



PUTUSAN

Nomor 365/PDT/2020/PT.SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

M. HASAN NURDIN, Pekerjaan Swasta, Alamat Jalan Penataran VI, Rt. 11, Rw. 003, Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang ;untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Pembanding** semula **TERGUGAT** memberikan Kuasa kepada IVAN NOVICK ADIGUNAWAN, SH, ANDI DWI OKTAVIAN, SH MH dan NUR SHOLIKIN, SH berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Maret 2020 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 21 April 2020 Nomor 734/PDT/K.Kh/2020/PN.SMG, sebagai Pembanding ;

M e l a w a n :

1. **SRI HARYANTI**, Pekerjaan, Buruh, Alamat. Jl. Jembawan, Rt. 03, Rw. 01, Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula PENGGUGAT I ;**
2. **ENDANG SRI ASTUTI**, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat, Wado, Rt. 01, Rw. 02, Desa Wado, Kecamatan, Kedungtuban, Kabupaten Blora, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula PENGGUGAT II ;**
3. **ISTIYANTI**, Pekerjaan Swasta, alamat Blok Sitinggal, Rt. 018, Rw. 04, Desa Karangasem, Kecamatan Plumbon, Kabupaten Cirebon, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III semula PENGGUGAT III;**
4. **WIDOYOKO**, Pekerjaan, Swasta, Alamat Karanganyar, Rt. 05, Rw. 01, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota



Semarang, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding**

IV semula PENGGUGAT IV;

5. **ZAINUL IHSAN**, Pekerjaan dagang, alamat: Karanganyar, Rt. 05, Rw. 03, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding V semula PENGGUGAT V ;**

6. **MOH TOKIT**, Pekerjaan Swasta ; Alamat Dusun Tulung, Rt. 021, Rw. 005, Desa Karang, Kecamatan Kepoh Baru, Kabupaten Bojonegoro, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VI semula PENGGUGAT VI ;**

7. **BUDI SUPRIYATNO**, Pekerjaan swasta, alamat Dukuh Cegunan, Rt. 001, Rw. 004, Kel. Tegorejo, Kecamatan Pegandon, Kabupaten Kendal, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VII semula PENGGUGAT VII;**

8. **SUTRISNO**, Pekerjaanswasta, alamat Dusun Dukuh, Rt. 07, Rw. 02, Desa Jatirejo, Kecamatan Suruh, Kabupaten Semarang, selanjutnya disebut sebagai Terbanding VIII semula **PENGGUGAT VIII;**

9. **RINI KRISMAWATI**, Pekerjaan, Swasta, Alamat Karanganyar, Rt. 06, Rw. 01, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IX semula PENGGUGAT IX ;**

10. **MOCHAMAD SOLEH**, Pekerjaan Swasta, Alamat:, Tugurejo, Rt. 08, Rw. 03, Kelurahan Tugurejo, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, selanjutnya disebut sebagai Terbanding X semula **PENGGUGAT X ;**

11. **SRI BUDIYATI**, Pekerjaan, Swasta ; Alamat: Sendangsari Tambakaji, Rt. 04, Rw. 11, Kelurahan Tambakaji, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ngaliyan, Kota Semarang, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding XI semula PENGGUGAT XI** ;

12. **NUGROHO WAHYU PINONTO**, Pekerjaan Swasta Alamat, Desa Sarirejo, Rt. 10, Rw. 01, Desa Sarirejo, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding XII semula PENGGUGAT XII** ;

13. **NGATIMIN**, Pekerjaan, Swasta ;Alamat Jl. Perum Karanganyar Permai Blok A, Rt.08, Rw.03, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang ;Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding XIII semula PENGGUGAT XIII** ;

14. **PARJI**, Pekerjaan Swasta, Alamat: Desa Tanjung, Rt. 02, Rw. 03, Desa Tanjung, Kecamatan Tuban, Kabupaten Blora, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding XIV semula PENGGUGAT XIV** ;

15. **NASRUDIN**, Pekerjaan Swasta, alamat Genuk Karanglo, Rt. 04, Rw. 02, Kelurahan Tegalsari, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, selanjutnya disebut sebagai Terbanding XV semula **PENGGUGAT XV** ;

16. **EDI PURNOMO**, Pekerjaan Swasta, Alamat Jl. Jembawan IV RT. 07, RW. 01, Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding XVI semula PENGGUGAT XVI** ;

17. **V. WIDHI WAHYUDI** ; Pekerjaan Swasta ; Alamat Wonosari, Rt. 18, Rw. 09, Desa Purwosari, Kecamatan Girimulyo, Kabupaten Kulonprogo, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding XVII semula PENGGUGAT XVII**;



18. **PARYONO**, Pekerjaan swasta, alamat Perum Karanganyar Permai Blok A/5, Rt. 08, Rw.13, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, selanjutnya disebut sebagai Terbanding XVIII semula **PENGGUGAT XVIII** ;
19. **SUTONO**; Pekerjaan swasta, alamat Karanganyar, Rt. 04, Rw. 02, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Karanganyar, Kota Semarang, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding XIX semula PENGGUGAT XIX** ;

Penggugat 1 sampai Penggugat XIX memberikan kuasa kepada **ARYAS ADI SUYANTO,SH,MH , DEDDY SOELISTIJONO,SH**, Advokat / Pengacara pada Law Office ‘ **ARYAS ADI SUYANTO, SH.,MH & ASSOCIATES** ‘ yang berkantor di Jalan Cempolorejo I No 20 RT.005 RW.003, Kelurahan Krobokan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Mobile Phone 0817453214, 082138538420, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 27 April 2020, selanjutnya disebut sebagai Para Terbanding semula Para Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 18 Agustus 2020 Nomor 365/PDT/2020/PT.SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;
- Berkas perkara Nomor : 374/Pdt.G/2019/PN.Smg dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 14 Agustus 2019 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 15 Agustus 2019 di bawah register nomor: 374 / Pdt .G/2019/ PN.Smg menggugat Tergugat, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:



