



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor : 47 /PDT.G/2013/PN.Cbn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Dr. MAKMUR MOHAMMAD**, Dokter, **dahulu**, beralamat Kampung Kadongdong RT004 RW001, Desa Banjarmasin, Kecamatan Carita, Kabupaten Pandeglang, **sekarang** bertempat tinggal di Jl. Kebon Kacang XI, RT006 RW01, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili kuasanya bernama AGUNG ARDHANARI, SH., AGUS WAHYU PURNOMO, SH. dan UJANG BAHAR, SH.,MSi masing-masing adalah Para Advokat dan Advokat Magang dari KANTOR ADVOKAT & KONSULTAN HUKUM AGUNG ARDHANARI, SH & PARTNERS, beralamat di **Komplek Bogor Baru Blok B I No. 19, Tegal Gundil, Bogor**, berdasarkan Surat Kuasa yang telah didaftarkan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register nomor : 80/Pdt/2013 tanggal 26 Februari 2013, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;-----

### **M e l a w a n :**

- 1. PT. GREEN HILL GARDEN**, Perusahaan Pengembang/Developer, beralamat di Perumahan Bilabong, Jl. Kemang Raya-Semplak,

**Hal.1 dari 71 hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT

I;-----

2. **Ny. NURUL AIDA**, beralamat di Kompleks Perumahan Taman Sari Persada Blok f.4 No. 26, RT003/RW002, Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sereal, Bogor, untuk selanjutnya disebut TERGUGAT

II;-----

3. **Ny. YAYAN SUTIATI, SH.,M.Kn**, Notaris di Kabupaten Bogor, beralamat di Perumahan Al Azhar Green Residence Blok G 5, Jl. Pomad Raya, Cibinong, untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat;---

Pengadilan Negeri tersebut;-----

Setelah mempelajari surat-surat serta berkas – berkas perkara;-----

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;-----

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 Februari 2013, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 26 Februari 2013 dengan Register Perkara Perdata Nomor: 47/PDT.G/2013/PN.CBN, telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum sebagai berikut :-----

1. Bahwa pada tanggal 30 Desember 2008, Penggugat telah melakukan pembelian rumah ype Onyx, Blok F2 B2 No. 50 di Bilabong Permai sebagaimana Surat Pernyataan dan Pemesanan No. 1673/GHG/BP/XII/2008 yang telah ditandatangani antara Tergugat I dengan Penggugat;-----

---



2. Bahwa harga jual beli yang dinyatakan pada Surat Pernyataan dan Pemesanan a-quo adalah Rp79.380.000,- (tujuh puluh sembilan juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah), dan pada saat itu juga tanggal 30 Desember 2008, Penggugat membayar Booking Fee sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah);-----
3. Bahwa selanjutnya ***Penggugat mengacu pada Surat Pernyataan dan Pemesnan No. 1673/GHG/BP/XII/2008 tertanggal 30 Desember 2008, maka pada tanggal 17 Januari 2008 Penggugat membayar Pembayaran Pertama (I) sebesar Rp8.000.000,- (delapan juta Rupiah), dan Pembayaran kedua (II) pada tanggal 17 Februari 2008 sebesar Rp7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dimana setiap pembayaran dilakukan melalui transfer Bank Central Asia (BCA) dengan setoran tunai. Dan bahwa dengan setoran-setoran a-quo, Tergugat I menyatakan telah menerima;***-----
4. Bahwa semula Penggugat mengirimkan sisa pembayaran akan dilakukan melalui Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Cabang Bogor (KPR). Namun Penggugat mengurungkan niat untuk memakai fasilitas KPR, karena khawatir dengan proses administrasi yang menyita waktu dan tenaga;-----  
---
5. Bahwa akibat Penggugat tidak jadi menggunakan fasilitas KPR, maka Penggugat melanjutkan pembayaran angsuran melalui setoran tunai

**Hal.3 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



bank BCA sampai lunas (*in casu* pada tanggal 7 Juni 2011), dimana dalam hal ini Tergugat I tidak pernah mengajukan keberatan apapun, sehingga Penggugat berpendapat bahwa tindakannya untuk tetap melakukan pembayarannya sampai lunas melalui setoran tunai atau cash bertahap a-quo, **adalah sudah benar dan sah secara hukum**;-----

6. Bahwa sementara kewajiban Pengugat untuk melakukan pembayaran harga jual beli terus berjalan, ternyata Tergugat I tidak menunaikan kewajibannya untuk memproses akad Jual Beli a-quo, **terbukti** Penanda tangan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah direalisasikan sampai akhirnya. Hal ini jelas merupakan **tindakan wanprestasi Developer yang patut dipertanyakan etika baiknya, mengandung keteledoran dalam kerja dan tindakan yang sangat tidak profesional**;-----

7. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dan Pemesanan a-quo, maka **dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari sejak Tanda Jadi diterima Tergugat I, Tergugat I wajib menerbitkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB)**. Akan tetapi dalam kenyataannya sampai dilunasnya harga rumah tersebut, **Penggugat tidak pernah mendapatkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) dari Tergugat I**;-----

8. Sepatutnya Tergugat I memahami dan sangat tahu, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual – Beli (PPJB) merupakan salah satu kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum pada saat membeli rumah. Seharusnya



Tergugat I paham dan tahu bahwa mengenai ketentuan tentang PPJB *in casu*, diatur berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995, yang secara garis besar berisikan:-----

- a) Pihak yang melakukan kesepakatan;-----
- b) Kewajiban bagi penjual;-----
- c) Uraian obyek pengikatan jual-beli;-----
- d) Jaminan penjual;-----
- e) Waktu serah terima bangunan;-----
- f) Pemeliharaan bangunan;-----
- g) Penggunaan bangunan;-----
- h) Pengalihan hak;-----
- i) Pembatalan pengikatan;-----
- j) Penyelesaian Perselisihan;-----

9. Bahwa selayaknya Terguga I sebagai Perusahaan Pengembang besar dan berpengalaman, tahu akan kewajibannya untuk menarik Penggugat untuk segera melakukan Pengikatan Jual Beli, karena baik secara yuridis formil maupun secara empiris, Pengembang berkewajiban untuk memberikan **PELAYANAN MEMUASKAN KEPADA SETIAP KONSUMEN (in casu, Penggugat)**, sehingga tidak ada alasan untuk Tergugat I untuk mengelak dari tanggung jawab dan kewajiban memberi tahu Penggugat guna melakukan Pengikatan Jual Beli. Sedangkan jika *in casu* tidak dilakukan oleh Tergugat I, Penggugat juga curiga bahwa hal demikian karena adanya etiket tidak baik atau kelalaian Tergugat I dalam menjalankan kewajibannya, yang berakibat pada terjadinya kerugian

**Hal.5 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



pada Penggugat sebagaimana diuraikan pada posita butir 6 *a-quo*;

-----

10. Bahwa berdasarkan Pasal 7 huruf (a) UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan : "***kewajiban pelaku usaha adalah beritikad baik dalam menjalankan usahanya***". Oleh karena itu jelas, bahwa perbuatan Tergugat I dengan tidak memberikan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) kepada Penggugat menunjukkan itikad tidak baik dari Tergugat I, sehingga Tergugat telah melanggar Pasal 7 huruf (a) UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;-----

11. Bahwa selama tanah dan bangunan sengketa dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I, yaitu sejak bulan Januari 2009, **rumah dibiarkan tidak dihuni**, namun rumah *a-quo* telah mengalami pemeliharaan, perawatan dan pengawasan Penggugat – terbukti Penggugat telah mengganti pintu tripleks yang merupakan bangunan "bawaan" dari Pengembang dengan pintu panel, kemudian sekeliing rumah yang semula belum diberi pagar, Penggugat juga telah memasang pagar permanen rumah, dan bahkan Penggugat telah menanam pohon disekitar rumah sebagai penghijauan agar tidak terlalu panas, bahkan Penggugat telah membalik nama Pelanggan PLN dan sekaligus menambah daya menjadi semula 900 Watt menjadi 2200 Watt. Sehingga dengan demikian, sepatutnya Tergugat I sudah memiliki pengira-ira bahwa rumah *a-quo* sudah dimiliki oleh Konsumennya (*in casu* Penggugat);-----



12. Namun alangkah terkejutnya Penggugat karena sekitar bulan Juni 2012 pada saat Penggugat berkunjung ke rumah *a-quo*, ternyata rumah, pagar dan beberapa tanaman milik Penggugat sudah dibongkar oleh Tergugat II atas sepengetahuan dan dukungan Tergugat I;-----

13. Bahwa RUPANYA tanpa sepengetahuan Penggugat serta tidak adanya pemberitahuan apapun dari Tergugat I, ternyata rumah Type Onyx, Blok F2 B2 No. 50 di Bilabong Permai yang telah dibeli oleh Penggugat, telah dijual kembali oleh Tergugat kepada Tergugat II sekitar bulan April 2012 dan dibuatkan Akta Jual Beli sekitar bulan Juli 2012 yang dilaksanakan dihadapan Turut Tergugat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Bogor. Hal ini baru Penggugat ketahui pada saat pertemuan pada tanggal 31 Juli 2012 antara Penggugat dengan Tergugat I (in casu melalui Pegawai Tergugat I yaitu Sdr. Totok dan Sdr. Norman (Marketing Manager)), dan JELAS bahwa tindakan Tergugat I demikian adalah perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik berupa kerugian materi, kerugian akibat hilangnya kepercayaan dan hilangnya harapan, kerugian sepirituiil dan kerugian immaterial akibat kemarahan, hilangnya waktu dan rasa malu (in casu, seolah olah Penggugat bukan Pembeli yang baik), sehingga pantas bagi Tergugat I dihukum untuk membayar kerugian dan mengembalikan hak Penggugat atas tanah dan bangunan sengketa *a-quo*;-----

14. Bahwa namun demikian, Penggugat masih menawarkan perdamaian dalam rangka menempuh penyelesaian atas perkara in casu. Maka

**Hal.7 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



pada tanggal 10 Agustus 2012 Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat II agar menghentikan kegiatan pembangunannya untuk menghindari kerugian yang lebih besar nantinya dapat dialami oleh Tergugat II dan menawarkan solusi. Akan tetapi Surat Penggugat tidak diindahkan oleh Tergugat II, terbukti pada saat diajukannya gugatan ini, pembangunan rumah sudah selesai dan rumah sudah ditempati pula;-----

15. Bahwa karena rumah sengketa telah ditempati tanpa hak, maka layak bila Penggugat meminta rumah a-quo dinyatakan dalam keadaan status quo dan Yang Mulia Majelis Hakim yang Mulia menjatuhkan putusan provisi berupa memerintahkan kepada Tergugat II segera dan seketika mengosngkan rumah sebelum adanya keputusan mengenai pokok perkara, jika perlu dengan bantuan aparat penegak hukum;-----

16. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II jelas sangat merugikan Penggugat, apalagi jika mengingat rencana Penggugat mendirikan Klinik Bersalin di Rumah sengketa a-quo, untuk melayani masyarakat sekitar Perumahan Bilabong Permai;-----

17. Bahwa tindakan Tergugat I yaitu berupa:

- a. Tidak memberikan surat perjanjian pengikatan jual beli rumah (SPPJB) kepada Penggugat untuk dibaca, dipahami dan ditandatangani Penggugat;-----



b. Lalai memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, meskipun Penggugat sudah memenuhi kewajibannya;-----

c. Pembatalan perjanjian secara sepihak oleh Tergugat I yang berakibat dijualnya rumah sudah dilunasi oleh Penggugat, kepada Tergugat II dihadapan Turut Tergugat;-----

d. Membongkar pagar dan tanaman milik Penggugat yang ada dilingkungan rumah;-----

e. Menjual rumah yang telah dibeli oleh konsumen (in casu Penggugat);

**adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang membawa akibat kerugian materiil maupun immaterial dari Penggugat oleh karena tindakan tersebut jelaslah berentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, atau melanggar kaidah tatasusila, atau bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap berhati-hati yang seharusnya diindahkan oleh Tergugat I selaku Developer besar; -----**

18. Bahwa Tergugat II pun turut andil terjadinya kerugian Penggugat, dimana seharusnya Tergugat II lebih teliti dalam membeli dan ketika Penggugat mengirimkan Surat-surat Peringatan agar menghentikan pembangunan dan meminta Tergugat II menunggu penyelesaian masalah ini dengan

**Hal.9 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, Ia, Tergugat II tidak mau mengindahkan dan tetap meneruskan pembangunan dan sekarang bahkan menempati rumah sengketa tanpa rasa bersalah dan tanpa rasa malu;-----

19. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum tersebut telah mengakibatkan kerugian pada diri Penggugat, baik kerugian materiil maupun kerugian moril, berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata sangatlah beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Pengadilan c.q. Yang Mulia Majelis Hakim perkara ini, agar dapat kiranya menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat penggantian kerugian tersebut secara seketika dan sekaligus lunas;-----

20. Bahwa kerugian materiil tersebut seluruhnya berjumlah sebesar Rp142.380.000,- (seratus empat puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) yang dapat diperinci sebagai berikut:-----

Rp 79.380.000,-
a.
Uang Pembelian rumah
Biaya 400.000,-
Biaya 500.000,-
& Penanaman Pohon
Biaya 3.000.000,-
dan BN PLN

**Disclaimer**

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



Rp142.380.000,-

Rp500.000.000,-

21. Bahwa kerugian moril tersebut adalah berupa keterkejutan, kekecewaan, atau berkurangnya hak Penggugat untuk menikmati kenyamanan hidup sebagai akibat perbuatan melawan hukum tersebut, yang tidak terhingga nilainya, namun berdasarkan kepatutan dan keadilan serta mengingat kedudukan Penggugat dan Para Tergugat, dapatlah ditaksir sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah), yang harus dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika lunas;-----

22. Bahwa dengan dikabulkannya gugatan ini, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia dalam perkara ini menghukum bahwa Jual Beli dan transaksi apapun yang terkait dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II, in casu, dinyatakan batal demi hukum tidak sah dan dinyatakan Pemilik satu-satunya dari rumah sengketa adalah Penggugat;-----

23. Bahwa oleh karena adanya kekhawatiran yang sangat beralasan bahwa Para Tergugat akan mengalihkan TANAH DAN BANGUNAN PERKARA *in casu* dan harta kekayaannya untuk menghindari gugatan ini, maka untuk menjaga agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia, sangatlah beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Pengadilan agar berkenan menetapkan dan meletakkan sita jaminan atas:-----

a. Tanah dan Bangunan terletak di Kompleks Perumahan Bilabong, Jalan Kemang Raya, Semplak, Kabupaten Bogor, setempat dikenal sebagai

