda tangani surat pernyataan dan memberikan jaminan atas uang pembelian yang telah masuk ke PT. Simpanglima Diraja dengan pertimbangan agar supaya tidak terjadi cek cok maka akhirnya Tergugat II memberikan jaminan berupa Bilyet giro Bank BCA No. DO 158809 kepada Penggugat I dan Penggugat I menekan kepada Tergugat II pada tanggal 25 Agustus 2019 bilyet giro tersebut supaya ada dananya;

13. Bahwa benar dalil Penggugat II dalam angka 11 gugatan Para Penggugat, karena Penggugat I berhasil menekan Tergugat II dengan jaminan Bilyet Giro maka kemudian Penggugat juga ikut menekan kepada Tergugat II untuk menandatangani surat pernyataan dan memberikan Jaminan kepada Penggugat II untuk pengembalian uang yang telah masuk ke PT. Simpanglima Diraja dan kemudian Tergugat II memberikan Jaminan Bilyet Giro Bank BCA No. DO158807 yang jatuh tempo tanggal 25 September 2019 supaya ada dananya;

14. Bahwa ada yang tidak benar dalil Penggugat I pada angka 12 gugatan Para Penggugat, karena yang benar pada tanggal 25 Juli Tergugat II telah mentranfer sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan tanggal 01 Agustus 2019 sebesar Rp20.000.000,00 (dua



puluh juta rupiah) kepada Penggugat I selanjutnya sdr. Ryan selaku pegawai Tergugat II pada tanggal 20 Agustus 2019 menghubungi Penggugat I untuk mengundurkan waktu atau tidak mengkliringkan Bilyet giro yang telah diberikan tersebut SAMPAI BATAS WAKTU YANG TIDAK DITENTUKAN, AKAN TETAPI PENGGUGAT I TIDAK MAU DAN HANYA MEMBERIKAN WAKTU MUNDUR SAMPAI DENGAN TANGGAL 28 AGUSTUS 2019;

15. Bahwa ada yang tidak benar dalil Penggugat I pada angka 13 gugatan Para Penggugat karena yang benar meskipun Tergugat II telah memberitahukan kepada Penggugat I untuk tidak mencairkan Bilyet Giro dari Tergugat II sampai batas waktu yang tidak ditentukan ternyata Penggugat I tetap nekat mencairkan Bilyet giro tersebut pada tanggal 28 Agustus 2019 kemudian pada tanggal 9 September 2019 dan tanggal 27 September 2019 ya pasti ada penolakan dari Bank BCA karena dananya tidak mencukupi kan sudah diberitahu oleh Tergugat II untuk tidak dicairkan lebih dulu bilyet giro tersebut;

16. Bahwa benar dalil Penggugat I pada angka 14 dan 15 dan 16 gugatan Para Penggugat tersebut;

17. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat pada angka 17 gugatan Para Pengugat, oleh karena Para Tergugat tetap memiliki itikat yang baik untuk menyelesaikan permasalahan dengan Para Penggugat tersebut secara musyawarah kekeluargaan dan Para Tergugat masih berusaha untuk mewujudkan pembangunan *Apartement Cityland* dengan mengejar dan berkoordinasi dengan Pemkot Semarang untuk segera menyelesaikan permasalahan AMDAL dan menerbitkan ijin Amdalnya sesuai dengan pasal 45 ayat (4) dan pasal 47 Undang-Undang Nomor : 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

18. Bahwa ada yang tidak benar dalil Para Penggugat pada angka 18 gugatan Para Penggugat, karena yang benar memang lokasi untuk pembangunan *Apartement City Land* untuk sementara waktu digunakan sebagai lahan parkir, akan tetapi begitu ijin Amdal turun maka tidak ada tempat parkir lagi dan Para Tergugat masih terus berkoordinasi dengan Pemkot Semarang untuk penyelesaian AMDAL nya sehingga Para Tergugat tetap mempunyai niat dan komitmen serta iktikad baik untuk menyelesaikan terwujudnya pembangunan *Apartement Cityland* tersebut;

19. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat sebagaimana pada angka 19, 21.1, 21.2 yang menyatakan Para Tergugat telah melanggar

Halaman 19 dari 29 halaman. Putusan Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG



ketentuan Undang Undang Nomor : 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun oleh karena yang benar pada waktu melakukan penanda tanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah diberitahukan kepada Para Penggugat keadaan yang sebenarnya yaitu kalau untuk pembangunan apartement belum dimulai dan baru mengurus yang terkait dengan perijinannya sehingga masih rencana akan dibangun *Apartemet Cityland* dan hal tersebut telah dimengerti oleh Para Penggugat sehingga kemudian dilakukan pembuatan perjanjian ikatan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I tersebut isinya telah di jelaskan semua oleh Tergugat I kepada Para Penggugat dan Para Penggugat telah mengerti dan memahami semua isi dari perjanjian pengikatan tersebut dan pada waktu itu Para Pengugat tidak mengajukan keberatan apa-apa dengan demikian maka perjanjian ikitan jual beli yang dibuat oleh Para Penggugat dengan Para Tergugat yaitu masing-masing nomor: 025/VIII/ SLD/K/2017 tanggal 19 Agustus 2017 dan Nomor : /VIII/SLD/K/2017 tanggal 18 Agustus 2017 adalah sah dan mengikat para pihak serta pembuatan terhadap perjanjian ikatan jual beli tersebut telah mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun;

20. Bahwa Para Tergugat menolak dali Para Penggugat pada angka 20 dan 21 gugatan Para Penggugat oleh karena kalau berbicara tentang timbulnya kerugian maka tidak hanya Para Penggugat saja yang rugi akan tetapi Para Tergugat juga mengalami kerugian yang sangat besar kalau-kalau pembangunan *Apartement Cityland* ini tidak terealisasi gara-gara AMDAL YANG TIDAK TURUN karena adanya keberatan dari beberapa warga disekitar yang tidak setuju dengan pembangunan *apartement* tersebut;

21. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat pada angka 22, 23 dan 24 gugatan Para Penggugat oleh karena yang benar sebelum giro bilyet tersebut dicairkan Tergugat II telah memberitahukan kepada Para Penggugat agar giro tersebut tidak dicairkan dulu menunggu sampai dananya tersedia. Namun Para Penggugat meskipun telah diberitahu tetap nekat mencairkan giro tersebut sehingga perbuatan Para Tergugat tidak bertentangan dengan kewajiban hukum. Karena kalau sudah diberitahu kemudian terjadi kerugian itu sudah menjadi resiko dari masing-masing baik Para Penggugat maupun Para Tergugat dan perbuatan Para Tergugat dengan memberitahu lebih dahulu tersebut agar



tidak menimbulkan kerugian pada Para Penggugat sehingga Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

22. Bahwa tidak benar dalil Para Pengugat pada angka 25 gugatan Para Penggugat dan dalil tersebut Para Tergugat tolak;

23. Bahwa benar dalil Para Penggugat sebagaimana dalam posita angka 26,

oleh karena yang benar Tergugat I telah mengembalikan uang Penggugat I dan sisanya yang belum dikembalikan oleh Para Tergugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan untuk Penggugat II yang belum dikembalikan sebesar Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) ADALAH BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN hukum karena apa yang di sepakati dalam perjanjian belum jatuh tempo kecuali apabila apa yang disepakati dalam perjanjian telah jatuh tempo dan apa yang diperjanjikan gagal dan tidak terealisasi oleh Para Tergugat, maka Para Tergugat wajib untuk mengembalikan uang Para Penggugat tersebut. Bahwa ini sebenarnya hanya rasa kekhawatiran/was-was dari Para Penggugat saja kalau-kalau realisasi dari pembangunan *Apartenet CityLand* Semarang gagal atau tidak terealisasi;