1. Bahwa Tergugat adalah developer/pengusaha properti yang telah menawarkan dan menjual tanah dan bangunan di atasnya berupa perumahan yang terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang yang dikenal dengan Perumahan Karanganyar Permai ;
2. Bahwa Para Penggugat adalah konsumen yang telah membeli rumah di Perumahan Karanganyar Permai milik Tergugat dengan status tanah adalah Tanah Yasan C. Desa Nomor 1134 Persil No. 48a Kelas Desa D III atas nama RIDWAN YUSRO, seluas 10.250 M² ;
3. Bahwa Penggugat I (SRI HARYANTI) dengan Tergugat membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 23 Februari 2013 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : Obyek Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas ± 72 m², dengan batas-batas :
Utara : Jalan ;
Barat : Ny. SITI ZAENAB ;
Selatan : Batas Tanah ;
Timur : Rita ;
Berikut bangunan rumah tinggal yang nantinya akan didirikan / dibangun di atas tanah tersebut ;
Harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp111.200.000,-, cara bayar uang muka Rp20.000.000, sisa Rp91.200.000 diangsur selama 96 bulan / 8 tahun dengan besar angsuran Rp950.000, mulai bulan Maret 2013 s/d Februari 2021 ;
4. Bahwa Penggugat II (ENDANG SRI ASTUTI) membeli rumah Type dan Nomor Kavling 24/60 m2 Blok C No. 2, dengan ketentuan mengangsur selama 96 bulan / 8 tahun dengan besar angsuran Rp850.000,-, mulai bulan Februari 2013 s/d Januari 1921 ;
5. Bahwa Penggugat III (ISTIYANTI) dengan Tergugat membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 28 Februari 2013 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : Obyek Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas ± 60 m², dengan batas-batas :
Utara : Jalan Utama ;
Barat : Jalan ;
Selatan : Endang Sri Astuti ;
Timur : Batas Tanah ;
Berikut bangunan rumah tinggal yang nantinya akan didirikan / dibangun di atas tanah tersebut ;
Harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp89.800.000,-, cara bayar uang muka Rp13.000.000,-, sisa Rp76.600.000 diangsur selama 96 bulan / 8 tahun dengan besar angsuran Rp800.000, mulai bulan April 2013 s/d Maret 2021 ;
6. Bahwa Penggugat IV (WIDOYOKO) dengan Tergugat membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 26 Desember 2016 dengan



ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : Obyek Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m2, dengan batas-batas :

Utara : Jalan ;
Barat : Tanah milik Sampun Riyadi ;
Selatan : Batas Tanah ;
Timur : Tanah milik Sri Haryanti ;

Berikut bangunan rumah tinggal yang nantinya akan didirikan / dibangun di atas tanah tersebut ;

Harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp140.800.000,-, cara bayar uang muka Rp40.000.000,-, sisa Rp100.800.000 diangsur selama 96 bulan / 8 tahun dengan besar angsuran Rp1.050.000,- mulai bulan Januari 2017 s/d Desember 2024 ;

7. Bahwa Penggugat V (ZAINUL IHSAN) dengan Tergugat membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 11 September 2012 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : Obyek Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m2, dengan batas-batas :

Utara : Tn. GITA SUPARTIKA ;
Barat : Tn. M. HASAN NURDIN ;
Selatan : Tn. TUGIYONO ;
Timur : Jalan ;

Berikut bangunan rumah tinggal yang nantinya akan didirikan / dibangun di atas tanah tersebut ;

Harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp84.000.000,-, cara bayar uang muka Rp12.000.000,-, sisa Rp72.000.000 diangsur selama 96 bulan / 8 tahun dengan besar angsuran Rp. 750.000, mulai bulan Oktober 2012 s/d September 2020 ;

8. Bahwa Penggugat VI (MOH TOKIT) dengan Tergugat membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 15 Agustus 2013 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : Obyek Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas ± 60 m2, dengan batas-batas :

Utara : Tanah milik KATIMIN ;
Barat : Jalan Utama ;
Selatan : Tanah milik SUGIJONO ;
Timur : Batas Tanah ;

Berikut bangunan rumah tinggal yang nantinya akan didirikan / dibangun di atas tanah tersebut ;

Harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp92.800.000,-, cara bayar uang muka Rp16.000.000,-, sisa Rp76.800.000 diangsur selama 96



bulan / 8 tahun dengan besar angsuran Rp800.000, mulai bulan September 2013 s/d Agustus 2021 ;

9. Bahwa Penggugat VII (BUDI SUPRIYATNO) dengan Tergugat membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 23 Februari 2013 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : Obyek Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 87 m2, dengan batas-batas :

Utara : Batas Jalan ;
Barat : Ny. SRI BUDIYANTI ;
Selatan : Jalan Utama ;
Timur : Tn. IMAM TAUFIK ;

Berikut bangunan rumah tinggal yang nantinya akan didirikan / dibangun di atas tanah tersebut ;

Harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp130.000.000,-, cara bayar uang muka Rp34.000.000,-, sisa Rp96.000.000 diangsur selama 96 bulan / 8 tahun dengan besar angsuran Rp1.000.000,- mulai bulan Maret 2013 s/d Februari 2021 ;

10. Bahwa Penggugat VIII (SUTRISNO) dengan Tergugat membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 2 Maret 2012 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : Obyek Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m2, dengan batas-batas :

Utara : EVA SUSANTO ;
Barat : Batas Tanah ;
Selatan : Tn. SUGENG WINARNO ;
Timur : Jalan ;

Berikut bangunan rumah tinggal yang nantinya akan didirikan / dibangun di atas tanah tersebut ;

Harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp88.800.000,-, Biaya Operasional Rp7.200.000,-, cara bayar uang muka Rp12.000.000,-, sisa Rp78.800.000 diangsur selama 120 bulan / 10 tahun dengan besar angsuran Rp. 700.000, mulai bulan April 2013 s/d Maret 2023 ;

11. Bahwa Penggugat IX (RINI KRISMAWATI) dengan Tergugat membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 21 Desember 2015 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : Obyek Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m2, dengan batas-batas :

Utara : Tanah milik CAHYO TAUFIKA PUTRA ;
Barat : Jalan ;
Selatan : Tanah milik SITI YAENAP ;
Timur : Batas Tanah ;

Berikut bangunan rumah tinggal yang nantinya akan didirikan / dibangun di atas tanah tersebut ;



Harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp140.800.000,-, cara bayar uang muka Rp40.000.000,-, sisa Rp100.800.000 diangsur selama 96 bulan / 8 tahun dengan besar angsuran Rp1.050.000, mulai bulan Januari 2016 s/d Desember 2023 ;

12. Bahwa Penggugat X (MOCHAMAD SHOLEH) dengan Tergugat membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 11 September 2012 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : Obyek Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m2, dengan batas-batas :

Utara : Tn. SABAR ;
Barat : AL HIDAYAH ;
Selatan : Tn. M. HASAN NURDIN ;
Timur : Jalan ;

Berikut bangunan rumah tinggal yang nantinya akan didirikan / dibangun di atas tanah tersebut ;

Harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp84.000.000,-, cara bayar uang muka Rp12.000.000,-, sisa Rp72.000.000 diangsur selama 96 bulan / 8 tahun dengan besar angsuran Rp750.000, mulai bulan Oktober 2012 s/d September 2020;

13. Bahwa Penggugat XI (SRI BUDIYATI) dengan Tergugat membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 23 Februari 2013 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : Obyek Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 87 m2, dengan batas-batas :

Utara : Batas Tanah ;
Barat : Tn. ACHMAD MUCHID ;
Selatan : Jalan Utama ;
Timur : Tn. BUDI SUPRIYATNO ;

Berikut bangunan rumah tinggal yang nantinya akan didirikan / dibangun di atas tanah tersebut ;

Harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp130.000.000,-, cara bayar uang muka Rp34.000.000,-, sisa Rp96.000.000 diangsur selama 96 bulan / 8 tahun dengan besar angsuran Rp1.000.000, mulai bulan Maret 2013 s/d Februari 2021 ;