**Hal.11 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



Kantor Pemasaran Perumahan Bilabong Permai, seluas kurang lebih 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) milik Tergugat I;-----

- b. **Tanah dan Bangunan terletak di Kompleks Perumahan Bilabong Permai, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor setemat dikenal sebagai Rumah Type Onyx, Blok F2 B2 No. 50 di Bilabong Permai, tanah mana termasuk pada sertifikat Induk HGB No.1935/Cimanggis;**-----

24. Bahwa Turut Tergugat telah mengetahui perkara in casu, tetapi tetap melanjutkan pembuatan akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, dan pengurusan pemecahan sertifikat. Sehingga kuatir bahwa pemecahan sertifikat a-quo dikabulkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor. Dan dengan ini pula Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara ini, untuk menjatuhkan putusan "Membatalkan segala bentuk Perikatan ataupun Akad Jual Beli antara Tergugat I dan tergugat II, dan menghapus nomer register akta Jual Beli dari buku besar yang diperuntukkan untuk kepentingan itu, dan menyatakan TIDAK SAH pemecahan sertifikat ke atas nama Tergugat II;

-----

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan diatas, PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong, agar dapatlah memeriksa dan mengadili perkara ini serta mengambil putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Memerintahkan kepada Tergugat II segera dan seketika mengosongkan rumah sebelum adanya keputusan mengenai pokok perkara, jika perlu



dengan bantuan aparat penegak hukum;-----

2. Menghukum Par Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini kepada Penggugat;-----

DALAM PRIMAIR

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;-----
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang akan diletakkan dalam perkara ini;-----
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;-----
4. Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan segera rumah perkara, kalau perlu dengan bantuan aparat penegak hukum;-----
5. Menghukum Turut Tergugat untuk membatalkan jual beli yang telah dibuat antara Para Tergugat;-----
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Pengguga penggantian kerugian materiel secara seketika dan sekaligus lunas sebesar Rp142.380.000,- (seratus empat puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) yang dapat diperinci sebagai berikut:

Rp 79.380.000,-

**Hal.13 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



a.
Uang Pembelian rumah
Biaya 40.000.000,-
Biaya 5.000.000,- & Penanaman Pohon
Biaya 3.000.000,- dan biaya dan BN PLN
Rp 150.000.000,-
Rp 142.380.000,-

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara sekaligus dan seketika lunas kepada Penggugat pengganti kerugian moril berupa keterkejutan, kekecewaan, atau berkurangnya hak Penggugat untuk menikmati kenyamanan hidup sebagai akibat perbuatan melawan hukum tersebut, yang tidak terhingga nilainya sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah);-----

8. Menyatakan membatalkan segala bentuk Perikatan ataupun Akad Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II, dan menghapus nomer register akta Jual Beli dan buku besar Turut tergugat yang diperuntukkan untuk kepentingan itu, dan menyatakan TIDAK SAH pemecahan sertifikat ke atas nama Tergugat II;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Para Tergugat II membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini kepada Penggugat;-----

10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini;-----

11. Menyatakan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding dan kasasi;-----

12. Biaya perkara menurut hukum;-----

## DALAM SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya;-----

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasanya, Tergugat I telah datang menghadap kepersidangan Kuasanya bernama BENARDO BATUBARA, SH.,MH, SANGGA SINAMBELA, SH.,MH dan CARLOS BMP SIMBOLON, SH Advokat dan Konsultan Hukum pada KANTOR PENGACARA BENARDO BATUBARA & REKAN beralamat di Ruko Cempaka Mas Blok M 1 No. 52 Lt.3, Jalan Letjend Suprpto Cempaka Putih, Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register nomor : 80/Pdt/2013 tanggal 26 Februari 2013, dan Tergugat II telah datang menghadap kepersidangan Kuasanya bernama NAZARUDIN

**Hal.15 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LUBIS, SH.,MH Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Jalan PELITA RAYA No. 1 D Kebayoran Lama Jakarta Selatan 12240 berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 014/SPK/NZL/III/2013 yang telah didaftarkan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register Nomor : 104/PDT/2013 tertanggal 18 Maret 2013 sedangkan Turut Tergugat telah dipanggil secara patut dan berturut-turut tidak datang menghadap dan tidak menyuruh wakilnya untuk itu, selanjutnya Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara dan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Perma RI) Nomor 01 tahun 2008 tentang Proses Mediasi di Pengadilan, maka Majelis Hakim menunjuk Hakim Pengadilan Negeri Cibinong R. AGUNG ARIBOWO, SH sebagai Mediator;-----

Menimbang, bahwa dalam proses Mediasi yang dilakukan oleh Mediator, berdasarkan Surat Mediator tertanggal 15 Juni 2013, perihal : Laporan Pelaksanaan Mediasi, yang ditujukan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata No. 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn., menyatakan bahwa upaya perdamaian yang dilakukan lewat Mediator telah gagal dan oleh karena itu penyelesaian perkara tersebut diserahkan kembali kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini guna proses selanjutnya, sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku;-----

Menimbang, bahwa persidangan dilanjutkan dengan membacakan gugatan oleh Kuasa Penggugat, selanjutnya Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dalam isi surat gugatannya dan tetap dipertahankan oleh Penggugat;-----

Menimbang, bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II atas gugatan tersebut, telah mengemukakan jawaban sebagai berikut:

## **Jawaban Tergugat I**

### 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)



I. Dalam Kompensi

A. Dalam Eksepsi

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat;-----

KOMPETENSI RELATIF berdasarkan Pasal 118 ayat 1 HIR “Yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Tempat Tinggal Tergugat”

2. Bahwa gugatan yang ditujukan kepada Pengadilan Negeri Cibinong tidak berhak untuk memeriksa perkara aquo berdasarkan alasan-alasan berikut:-----

- 1.1 Bahwa domisili Tergugat I berada di Komplek Ruko Atap Merah, Jl Pecenongan Raya No. 72 Blok E-6 Jakarta, sedangkan objek yang disengketakan berada di Perumahan Bilabong, Jl Kemang Raya – Semplak, Kabupaten Bogor;-----

- 2.2 Bahwa Penggugat bukan merupakan pemilik yang sah atas objek rumah Tipe Onyx Blok F2 B2 No.50 di Bilabong Permai, karena Penggugat masih dalam status pemesanan atas unit tersebut;---

- 3.3 Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat HIR tersebut maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;-----

**Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur**

**(Obscure Libel)**

**Hal.17 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



3. Bahwa gugatan Penggugat a quo adalah kabur dan tidak jelas (Obscur Libel) kekaburan dan ketidakjelasan tersebut kami kemukakan, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:-----

3.1 Posita-posita dalam gugatan Penggugat mengatakan bahwa jual beli tersebut sudah sah secara hukum;-----

3.1.1 Bahwa dalam posita-posita gugatannya yaitu posita butir 3, 4, 5, 6 dan 7 Penggugat telah menyatakan transaksi jual beli unit sudah terjadi secara hukum. Namun dalam faktanya transaksi tersebut belum terlaksana sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I mengenai tata cara pembayaran;-----

3.1.2 Bahwa dengan pembayaran yang tidak sesuai dengan kesepakatan, maka Penggugat menyatakan tidak pernah mendapatkan Surat Perjanjian Pengikatan JualBeli (SPPJB) dari Tergugat I. Oleh karena itu Penggugat menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum adalah sangat mengakibatkan gugatan tersebut menjadi kabur dan tidak jelas;-----

3.1.3 Bahwa kekaburan dan ketidakjelasan tersebut terjadi karena posita-posita yang memiliki banyak arti dan dapat ditafsirkan macam-macam, sehingga mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas, oleh karena itu patut kalau gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;-----



3.2 Tuntutan Penggugat tidak jelas, apakah atas dasar perbuatan melawan hukum atau wanprestasi;-----

3.2.1 Bahwa dalam posita point 19, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum;-----

3.2.2 Bahwa judul gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum, namun dalam posita gugatan point 6, 7, 8, 9 dan 10 Penggugat telah menunjuk Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang berarti Penggugat telah mendalilkan Tergugat I melakukan wanprestasi. Karena dasar hubungan hukum Tergugat I dengan Penggugat adalah SPPR. Padahal kedua jenis tuntutan tersebut mempunyai sifat dan hakekat yang berbeda, karena tuntutan wanprestasi adalah bersumber dari adanya perjanjian, sedangkan tuntutan perbuatan melawan hukum itu berasal dari perikatan yang timbulnya dari Undang-undang, bukan perjanjian;-----

3.2.3 Bahwa penggabungan tuntutan tersebut bertentangan dengan hukum acara sebagaimana disebut dalam putusan Mahkamah Agung RI No.1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang berbunyi "Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula";-----

**Hal.19 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



3.2.4 Bahwa dengan demikian terbukti cara penggabungan tuntutan yang demikian telah bertentangan dengan hukum acara dan doktrin ilmu hukum, oleh karena itu layak kalau gugatan Penggugat tersebut dinyatakan Tidak Dapat Diterima;-----

B. Dalam Pokok Perkara

Bahwa Tergugat I mohon apa yang telah diuraikan di atas dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini;-----

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;-----
2. Bahwa pada posita point 1, 2 dan 3 dalam posita Penggugat telah diakui dengan benar pada tanggal 30 Desember 2008 antara Penggugat dengan Tergugat I telah menandatangani SPPR (Surat Pernyataan dan Pemesanan Rumah) No. 1673/GHG/BP/XII/2008 yang didalamnya telah diatur mengenai **klausul Tata Cara Pembayaran, Sanksi-sanksi, Pengalihan Hak, Serah Terima, dan lain-lain**. Bahwa didalam Klausul SPPR telah jelas diatur untuk patuh, disepakati dan ditanda tangani oleh Penggugat selaku konsumen. Bahwa konsumen telah mengisi formulir Surat Pernyataan dan Pemesanan dengan **No. 1673/GHG/BP/XII/2008, yang diisi formulir tersebut mengenai Identitas Penggugat, Nomor KTP : 36.01.0505.51.0001, alamat Kp. Kodongdong RT.04/RW.01, Desa Banjar masin, Kec. Carita, Pandeglang, Pemesanan Rumah Onyx, Blok F2B2/No. Kavling 50, luas**



**bangunan 29/tanah 120 m<sup>2</sup>, harga 79.380.000,- (tujuh puluh sembilan juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) dengan cara bayar KPR via Bank.** Bahwa berdasarkan transaksi pengiriman ke rekening BCA atas nama Tergugat I, Penggugat telah melakukan transaksi pada tanggal sebagai berikut:-----

- 15 Oktober 2009 :  
Rp.6.000.000,- ;-----
- 10 November 2009 :  
Rp.7.500.000,- ;-----
- 29 Desember 2009 :  
Rp.5.000.000,- ;-----

3. Bahwa pada posita point 4 dan 5 posita Penggugat menyatakan mengurungkan niat untuk memakai fasilitas KPR karena kuatir dengan proses administrasi yang menyita waktu dan tenaga. Dalam hal ini Tergugat I pada tanggal 28 Oktober 2009 telah melakukan pemberitahuan bahwa Penggugat masih belum melakukan akad kredit atas pembelian rumah Blok F2 B2 No. 50 di Bilabong Permai, sehingga Penggugat belum melakukan kewajibannya. Oleh karena itu posita Penggugat pada point 4 dan 5 patut dikesampingkan pula;-----
4. Bahwa atas pemberitahuan tersebut Penggugat tidak ada tanggapan dan respon, sehingga pada tanggal 20 September 2010 Tergugat I kembali melakukan pemberitahuan yang kedua

**Hal.21 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 21 September 2010 oleh

Henti:-----

5. Bahwa Penggugat telah melakukan pengiriman kembali ke rekening BCA atas nama Tergugat I pada tahun 2010 dan seterusnya sebagai

berikut:-----

-----

- 22 Oktober 2010 : Rp5.000.000,-
- 22 November 2010 : Rp6.000.000,-
- 10 Desember 2010 : Rp8.130.000,-
- 22 Februari 2010 : Rp5.000.000,-
- 21 Maret 2011 : Rp5.000.000,-
- 15 April 2011 : Rp5.000.000,-
- 23 Mei 2011 : Rp5.000.000,-
- 07 Juni 2011 : Rp5.000.000,-

6. Bahwa pada posita point 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 dan 18 yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual unit rumah Blok F2 B2 No. 50 di Bilabong Permai pada Tergugat II, berdasarkan klausul SPPR mengenai sanksi-sanksi yang disebutkan dalam point 1, 2 dan 3 khususnya point 2 "***apabila pembeli dalam jangka waktu 30 hari sejak menandatangani surat ini tidak melakukan penambahan pembayaran, maka pemesanan ini dengan sendirinya menjadi batal, dan pembeli dengan developer sepakat untuk melepaskan ketentuan dari kewajiban Pasal 1266 dan 1267***

#### 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)



***KUHPerdata dan developer dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan pengembalian atau kompensasi (ganti rugi) dalam bentuk apapun***". Sehingga pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat tersebut tidak sesuai dengan klausul yang disepakati di SPPR. Sehingga Tergugat I sesuai dengan klausul di SPPR berhak untuk menjual unit tersebut kepada pihak manapun;-----

7. Bahwa pada point 19, 20, 2` dan 22 yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, ehingga dituntut untuk mengganti kerugian materil maupun immaterial adalah tidak berdasarkan ketentuan hukum Pasal 1365 KUHPerdata karena Penggugat yang tidak mengindahkan kesepakatan tertulis dalam SPPR yang telah ditandatangani oleh Para Pihak;-----
8. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas osita Penggugat butir 20 dan petitum butir 6.b yang membebankan biaya perkara sebesar Rp40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) kepada Para Tergugat karena menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI N.635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 disebutkan "Bahwa mengenai honorarium Advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, leh sebab mana gugatan tersebut harus ditolak";-----
9. Bahwa pada posita point 22 yang menyatakan transaksi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti dinyatakan batal demi hukum akan tetapi transaksi jual beli tersebut sah secara

**Hal.23 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



hukum. Maka posita Penggugat patut dan layak untuk dikesampingkan

seluruhnya;-----

-----

10. Bahwa pada posita point 23 untuk melakukan sita jaminan milik Para Tergugat, oleh karena Para Tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat maka dengan sendirinya permohonan sita jaminan menjadi tidak beralasan hukum, sehingga sangat beralasan untuk ditolak;-----

11. Bahwa pada posita point 24 mengenai pemecahan sertipikat di Badan Pertanahan Nasional harus tetap dijalankan, dan permohonan blokir yang diajukan Penggugat harus ditolak, karena transaksi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah sah secara hukum;-----