24. Bahwa Para Tergugat menolak keras tuntutan dari Para Penggugat untuk adanya beban ganti rugi berupa keuntungan sebagaimana diuraikan pada posita angka 28 gugatan Para Penggugat;

25. Bahwa Para Tergugat juga menolak keras tuntutan kerugian materiil yang diajukan oleh Para Penggugat masing-masing sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sebagaimana pada angka 29 gugatan Para Penggugat;

26. Bahwa Para Tergugat menolak keras tuntutan perhitungan penggabungan kerugian materiil, ganti rugi / keuntungan dan kerugian immateriil yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut yaitu sebesar Rp1.365.980.000,00 (satu milyar tiga ratus enam puluh lima juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk Penggugat I dan untuk Penggugat II sebesar Rp1.595.980.000,00 (satu milyar lima ratus sembilan puluh lima juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);

27. Bahwa Para Tergugat menolak untuk adanya permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap tanah dan bangunan sebagai berikut :



a. Sebidang tanah terletak di Jl. Anggrek Raya No. 10 Kelurahan Pekunden, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang;

Bahwa permohonan sita jaminan ini tidak dilengkapi dan dilampiri dengan bukti-bukti yang akurat data-data yang jelas mengenai tanah tersebut dan tanah tersebut menjadi agunan di Bank sehingga sita yang diajukan oleh Para Penggugat wajib ditolak saja;

b. Sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah terletak di Jl. Jangli Raya No. 10 A Rt. 03/Rw.04, Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari, Kota Semarang;

c. Sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah terletak di Jl. Jangli Raya No.8 B Rt.03/Rw.04, Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari, Kota Semarang;

Bahwa untuk bangunan rumah sebagaimana sub. b dan c tersebut di atas adalah merupakan harta pribadi dari Tergugat II dan bukan merupakan harta kekayaan dari Perseroan Terbatas/Para Tergugat oleh karena harta kekayaan pribadi harus dipisahkan dengan harta kekayaan Perseroan Terbatas/Para Tergugat dan terhadap bangunan rumah-rumah tersebut telah menjadi agunan di Bank. Selain itu sita jaminan yang diminta oleh Para Penggugat tersebut tidak disertai/dilampiri dengan bukti-bukti yang akurat serta data-data yang lengkap terhadap bangunan rumah yang di ajukan sita dengan demikian maka sita jaminan tersebut wajib ditolak saja oleh Pengadilan;

28. Bahwa Para Tergugat juga menolak pula permintaan Penggugat yang meminta agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij Voorraad*) oleh karena Para Tergugat terhadap perkara ini juga akan membuktikan dalil-dalil bantahannya dengan bukti-bukti yang akurat pula dan akan Para Tergugat buktikan pada saatnya pembuktian;

29. Bahwa Para Tergugat juga menolak tuntutan tentang pembayaran uang paksa yang diajukan oleh Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), oleh karena terhadap tuntutan uang paksa tersebut tidak tepat mengingat belum dikembalikannya uang Para Penggugat sebesar Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah) dikarenakan perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Para Penggugat dengan Para Tergugat masing-masing tertanggal 07 Agustus 2017 Nomor : 022/VIII/SLD/K/2017 dan tanggal 18 Agustus 2017 Nomor : 23/VIII/SLD/K/2017 tersebut belum berakhir/ jatuh tempo dan untuk



pembangunan *Apartement CityLand* Semarang tetap akan berlanjut tinggal menunggu izin AMDAL dari Pemerintah Kota Semarang ;

Berdasarkan hal-hal yang Para Tergugat uraikan seperti tersebut di atas, maka Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi dari Para Tergugat

II. DALAM POKOK PERKARA/KONPENSI :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebankan biaya perkara ini kepada Para Penggugat.

Atau memberikan putusan lain yang seadil-adilnya.