14. Bahwa Penggugat XII (NUGROHO WAHYU PINANTO) dengan Tergugat membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 September 2012 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : Obyek Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m2, dengan batas-batas :

Utara : RADIMAN ;
Barat : Jalan ;
Selatan : M. HASAN NURDIN ;



Timur : Batas Tanah ;

Berikut bangunan rumah tinggal yang nantinya akan didirikan / dibangun di atas tanah tersebut ;

Harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp88.800.000,-, cara bayar uang muka Rp12.000.000,-, sisa Rp76.800.000 diangsur selama 96 bulan / 8 tahun dengan besar angsuran Rp800.000, mulai bulan Oktober 2012 s/d September 2020 ;

15. Bahwa Penggugat XIII (NGATIMIN) membeli tanah dan bangunan rumah tinggal dari Tergugat dengan harga Rp160.400.000, uang muka Rp 50.000.000,-, kurang Rp 110.400.000,- diangsur selama 96 bulan / 8 tahun dengan besar angsuran Rp 1.150.000,- terhitung sejak Juli 2017 s/d Juni 2025 ;

16. Bahwa Penggugat XIV (PARJI) membeli tanah dan bangunan rumah tinggal dari Tergugat dengan harga Rp 90.000.000, uang muka Rp 12.000.000,-, kurang Rp 78.000.000,- diangsur selama 120 bulan / 10 tahun dengan besar angsuran Rp 650.000,- terhitung sejak September 2015 s/d Agustus 2025 ;

17. Bahwa Penggugat XV (NASRUDIN) dengan Tergugat membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 15 Agustus 2013 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : Obyek Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 87 m2, dengan batas-batas :

Utara : Batas Tanah ;

Barat : Tanah Milik SUYATMI ;

Selatan : Jalan Utama ;

Timur : Tanah milik SULISTYAWATI ;

Berikut bangunan rumah tinggal yang nantinya akan didirikan / dibangun di atas tanah tersebut ;

Harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp132.000.000,-, cara bayar uang muka Rp 36.000.000,-, sisa Rp 96.000.000 diangsur selama 96 bulan / 8 tahun dengan besar angsuran Rp 1.000.000, mulai bulan September 2013 s/d Agustus 2021 ;

18. Bahwa Penggugat XVI (EDI PURNOMO) dengan Tergugat membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 19 September 2013 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : Obyek Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m2, dengan batas-batas :

Utara : Tanah Milik RITA KUMALA ;

Barat : Tanah Milik SRI HARYANTI ;

Selatan : Tanah Milik WIDODO ;

Timur : Jalan ;



Berikut bangunan rumah tinggal yang nantinya akan didirikan / dibangun di atas tanah tersebut ;

Harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp 92.800.000,-, cara bayar uang muka Rp. 16.000.000,-, sisa Rp 76.800.000 diangsur selama 96 bulan / 8 tahun dengan besar angsuran Rp 800.000, mulai bulan Oktober 2013 s/d September 2021 ;

19. Bahwa Penggugat XVII (V WIDI WAHYUDI) dengan Tergugat membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 19 Desember 2012 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : Obyek Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 87 m2, dengan batas-batas :

Utara : Batas Tanah ;
Barat : Tn. DWI AGUNG / DAMEN SUHARTI ;
Selatan : Jalan Utama ;
Timur : Tn. M. HASAN NURDIN ;

Berikut bangunan rumah tinggal yang nantinya akan didirikan / dibangun di atas tanah tersebut ;

Harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp 130.000.000,-, cara bayar uang muka Rp 34.000.000,-, sisa Rp 96.000.000 diangsur selama 96 bulan / 8 tahun dengan besar angsuran Rp. 1.000.000, mulai bulan Januari 2013 s/d Desember 2020 ;

20. Bahwa Penggugat XVIII (PARYONO) dengan Tergugat membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 21 Maret 2013 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : Obyek Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kcamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 72 m2, dengan batas-batas :

Utara : Batas Tanah ;
Barat : PARKAN ;
Selatan : Jalan Utama ;
Timur : GATOT DJUNAEDI ;

Berikut bangunan rumah tinggal yang nantinya akan didirikan / dibangun di atas tanah tersebut ;

Harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp 113.200.000,-, cara bayar uang muka Rp 22.000.000,-, sisa Rp 91.200.000 diangsur selama 96 bulan / 8 tahun dengan besar angsuran Rp. 950.000, mulai bulan April 2013 s/d Maret 2021 ;

21. Bahwa Penggugat XIX (SUTONO) dengan Tergugat membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 15 Agustus 2013 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : Obyek Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m2, dengan batas-batas :

Utara : Tn. PARJI ;
Barat : Jalan ;



Selatan : Tn. SRI MULYANI ;

Timur : Tn. JUNAIDI ;

Berikut bangunan rumah tinggal yang nantinya akan didirikan / dibangun di atas tanah tersebut ;

Harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp 84.000.000,-, cara bayar uang muka Rp 12.000.000,-, sisa Rp 72.000.000 diangsur selama 96 bulan / 8 tahun dengan besar angsuran Rp 750.000, mulai bulan Oktober 2012 s/d September 2020 ;

22. Bahwa jual beli antara Tergugat dengan ahli waris RIDWAN YUSRO sebagai pemilik Tanah Yasan C Desa Nomor 48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang atas nama RIDWAN YUSRO, seluas 10..250 M2. tersebut di atas, ternyata tidak berjalan dengan baik;
23. Bahwa antara Tergugat dengan ahli waris RIDWAN YUSRO sebagai pemilik Tanah Yasan C Desa Nomor 48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang atas nama RIDWAN YUSRO, seluas 10..250 M2 ternyata belum pernah terjadi jual beli sehingga belum terdapat Akta Jual Beli yang nantinya akan dilanjutkan dengan proses pemecahan dan sertifikasi atas tanah-tanah tersebut berikut bangunan di atasnya, yang selanjutnya akan diserahkan kepada konsumen ;
24. Bahwa oleh karenanya Tergugat menerbitkan Surat Kesepakatan tanggal 20 Desember 2015, dimana Para Penggugat untuk bulan Januari 2016 sampai seterusnya sampai dengan Tergugat dapat menunjukkan proses jual beli antara Tergugat dengan ahli waris RIDWAN YUSRO, Para Penggugat dibebaskan untuk membayar angsuran;
25. Bahwa akan tetapi proses jual beli tersebut sampai dengan gugatan *in casu* di daftarkan di Pengadilan Negeri Semarang, proses jual beli antara Tergugat dengan ahli waris RIDWAN YUSRO tetap belum terjadi sehingga proses kepemilikan dari Para Penggugat terhadap tanah dan bangunan di atasnya yang telah dibelinya dari Tergugat menjadi terhambat bahkan dikuatirkan proses tersebut tidak akan pernah terjadi;
26. Bahwa hal tersebut terjadi pada RITA KUMALA yang telah melunasi pembayaran terhadap 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan di atasnya pada tanggal 23 Februari 2013, bahkan sudah membayar biaya untuk proses sertifikasi. Akan tetapi sampai sekarang (\pm 6 tahun) proses jual beli berdasarkan Akta Jual Beli antara RITA KUMALA dengan Tergugat belum pernah terjadi, sehingga pada akhirnya RITA KUMALA mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Semarang terhadap Tergugat dengan perkara No. 42 / Pdt.G / 2019 / PN. Smg ;