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka Tergugat dalam Kompensi mohon dengan segala kerendahan hati agar Pengadilan Negeri Cibinong berkenan untuk memutuskan antara lain sebagai berikut:-----

I. Dalam Kompensi

A. Dalam Eksepsi

• Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;-----

• Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----

B. Dalam Pokok Perkara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----
- Biaya perkara menurut hukum;-----

## Jawaban Tergugat II

1. Bahwa pada tanggal 23 April 2012 telah melakukan pembelian rumah type onyx Blok F2 B2 No. 50 Bilabong Permai Bogor;-----
  - Booking fee sebesar Rp3.000.000,- (tiga jura rupiah) untuk pembayaran unit F2 B2 No. 50 Kwitansi No. RT 1205004;-----
  - DP 1 sebesar Rp6.300.000,- (enam juta tiga ratus ribu rupiah) tanggal 25 Juni 2012;-----
  - Pelunasan atas pembelian rumah Blok F2 B2 No.50 Rp136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah) tanggal 14 Juni 2012 Kwitansi RT12060018;-----
2. Bahwa **Tergugat II** telah melakukan Surat Perikatan Perjanjian Jual Beli (SPPJB) dihadapan Notaris pada tanggal 11 Juli 2012 (bukti T 2) antara Pihak **Tergugat II** dan PT. Green Hill Garden selaku developer Bilabong Permai. Dengan didasari etiked baik dan didasari oleh landasan hukum yang kuat;-----

**Hal.25 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**





- f. Pemeliharaan bangunan;-----
- g. Penggunaan bangunan;-----
- h. Pengalihan hak;-----
- i. Pembatalan pengikatan;-----
- j. Penyelesaian Perselisihan;-----

Hal ini terlihat bahwa **Penggugat** tidak dapat dikatakan sebagai pemilik rumah Type Onyx Blok F2 B2 No. 50 di Bilabong Permai Bogor karena belum menyelesaikan pembayaran dan tidak mampu melunasi dari 30 Desember 2008 sampai dengan 23 April 2012, belum melakukan PPJB dan secara hukum tidak pernah terjadinya peralihan hak;-----

6. Bahwa kami selaku pemilik rumah yang sah pada saat serah terima masih dalam kondisi tidak ada pagar dan kondisi bangunan masih standar sesuai dengan apa yang diperjanjikan;-----

7. Bahwa **Penggugat** tidak ada alasan dan didasari oleh hukum mengajukan menghentikan pembangunan terhadap kami **Tergugat II** karena hal tersebut tidak ada hubungannya dengan kami. Hal tersebut diperbolehkan oleh Pihak Bilabong Permai dan mengijinkan pembangunan karena rumah tersebut adalah milik **Tergugat II** sah secara hukum;-----

8. Bahwa **Penggugat** mendalilkan kami **Tergugat II** turut andil terjadinya kerugian **Penggugat** dalam pembelian rumah. Tersebut sangat mengada-ada dan tidak memiliki dasar hukumnya;-----

**Hal.27 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa **Penggugat** mengajukan kerugian materiel tersebut dengan berbagai alasan yang jumlahnya hingga mencapai Rp142.380.000,- (seratus empat puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) adalah hal yang sangat mengada-ada dan halusinasi “mimi dinsiang bolong” dan tidak didasari oleh

hukum;-----

-----

10. Bahwa dengan ditolaknya Gugatan ini maka memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia menolak **gugatan** perbuatan melawan hukum ini karena tidak didasari dan dilandasi oleh

hukum;-----

11. Bahwa **Penggugat** yang telah melakukan pemblokiran sertifikat pada Badan Pertanahan Negara dan ingin membatalkan bentuk segala perikatan ataupun akta jual beli antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** ditambah meminta ganti materiel adalah tidak beralasan dan hanya mencari keuntungan sepihak karena ketidak mampuan **Penggugat** dalam membeli ruma dengan cara yang telah ditetapkan oleh **Pihak Tergugat I**;-----

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas Tergugat II memohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar dapatlah memeriksa dan mengadili perkara ini serta mengambil keputusan sebagai berikut:-----

1. **Menolak gugatan Peggugat** segera mengosongkan rumah karena tidak didasari oleh landasan hukum yang

kuat;-----

#### 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

- Menghukum **Penggugat** untuk membayar kerugian Pihak Tergugat II sebesar R1.000.000,- (satu juta rupiah) terhitung dari bulan Juni 2012 hingga gugatan ini didaftarkan;-----

### Dalam Primair

- Menolak** seluruh gugatan **Penggugat**;-----
- Menolak** sita jaminan dalam perkara ini;-----
- Menolak** menyatakan para **Tergugat** telah melakukan perbuatan melawan hukum;-----  
-----

### Dalam Subsidair

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, **Penggugat** mengajukan surat-surat bukti yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup sebagai berikut :-----

### BUKTI SURAT PENGGUGAT,

1. P-1	:	Foto copy sesuai asli Surat Pernyataan Dan Pemesanan No. : 1673/GHG/BL/XII/2008 PT GREEN HILL GARDEN;-----
P-2	:	Foto copy sesuai asli Brosur Penawaran Rumah Bilabong;-
P-3.a	:	Foto copy sesuai asli

**Hal.29 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. 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)



	:	Kwitansi Sementara tertanggal 30-12-2008 PT GREEN HILL GARDEN diterima dari MAKMUR MOHAMMAD;----- -----
P-3.b s.d. P-3.n	:	Foto copy sesuai asli Bukti Setoran Penggugat;-----
P-4	:	Foto copy tanpa asli Surat Peringatan/Somasi I kepada Tergugat I No. : 123/Srt.LO.AA/VIII/2012 tertanggal 10 Agustus 2012;-----
P-5.a	:	Foto copy tanpa asli Surat Penghentian Kegiatan Pembangunan No. : 124/Srt.LO.AA/VIII/2012 tertanggal 10 Agustus 2012;-----
P-5.b	:	Foto copy sesuai asli Surat Peringatan yang ditujukan untuk Tergugat II;-----
P-6	:	Foto copy tanpa asli Surat Pemberitahuan No. : 129.a/Srt.LO.AA/IX/2012 tertanggal 21 September 2012;-----
P-7	:	Foto copy tanpa asli Surat Permohonan Blokir Sertifikat No.: 153/Srt.LO.AA/I/2013 tertanggal 31 Januari 2013;-----
P-8	:	Foto copy sesuai asli Surat PT GREEN HILL GARDEN No.: 001/GHG/Dir-EGP/II/2013 tertanggal 18 Februari 2013 perihal Konfirmasi;----- -----



	:	---
P-9.a s.d. P-9.d	:	Foto copy sesuai asli Tanda Terima Surat;-----
P-10	:	Foto copy tanpa asli Pint Out Permohonan Tambah Daya Listrik atas nama pemohon DR MAKMUR MOHAMMAD;-----
P-11	:	Foto copy tanpa asli Akta Jual Beli No : 547/2009 Notaris-PPAT ELISABETH TRIANA MUNDIARUM, SH.,MKn tanggal 12 Agustus 2009;-----
P-12	:	Foto copy tanpa asli SERTIPIKAT HAK MILIK No. 2758 Desa Cimanggis, Kabupaten Bogor;-----
P-13	:	Foto copy sesuai asli PENGIKATAN JUAL BELI No. 55 tanggal 06 Agustus 2012 Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah RINASARI DWI JULI, SH;-----
P-14	:	Foto copy sesuai asli AKTA KUASA No. 56 tanggal 06 Agustus 2012 Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah RINASARI DWI JULI, SH;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Tergugat I mengajukan surat-surat bukti yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup sebagai berikut :

BUKTI SURAT TERGUGAT I

**Hal.31 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. T.I-1	:	Foto copy sesuai asli Surat Pernyataan Dan Pemesanan No. : 1673/GHG/BL/XII/2008 PT GREEN HILL GARDEN;-----
T.I-2	:	Foto copy tanpa asli Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT GREEN HILL GARDEN No. 25 tertanggal 30 November 2012, Notaris SRI HADININGSIH ADI S., SH;-----
T.I-3	:	Foto copy tanpa asli Surat PT GREEN HILL GARDEN Tanggal 28 Oktober 2009 perihal Pembatalan sepihak;----- ----
T.I-4	:	Foto copy tanpa asli Surat PT GREEN HILL GARDEN Tanggal 20 September 2010 perihal Pembatalan sepihak;-----
T.I-5	:	Foto copy sesuai asli REKENING KORAN GREEN HILL GARDEN PT;----- ----- ----
T.I-6	:	Foto copy sesuai asli Kitab Undang-Undang HUKUM PERDATA;--
T.I-7	:	Foto copy sesuai asli sesuai buku hal 63 Kitab Undang-Undang HUKUM PERDATA;----- ----- -----
T.I-8	:	Foto copy sesuai asli sesuai buku Kitab Undang-Undang HUKUM PERDATA;----- ----- -----

#### 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

T.I-9	:	Foto copy tanpa asli PT GREEN HILL GARDEN No. : 001/GHG/Dir-EGP/II/2013 tertanggal 18 Februari 2013 ;-----
-------	---	--

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Tergugat II mengajukan surat-surat bukti yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup sebagai berikut :

## BUKTI SURAT TERGUGAT II

1. T.II-1	:	Foto copy sesuai asli Kwitansi Sementara NO. 9602 tertanggal 23 April 2012;-----
T.II-2	:	Foto copy sesuai asli Surat Pernyataan dan Pemesanan No. 04068 tertanggal 23 April 2012;-----
T.II-3	:	Foto copy sesuai asli Surat Pernyataan Dan Pemesanan No. 04068/ GHG/ BP/2012;-----
T.II-4	:	Foto copy sesuai asli Tanda Terima (Kuitansi) No. TR12050024 tanggal 01 Mei 2012;-----
T.II-5	:	Foto copy sesuai asli Aplikasi setoran Bank Mandiri;-----
T.II-6	:	Foto copy sesuai asli Kitansi No. RT12060018 tanggal 14 Juni 2012;-----
T.II-7	:	Foto copy sesuai asli

**Hal.33 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



		Tanda Terima tertanggal 25 Juni 2012;-----
T.II-8	:	Foto copy sesuai asli Berita Acara Serah Terima Kunci No. BP-0086/VI/2012 tanggal 21 Juni 2012;----- -----
T.II-9	:	Foto copy sesuai asli Akta Jual Beli No. 121/2012 tanggal 11 Juli 2012;----- -----
T.II-10	:	Foto copy sesuai asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3002 Desa Cimanggis;----- -----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Penggugat telah mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. SISWANTO,

Dibawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan (Dr. Makmur) Penggugat sekitar pertengahan tahun 2011, konsumen pemasangan pagar rumahnya;---
- Bahwa pekerjaan saksi adalah usaha bengkel las, teralis besi;-----
- Bahwa awal perkenalan saksi dengan Dr. Makmur adalah pada waktu itu Dr. Makmur datang bermain lalu minta tolong untuk diperkuat pagar rumahnya;-----



- Bahwa setelah memperkenalkan diri kemudian Dr. Makmur memberi alamat rumahnya di Blok F2 B2 No. 50 di belakang Pos Polisi Perumahan Bilabong Permai, dekat dengan masjid;-----
- Bahwa dalam pekerjaan pasang pagar rumahnya Dr. Makmur, saksi hanya jasanya saja oleh karena bahan-bahannya berupa besi adalah dari pemiliknya (Dr. Makmur);-----
- Bahwa pekerjaan tersebut dari persiapan sampai selesai dikerjakan kira-kira 3 (tiga) hari;-----
- Bahwa seingat saksi, pemasangan pagar bagian depan, sedangkan bagian samping sudah ada, pagar tersebut bersifat permanen;-----
- Bahwa saksi bekerja atas perintah dari Dr. Makmur, tidak ijin dengan Bilabong;-----  
-----
- Bahwa pekerjaan saksi waktu itu hanya diketahui oleh Dr. Makmur;---
- Bahwa saksi tidak tahu rumah tersebut adalah milik siapa, tetapi yang memberi perintah bekerja di rumah tersebut adalah Dr.Makmur;-----

**Hal.35 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



- Bahwa saksi bekerja dirumahnya pak Dr. Makmur dibantu oleh anak buah satu orang;-----
- Bahwa kondisi rumah tersebut pada waktu itu kosong, masih asli, sudah ada pagar;-----
- Bahwa pagar yang ada pada waktu itu belum dipasang semua, adapun bekasnya sekarang saksi tidak tahu;-----
- Bahwa setahu saksi, perumahan di Bilabong tidak agar pagarnya;----
- Bahwa posisi rumahnya Dr. Makmur adalah di hok, pojok, dipinggir dekat dengan Mushola;-----
- Bahwa seingat saksi, jendela rumah tersebut tidak ada teralisnya oleh karena saksi tidak masuk kerumah itu;-----
- Bahwa material berupa tiang besi, engsel dibawa oleh Pak Dr Makmur kerumah saksi kemudian ngelasnya dirumah;-----
- Bahwa motif pagar yang dipasang adalah lurus ke atas berbentuk jeruji-  
jeruji;-----

Disclaimer



- Bahwa saksi tidak tahu Dr. Makmur membeli besi dimana, karena dia datang sudah membawa besi yang akan di las;-----
- Bahwa pekerjaan pemasangan pagar besi tersebut dengan system borongan dengan harga dibawah Rp500.000,00 karena hanya pasang tiang saja sesuai dengan perjanjian sebelum dikerjakan oleh karena yang merapikan selanjutnya ada tukang bangunan;-----
- Bahwa masalah antara Dr. Makmur (Penggugat) dengan pihak PT. GREEN HILL (Bilabong), saksi tidak tahu secara persis, karena beberapa hari yang lalu dari pihak Dr. Makmur minta tolong supaya menjadi saksi oleh karena rumah yang dibeli dijual kembali oleh developer;-----  
-----
- Bahwa pada saat saksi bekerja di rumah Dr. Makmur, waktu itu tidak ada tukang yang lain;-----
- Bahwa pada saat bekerja memasang pagar besi di rumah Dr. Makmur, tidak ada dari pihak lain yang melarang, atau memberhentikan pekerjaan tersebut;-----
- Bahwa rumah Dr. Makmur pada waktu itu masih berantakan;-----