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Smg 1 September 2020 yang amar selengkapnya, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi dari Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);
- Menghukum Pengugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp2.772.000,00 (dua juta tujuh ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Membaca, Akta Pernyataan permohonan banding Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Smg jo. Nomor 70/Pdt.U/2020/PN Smg tertanggal 28 September 2020 yang ditandatangani oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Semarang, selanjutnya telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 14 September 2020 dan Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 21 September 2020;

Membaca, Memori Banding dari Pembanding I semula Penggugat I dan Kuasa Hukum Pembanding II semula Penggugat II tertanggal 12 Oktober 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tertanggal 15 Oktober 2020 dan selanjutnya Memori Banding tersebut telah diberitahukan serta turunannya diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II masing-masing tertanggal 20 Oktober 2020;



Membaca, Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang telah memberi kesempatan kepada Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 30 September 2020, Terbanding II semula Tergugat II tetanggal 2 Oktober 2020, Pembanding semula Penggugat dan Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat masing-masing tertanggal 5 Oktober 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa perkara gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Smg telah diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang tanggal 20 Januari 2020 dan telah diajukan banding oleh Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 28 September 2020, sehingga pengajuan banding tersebut, masih dalam tenggang waktu dan pengajuan banding tersebut telah sesuai tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh pasal 6 dan pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor : 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tertanggal menyatakan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Smg tanggal 1 September 2020 dan mohon banding dengan alasan yang pada pokoknya :

1. Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru mempertimbangkan menerima eksekusi Para Terbanding (Tergugat) dan menyatakan gugatan Para Pembanding (Penggugat) Prematur.
2. Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dan tidak cermat dalam membuat putusan sela tertanggal 02 Juli 2020;
3. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama diduga telah menghilangkan bukti P-16.
4. Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam putusan akhir mengenai pemeriksaan setempat.
5. Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dengan sengaja mengabaikan permohonan sita jaminan atas Para Pembanding/Penggugat.
6. Adanya beberapa perlakuan diskriminatif oleh Ketua Majelis Hakim Tingkat Pertama terhadap kuasa hukum Para Pembanding/Penggugat dalam persidangan ketujuh belas.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Majelis Hakim Tingkat Pertama diduga telah memutarbalikkan beberapa fakta persidangan dalam putusannya.
8. Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak cermat membaca gugatan Para Penggugat/Pembanding, serta melihat fakta-fakta di persidangan, di mana Para Terbanding/Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
9. Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak cermat melihat fakta-fakta di persidangan yang berhubungan dengan pokok perkara.
10. Dalam berita acara yang di buat oleh Panitera Pengganti terdapat beberapa kejanggalan yang tidak sesuai dengan fakta persidangan.

Menimbang, bahwa dari pokok-pokok keberatan atau alasan-alasan banding yang di ajukan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, mohon sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Smg tanggal 1 September 2020;

MENGADILI SENDIRI :

A. DALAM EKSEPSI

Menolak seluruh Eksepsi Para Terbanding/Tergugat

B. DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Para Penggugat/Para Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat/Terbanding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Overheidsdaad*);
3. Menyatakan berakhir dan sudah tidak berlaku Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 022/VIII/SLD/K/2017 berupa satu unit Toko di *Apartemen Cityland* no. Unit Lt.1-A27 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 023/VIII/SLD/K/2017 berupa satu unit Toko di *Apartemen Cityland* no. Unit Lt.1-A26.
4. Menyatakan perbuatan dari Para Terbanding/Tergugat telah menimbulkan kerugian baik materil maupun immaterill bagi Para Pembanding/Penggugat;

Halaman 25 dari 29 halaman. Putusan Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG



5. Menghukum Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II secara bersama-sama atau tanggung renteng untuk mengganti kerugian dengan mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Para Pembanding/Penggugat, masing-masing:

5.1. Pembanding I/Penggugat I, uang yang kurang dibayarkan sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), ditambah ganti rugi sebesar Rp277.200.000,00 (dua ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) ditambah kerugian imateril sebesar Rp1.000.000.000,00 total sebesar Rp1.377.200.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah).