27. Bahwa perkara No. 42 / Pdt.G / 2019 / PN. Smg tersebut telah diputus pada tanggal 24 Juni 2019, dngan bunyi amar putusan, adalah sebagai berikut :

Mengadili

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 23 Februari 2013 antara Penggugat dan Tergugat adalah sah demi hukum ;
4. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan Akad Jual Beli dengan Penggugat, melakukan proses pemecahan dan melakukan proses sertifikasi atas tanah – tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat, dengan obyek yaitu ;
 - Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang merupakan sebagian dari Tanah Yasan C Desa Nomor 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, seluas ± 60 m2, dengan batas-batas :
 - Utara : Galuhiyan ;
 - Barat : Jalan ;
 - Selatan : Tn. Wiwit ;
 - Timur : Tn. Zainul Ihsan ;
 - Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang merupakan sebagian dari Tanah Yasan C Desa Nomor 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang, seluas ± 60 m2, dengan batas-batas :
 - Utara : Jalan ;
 - Barat : Ny. Sri Haryati ;
 - Selatan : Tn. Edi Purnomo ;
 - Timur : Jalan ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari



keterlambatan apabila Tergugat sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) ;

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain selebihnya ;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat rekonvensi ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 421.000,- (empat ratus dua puluh satu ribu rupiah) ;
28. Bahwa meskipun RITA KUMALA telah melunasi seluruh pembayaran atas pembelian 2 (dua) bidang tanah dan bangunan di atasnya tersebut di atas, akan tetapi terhitung dari **sejak tanggal pelunasan, dibuatnya perjanjian Ikatan Jual Beli yaitu tanggal 23 Februari 2013, sampai dengan gugatan *in casu* didaftarkan di Pengadilan Negeri Semarang yaitu pada tanggal 15 Januari 2019 (± 6 Tahun)**, Tergugat tidak juga melaksanakan Akad Jual Beli, melakukan pemecahan atas Tanah Yasan C Desa Nomor 48 Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang dan melakukan Sertifikasi atas tanah-tanah tersebut ;
 29. Bahwa ternyata hak kepemilikan atas tanah tersebut sampai saat ini masih berupa tanah induk yaitu sebidang Tanah Yasan C. Desa Nomor 1134 Persil No. 48a Kelas Desa D III atas nama RIDWAN YUSRO, seluas 10..250 M2, **belum dilakukan proses pemecahan atas tanah-tanah tersebut dan belum dilakukannyaproses sertifikasi atas tanah – tanah tersebut, meskipun RITA KUMALA telah memberikan biaya sertifikasi Kavling kepada Tergugat, sehingga tidak ada kepastian hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah pada diri RITA KUMALA atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan di atasnya tersebut yang telah dibeli secara lunas oleh RITA KUMALA dari Tergugat ;**
 30. Bahwa dalam persidangan ternyata Tergugat tidak dapat menunjukkan hak kepemilikan atas tanah-tanah yang telah dijualnya kepada konsumen-konsumennya / Para Penggugat tersebut di atas, adalah tanah miliknya ;
 31. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K / SIP / 1980 tanggal 29 Maret 1982 juga dinyatakan **pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum** dan Yurisprudensi MA RI No. 251 K / Sip / 1958 tanggal 26 Desember 1958,



dengan kaedah hukum : **“Kedudukan Pembeli rumah (orang lain) yang beritikad baik dilindungi oleh hukum”** ;

32. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Bagian Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum angka romawi IX secara tegas dan jelas disebutkan :

- **Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah) ;**
- **Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak ;**

33. Bahwa dalam perjanjian Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat tersebut di atas, tidak tercantum hak dan kewajiban dari Para Pihak, sehingga mengenai kapan dilaksanakannya Akad Jual Beli, proses sertifikasi dan penyerahan Sertipikat dari Tergugat kepada Para Penggugat tidak diatur di dalam perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut di atas ;

34. Bahwa sertipikat menurut Pasal 13 Ayat 3 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 menyebutkan, **“Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak”** ;

35. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada ketentuan Pasal 32 Ayat 1 menyebutkan **“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”** ;

36. Bahwa selain daripada itu Penggugat **tidak mendapatkan salinan asli dari perjanjian Ikatan Jual Beli** dari Tergugat, Para Penggugat hanya diberikan foto copynya saja oleh Tergugat, sehingga perbuatan Tergugat tersebut mengindikasikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Para Penggugat ;

37. Bahwa dengan demikian Tergugat harus bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diderita Para Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur :



“Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” ;

38. Bahwa dengan tidak jelasnya proses jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat, sehingga oleh karenanya perbuatan dari Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian pada diri Para Penggugat, yaitu :

Kerugian Materil

1. Penggugat I (SRI HARYANTI) :

Uang muka Rp. 20.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,- dari bulan Maret 2013 s/d Januari 2017 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 45.000.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 20.000.000,- + Rp. 45.000.000,- = **Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) ;**

2. Penggugat II (ENDANG SRI ASTUTI)

Angsuran sejumlah Rp. 850.000,- dari bulan Februari 2013 s/d Desember 2015 = **Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah) ;**

3. Penggugat III (ISTIYANTI)

Uang muka Rp. 13.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 800.000,- dari bulan April 2013 s/d November 2015 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 24.800.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 13.000.000,- + Rp. 24.800.000,- = **Rp. 37.800.000,- (tiga puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) ;**

4. Penggugat IV (WIDOYOKO)

Uang muka Rp. 40.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.050.000,- dari bulan Januari 2017 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 45.150.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 40.000.000,- + Rp. 45.150.000,- = **Rp. 85.150.000,- (delapan puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah) ;**

5. Penggugat V (ZAINUL IHSAN)

Uang muka Rp. 12.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 750.000,- dari bulan Oktober 2012 s/d November 2015 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 29.250.000,- ;



Kerugian Riil : uang muka Rp. 12.000.000,- + Rp. 29.250.000,- = **Rp. 41.250.000,- (empat puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

6. Penggugat VI (MOH TOKIT)

Uang muka Rp. 16.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 800.000,- dari bulan September 2013 s/d Oktober 2018 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 36.800.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 16.000.000,- + Rp. 36.800.000,- = **Rp. 52.800.000,- (lima puluh duajuta delapan ratus ribu rupiah) ;**

7. Penggugat VII (BUDI SUPRIYATNO)

Uang muka Rp. 34.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,- dari bulan Maret 2013 s/d Desember 2015 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 34.000.000,-

Kerugian Riil : uang muka Rp. 34.000.000,- + Rp. 34.000.000,- = **Rp. 68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah) ;**

8. Penggugat VIII (SUTRISNO)

Uang muka Rp. 12.000.000, sertifikasi Rp. 4.000.000,- dan angsuran sejumlah Rp. 700.000,- dari bulan April 2013 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 53.200.000,-