**Hal.37 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



- Bahwa yang membersihkan rumput di rumah tersebut, saksi tidak tahu;-----  
-----
- Bahwa rumah Dr. Makmur letaknya tidak jauh dari kantor pemasaran Bilabong;-----  
-----
- Bahwa pada saat pemasangan pagar, pihak developer disitu atau tidak saksi tidak tahu;-----
- Bahwa saksi tidak tahu berapa kamar dengan rumah yang asli dan seingat saksi jendelanya waktu itu masih asli;-----
- Bahwa setahu saksi, pintu jendela rumah tersebut bukan ke depan yang engselnya dipasang diatas;-----
- Bahwa pintu rumah yang asli di perumahan Bilabong, terbuat dari triplek dengan rangka kayu dan pintu Dr. Makmur pintunya terbuat dari triplek;-----
- Bahwa sebelum pasang pagar tersebut terlebih dahulu saksi diajak oleh Dr. Makmur untuk melihat lokasi rumah dan dilokasi Dr. Makmur bilang "Tolong pagar ini di las, supaya bisa difungsikan" namun secara persisnya saksi tidak tahu rumah tersebut milik siapa;-----

Disclaimer

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



- Bahwa saksi tidak tahu sekarang siapa yang menempati rumah tersebut;-----  
-----
- Bahwa kondisi rumput tidak terlalu tinggi, tanaman lain ada pohon palm, dari dalam posisinya ada disebelah kiri rumah sedangkan tanaman yang lain tidak ingat;-----

2. NANA ROHANA

Dibawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tempat tinggal saksi di Perumahan Bilabong;-----
- Bahwa setahu saksi, Perumahan Bilabong yang membangun adalah PT. GREEN HILL;-----
- Bahwa saksi tinggal di Blok C Perumahan Bilabong kira-kira sudah 4-5 tahun lamanya;-----
- Bahwa yang menyuruh menanam pohon palem adalah Pak Dr. Makmur, yang awalnya adalah Pak Dr. Makmur datang ke rumah saksi lalu bertanya "pohon yang ini berapa harganya" terus minta 5 pohon dan kemudian Dr. Makmur minta 5 pohon lagi sehingga semuanya 10 pohon;-----

**Hal.39 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



- Bahwa saksi menempati rumah saksi sejak awal asli batako belum diplester, tetapi sekarang sudah direnovasi sendiri;-----
- Bahwa rumah yang saksi tempati aslinya tidak ada pagarnya;-----
- Bahwa rumah saksi ada 2 jendela kaca, pintu triplek semuanya dengan rangka kayu;-----
- Bahwa rumah milik saksi luas tanahnya adalah 60 M<sup>2</sup>, luas bangunan 6x7 M= 42 M<sup>2</sup>;-----
- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumahnya Dr. Makmur tidak terlalu jauh, kira-kira 200 meter;-----
- Bahwa Dr. Makmur sampai sekarang tidak menempati rumah tersebut, adapun saksi tidak tahu apa alasannya;-----
- Bahwa rumahya Dr. Makmur sekarang sudah yang ada menempati, tetapi saksi tidak kenal dan yang menempati bukan Dr. Makmur;-----
- Bahwa di dimana saksi pernah tanam pohon palem (rumah Dr. Makmur) sekarang gerbangnya sudah lain, sudah direnovasi;-----



- Bahwa saksi pernah melihat Dr. Makmur masuk kedalam rumahnya di Blok F2 B2 No. 50;-----
- Bahwa sekarang tanamannya sudah tidak ada;-----

3. JAELANI

Dibawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah penunggu Vila Green Hill, sudah 8 tahun lamanya;-----  
----
- Bahwa setahu saksi Villa tersebut sejak tahun 2005 masih asli;-----
- Bahwa di Villa tersebut rumahnya ada pagar besi BRC;-----
- Bahwa seingat saksi Villa tersebut dahulu ada pagarnya, tetapi sekarang sudah bolong;-----
- Bahwa saksi dahulu tinggal di Villa itu, depan, kanan kiri, belakang ada pagar besi;-----
- Bahwa pintu jendela rumah tersebut bukaan dari bawah kedepan ang engselnya dipasang diatas, daun pintu terbuat dari triplek rangka kayu, pintu kamar juga terbuat dari triplek, jumlah kamarnya ada 3;----

**Hal.41 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



- Bahwa luas tanah di Villa adalah kira-kira 3400 meter sedangkan luas bangunan tidak tahu;-----
- Bahwa saksi tinggal disana sendirian saja, tugasnya ngerawat kebon, kadang-kadang betulin genteng yang bocor;-----
- Bahwa saksi masuk kesana, pagarnya tetangga sebelah sudah hilang;-----  
-----
- Bahwa saksi mengetahui rumahnya Dr. Makmur, karena saksi pernah menanam pohon palem disana;-----
- Bahwa saksi menanam pohon palem dirumah Dr. Makmur kira-kira 3 tahun yang lalu;-----
- Bahwa yang menyuruh saksi untuk menanam pohon palem dirumahnya Dr. Makmur adalah Pak Nana Rahana;-----
- Bahwa saksi menanam pohon palem dirumahnya Pak Dr. Makmur semuanya 10 pohon, keliling yaitu didepan rumah 2 pohon, seberang jalan 3 pohon, sebelah kiri rumah 3 pohon dan didekat rumah;-----
- Bahwa saat menanam pohon palem di rumahnya Dr. Makmur, kondisi halaman rumahnya belum ada pagarnya, pintu gerbang



tidak ada, kosong;

-----

- Bahwa pada saat menanam pohon palem tersebut saksi belum pernah melihat Dr. Makmur;-----

- Bahwa sekarang saksi sudah tahu, tetapi tidak tahu apakah Dr. Makmur tinggal disana atau tidak;-----

- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang namanya Pak Budi;-----

- Bahwa masalah antara Dr. Makmur dengan PT. Grinhill saksi tidak tahu, karena saksi hanya disuruh untuk menjadi saksi;-----

- Bahwa sebelum menanam pohon sempat melihat lokasi tanah, tetapi tidak sempat masuk kedalam rumah tersebut;-----

- Bahwa seingat saksi, rumahnya pada waktu itu dalam keadaan kotor, terlihat sudah lama tidak dibersihkan;-----

- Bahwa ketemu Dr. Makmur awalnya dia yang datang kerumah;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Tergugat I telah mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. BUSTOMI,

Dibawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

**Hal.43 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi adalah sebagai pembeli rumah di Perumahan Bilabong Blok G/2 D No. 27;-----
- Bahwa pembelian rumah tersebut dengan menanda tangani surat perjanjian;-----  
-----
- Bahwa dalam perjanjian diatur mengenai pembayaran angsuran akan jatuh tempo, 14 hari setelah tanda jadi maka membayar uang DP I, setelah 1 bulan kemudian membayar uang DP II dan seterusnya hingga sampai dengan pembayaran uang DP ke VI;-----
- Bahwa pada saat pembayaran pelunasan DP, maka ada berita acara penyerahan kunci;-----
- Bahwa setelah menerima kunci maka rumah sudah siap untuk ditempati;-----  
-----
- Bahwa permasalahan di Perumahan Bilabong yang komplek ya ada tapi sedikit;-----
- Bahwa Akta Jual Beli rumah di Bilabong, ada, sertipikat masih di Bank;-----  
-----
- Bahwa saksi menempati rumah di Bilabong kira-kira 1½ tahun;-----

#### Disclaimer

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



- Bahwa pada waktu membayar rumah, menerima tanda terima bermaterai;-----  
-----
- Bahwa setelah menerima berita acara kunci, saksi langsung merenovasi;-----  
-----
- Bahwa sebelum terima kunci, maka tidak boleh merenovasi dan apabila hal itu dilakukan tentu dilarang oleh pihak developer;-----
- Bahwa prosedur di Bilabong adalah pertama pesan, kemudian mendapatkan surat pemesanan, lalu dapat Akta Jual Beli, SPPJB tidak dapat;-----
- Bahwa SPPJB menurut saksi adalah pembelian yang dilakukan secara cash/  
tunai;-----
- Bahwa saksi membeli rumah di Perumahan Bilabong dengan type 36, luas tanahnya 79 meter dan luas bangunan adalah 36 meter persegi;
- Bahwa kondisi pada waktu membeli adalah masih asli, dengan pintu terbuat dari triplek rangka kayu, jendela bukaan kedepan dengan engsel dipasang diatas;  
-----
- Bahwa pagar belum ada;-----

**Hal.45 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



- Bahwa untuk type 36 secara spesifikasi adalah sama, los samping dan depan tanpa pagar;-----
- Bahwa yang dimaksud DP lunak adalah DP I – DP VI, hanya dari DP saja;-----  
----
- Bahwa DP dapat diangsur sebagaimana ketentuan yaitu DP I sampai DP VI diangsur sebanyak 6 (enam) kali selama 6 (enam) bulan;-----
- Bahwa saksi mengambil rumah dengan cicilan angsuran selama 15 (lima belas) tahun yaitu mulai bulan Maret 2011 sampai dengan tahun 2026;-----
- Bahwa untuk pembayaran DP I – DP VI dibayarkan langsung ke PT GREEN HILL;-----
- Bahwa setiap uang DP mendapatkan kuitansi dari PT GREEN HILL;--
- Bahwa setahu saksi apabila baru membayar DP II atau sampai DP III maka oleh pihak PT GRINHILL tidak diperbolehkan menempati rumah tersebut;-----



- Bahwa setahu saksi ada konsumen lain yang membayar uang DP ke Bank BCA;-----
- Bahwa saksi tahu rumah di type ONYX Blok F2 B2 No 50 tetapi tidak tahu pemiliknya dan juga tidak tahu siapa yang menempati rumah tersebut;-----  
-----
- Bahwa pada saat memesan rumah di PT GREN HILL yang menentukan uang DP adalah pihak Developer yang standarnya adalah selama 6 (enam) bulan yang besarnya yaitu 30% dari harga jual ;-----  
-----
- Bahwa saksi tidak tahu dengan Nana Rohana;-----
- Bahwa saksi tahu dengan Budi tetapi hanya sekilas saja;-----
- Bahwa setahu saksi kalau telat membayar uang DP maka ditelpon oleh pihak Bank;-----
- Bahwa saksi tanda tangan akad kredit rumah setelah lunas membayar uang DP, setelah akad kredit kemudian tanda tangan berita acara serah terima kunci dan kunci rumah diserahkan

**Hal.47 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



kepada konsumen, baru rumah tersebut bisa ditempati;-----

- Bahwa untuk bisa mengetahui kapan akan dilaksanakan akad kredit, maka konsumen harus aktif mencari informasi ke marketing;-----
- Bahwa disamping kita harus aktif mencari informasi, ada juga informasi yang disampaikan dari marketing developer melalui telpon yang memberitahukan "Tolong berkas-berkas supaya dilengkapi untuk persiapan akad kredit";-----
- Bahwa setelah saksi tanda tangan akad kredit, sampai sekarang sertifikatnya belum diberikan;-----
- Bahwa apabila ingin melihat sertifikat rumah tersebut diperbolehkan dari pihak bank dan juga apabila ingin mendapatkan fotocopynya maka harus membayar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);-----
- Bahwa seingat saksi sebelum membayar uang DP tidak boleh melihat sertifikat;-----  
-----
- Bahwa sertipakat atas nama saksi Notarisnya adalah Riana Sari, SH;
- Bahwa setahu saksi di PT GRINHILL ada beberapa notarisnya;-----



- Bahwa apabila sedang membayar uang DP ke III, kalau mau dijual kepada pihak lain setahu saksi hal ini tidak dibolehkan dari pihak developer;-----  
----
- Bahwa yang menentukan besarnya uang boking fe adalah pihak developer, dan pihak developer sudah memberitahukan kalau dalam perjalanan mengundurkan diri maka dikenakan potongan sesuai dengan aturan pihak pengembang;-----
- Bahwa saksi tidak pernah menyetorkan cicilan melalui Bank BCA;-----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat papan peringatan sebagaimana yang ditunjukkan dalam persidangan ini;-----
- Bahwa saksi pernah menanyakan kepada pihak Notaris seandainya dalam pertengahan jalan masa angsuran rumah akan dijual dan angsurannya dilanjutkan oleh debitur yang baru, kemudian disarankan oleh pihak developer sebaiknya diteruskan saja karena nanti ada biaya balik nama sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), makanya akad kredit tersebut jangan dibatalkan;-----
- Bahwa pada saat pesan rumah disana kondisi rumah sudah ada, redy stok begitu juga samping kanan kiri sudah ada rumahnya;-----

**Hal.49 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



- Bahwa pada saat saksi membeli rumah di Bilabong waktu itu masih ada 2 (dua) rumah namun saksi memilih rumah yang menghadap ke utara, menurut penjelasan dari marketing ada yang batalin ambil rumah oleh karena pindah tugas dan oleh karenanya konsumen yang pertama mengundurkan diri;-----
- Bahwa saksi tidak tahu konsumen yang pertama sudah membayar berapa kali oleh karena setahu saksi rumah tersebut sudah dalam keadaan kosong;-----
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut sudah sah, karena ada tanda tangan pengembalian rumah sesuai keterangan pihak marketing;-----
- Bahwa rumah yang saksi beli adalah ambil alih dari konsumen lama dan melanjutkan angsuran;-----
- Bahwa pemberitahuan untuk akad kredit lewat telpon dan sms, tidak ada pemberitahuan melalui surat menyurat;-----
- Bahwa apabila ada hal-hal lain yang belum dicantumkan dalam SPPJB yang dibuat secara terpisah, maka paling lama 14 (empat belas) hari sejak tanda terima jadi diterima oleh pihak developer, tetapi dalam hal pembelian rumah di Perumahan Bilabong saksi tidak menanda tangan SPPJB oleh karena over alih dari kosumen



lama yang mengundurkan diri;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Tergugat II telah mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. MARTANOKO HIMAWAN SANTOSO

Dibawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa prosedur pembelian rumah di Perumahan Bilabong adalah konsumen/pembeli datang sendiri ke marketing, melihat lokasi apakah sudah cocok sesuai dengan pilihan, apabila terjadi pembelian maka pembeli menyerahkan uang tanda jadi pesan rumah. Setelah membayar uang tanda jadi booking rumah selanjutnya konsumen menerima tanda terima kuitansi sementara, kemudian marketing stor ke bagian keuangan lalu dibuatkan kuitansi secara resmi;-----

Selanjutnya marketing membuatkan persetujuan SPPR yang isinya antara lain menulis identitas konsumen, rencana pembayaran, kapan mulai pembayaran, uang DP, terus pelunasan, setelah terisi semua sebagaimana dalam form yang telah disediakan terus dilanjutkan dengan tanda tangan perjanjian;-----

- Bahwa prosedur *booking fee*, ada pembelian kes keras adalah dengan pembayaran selama satu bulan, mengisi kesepakatan tanggal sampai dengan pelunasan yang sesuai dengan perjanjian, kalau dalam perjalanan lewat waktu yang ditentukan maka kena