5.2. Pembanding II/Penggugat II uang yang telah diserahkan sebesar RpRp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), ditambah ganti rugi sebesar Rp277.200.000,00 (dua ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) ditambah kerugian imateril sebesar Rp1.000.000.000,00 total sebesar Rp1.607.200.000,00 (satu miliar enam ratus tujuh juta dua ratus ribu rupiah).

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conversatoir Beslag*) terhadap aset - aset Para Terbanding/Tergugat berupa :

6.1. Sebidang tanah terletak di Jl. Anggrek No. 10 Semarang yang akan dibangun di atasnya Apartemen *CityLand*.

6.2. Bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebidang tanah terletak di Jalan Jangli Raya No. 10 A Rt 003 Rw 004 Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari, kota Semarang.

6.3. Bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebidang tanah terletak di Jalan Jangli Raya No. 8 B Rt 003 Rw 004 Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari, kota Semarang.

7. Menghukum Para Terbanding/Tergugat menurut hukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pembayaran atas ganti rugi baik materil maupun immateriil kepada Para Pembanding/Penggugat, terhitung sejak putusan ini dibacakan.

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);



9. Menghukum Para Terbanding/Tergugat untuk membayar biaya per
kara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, moho
n putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Para Pembanding
semula Para Penggugat tersebut, Para Terbanding semula Para Tergugat tidak
mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas
perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan
Pengadilan Negeri Semarang Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Smg tanggal
1 September 2020, memori banding dari Para Pembanding semula Para
Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan
dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut, karena
pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar, sehingga diambil alih sebagai
pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menilai
semua fakta dengan benar dan telah menerapkan hukum pembuktian dengan
benar pula;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Para Pembanding semula Para
Penggugat berdasarkan pada perjanjian pengikatan jual beli Nomor
022/VIII/SLD/K/2017 tanggal 7 Agustus 2017 dan Nomor
023/VIII/SLD/K/tanggal 10 Agustus 2017, perjanjian maka akan berakhir pada
tanggal 30 Juni 2021 (bukti T 9), sedangkan Para Penggugat mengajukan
gugatannya tanggal 20 Januari 2020, sehingga dengan demikian gugatan
tersebut belum waktunya untuk diajukan atau prematur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut terdahulu,
maka putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Smg
tanggal 1 September 2020 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Negeri Semarang
Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Smg tanggal 1 September 2020 tersebut dikuatkan
karena sudah tepat dan benar, maka terhadap semua alasan atau keberatan
dari Para Pembanding semula Para Penggugat sebagaimana tertuang dalam
memori bandingnya harus dikesampingkan;

Halaman 27 dari 29 halaman. Putusan Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Smg tanggal 1 September 2020 dikuatkan, maka Para Pembanding semula Para Penggugat adalah pihak yang kalah, dan terhadapnya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan berubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Smg tanggal 1 September 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada Hari : Selasa, Tanggal 15 Desember 2020, oleh Dewa Putu Wenten, S.H. Hakim Pengadilan Tinggi Semarang sebagai Hakim Ketua Majelis, I Nyoman Karma, S.H.,M.H. dan Eko Tunggul Pribadi, S.H. masing - masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG tanggal 24 Nopember 2020, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada Hari : Jum'at, Tanggal 22 Januari 2021 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dihadiri oleh Elsyah Roni Rohayati, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Semarang

Halaman 28 dari 29 halaman. Putusan Nomor 498/Pdt/2020/PT SMG



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

tersebut akan tetapi tanpa di hadir oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

TTD

TTD

I Nyoman Karma, S.H.,M.H.

Dewa Putu Wenten, S.H.

TTD

Eko Tunggal Pribadi, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Elsya Roni Rohayati, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

- | | |
|---------------------|--|
| 1. Redaksi | : Rp 10.000,00 |
| 2. Meterai | : Rp 10.000,00 |
| 3. Pemberkasan..... | : <u>Rp130.000,00</u> |
| Jumlah | : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah). |