Kerugian Riil : uang muka Rp. 12.000.000,- + Rp. 4.000.000,- + Rp. 53.200.000,- = **Rp. 69.200.000,- (enam puluh Sembilan duaratus ribu rupiah) ;**

9. Penggugat IX (RINI KRISMAWATI)

Uang muka Rp. 40.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.050.000,- dari bulan Januari 2016 s/d Oktober 2018 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 35.700.000,-

Kerugian Riil : uang muka Rp. 40.000.000,- + Rp. 35.700.000,- = **Rp. 75.700.000,- (tujuh puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah) ;**

10. Penggugat X (MOCHAMAD SHOLEH)

Uang muka Rp. 12.000.000, sertifikasi Rp. 4.000.000,- dan angsuran sejumlah Rp. 750.000,- dari bulan Oktober 2012 s/d Desember 2018 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 56.250.000,-,-

Kerugian Riil : uang muka Rp. 12.000.000,- + Rp. 4.000.000 + 56.250.000,- = **Rp. 72.250.000,- (tujuh puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**



11. Penggugat XI (SRI BUDIYATI)

Uang Muka Rp. 11.000.000,-, DP+Tanda Jadi Rumah Rp. 4.000.000,-, Pelunasan DP, Biaya Sertifikasi, Jalan Utama, Kelebihan tanah Rp. 23.000.000,- dan angsuran sejumlah 1.000.000,- dari bulan Maret 2013 s/d Agustus 2016 sehingga seluruhnya Rp. 46.000.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 11.000.000,- + Rp. 4.000.000 + 23.000.000,- + 72.250.000,- = **Rp. 110.250.000,- (seratus sepuluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

12. Penggugat XII (NUGROHO WAHYU PINANTO)

Uang Muka Rp. 12.000.000,-, Sertifikasi Rp. 4.000.000,-, dan angsuran sejumlah 800.000,- dari bulan Oktober 2012 s/d Oktober 2015 sehingga seluruhnya Rp. 30.400.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 12.000.000,- + Rp. 4.000.000 + 30.400.000,- = **Rp. 46.400.000,- (empat puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) ;**

13. Penggugat XIII (NGATIMIN)

Uang Muka Rp. 50.000.000,-, biaya sertifikat dan jalan Rp. 7.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 1.150.000,- dari bulan Juli 2017 s/d September 2018 sehingga seluruhnya Rp. 17.250.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 50.000.000,- + Rp. 7.000.000 + 17.250.000,- = **Rp. 74.250.000,- (tujuh puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

14. Penggugat XIV (PARJI)

Uang Muka Rp. 6.000.000,-, pelunasan uang muka + biaya sertifikat Rp. 10.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 650.000,- dari bulan September 2015 s/d April 2018 sehingga seluruhnya Rp. 15.600.000,-

Kerugian Riil : Rp. 6.000.000,- + Rp. 10.000.000 + 15.600.000,- = **Rp. 31.600.000,- (tiga puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) ;**

15. Penggugat XV (NASRUDIN)

Uang Muka Rp.36.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,- dari bulan Januari 2014 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya Rp. 67.000.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 36.000.000,- + Rp. 67.000.000,- = **Rp. 103.000.000 (seratus tiga juta rupiah) ;**

16. Penggugat XVI (EDI PURNOMO)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uang Muka Rp.12.000.000,-, sertifikasi Rp. 5.000.000,- dan angsuran sejumlah Rp. 800.000,- dari bulan Oktober 2013 s/d Desember 2015 sehingga seluruhnya Rp. 22.400.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 12.000.000,- + Rp. 5.000.000,- + Rp. 22.400.000,- =
Rp. 39.400.000 (tiga puluh sembilan juta empat ratus riburupiah) ;

17. Penggugat XVII (V WIDI WAHYUDI)

Uang Muka Rp.24.000.000,-, sertifikasi Rp. 4.000.000,-, kelebihan tanah Rp. 9.000.000,-, Meninggikan pondasi Rp. 2.500.000,- dan angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,- dari bulan Januari 2013 s/d September 2015 sehingga seluruhnya Rp. 29.000.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 24.000.000,- + Rp. 4.000.000,- + Rp. 9.000.000,- + Rp. 2.500.000,- + Rp. 29.000.000,- = **Rp. 68.500.000 (enam puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) ;**

18. Penggugat XVIII (PARYONO)

Uang Muka Rp.22.000.000,-, Pelunasan DP dan sertifikasi Rp. 6.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 950.000,- dari bulan April 2013 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya Rp. 72.200.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 22.000.000,- + Rp. 6.000.000,- + Rp. 72.200.000,- = **Rp. 100.200.000 (seratus juta duaratus ribu rupiah) ;**

19. Penggugat XIX (SUTONO)

Uang Muka Rp.12.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 750.000,- dari bulan Oktober 2012 s/d November 2015 sehingga seluruhnya Rp. 26.250.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 12.000.000,- + Rp. 26.250.000,- = 38.250.000,-
(tiga puluh delapan juta dua ratus puluh lima rupiah) ;

- Honorarium Advokat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Kerugian in material

- Para Penggugat merasa malu, takut dan kehilangan harga dirinya karena merasa telah ditipu oleh Tergugat. Dimana tidak jelasnya obyek jual beli berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya. Sehingga oleh karenanya menyebabkan Para Penggugat dirugikan secara in materiil yang apabila dinilai dengan uang adalah **sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;**

39. Bahwa untuk menjamin agar supaya Tergugat tidak lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, maka agar gugatan Penggugat tidak illusionir, maka perlu diletakkan sita jaminan (*conservatoire bezlag*)



terhadap obyek sengketa dan asset-asset milik Tergugat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Semarang, berupa;

Obyek Sengketa

1. Penggugat I (SRI HARYANTI) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 72 m2, dengan batas-batas :
Utara : Jalan ;
Barat : Ny. SITI ZAENAB ;
Selatan : Batas Tanah ;
Timur : Rita ;
2. Penggugat II (ENDANG SRI ASTUTI) membeli rumah Type dan Nomor Kavling 24/60 m2 Blok C No. 2, di atas Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang ;
3. Penggugat III (ISTIYANTI) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m2, dengan batas-batas :
Utara : Jalan Utama ;
Barat : Jalan ;
Selatan : Endang Sri Astuti ;
Timur : Batas Tanah ;
4. Penggugat IV (WIDOYOKO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m2, dengan batas-batas :
Utara : Jalan ;
Barat : Tanah milik Sampun Riyadi ;
Selatan : Batas Tanah ;
Timur : Tanah milik Sri Haryanti ;
5. Penggugat V (ZAINUL IHSAN) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m2, dengan batas-batas :
Utara : Tn. GITA SUPARTIKA ;
Barat : Tn. M. HASAN NURDIN ;
Selatan : Tn. TUGIYONO ;
Timur : Jalan ;
6. Penggugat VI (MOH TOKIT) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas ± 60 m2, dengan batas-batas :
Utara : Tanah milik KATIMIN ;
Barat : Jalan Utama ;
Selatan : Tanah milik SUGIJONO ;
Timur : Batas Tanah ;