**Hal.51 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



pinalti sesuai dengan perjanjian yang disepakati kedua belah pihak;---

- Bahwa pembayaran uang DP I sampai dengan DP VI bisa lewat bank, setelah membayar dapat ditukarkan dengan kuitansi resmi yang dikeluarkan oleh marketing developer kemudian harus ada berita

acara;-----

- Bahwa apabila kalau sudah membayar uang DP I, *booking fee* terus tidak ada berita lebih dari 6 (enam) bulan, oleh karena uang dari konsumen banyak sekali, kalau status uang tersebut tanpa berita untuk apa dan dari siapa secara otomatis tidak diketahui peruntukannya dari uang tersebut dengan demikian menjadi uang yang disebut uang lain-lain, maka sesuai dengan surat kesepakatan yang telah ditanda tangani oleh customer bila lewat masa 30 hari (SPPR), pihak perusahaan dalam hal ini PT Green Hill pasti melakukan pembatalan secara sepihak;

-----

- Bahwa dalam melakukan pembatalan, pihak perusahaan (PT GREEN HILL) langsung kirim surat pembatalan kepada konsumen karena konsumen sudah menanda tangani SPPR;-----

- Bahwa seingat saksi surat pembatalan sepihak dari PT Green Hill tertanggal 20 September 2010 sudah dikirimkan kepada Dr. Makmur sesuai dengan bukti T.1-4;-----



- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menyampaikan surat pembatalan sepihak kepada Dr. Makmur;-----
- Bahwa setahu saksi dari pihak PT Green Hill sudah 2 kali mengirimkan surat pembatalan kepada Dr. Makmur, tetapi dari pihak Dr. Makmur tidak ada respon apakah akan melanjutkan pembelian rumah atau tidak;-----
- Bahwa apabila pihak konsumen telah lalai lebih dari 1 tahun atau 365 hari, maka sebagaimana perjanjian yang telah ditanda tangani dapat dikatakan batal;-----
- Bahwa setahu saksi dengan Dr. Makmur belum ada serah terima kunci;-----  
-----
- Bahwa konsumen yang belum menanda tangani serah terima kunci tidak boleh melakukan renovasi, apabila dalam hal ini dilakukan oleh konsumen tentu dilakukan tegoran;-----
- Bahwa saksi bekerja di Perumahan Bilabong;-----
- Bahwa setahu saksi Dr. Makmur (Penggugat) pernah ada pembelian rumah di Perumahan Bilabong Permai tertanggal 30 Desember 2012 telah dilakukan pembokingan terhadap rumah di Blok F2 B2 No. 50 dengan perjanjian untuk pelunasan melalui

**Hal.53 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



KPR via bank, namun yang ternyata tidak terjadi pelunasan, maka dari itu dikirim surat pembatalan, walaupun pihak Dr. Makmur (Penggugat) merasa sudah melakukan pelunasan dan melalui kuasanya telah memperlihatkan bukti-bukti transfer sendiri melalui rekening PT GREEN HILL di Bank BCA, akhirnya mekanismenya menjadi berubah. Padahal apabila konsumen akan melakukan perubahan cara bayar harus terlebih mengisi formulir perubahan cara bayar dan ada pemberitahuan sehingga diketahui oleh pihak perusahaan sehingga pembayaran tersebut akan berubah menjadi kas bertahap;-----

- Bahwa sesuai dengan bukti setoran milik Dr. Makmur pembayaran angsuran rumah tersebut sudah lunas, setelah dicocokkan dengan rekening Koran PT GREEN HILL maka uang setoran Dr. Makmur yang masuk sudah pas;-----
- Bahwa setoran angsuran rumah dari Dr. Makmur tidak ada keterangan, jadi tidak bisa diduga, untuk apa, dari siapa, karena setiap ada rekening yang masuk ya langsung dicari, ini setoran dari siapa, karena yang seharusnya ada isi berita untuk cicilan rumah nomor berapa, atas nama siapa;-----
- Bahwa kalau setoran ada keterangan, maka penyeter harus membayar sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah) maka pembayaran tersebut akan muncul pada rekening Koran;-----



- Bahwa pembatalan sepihak yang dilakukan PT GREEN HILL kepada Dr. Makmur adalah berdasarkan keputusan dari Maneger PT GREEN HILL;-----

- Bahwa mekanisme pembelian rumah di Perumahan Bilabong adalah yang pertama melakukan pemesanan rumah, mengisi SPPR dan seterusnya yang lebih tahu adalah bagian marketing;-----

- Bahwa pada waktu itu ada yang menanyakan kepada saksi "kenapa rumah dah dibayar lunas kok dijual lagi kepada orang lain", namun hal ini saksi tahu kalau rumah itu sudah dibayar lunas setelah menerima laporan dari Dr. Makmur (Penggugat);-----

- Bahwa diperusahaan PT GREEN HILL setiap tahun dilakukan audit, tapi kalau ada setoran yang tidak menyebutkan identitas dari siapa serta berita, maka hal ini dianggap sebagai pendapatan lain-lain;-----

Misal, apabila ada konsumen yang membayar dari hal yang sama, maka tidak bisa diketahui tanpa ada konfirmasi, untuk itu setelah ada konfirmasi baru dilakukan pengecekan yang sesuai dengan slip setoran orang yang bersangkutan yang selanjutnya akan timbul di rekening Koran;-----

- Bahwa proses pembatalan adalah apabila konsumen sudah 2 kali tidak membayar sesuai dengan persetujuan maka dilakukan

**Hal.55 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



pembatalan sepihak, untuk surat pembatalan tersebut dikirim sesuai dengan alamat yang dicantumkan dalam SPPR konsumen yang bersangkutan. Surat pembatalan yang pertama diterima sesuai alamat dan ditunggu ternyata tidak ada tanggapan, sedangkan untuk surat pembatalan yang kedua tidak ada respon;-----

- Bahwa kita pernah ketemu dengan Dr. Makmur pada saat sudah lunas untuk klarifikasi, sudah ada klarifikasi/penjelasan resmi;-----

- Bahwa setoran yang tidak bertujuan maka masuk pendapatan lain-lain dalam audit;

-----

- Bahwa untuk Blok F2 B2 No. 50 type ONYX diketahui SPPR tahun 2008 dengan status terjual, tetapi pada awal ahun 2009 sampai dengan akhir tahun 2009 tidak ketahuan kelanjutannya yang sekarang menjadi *aquo*. Memang pada awalnya tidak terpikir kalau setoran tersebut untuk rumah Blok F2 B2 No. 50, karena disitu merupakan setoran secara tunai dan dalam hal ini tidak ada aturan terhadap setoran semacam itu;-----

- Bahwa yang mengirimkan surat pembatalan adalah Manager Keuangan;-----

-----

- Bahwa konsumen dapat tanda tangan akad kredit KPR adalah diseleksi terlebih dahulu oleh pihak bank yang antara lain apabila



calon konsumen tersebut telah lunas membayar

DP;-----

- Bahwa setelah konsumen menandatangani akad kredit kemudian

tanda tangan berita acara penyerahan

kunci;-----

- Bahwa yang membuat perhitungan-perhitungan biaya dalam surat

pernyataan pemesanan adalah Deal Closer adalah Bu

Mita;-----

- Bahwa perhitungan-perhitungan dalam surat pernyataan

pemesanan hal ini dilakukan antara konsumen dengan pihak

perusahaan;-----

- Bahwa apabila ada konsumen yang akan melakukan perubahan

cara bayar, misal dari pembayaran KPR dirubah yang sesuai

dengan keinginan seperti secara kas, maka konsumen terlebih

dahulu harus memberitahukan perubahan cara bayar tersebut

kepada pihak developer yaitu bagian

marketing;-----

- Bahwa apabila terjadi kelalaian pada *deal closer* menurut saksi

adalah tidak mungkin oleh karena sudah di training, sebab bila ada

perubahan cara bayar maka formulir yang secara otomatis akan

berubah systemnya

juga;-----

- Bahwa sebagaimana yang terjadi kepada Dr. Makmur dalam

pembayaran tersebut tidak ada perubahan sitem pembayaran,

namun ada setoran yang tidak bertuan, maka timbulah surat

**Hal.57 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembatalan sepihak dari perusahaan terhadap surat pernyataan pemesanan atas nama Dr. Makmur untuk rumah di Blok F2 B2 No. 50 di Bilabong Permai tertanggal 20 September 2010 dalam waktu satu tahun pertama;-----

-----

- Bahwa saksi masuk bekerja di Perumahan Bilabong Permai PT. GREEN HILL adalah pada bulan Februari 2010;-----
- Bahwa untuk rumah di Blok F2 B2 No.50 yang baru terekam atas nama Nurul Aida;-----
- Bahwa dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2012 yang telah dilakukan pihak PT GREEN HILL terhadap Dr. Makmur (Penggugat) atas rumah di Bilabong Permai Blok F2 B2 No. 50 adalah surat pembatalan sepihak, namun saksi tidak tahu untuk pembatalan sepihak pada bulan September tahun 2009;-----
- Bahwa setelah keluarnya surat pembatalan sepihak dari PT. GREEN HILL pada tanggal 20 September 2010, tindakan lain berupa somasi kepada Dr. Makmur dari PT. GREEN HILL setahu saksi tidak ada;-----
- Bahwa pembelian rumah di Perumahan Bilabong Blok F2 B2 Nomor 50 atas nama Nurul Aida sekarang sudah lunas;-----

#### Disclaimer

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



- Bahwa Dr. Makmur (Penggugat) mengetahui kalau rumah di Blok F2 B2 No. 50 dialihkan kepada orang lain, karena rumah tersebut sudah ditempati oleh orang lain;-----
- Bahwa saksi tidak ingat lagi kapan Dr. Makmur dengan kuasanya datang ke Bilabong Permai;-----
- Bahwa setahu saksi sudah pernah dilakukan pembicaraan secara kekeluargaan antara Dr. Makmur (Penggugat) dengan pihak PT. GREEN HILL (Tergugat I), namun hasilnya tidak tahu seperti apa;-----
- Bahwa keterkaitan keuangan proyek adalah hanya sebatas setoran ke bank;-----
- Bahwa job saksi adalah menerima setoran DP, kemudian setor ke bank, terus menerima kuitansi dari pusat;-----

## 2. DEWI SUHARTINI

Dibawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa prosedur pembelian rumah di Perumahan Bilabong adalah konsumen/pembeli datang sendiri ke marketing, melihat lokasi apakah sudah cocok sesuai dengan pilihan, apabila terjadi pembelian maka pembeli menyerahkan uang tanda jadi pesan rumah. Setelah membayar uang tanda jadi boking rumah

**Hal.59 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



selanjutnya konsumen menerima tanda terima kuitansi sementara, kemudian marketing stor ke bagian keuangan lalu dibuatkan kuitansi secara resmi;-----

Selanjutnya marketing membuat persetujuan SPPR yang isinya antara lain menulis identitas konsumen, rencana pembayaran, kapan mulai pembayaran, uang DP, terus pelunasan, setelah terisi semua sebagaimana dalam form yang telah disediakan terus dilanjutkan dengan tanda tangan perjanjian;-----

- Bahwa prosedur *booking fee*, ada pembelian kes keras adalah dengan pembayaran selama satu bulan, mengisi kesepakatan tanggal sampai dengan pelunasan yang sesuai dengan perjanjian, kalau dalam perjalanan lewat waktu yang ditentukan maka kena pinalti sesuai dengan perjanjian yang disepakati kedua belah pihak;---
- Bahwa saksi bekerja di PT GREEN HILL Perumahan Bilabong;-----
- Bahwa setahu saksi, Dr. Makmur belum ada serah terima kunci dari pihak Bilabong Permai dan oleh karenanya tidak boleh melakukan renovasi rumah sehingga apabila dilakukan maka ada tegoran dari pihak Bilabong Permai;-----
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan system IFCA mulai berlaku, system tersebut adalah yang dipergunakan oleh bagian keuangan, yaitu system untuk pembayaran;-----
- Bahwa pada saat menawarkan rumah di Blok F2 B2 No. 50 kepada konsumen, marketing tidak bisa ex nama, karena yang



mengetahui hal tersebut adalah bagian keuangan;-----

- Bahwa tempat tugas saksi terpisah dengan bagian keuangan tetapi masih dalam satu gedung dan satu ruangan namun disekat-sekat per bagian;-----

-----

- Bahwa apabila konsumen mau merubah cara bayar dari KPR menjadi pembayaran secara tunai, maka konsumen harus memberitahu kepada Manager Keuangan dan sepakat kedua pihak;-----
- Bahwa pembayaran melalui KPR maka konsumen harus melakukan akad kredit dan sebelum akad kredit ada masa expaiier yaitu selama 3 bulan, apabila terlambat maka pihak developer akan menelpon;-----
- Bahwa mekanisme pembelian rumah di Perumahan Bilabong adalah yang pertama melakukan pemesanan rumah, mengisi SPPR dan seterusnya;
- Bahwa SP3K diserahkan kepada developer, selanjutnya developer akan menyerahkan kepada konsumen;-----
- Bahwa pembatalan sepihak dilakukan apabila 2 x angsuran uang DP tidak dibayar oleh konsumen, adapun mengenai masalah dengan Dr, Makmur telah dikirimkan surat pembatalan 2 kali. Bahwa surat pembatalan tersebut dikirim sesuai dengan alamat

**Hal.61 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



yang tercanum dalam SPPR konsumen, surat yang pertama telah diterima oleh konsumen dan yang kedua via pos namun tidak ada tanggapan dari Dr. Makmur (Penggugat);-----

- Bahwa kita pernah ketemu dengan Dr. Makmur pada saat sudah lunas untuk klarifikasi, dan sudah ada klarifikasi/penjelasan resmi;-----
- Bahwa apabila ada uang setoran yang tidak jelas berasal dari siapa, untuk apa, maka uang tersebut dianggap tidak bertuan kemudian dimasukkan pada pendapatan lain-lain;-----
- Bahwa mengenai rumah type Onyx Blok F2 B2 No. 50 diketahui dari SPPR tanggal 30-12-2008 rumah tersebut dalam status terjual, tetapi dari awal tahun 2009 sampai pada akhir tahun 2009 tidak ketahuan kelanjutannya dan ternyata sekarang rumah tersebut statusnya *aquo*;

### 3. YOGA APRILIANUS SOPACUA

Dibawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja sebagai marketing di Perumahan Bilabong Permai PT GREEN HILL;-----
- Bahwa prosedur pembelian rumah di Perumahan Bilabong PT GREEN HILL adalah yang pertama calon konsumen datang sendiri ke lokasi untuk melihat sesuai dengan pilihan, selanjutnya ditawarkan bila cocok kemudian *booking fee* sebesar



Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), dalam hal ini sudah diatur sesuai dengan ketentuan perusahaan, setelah itu dapat memilih cara pembayaran rumah tersebut;-----

-----

- Bahwa di PT GREEN HILL penjualan rumah ada beberapa cara pembayaran yang antara lain :------

a. Pembayaran secara KPR;-----

b. Pembayaran Cash lunak;-----

c. Pembayaran Cash keras;-----

- Pembayaran melalui KPR, tahap awal adalah booking fee sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), tahap berikutnya membayar DP sebesar 30% dari harga jual. Adapun uang DP dapat diangsur selama 6 kali atau 6 bulan, yang selanjutnya untuk pelunasannya lewat KPR melalui Bank BTN atau Bank Bjb;-----

---

- Cash lunak, tahapannya adalah *booking fee* sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), lalu harga rumah bisa

**Hal.63 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



diangsur 4

kali;-----

- Cash keras, tahapannya adalah *booking fee* sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), selanjutnya pelunasan rumah terhitung 30 hari setelah membayar *booking fee*;

-----

- Bahwa SPPR ditanda tangani oleh kedua pihak;-----

- Bahwa terjadi kelalaian kepada konsumen, dilakukan pembatalan sepihak sesuai dengan aturan yang berlaku di perusahaan;-----

- Bahwa untuk pembatalan sepihak dari Tergugat (PT GREEN HILL) adalah sudah sesuai dengan aturan yang berlaku;-----

- Bahwa saksi sebagai marketing dalam penjualan rumah, jadi sudah ada;-----

-----

- Bahwa untuk memasarkan kepada nasabah yaitu melalui brosur dan ada ketentuannya;-----

- Bahwa untuk menjadi marketing ada trainingnya;-----

- Bahwa mengenai pembelian rumah yang dilakukan oleh Nurul Aida masalah pembayarannya adalah sesuai dengan ketentuan



yang \_\_\_\_\_ berlaku;

- Bahwa pada saat menjual rumah di Blok F2 B2 No. 50 kepada Nurul Aida, pagarnya sudah tidak ada;-----
- Bahwa saksi sebelum menerangkan dipersidangan terlebih dahulu diberitahu oleh atasan dan pihak Nurul Aida (Tergugat II) yang meminta untuk memberikan keterangan masalah sengketa antara Dr. \_\_\_\_\_ Makmur \_\_\_\_\_ dengan perusahaan;-----
- Bahwa Nurul Aida yang menerangkan kepada Penggugat tidak tahu;
- Bahwa kronologis rumah yang dijual statusnya standar;-----
- Bahwa standar disini adalah dengan spesifikasi sebagai berikut :  
tampak depan diplester dengan cat warna krem/kuning, halaman tanpa pagar, lantai belum keramik (floor), dinding batako tampak asli belum diplester, ruang tamu, kamar tidur ada 2, kamar mandi 1 dengan lantai keramik serta dindingnya diberi keramik tetapi tidak penuh keatas (setengah), plafon dari triplek, wc jongkok, bak mandi fiber, listrik token kapasitas 900 watt, sumur pantek (bor) dan dapat pompa air, kusen kayu, pintu triplek, pintu kamar mandi PVC;-----
- Bahwa rumah Blok F2 B2 No. 50 dijual kepada Nurul Aida (Tergugat II) pada tahun 2012 dengan harga Rp.139.000.000,00

**Hal.65 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



(seratus tiga puluh sembilan juta rupiah);-----

- Bahwa harga rumah di Perumahan Bilabong PT GREEN HILL sekarang mengalami kenaikan harga sekitar Rp5.000.000,00 (lima juta

rupiah);-----

- Bahwa saksi I masuk kerja di PT GREEN HILL sejak tahun 2006, sedangkan saksi II mulai bekerja di PT GREEN HILL sejak tahun 2011;-----

-----

- Bahwa harga rumah berubah-ubah, untuk penentuan harga terjadi tiap 6

bulan;-----

- Bahwa untuk harga rumah type ONYX 29/60 harganya sekitar Rp99.000.000,00 (sembilan puluh sembilan juta rupiah);-----

- Bahwa rumah milik Nurul Aida di Blok F2 B2 No. 50 posisinya dipojok (hook) dan ada kelebihan tanah kira-kira 60 M<sup>2</sup>;-----

- Bahwa untuk Ibu Nurul Aida tidak ada SPPJB oleh karena pembelian secara tunai, untuk pembelian secara tunai ini setelah calon pembeli setuju kemudian dibawa ke notaris dan 1 minggu kemudian menerima serah terima kunci;-----



- Bahwa saksi tidak menangani komplain, karena yang masalah komplain ditangani oleh CRO;-----
- Bahwa apabila ada konsumen yang mengalami keterlambatan pembayaran, maka yang mengetahui adalah bagian keuangan, setelah diketahui ada keterlambatan pembayaran biasanya bagian keuangan telpon;-----
- Bahwa saksi pernah mendengar ada komplain dari konsumen, yaitu mengenai bocor dan bagaimana pekerjaan rumah yang dia pesan;---
- Bahwa cara menawarkan rumah kepada konsumen adalah, contoh "Kalau bapak mau membeli rumah, bapak mau memilih rumah dengan type apa?, atau bapak mau melihat dulu, ada type ONYX, kondisi ready stok";-----
- Bahwa rumah yang sudah terjual atau belum, disana sudah system sehingga dapat dilihat secara cepat dan dapat diketahui rumah mana yang sudah terjual ataupun belum;-----
- Bahwa sejak saksi bekerja di PT GREEN HILL sudah ada system tersebut;-----  
-----

**Hal.67 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



- Bahwa yang dikerjakan Sdri. Mita adalah sama dengan pekerjaan yang \_\_\_\_\_ saksi kerjakan;-----
- Bahwa saksi mengetahui yang mengantar Nurul Aida adalah saksi DWI selaku marketing PT GREEN HILL dan pekerjaan tersebut dilakukan oleh sdri. DWI sampai dengan proses pembelian rumah tersebut selesai;-----
- Bahwa saksi mengetahui rumah yang dibeli oleh Nurul Aida bermasalah adalah setelah terbitnya Akta Jual Beli rumah tersebut;---
- Bahwa rumah di Bilabong Permai Blok F2 B2 dipasarkan mulai tahun \_\_\_\_\_ 2007/2008;-----
- Bahwa Nurul Aida membeli rumah di Perumahan Bilabong Permai Blok F2 B2 No. 50 adalah pada tahun \_\_\_\_\_ 2012;-----
- Bahwa setelah 5 tahun berjalan, diperbolehkan tak over, tetapi antara kreditur yang lama dengan kreditur yang baru harus melaporkan ke pihak bank (BTN);-----
- Bahwa apabila ada konsumen yang mencari tak over ke bagian marketing, maka pihak marketing melarang adanya pindah

Disclaimer



tangan/alih oper kredit kepada konsumen yang  
lain;-----

- Bahwa pada tahun 2012 mengenai tanda tidak laku di rumah Blok

F2 B2 No. 50, saksi tidak  
tahu;-----

- Bahwa saksi dihadirkan kepersidangan untuk menerangkan adanya kasus bentrok konsumen lama dengan konsumen yang baru;-----

- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan system IFCA mulai berlaku, system tersebut adalah yang dipergunakan oleh bagian keuangan, yaitu system untuk pembayaran;-----

4. JANSEN IVAN IGNATIUS,

Dibawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja sebagai Proyek Manager Bilabong Permai PT GREEN HILL;-----

- Bahwa pembayaran rumah yang benar dan berlaku yang antara lain adalah tanda tangan pemesanan rumah KPR, Akat Kredit dan tanda tangan berita acara serah terima kunci, setelah menandatangani berita acara serah terima kunci dilanjutkan penyerahan kunci maka baru bisa masuk rumah tersebut;-----

**Hal.69 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum menanda tangani berita acara serah terima kunci, maka konsumen tidak berhak untuk menempati rumah tersebut;-----
- Bahwa bukti surat T.2-1 adalah merupakan bukti pembayaran sementara, kemudian bukti tersebut ditukar dengan kuitansi pembayaran resmi yang bermaterai seperti bukti T.2-4;-----
- Bahwa konsumen bisa saja membayar di bank yang lain seperti pembayaran di bank Mandiri yang selanjutnya slip pembayaran dari Bank Mandiri ditukarkan dengan kuitansi resmi yang bermaterai ke bagian keuangan, kemudian di cek di rekening Koran atas nama PT GREEN HILL dengan pembeli;-----
- Bahwa kuitansi adalah yang menandakan uang setoran sudah masuk;-----  
-----
- Bahwa dari system pembayaran melalui KPR ingin berubah menjadi pembayaran secara Cash/tunai, maka harus mengisi formulir perubahan cara bayar oleh kedua belah pihak;-----
- Bahwa saksi bekerja di PT GREEN HILL GARDEN sejak tahun 2001;
- Bahwa proyek perumahan Bilabong dimulai pada tahun 2007 dan dilaksanakan sesuai dengan ijin adalah sekitar 2500 unit rumah;-----

### Disclaimer

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



- Bahwa pada tahun 2008 dimulai penjualan rumah yang pada waktu itu dalam bentuk subsidi dari pemerintah, oleh karena masih mendapat subsidi dari pemerintah sehingga masyarakat banyak yang berminat mengambil rumah di Bilabong, dan pada tahun 2010 masih membuka blok yang baru;-----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Dr. Makmur;-----
- Bahwa saksi tidak tahu perjanjian antara PT GREEN HILL dengan Dr. Makmur;-----  
-----
- Bahwa saksi tahu surat Pembatalan Sepihak tertanggal 28 Oktober 2009 dari PT GREEN HILL GARDEN yang ditujukan kepada Dr. Makmur dan telah dikirim melalui Pos, sedangkan Surat Pembatalan Sepihak yang kedua tertanggal 20 September 2010 dikirim lewat kurir yang diterima oleh pegawai/resepsionis dari Dr. Makmur, dan telah ditanda tangani oleh sipenerima;-----
- Bahwa pembatalan sepihak tersebut sudah sesuai dengan SOP (Standar Operasional Prosedur), setelah keluarnya pembatalan pihak marketing/supervisor diharuskan menghubungi konsumen karena KPR ada waktu selama 3 bulan, dan apabila terlambat maka pihak bank akan menghubungi mengenai akad kredit;-----

**Hal.71 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



- Bahwa proses KPR antara lain pembayaran tanda jadi, dilanjutkan menandatangani Surat Pernyataan Pemesanan Rumah (SPPR) lalu sambil berjalan maka konsumen wajib mengirimkan data-data sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh pihak bank, setelah diproses oleh bank lalu keluar SP3K;-----
- Bahwa setelah keluar SP3K, kemudian penjadwalan untuk akad kredit dan nantinya ada pemberitahuan pada waktu yang akan ditentukan oleh pihak bank;-----
- Bahwa pada waktu penanda tangan akad kredit dan AJB, dihadiri oleh pihak Bank, Notaris dan konsumen;-----
- Bahwa setelah penanda tangan akad kredit dan AJB, pihak PT GREEN HILL menunggu kiriman dana dari bank dan kira-kira sebulan kemudian mengundang konsumen untuk menandatangani Berita Acara serah terima kunci, baru konsumen bisa masuk rumah sesuai dengan pesanan;-----
- Bahwa Surat Pernyataan Pemesanan Rumah (SPPR) yang mengisi adalah marketing dan ditanda tangani oleh konsumen;-----
- Bahwa formulir Surat Pernyataan Pemesanan Rumah bentuknya sudah baku, berupa prosentase dari harga jual, untuk itu



ditanyakan kepada para konsumen sanggupnya  
berapa;-----

- Bahwa mengenai konsumen Dr. Makmur, saksi tidak tahu jadi  
atau tidaknya proses pembelian  
rumah;-----

- Bahwa tentang pelanggaran SPPR maka akan timbul pembatalan,  
hal ini sudah sesuai dalam ketentuan dan disepakati kedua belah  
pihak;-----

----

- Bahwa tentang job Proyek Manager Bilabong kedudukannya di  
proyek adalah diatas Super Viser dan dibawah General Manager  
(GM);-----

----

- Bahwa posisi GM adalah menangani beberapa proyek, seperti  
menangani juga proyek di  
Serpong;-----

- Bahwa tugas dari bagian tehnik adalah pengawasan  
pembangunan  
proyek;-----

----

- Bahwa Dr. Makmur dapat kunci dari bagian tehnik, tapi dalam  
kasus seperti Dr. Makmur seharusnya tidak bisa ambil kunci,  
tetapi kalau hanya pinjam kunci diperbolehkan namun segera  
dikembalikan;-----

**Hal.73 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



- Bahwa benar Dr. Makmur pinjam kunci dari bagian tehnik, lalu memasang pagar, yang secara kasat mata kelihatan sehingga pemasangan pagar yang dilakukan oleh Dr. Makmur diberhentikan, tidak bisa dilanjutkan yang kemudian pagar yang sedang dipasang tersebut dicopot, karena setahu saksi rumah tersebut pada waktu itu belum terjual dan belum ada pemiliknya;-----
- Bahwa pagar dibongkar pada tanggal 2012, karena ada stok rumah yang belum terjual tetapi kok tiba-tiba ada orang yang membangun pagar rumah, padahal belum ada serah terima kunci dan Saksi tidak tahu orang itu adalah Dr. Makmur;-----
- Bahwa pada tahun 2012 saksi menyuruh pegawai PT GREEN HILL untuk menyetop tukang yang pasang pagar dan diminta kepada pekerja agar menghadirkan orang yang menyuruh/pemilik dari rumah tersebut;-----  
-----
- Bahwa seingat saksi orang yang memasang pagar itu adalah di rumah Blok F2 B2 No. 50;-----
- Bahwa selanjutnya saksi mencari informasi dan terus beberapa hari kemudian ada kurir yang datang dengan membawa bukti setoran dari atas nama Dr. Makmur dan mengatakan "Rumah tersebut (Blok F2 B2 No. 50) sudah dibeli oleh Dr. Makmur", sejak



itu saksi baru mengetahui adanya transfer dana yang selanjutnya bagian keuangan mengecek tentang setoran-setoran dari Dr. Makmur tersebut dan ternyata didapat angka-angka setoran tanpa nama. Setelah terlihat angka-angka penyetoran tersebut kemudian minta bagian keuangan untuk telusuri tentang rumah di Blok F2 B2 No. 50, dari hasil rekening muncul dan ada setoran-setoran yang tanpa nama tersebut yang sesuai dengan angka-angka pada slip setoran dari Dr. Makmur tersebut sejak tahun 2009, ahun 2010 dan tahun 2011;-----