7. Penggugat VII (BUDI SUPRIYATNO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas \pm 87 m², dengan batas-batas :
 - Utara : Batas Jalan ;
 - Barat : Ny. SRI BUDIYANTI ;
 - Selatan : Jalan Utama ;
 - Timur : Tn. IMAM TAUFIK ;
8. Penggugat VIII (SUTRISNO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas \pm 60 m², dengan batas-batas :
 - Utara : EVA SUSANTO ;
 - Barat : Batas Tanah ;
 - Selatan : Tn. SUGENG WINARNO ;
 - Timur : Jalan ;
9. Penggugat IX (RINI KRISMAWATI) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas \pm 60 m², dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah milik CAHYO TAUFIKA PUTRA;
 - Barat : Jalan ;
 - Selatan : Tanah milik SITI YAENAP ;
 - Timur : Batas Tanah ;
10. Penggugat X (MOCHAMAD SHOLEH) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas \pm 60 m², dengan batas-batas :
 - Utara : Tn. SABAR ;
 - Barat : AL HIDAYAH ;
 - Selatan : Tn. M. HASAN NURDIN ;
 - Timur : Jalan ;
11. Penggugat XI (SRI BUDIYATI) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas \pm 87 m², dengan batas-batas :
 - Utara : Batas Tanah ;
 - Barat : Tn. ACHMAD MUCHID ;
 - Selatan : Jalan Utama ;
 - Timur : Tn. BUDI SUPRIYATNO ;
12. Penggugat XII (NUGROHO WAHYU PINANTO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m², dengan batas-batas :
 - Utara : RADIMAN;
 - Barat : Jalan ;
 - Selatan : M. HASAN NURDIN ;
 - Timur : Batas Tanah ;



13. Penggugat XIII (NGATIMIN) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang ;
14. Penggugat XIV (PARJI) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang ;
15. Bahwa Penggugat XV (NASRUDIN) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas \pm 87 m², dengan batas-batas :
 - Utara : Batas Tanah ;
 - Barat : Tanah Milik SUYATMI ;
 - Selatan : Jalan Utama ;
 - Timur : Tanah milik SULISTYAWATI ;
16. Penggugat XVI (EDI PURNOMO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas \pm 60 m², dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah Milik RITA KUMALA ;
 - Barat : Tanah Milik SRI HARYANTI ;
 - Selatan : Tanah Milik WIDODO ;
 - Timur : Jalan ;
17. Penggugat XVII (V WIDI WAHYUDI) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, seluas \pm 87 m², dengan batas-batas :
 - Utara : Batas Tanah ;
 - Barat : Tn. DWI AGUNG / DAMEN SUHARTI ;
 - Selatan : Jalan Utama ;
 - Timur : Tn. M. HASAN NURDIN ;
18. Penggugat XVIII (PARYONO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas \pm 72 m², dengan batas-batas :
 - Utara : Batas Tanah ;
 - Barat : PARKAN ;
 - Selatan : Jalan Utama ;
 - Timur : GATOT DJUNAEDI
19. Penggugat XIX (SUTONO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas \pm 60 m², dengan batas-batas :
 - Utara : Tn. PARJI ;
 - Barat : Jalan ;
 - Selatan : Tn. SRI MULYANI ;
 - Timur : Tn. JUNAIDI ;

Asset milik Tergugat



Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Penataran VI, Rt. 11, Rw. 003, Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang ;

40. Bahwa Tergugat diwajibkan untuk melaksanakan Akad Jual Beli dengan Ahli Waris RIDWAN YUSRO sebagai pemilik sebidang Tanah Yasan C. Desa Nomor 1134 Persil No. 48 a Kelas Desa D III atas nama RIDWAN YUSRO, seluas 10..250 M2, melakukan proses pemecahan dan proses sertifikasi atas tanah – tanah yang telah dibeli oleh Para Penggugat, menjadi atas nama Para Penggugat(Penggugat I s.d Penggugat XIX);

41. Bahwa agar Tergugat melaksanakan putusan ini dengan sebaik-baiknya, maka Pengguga,mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) ;

42. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan Para Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti otentik dan bukti yang sah menurut hukum, maka Para Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet dan Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) ;

43. Bahwa Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka sudah seharusnya menurut hukum, Para Penggugatmemohon kepadaKetua Pengadilan Negeri Semarang berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan juru sita Pengadilan Negeri Semarang ;
4. Menyatakan kerugian Para Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat adalah sebagai berikut :

Kerugian Materiiil

1. Penggugat I (SRI HARYANTI) :

Uang muka Rp. 20.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,- dari bulan Maret 2013 s/d Januari 2017 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 45.000.000,- ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian Riil : uang muka Rp. 20.000.000,- + Rp. 45.000.000,- = **Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) ;**

2. Penggugat II (ENDANG SRI ASTUTI)

Angsuran sejumlah Rp. 850.000,- dari bulan Februari 2013 s/d Desember 2015 = **Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah) ;**

3. Penggugat III (ISTIYANTI)

Uang muka Rp. 13.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 800.000,- dari bulan April 2013 s/d November 2015 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 24.800.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 13.000.000,- + Rp. 24.800.000,- = **Rp. 37.800.000,- (tiga puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) ;**

4. Penggugat IV (WIDOYOKO)

Uang muka Rp. 40.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.050.000,- dari bulan Januari 2017 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 45.150.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 40.000.000,- + Rp. 45.150.000,- = **Rp. 85.150.000,- (delapan puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah) ;**

5. Penggugat V (ZAINUL IHSAN)

Uang muka Rp. 12.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 750.000,- dari bulan Oktober 2012 s/d November 2015 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 29.250.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 12.000.000,- + Rp. 29.250.000,- = **Rp. 41.250.000,- (empat puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

6. Penggugat VI (MOH TOKIT)

Uang muka Rp. 16.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 800.000,- dari bulan September 2013 s/d Oktober 2018 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 36.800.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 16.000.000,- + Rp. 36.800.000,- = **Rp. 52.800.000,- (lima puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) ;**

7. Penggugat VII (BUDI SUPRIYATNO)

Uang muka Rp. 34.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,- dari bulan Maret 2013 s/d Desember 2015 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 34.000.000,-



Kerugian Riil : uang muka Rp. 34.000.000,- + Rp. 34.000.000,- = Rp. **68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah) ;**

8. Penggugat VIII (SUTRISNO)

Uang muka Rp. 12.000.000, sertifikasi Rp. 4.000.000,- dan angsuran sejumlah Rp. 700.000,- dari bulan April 2013 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 53.200.000,-

Kerugian Riil : uang muka Rp. 12.000.000,- + Rp. 4.000.000,- + Rp. 53.200.000,- = Rp. **69.200.000,- (enam puluh Sembilan duaratus ribu rupiah) ;**

9. Penggugat IX (RINI KRISMAWATI)

Uang muka Rp. 40.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.050.000,- dari bulan Januari 2016 s/d Oktober 2018 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 35.700.000,-