- Bahwa hasil bongkaran pagar sampai sekarang masih ada dan disimpan, memang pada waktu itu sebulan setelah dibongkar ada yang datang, maka dipersilahkan kalau mau mengambil pagar tersebut. Dengan inisiatif sendiri saksi mendatangi ke Rumah Sakit BMC, karena sesuai informasi kalau Dr. Makmur bertugas di rumah sakit tersebut, namun tidak ketemu dan ada penjelasan dari petugas di rumah sakit kalau Dr. Makmur tidak datang setiap hari oleh karena hanya menangani kasus-kasus tertentu saja;-----
- Bahwa pada saat saksi disuruh oleh atasan, targetnya karena ada kaitannya dengan foto copy pembayaran, jadi ingin memperjelas supaya Dr. Makmur mengerti bagaimana kok tidak mengikuti sesuai dengan pesannya, apabila bisa berbicara langsung dengan Dr. Makmur maka permasalahannya akan lebih jelas;-----

**Hal.75 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



- Bahwa saksi tidak mengejar/mencari ke alamat yang sesuai dengan identitas dalam KPTnya Dr. Makmur, sehubungan Dr. Makmur memberi alamat yang tercantum termasuk dengan alamat di rumah sakit, maka bagi saksi dengan tujuan untuk lebih efisien waktu sehingga mendatangi Dr. Makmur ke rumah sakit demi konsumen padahal seharusnya konsumen itu sendiri yang harus lebih aktif;-----
- Bahwa proses pembatalan sepihak yang dilakukan oleh perusahaan terhadap Dr. Makmur adalah sudah sesuai dengan SOP, karena sebelumnya Dr. Makmur sudah dihubungi via telepon dan diterima oleh istrinya dan ternyata tidak tanggapan, sebab bagian keuangan sangat cerewet dikarenakan apabila terjadi pembatalan yang rugi adalah bagian marketing;-----
- Bahwa untuk komunikasi dengan Dr. Makmur adalah sulit dan juga karena tidak ada respon sehingga tidak lagi menghubungi ulang yang akhirnya hal tersebut diabaikan, maka rumah tersebut dijual kepada orang lain;-----
- Bahwa rumah Blok F2 B2 No. 50 sudah pernah ditawarkan sebelum adanya surat pembatalan tetapi tidak laku;-----
- Bahwa yang membongkar pagar tersebut adalah dari pihak Perumahan Bilabong Permai PT GREEN HILL;-----



- Bahwa untuk SP3K prosedurnya adalah dikirim, ke Dr. Makmur ada, sedangkan untuk akad kredit diberitahukan oleh bagian marketing via telpon;-----  
----
- Bahwa yang memberitahukan dari bagian marketing dahulu adalah ibu MITA, tetapi sekarang sudah keluar;-----
- Bahwa pada waktu pemberitahuan via telpon kepada Dr. Makmur yang menerima saat itu adalah istrinya yang mana waktu itu istrinya mengatakan “Bunganya terlalu besar kalau 15%”, padahal sebelumnya sudah tahu;-----
- Bahwa apa alasan Dr. Makmur sampai sekarang tidak akad kredit, saksi tidak tahu, padahal apabila pada waktu itu Dr. Makmur datang ke marketing bisa dilakukan penjadwalan ulang;-----
- Bahwa prosedur pengelolaan rumah harus lengkap dengan dokumen-dokumen, contoh konsumen Nurul Aida (T.II), tanpa dokumen yang lengkap maka belum sah untuk menempati rumah tersebut;-----  
----

Bahwa saksi yang menanda tangani berita acara yang terlebih dahulu telah di paraf oleh bagian marketing, dan bagian keuangan;-----

**Hal.77 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



Untuk bagian AJB adalah Ibu Maya, beliau adalah kasir yang merangkap bagian uang masuk perusahaan, dalam hal perkara Dr. Makmur tidak melalui proses seperti ini;-----

- Bahwa saksi tidak tahu secara persis jumlah total uang setoran Dr. Makmur yang sudah masuk ke rekening PT GREEN HILL;-----

- Bahwa identitas yang terlampir dalam surat pemesanan antara fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK);-----

- Bahwa untuk surat menyurat di alamat yang ada adalah untuk memudahkan administrasi pada saat mengajukan KPR, maka untuk kasus perkara Dr. Makmur adalah karena tercantum ada alamat rumah sesuai dengan KTP dan alamat rumah sakit, tetapi ternyata setelah dicari pihak rumah sakit memberitahukan kalau Dr. Makmur tidak bertugas setiap hari;-----

- Bahwa rumah di Blok F2 B2 No. 50 dijual kepada Nurul Aida (T-II) menurut pendapat saksi pihak pembeli (Nurul Aida) tidak diberitahu oleh marketing kalau rumah tersebut bermasalah;-----

- Bahwa mengenai uang Dr. Makmur yang sudah masuk ke rekening PT GREEN HILL sudah ada pernyataan, telah dibahas untuk mencari solusinya yang kemudian datang Kuasanya dari Dr. Makmur. Dari pihak PT GREEN HILL ada usaha untuk pengembalian uang milik Dr. Makmur yang sudah masuk tersebut



yang telah dibicarakan dalam pertemuan antara konsumen (pihak Dr. Makmur) dengan pihak PT GREEN HILL di perusahaan sedangkan pihak Nurul Aida (Tergugat II) tidak dilibatkan dalam pertemuan tersebut;-----

- Bahwa pihak Nurul Aida (T.II) bila mengetahui adanya masalah dengan rumah yang akan dibeli, kemungkinan tidak jadi membeli rumah;-----

----

- Bahwa setoran tunai Dr. Makmur ke rekening langsung PT GREEN HILL lewat bank BCA;-----

- Bahwa pihak PT GREEN HILL atas setoran tanpa nama tersebut dari Dr. Makmur setelah didapat angka-angka dengan jumlah yang berbeda-beda, setahu saksi tidak ada penyelidikan langsung ke bank penerima setoran, namun hanya dilakukan berdasarkan data-data yang terekam di rekening Koran perusahaan saja;-----

- Bahwa saksi selaku General Manager Proyek mengetahui masalah tersebut setelah ada pembeli lain, tetapi pada saat itu Nurul Aida (T-II) belum melakukan pembayaran uang DP;-----

- Bahwa waktunya diskusi dengan Dr. Makmur (Penggugat), saksi sudah lupa dan benar saksi selaku bagian eksekusi dilapangan;-----

**Hal.79 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



- Bahwa setahu saksi, Nurul Aida (Tergugat II) pembelian rumah dengan pembayaran secara tunai/cash;-----
- Bahwa untuk pengembalian uang terhadap Dr. Makmur yang sudah masuk dari tahun 2008 sampai dengan tahun 2011 dengan perhitungan sejumlah Rp77.266.000,00 (tujuh puluh tujuh juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah) sebagaimana surat tertanggal 18 Februari 2013;-----
- Bahwa pada waktu bagian legal perusahaan mengirimkan surat tertanggal 18 Februari 2013 kepada Dr. Makmur (Penggugat), perkara **aquo** belum didaftarkan ke pengadilan;-----
- Bahwa pembelian rumah yang dilakukan oleh Nurul Aida (Tergugat II), adapun pada awalnya Nurul Aida (Tergugat II) datang ke kantor marketing Perumahan Bilabong Permai PT GREEN HILL. Adapun syarat-syarat yang dibutuhkan pada awalnya adalah fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami/istri bagi yang sudah menikah, Kartu Keluarga (KK), fotocopy surat nikah dan slip gaji yang bersangkutan, selanjutnya tanda tangan SPPR dilanjutkan membayar tanda jadi (*booking fee*) yang besarnya sudah ditentukan oleh pihak perusahaan;-----

-----



Kemudian pembayaran harga rumah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, setelah konsumen membayar di bank yang telah ditentukan oleh pihak perusahaan dalam hal ini adalah Bank BCA, lalu konsumen konfirmasi dengan membawa fotocopy slip setoran pembayaran tersebut;-----

Setelah itu pihak perusahaan dalam hal ini bagian keuangan melakukan pengecekan terhadap setoran tersebut dalam rekening Koran, setelah cocok kemudian dibuatkan kuitansi resmi/asli bermaterai sebagai tanda bukti setor dari bagian keuangan perusahaan. Setelah pembayaran dinyatakan lunas kemudian konsumen dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris, proses selanjutnya dibuatkan Berita Acara serah terima kunci, pada saat itu juga konsumen dinyatakan sah selaku pemilik rumah dan siap untuk menempatinya;-----

- Bahwa harga jual rumah pada tahun 2008 untuk rumah **aquo** adalah Rp79.380.000,00 (tujuh sembilan juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah), adapun harga jual pada tahun 2013 dengan luas yang sama, saksi tidak hafal;-----
- Bahwa sesuai dengan brosur tahun 2013 harga rumah dengan type ONYX luas tanah 78 M<sup>2</sup> adalah Rp139.000.000,00 lebih, apabila ada kelebihan tanah maka per meternya dengan harga Rp870.000,00 (delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah);-----

**Hal.81 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



- Bahwa saksi tidak tahu apakah Nurul Aida (Tergugat II) sudah terima sertipikat atau belum, tetapi setahu saksi sertipikat jadi paling cepat kira-kira 3 (tiga) bulan setelah tanda tangan Akta Jual Beli;-----
- Bahwa standar subsidi dari pemerintah melalui BTN untuk konsumen dengan gaji minimal Rp1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah) dan maksimalnya adalah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), apabila konsumen dengan penghasilan lebih dari standar maksimal perbulan tidak boleh;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 26 September 2013 dan pada akhirnya kedua belah pihak berperkara menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon Putusan;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dan terurai dalam Berita Acara persidangan dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam uraian putusan ini;-----

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

##### **DALAM PROVISI :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana di uraikan diatas;-----

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini memberikan Putusan Provisi/ Pendahuluan berupa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Memerintahkan kepada Tergugat II segera dan seketika mengosongkan rumah sebelum adanya keputusan mengenai pokok perkara, jika perlu dengan bantuan aparat penegak hukum;-----
2. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini kepada Penggugat;-----

Menimbang, bahwa tuntutan Provisionil adalah bersifat sementara yang dalam praktek hanya dapat dikabulkan karena adanya hal-hal yang bersifat mendesak dan harus segera dilaksanakan, sebagai tindakan pendahuluan sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara. Bahwa tuntutan Provisionil yang diajukan Penggugat tersebut diatas telah menyangkut pokok perkara yang harus terlebih dahulu melalui proses pembuktian apakah rumah dan tanah yang menjadi obyek sengketa adalah merupakan milik Penggugat atau bukan. Demikian juga selama proses dipersidangan Majelis Hakim tidak menemukan adanya alasan yang bersifat mendesak yang segera harus dilaksanakan sehingga tuntutan provisi yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut adalah tidak beralasan dan harus ditolak;-----

## DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas;-----

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I mengajukan Eksepsi mengenai :-----

**Hal.83 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



1. Kompetensi Relatif, berdasarkan pasal 118 ayat 1 HIR “yang berwenang adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat  
“;-----

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsi poin 1 Tergugat I menguraikan sebagaimana yang termuat dalam jawabannya pada dalil poin 1.1 berkaitan dengan domisili Tergugat I yang mengakibatkan pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili perkara a quo, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela yang pada pokoknya amarnya sebagai berikut:-----

MENGADILI;

1. Menolak eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang mengadili perkara No. 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn.;-----
3. Memerintahkan para pihak melanjutkan pemeriksaan perkara ini;-----
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;  
-----
2. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscur libel);-----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tersebut yang berkaitan dengan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, setelah mencermati secara teliti baik gugatan maupun dalil eksepsi Tergugat I, Majelis berpendapat eksepsi tersebut telah menyangkut pembuktian pokok perkara sehingga Eksepsi yang diajukan



oleh Tergugat I tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak seluruhnya;-----

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan pihak Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;-----

Menimbang, bahwa setelah pengadilan memeriksa secara teliti dan seksama yang menjadi pokok permasalahan antara pihak Penggugat dengan Para Tergugat adalah mengenai apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian secara materiil berupa sejumlah uang yang telah disetorkan kepada Tergugat I sebagai pembayaran rumah type Onyx, Blok F2 B2 no. 50 di kompleks Bilabong Permai, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor;-----

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I menyangkal telah melakukan perbuatan melawan hukum, bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I adalah telah sesuai dengan klausul SPPR mengenai sanksi-sanksi yang disebutkan pada point 1, 2 dan 3 khususnya point 2 “apabila pembeli dalam jangka waktu 30 hari sejak menandatangani surat ini tidak melakukan penambahan pembayaran, maka pemesanan ini dengan sendirinya menjadi batal, dan pembeli dengan developer sepakat untuk melepaskan ketentuan 1266 dan 1267 KUHPdata dan developer dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan pengembalian atau kompensasi (ganti rugi) dalam bentuk apapun“, sehingga pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat tersebut tidak sesuai dengan klausul yang disepakati di SPPR, sehingga Tergugat I sesuai dengan klausul di SPPR berhak menjual unit tersebut kepada pihak manapun;-----

**Hal.85 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II menyangkal telah melakukan perbuatan melawan hukum, bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat I adalah perikatan perjanjian jual beli yang didasari oleh etika baik dan didasari oleh landasan hukum yang kuat;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan pihak Penggugat telah dibantah oleh pihak Tergugat, maka pihak Penggugat harus dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya sedangkan pihak Tergugat harus pula dibebani untuk membuktikan dalil bantahannya;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya tersebut Penggugat mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-14 dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang keterangannya sebagaimana tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa T-I.1 sampai dengan T-I.9 dan mengajukan 1 (satu) orang saksi yang keterangannya sebagaimana tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa T-II.1 sampai dengan T-II.10. dan mengajukan 4 (empat) orang saksi yang keterangannya sebagaimana tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1. yaitu berupa Surat Pernyataan dan Pemesanan nomor 1673/GHG/BP/XII/2008, mengenai pemesanan sebuah rumah oleh Penggugat, type Onyx, Blok F2 B2 no. 50 di kompleks Bilabong Permai, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seharga Rp. 79.380.000,- (tujuh puluh sembilan juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) serta jadwal pembayaran berikut lampiran aturan pembeliannya;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah pula mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.2. berupa brosur promosi penjualan perumahan Bilabong Permai Bogor, dan bukti surat yang diberi tanda P.3.a. sampai dengan P.3.n. yaitu berupa bukti kwitansi sementara serta bukti transfer setoran-setoran Penggugat melalui Bank sebagai pembayaran angsuran pembelian rumah type Onyx, Blok F2 B2 no. 50 di kompleks Bilabong Permai, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor;-----

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat Penggugat yang diberi tanda P.1. sampai dengan P.3. tersebut, Tergugat I tidak menyangkal terhadap hal tersebut;-----

Menimbang, bahwa tidak menyangkalnya Tergugat I haruslah dianggap sebagai bukti yang cukup untuk membenarkan keadaan yang diakui Tergugat I tersebut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa telah terjadi pemesanan rumah type Onyx, Blok F2 B2 no. 50 di kompleks Bilabong Permai, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, oleh Penggugat kepada Tergugat I;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti Penggugat yang diberi tanda P.3.a. berupa kwitansi sementara sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) sebagai booking fee pembelian rumah type Onyx, blok F2 B2 no. 50 di kompleks Bilabong Permai, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor;-----

**Hal.87 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat yang diberi tanda P.3.b. sampai dengan P.3.c. yaitu berupa bukti transfer setoran-setoran Penggugat melalui Bank sebagai pembayaran DP I tertanggal 17 Januari 2009 dan DP II tertanggal 16 Februari 2009 atas pembelian rumah type Onyx, Blok F2 B2 no. 50 di komplek Bilabong Permai, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, Majelis Hakim berpendapat bahwa senyatanya telah ada pengiriman sejumlah uang oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagai DP I dan DP II sebagaimana yang telah disepakati oleh pihak Penggugat dan Tergugat I sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan dan Pemesanan (bukti surat P.1.), dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa benar telah terjadi pemesanan rumah tersebut oleh Penggugat kepada Tergugat I;-----

Menimbang, bahwa berkaitan dengan surat bukti Penggugat yang diberi tanda P.3.a.dan P.3.b serta P.3.c. tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa pembayaran booking fee, DP I dan DP II tersebut oleh Penggugat adalah pembayaran tanda jadi atau sering disebut panjar, dan dengan adanya uang panjar saja, belumlah ada jual beli mengenai rumah type Onyx, Blok F2 B2 no. 50 di komplek Bilabong Permai, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, yang menjadi Obyek sengketa, sebagaimana sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tentang Panjer dalam jual Beli (vide : Putusan Mahkamah Agung RI nomor 86K/Sip/1972 tanggal 30-10-1976 );-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat yang diberi tanda P.3.d. sampai dengan P.3.n. yaitu berupa bukti transfer setoran-setoran Penggugat melalui Bank sebagai pembayaran angsuran pembelian rumah type Onyx, Blok F2 B2 no. 50 di komplek Bilabong Permai, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, dibandingkan dengan lampiran bukti P.1. berupa tata cara

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran syarat-syarat ketentuan mengenai hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah pembayaran DP II tertanggal 16 Februari 2009 dengan angsuran pertama (vide : bukti P.3.d.) tertanggal 15 Oktober 2009 terdapat selisih waktu yang terpaut jauh tanpa kejelasan dari pihak Penggugat maupun Tergugat I mengenai cara dan waktu pembayaran;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang tercantum dalam lampiran bukti P.1. berupa tata cara pembayaran syarat-syarat ketentuan berlaku mengenai hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa seharusnya pihak Tergugat I bertindak aktif memberikan konfirmasi dan pemberitahuan kepada Penggugat berkaitan dengan cara pembayaran yang disepakati kemudian segera setelah pembayaran DP II, dan bukan malah mengirimkan surat pembatalan sepihak yang pertama sebagaimana bukti surat Tergugat yang diberi tanda T.I.3. tertanggal 27 Oktober 2009;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi JANSEN IVAN IGANTIUS dipersidangan, terungkap fakta bahwa Penggugat tidak diberikan penjelasan serta pemberitahuan yang cukup berkaitan dengan cara pembayaran atas transaksi yang dilakukan dengan Tergugat I, sehingga menimbulkan persoalan terhadap proses pembayaran rumah type Onyx, blok F2 B2 no. 50 di komplek Bilabong Permai, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan perbuatan Tergugat I yang tidak memberikan informasi dan kejelasan cara bayar terhadap proses pembelian rumah tersebut oleh Penggugat sebagai pembeli dan tergugat I sebagai penjual, serta menindak lanjuti proses pembelian dengan mengarahkan

**Hal.89 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat selaku pembeli mengenai proses administrasinya, akan tetapi Tergugat I justru menjual obyek sengketa kepada Tergugat II, maka perbuatan tersebut menimbulkan pelanggaran hak Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;-----

Menimbang, bahwa dimana seharusnya Tergugat I lebih mengambil peran dan bertindak aktif selaku penjual untuk memberikan pelayanan yang baik kepada pembeli, karena syarat dan ketentuan yang berlaku terhadap semua proses jual beli rumah type Onyx, blok F2 B2 no. 50 di kompleks Bilabong Permai, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, ada dan dibuat oleh Tergugat I, dimana Penggugat selaku pembeli hanya diberikan pilihan-pilihan berkaitan dengan cara bayar;-----

Menimbang, bahwa tidak sinkronnya divisi-divisi yang ada pada Tergugat I maka mengakibatkan Penggugat tidak mematuhi cara pembayaran atas rumah type Onyx, Blok F2 B2 no. 50 di kompleks Bilabong Permai, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor tersebut;-----

Menimbang, bahwa pengertian perbuatan melawan hukum undang-undang tidak memberikan definisi. Perbuatan melawan hukum pada awalnya didefinisikan sebagai perbuatan yang melawan hukum dan bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan. Akan tetapi sejak adanya Arrest HR 1919 yaitu dalam kasus Lindebaum VS Cohen pengertian perbuatan melawan hukum mengalami pergeseran, dimana pengertian perbuatan melawan hukum diartikan suatu perbuatan yang walaupun tidak bertentangan dengan undang-undang sudah dianggap melawan hukum apabila ternyata bertentangan dengan kepatutan dalam pergaulan masyarakat;-----

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkembangannya menurut doktrin dan Yurisprudensi bahwa suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH perdata apabila perbuatan tersebut memenuhi salah satu kriteria atau unsur sebagai berikut:

- Perbuatan tersebut melanggar hak subyektif orang lain; atau;-----
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; atau;-----
- Melanggar kesusilaan; atau;-----
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga;-----

Menimbang, bahwa oleh karena bersifat alternatif, maka suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum, apabila salah satu dari ke empat kriteria tersebut terpenuhi oleh suatu perbuatan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya khusus yang berkaitan dengan perbuatan Tergugat I serta sudah sepatutnyalah perbuatan Tergugat I tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah dalil Tergugat II adalah perbuatan yang sah menurut hukum;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya tergugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-II.1 sampai dengan T-II.10. dan mengajukan 4 (empat) orang saksi yang keterangannya sebagaimana tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-II.1 sampai dengan T-II.10. dimana isinya adalah keseluruhan proses

**Hal.91 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari mulai kwitansi sementara nomor : 9602 pembayaran cash Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk booking fee 1 unit rumah type 29/120, blok F2 B2 no. 50 di perumahan Bilabong Permai, tanggal 23 April 2012., sampai dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3002 tentang kepemilikan tanah dan bangunan rumah type 29/120, blok F2 B2 no. 50 di perumahan Bilabong Permai Bogor, atas nama Nyonya Nurul Aida;-----

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi DWI SUHARTINI dihubungkan dengan bukti surat yang diberi tanda T-II.1 sampai dengan T-II.10., terungkap fakta dipersidangan bahwa Tergugat II telah bertindak sebagai pembeli yang beritikad baik dan telah melalui proses hingga keperalihan hak atas sebuah rumah type 29/120, Blok F2 B2 no. 50 di perumahan Bilabong Permai Bogor;---

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II tidak dapat dibebankan pertanggungjawaban atas apa yang telah dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I dalam kaitannya dengan jual beli yang telah dilakukan tersebut;-----

Menimbang, bahwa berkaitan dengan segala hal mengenai perbuatan Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat II adalah pihak pembeli yang beritikad baik, maka haknya haruslah dilindungi, dan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II dalam perkara ini, adalah hal yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap Tergugat II, oleh karenanya majelis hakim berkesimpulan bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II adalah hal yang sah menurut hukum;-----

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya khusus berkaitan dengan perbuatan Tergugat I maka Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haruslah dinyatakan sebagai pihak yang benar, dan sudah sepatutnyalah gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;-----

Menimbang, bahwa untuk itu Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan Petitem Penggugat satu per satu;-----

Menimbang, bahwa mengenai petitem no. 1 gugatan Penggugat apakah dapat dikabulkan maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu petitem gugatan Penggugat yang lain;-----

Menimbang, bahwa petitem no. 2 Penggugat meminta agar Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang akan diletakkan dalam perkara ini, Majelis berpendapat bahwa dalam perkara ini tidak dilakukan sita jaminan terhadap obyek sengketa, maka petitem ini haruslah ditolak;-----

Menimbang, bahwa Petitem no. 3 Penggugat mohon agar Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas telah ternyata bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan yang tidak memberikan informasi dan kejelasan cara bayar terhadap proses pembelian rumah tersebut oleh Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai penjual, sehingga mengakibatkan Penggugat tidak mematuhi cara pembayaran atas rumah type onyx, Blok F2 B2 no. 50 di komplek Bilabong Permai, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, dan tetap menerima angsuran pembayaran dari Penggugat, khusus terhadap Tergugat I, dengan demikian sudah sepatutnya petitem ini dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa Petitem no. 3 Penggugat mohon agar Menyatakan Tergugat II juga telah melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap Tergugat II, sebagaimana pertimbangan Majelis

**Hal.93 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim tersebut diatas, tidak dapat dibebankan pertanggungjawaban Terhadap apa yang telah dilakukan Tergugat I, maka Majelis Hakim berpendapat tidak beralasan hukum untuk dapat dikabulkan dan haruslah ditolak;-----

Menimbang, bahwa mengenai Petitum No. 4 dan 5 Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat II dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi serta perbuatan Tergugat adalah perbuatan yang sah menurut hukum, maka sudah sepatutnyalah Petitum gugatan Penggugat No. 4 dan 5 ini dinyatakan tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;-----

Menimbang, bahwa Petitum no. 6 Penggugat mohon agar Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat penggantian kerugian materiel secara seketika dan sekaligus lunas sebesar Rp142.380.000,- (seratus empat puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah), Mjelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat II telah dikeluarkan dari pertanggungjawaban, dan kerugian Penggugat tersebut timbul akibat perbuatan Tergugat I, serta Penggugat telah dapat membuktikan kerugian materiel secara rinci, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat I haruslah membayar kerugian Penggugat tersebut secara sendiri, dengan demikian petitum ini dapatlah dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa Petitum no. 7 penggugat mohon agar Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara sekaligus dan seketika lunas kepada Penggugat pengganti kerugian moril berupa keterkejutan, kekecewaan, atau berkurangnya hak Penggugat untuk menikmati kenyamanan hidup sebagai akibat perbuatan melawan hukum tersebut, yang tidak terhingga nilainya sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah), Majelis Hakim berpendapat

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa oleh karena dalam persidangan Penggugat tidak dapat membuktikan hal tersebut secara riil maka sudah sepatutnyalah Petitem ini ditolak;-----

Menimbang, bahwa Petitem no. 8 penggugat mohon agar Menyatakan membatalkan segala bentuk Perikatan ataupun Akad Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II, dan menghapus nomer register akta Jual Beli dan buku besar Tergugat yang diperuntukkan untuk kepentingan itu, dan menyatakan TIDAK SAH pemecahan sertifikat ke atas nama Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat II adalah pihak pembeli yang beritikad baik, maka haknya haruslah dilindungi, dan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II dalam perkara ini, adalah hal yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap Tergugat II, oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II adalah hal yang sah menurut hukum, oleh karenanya Petitem ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;-----

Menimbang, bahwa Petitem no. 9 Penggugat mohon agar Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini kepada Penggugat, majelis hakim berpendapat bahwa sebagaimana pertimbangan majelis hakim pada pertimbangan petitem no. 8, diambil alih sebagai pertimbangan petitem pada no. 9 ini, maka dengan demikian petitem ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;-----

Menimbang, bahwa Petitem no. 10 Penggugat mohon agar Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat

**Hal.95 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



adalah hal yang sah menurut hukum, oleh karenanya Petitum ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;-----

Menimbang, bahwa Petitum no. 11 Penggugat mohon agar Menyatakan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding dan kasasi, Majelis Hakim berpendapat oleh karena dalam perkara ini syarat-syarat untuk menjatuhkan putusan dimaksud sebagaimana diatur pasal 180 HIR tidak terpenuhi, maka petitum nomor 11 harus ditolak;-----

Menimbang, bahwa Petitum no. 12 Penggugat mohon agar Biaya perkara menurut hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak Tergugat I adalah di pihak yang dikalahkan maka harus dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan dicatumkan dalam amar putusan;-----

Mengingat ketentuan pasal 1365 KUH Perdata, Pasal 118 HIR dan 181 HIR, UU No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;-----

### M E N G A D I L I

#### I. DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;-----

#### II. DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;-----

#### III. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;-----



2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;-----
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat penggantian kerugian materiel secara seketika dan sekaligus lunas sebesar Rp142.380.000,- (seratus empat puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) yang dapat diperinci sebagai berikut:-----

a. Uang Pembelian rumah	Rp 79.380.000,00;---
-----	
Biaya perkara -----	Rp 40.000.000,00;---
Biaya Pemagaran & Penanaman Pohon --	Rp 15.000.000,00;---
Biaya Menaikkan daya dan BN PLN -----	Rp 3.000.000,00;---
Lain-lain -----	Rp 5.000.000,00;---
<b>J u m l a h -----</b>	<b>Rp142.380.000,00;---</b>

4. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini sebesar Rp1.426.000,00 (Satu Juta Empat Ratus Dua Puluh Enam Ribu Rupiah);-----
5. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;-----

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari : Kamis, tanggal : 10 Oktober 2013 oleh kami :

**CH. RETNO DAMAYANTI, SH.** selaku Hakim Ketua, **LOISE BETTI SILITONGA, SH.,MH** dan **ST. IKO SUDJATMIKO, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari : **Kamis** tanggal : **24 OKTOBER 2013** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim Anggota tersebut diatas, dibantu oleh: **AMAT KARDI** selaku Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II tanpa hadirnya Turut Tergugat;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

**Hal.97 dari 71hal. Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2013/PN.Cbn**



Ttd.

LOISE BETTI SILITONGA, SH.,MH

Ttd.

ST. IKO SUDJATMIKO, SH.

Ttd.

CH. RETNO DAMAYANTI, SH

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

AMAT KARDI

**Perincian Biaya:**

1. Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
Biaya Proses	Rp 50.000,00
Biaya Panggilan	Rp 935.000,00
Biaya P.S	Rp 400.000,00
Redaksi	Rp 5.000,00
Meterai	Rp 6.000,00 +

Jumlah .....Rp1.426.000,00 (Satu Juta Empat Ratus Dua Puluh Enam Ribu Rupiah);

**Disclaimer**

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