Kerugian Riil : uang muka Rp. 40.000.000,- + Rp. 35.700.000,- = Rp. **75.700.000,- (tujuh puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah) ;**

10. Penggugat X (MOCHAMAD SHOLEH)

Uang muka Rp. 12.000.000, sertifikasi Rp. 4.000.000,- dan angsuran sejumlah Rp. 750.000,- dari bulan Oktober 2012 s/d Desember 2018 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 56.250.000,-,-

Kerugian Riil : uang muka Rp. 12.000.000,- + Rp. 4.000.000 + 56.250.000,- = Rp. **72.250.000,- (tujuh puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

11. Penggugat XI (SRI BUDIYATI)

Uang Muka Rp. 11.000.000,-, DP+Tanda Jadi Rumah Rp. 4.000.000,-, Pelunasan DP, Biaya Sertifikasi, Jalan Utama, Kelebihan tanah Rp. 23.000.000,- dan angsuran sejumlah 1.000.000,- dari bulan Martet 2013 s/d Agustus 2016 sehingga seluruhnya Rp. 46.000.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 11.000.000,- + Rp. 4.000.000 + 23.000.000,- + 72.250.000,- = Rp. **110.250.000,- (seratus sepuluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

12. Penggugat XII (NUGROHO WAHYU PINANTO)

Uang Muka Rp. 12.000.000,-, Sertifikasi Rp. 4.000.000,-, dan angsuran sejumlah 800.000,- dari bulan Oktober 2012 s/d Oktober 2015 sehingga seluruhnya Rp. 30.400.000,- ;



Kerugian Riil : Rp. 12.000.000,- + Rp. 4.000.000 + 30.400.000,- = **Rp. 46.400.000,- (empat puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) ;**

13. Penggugat XIII (NGATIMIN)

Uang Muka Rp. 50.000.000,-, biaya sertifikat dan jalan Rp. 7.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 1.150.000,- dari bulan Juli 2017 s/d September 2018 sehingga seluruhnya Rp. 17.250.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 50.000.000,- + Rp. 7.000.000 + 17.250.000,- = **Rp. 74.250.000,- (tujuh puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

14. Penggugat XIV (PARJI)

Uang Muka Rp. 6.000.000,-, pelunasan uang muka + biaya sertifikat Rp. 10.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 650.000,- dari bulan September 2015 s/d April 2018 sehingga seluruhnya Rp. 15.600.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 6.000.000,- + Rp. 10.000.000 + 15.600.000,- = **Rp. 31.600.000,- (tiga puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) ;**

15. Penggugat XV (NASRUDIN)

Uang Muka Rp.36.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,- dari bulan Januari 2014 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya Rp. 67.000.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 36.000.000,- + Rp. 67.000.000,- = **Rp. 103.000.000 (seratus tiga juta rupiah) ;**

16. Penggugat XVI (EDI PURNOMO)

Uang Muka Rp.12.000.000,-, sertifikasi Rp. 5.000.000,- dan angsuran sejumlah Rp. 800.000,- dari bulan Oktober 2013 s/d Desember 2015 sehingga seluruhnya Rp. 22.400.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 12.000.000,- + Rp. 5.000.000,- + Rp. 22.400.000,- = **Rp. 39.400.000 (tiga puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) ;**

17. Penggugat XVII (V WIDI WAHYUDI)

Uang Muka Rp.24.000.000,-, sertifikasi Rp. 4.000.000,-, kelebihan tanah Rp. 9.000.000,-, Meninggikan pondasi Rp. 2.500.000,- dan angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,- dari bulan Januari 2013 s/d September 2015 sehingga seluruhnya Rp. 29.000.000,- ;



Kerugian Riil : Rp. 24.000.000,- + Rp. 4.000.000,- + Rp. 9.000.000,- +
Rp. 2.500.000,- + Rp. 29.000.000,- = **Rp. 68.500.000 (enam puluh
delapan juta lima ratus ribu rupiah) ;**

18. Penggugat XVIII (PARYONO)

Uang Muka Rp.22.000.000,-, Pelunasan DP dan sertifikasi Rp.
6.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 950.000,- dari bulan April
2013 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya Rp. 72.200.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 22.000.000,- + Rp. 6.000.000,- + Rp. 72.200.000,-
= **Rp. 100.200.000 (seratus juta duaratus ribu rupiah) ;**

19. Penggugat XIX (SUTONO)

Uang Muka Rp.12.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 750.000,-
dari bulan Oktober 2012 s/d November 2015 sehingga seluruhnya Rp.
26.250.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 12.000.000,- + Rp. 26.250.000,- = 38.250.000,-
(tiga puluh delapan juta dua ratus puluh lima rupiah) ;

- Honorarium Advokat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Kerugian in material

- Para Penggugat merasa malu, takut dan kehilangan harga dirinya karena merasa telah ditipu oleh Tergugat. Dimana tidak jelasnya obyek jual beli berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya. Sehingga oleh karenanya menyebabkan Para Penggugat dirugikan secara in materiil yang apabila dinilai dengan uang adalah **sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;**

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Para Penggugat secara tunai dan seketika uang sejumlah :

Kerugian Materiil

1. Penggugat I (SRI HARYANTI) :

Uang muka Rp. 20.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,-
dari bulan Maret 2013 s/d Januari 2017 sehingga seluruhnya
berjumlah Rp. 45.000.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 20.000.000,- + Rp. 45.000.000,- = **Rp.
65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) ;**

2. Penggugat II (ENDANG SRI ASTUTI)

Angsuran sejumlah Rp. 850.000,- dari bulan Februari 2013 s/d
Desember 2015 = **Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah) ;**



3. Penggugat III (ISTIYANTI)

Uang muka Rp. 13.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 800.000,- dari bulan April 2013 s/d November 2015 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 24.800.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 13.000.000,- + Rp. 24.800.000,- = **Rp. 37.800.000,- (tiga puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) ;**

4. Penggugat IV (WIDOYOKO)

Uang muka Rp. 40.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.050.000,- dari bulan Januari 2017 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 45.150.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 40.000.000,- + Rp. 45.150.000,- = **Rp. 85.150.000,- (delapan puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah) ;**

5. Penggugat V (ZAINUL IHSAN)

Uang muka Rp. 12.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 750.000,- dari bulan Oktober 2012 s/d November 2015 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 29.250.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 12.000.000,- + Rp. 29.250.000,- = **Rp. 41.250.000,- (empat puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

6. Penggugat VI (MOH TOKIT)

Uang muka Rp. 16.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 800.000,- dari bulan September 2013 s/d Oktober 2018 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 36.800.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 16.000.000,- + Rp. 36.800.000,- = **Rp. 52.800.000,- (lima puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) ;**

7. Penggugat VII (BUDI SUPRIYATNO)

Uang muka Rp. 34.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,- dari bulan Maret 2013 s/d Desember 2015 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 34.000.000,-

Kerugian Riil : uang muka Rp. 34.000.000,- + Rp. 34.000.000,- = **Rp. 68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah) ;**

8. Penggugat VIII (SUTRISNO)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uang muka Rp. 12.000.000, sertifikasi Rp. 4.000.000,- dan angsuran sejumlah Rp. 700.000,- dari bulan April 2013 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 53.200.000,-

Kerugian Riil : uang muka Rp. 12.000.000,- + Rp. 4.000.000,- + Rp. 53.200.000,- = **Rp. 69.200.000,- (enam puluh Sembilan duaratus ribu rupiah) ;**

9. Penggugat IX (RINI KRISMAWATI)

Uang muka Rp. 40.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.050.000,- dari bulan Januari 2016 s/d Oktober 2018 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 35.700.000,-

Kerugian Riil : uang muka Rp. 40.000.000,- + Rp. 35.700.000,- = **Rp. 75.700.000,- (tujuh puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah) ;**

10. Penggugat X (MOCHAMAD SHOLEH)

Uang muka Rp. 12.000.000, sertifikasi Rp. 4.000.000,- dan angsuran sejumlah Rp. 750.000,- dari bulan Oktober 2012 s/d Desember 2018 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 56.250.000,-

Kerugian Riil : uang muka Rp. 12.000.000,- + Rp. 4.000.000 + 56.250.000,- = **Rp. 72.250.000,- (tujuh puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

11. Penggugat XI (SRI BUDIYATI)

Uang Muka Rp. 11.000.000,-, DP+Tanda Jadi Rumah Rp. 4.000.000,-, Pelunasan DP, Biaya Sertifikasi, Jalan Utama, Kelebihan tanah Rp. 23.000.000,- dan angsuran sejumlah 1.000.000,- dari bulan Martet 2013 s/d Agustus 2016 sehingga seluruhnya Rp. 46.000.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 11.000.000,- + Rp. 4.000.000 + 23.000.000,- + 72.250.000,- = **Rp. 110.250.000,- (seratus sepuluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

12. Penggugat XII (NUGROHO WAHYU PINANTO)

Uang Muka Rp. 12.000.000,-, Sertifikasi Rp. 4.000.000,-, dan angsuran sejumlah 800.000,- dari bulan Oktober 2012 s/d Oktober 2015 sehingga seluruhnya Rp. 30.400.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 12.000.000,- + Rp. 4.000.000 + 30.400.000,- = **Rp. 46.400.000,- (empat puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) ;**

13. Penggugat XIII (NGATIMIN)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uang Muka Rp. 50.000.000,-, biaya sertifikat dan jalan Rp. 7.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 1.150.000,- dari bulan Juli 2017 s/d September 2018 sehingga seluruhnya Rp. 17.250.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 50.000.000,- + Rp. 7.000.000 + 17.250.000,- = **Rp. 74.250.000,- (tujuh puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

14. Penggugat XIV (PARJI)

Uang Muka Rp. 6.000.000,-, pelunasan uang muka + biaya sertifikat Rp. 10.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 650.000,- dari bulan September 2015 s/d April 2018 sehingga seluruhnya Rp. 15.600.000,- ; Kerugian Riil : Rp. 6.000.000,- + Rp. 10.000.000 + 15.600.000,- = **Rp. 31.600.000,- (tiga puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) ;**

15. Penggugat XV (NASRUDIN)

Uang Muka Rp.36.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,- dari bulan Januari 2014 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya Rp. 67.000.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 36.000.000,- + Rp. 67.000.000,- = **Rp. 103.000.000 (seratus tiga juta rupiah) ;**

16. Penggugat XVI (EDI PURNOMO)

Uang Muka Rp.12.000.000,-, sertifikasi Rp. 5.000.000,- dan angsuran sejumlah Rp. 800.000,- dari bulan Oktober 2013 s/d Desember 2015 sehingga seluruhnya Rp. 22.400.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 12.000.000,- + Rp. 5.000.000,- + Rp. 22.400.000,- = **Rp. 39.400.000 (tiga puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) ;**

17. Penggugat XVII (V WIDI WAHYUDI)

Uang Muka Rp.24.000.000,-, sertifikasi Rp. 4.000.000,-, kelebihan tanah Rp. 9.000.000,-, Meninggikan pondasi Rp. 2.500.000,- dan angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,- dari bulan Januari 2013 s/d September 2015 sehingga seluruhnya Rp. 29.000.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 24.000.000,- + Rp. 4.000.000,- + Rp. 9.000.000,- + Rp. 2.500.000,- + Rp. 29.000.000,- = **Rp. 68.500.000 (enam puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) ;**

18. Penggugat XVIII (PARYONO)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uang Muka Rp.22.000.000,-, Pelunasan DP dan sertifikasi Rp. 6.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 950.000,- dari bulan April 2013 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya Rp. 72.200.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 22.000.000,- + Rp. 6.000.000,- + Rp. 72.200.000,-
= **Rp. 100.200.000 (seratus juta duaratus ribu rupiah) ;**

19. Penggugat XIX (SUTONO)

Uang Muka Rp.12.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 750.000,- dari bulan Oktober 2012 s/d November 2015 sehingga seluruhnya Rp. 26.250.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 12.000.000,- + Rp. 26.250.000,- = 38.250.000,-
(tiga puluh delapan juta dua ratus puluh lima rupiah) ;

- Honorarium Advokat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Kerugian in material

- Para Penggugat merasa malu, takut dan kehilangan harga dirinya karena merasa telah ditipu oleh Tergugat. Dimana tidak jelasnya obyek jual beli berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya. Sehingga oleh karenanya menyebabkan Para Penggugat dirugikan secara in materiil yang apabila dinilai dengan uang adalah **sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;**

6. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan Akad Jual Beli dengan Para Penggugat setelah Para Penggugat melunasi pembelian, melakukan proses pemecahan dan sertifikasi atas tanah – tanah yang telah dibeli oleh Para Penggugat tersebut menjadi atas nama Para Penggugat (Penggugat I s.d Penggugat XIX) ;
7. Memerintahkan kepada juru sita Pengadilan Negeri Semarang untuk meletakkan sita jaminan terhadap obyek-obyek tersebut di bawah ini :

Obyek Sengketa

1. Penggugat I (SRI HARYANTI) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 72 m2, dengan batas-batas :

Utara : Jalan ;
Barat : Ny. SITI ZAENAB ;
Selatan : Batas Tanah ;
Timur : Rita ;

2. Penggugat II (ENDANG SRI ASTUTI) membeli rumah Type dan Nomor Kavling 24/60 m2 Blok C No. 2, di atas Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang ;



3. Penggugat III (ISTIYANTI) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m2, dengan batas-batas :

Utara : Jalan Utama ;
Barat : Jalan ;
Selatan : Endang Sri Astuti ;
Timur : Batas Tanah ;

4. Penggugat IV (WIDOYOKO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m2, dengan batas-batas :

Utara : Jalan ;
Barat : Tanah milik Sampun Riyadi ;
Selatan : Batas Tanah ;
Timur : Tanah milik Sri Haryanti ;

5. Penggugat V (ZAINUL IHSAN) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m2, dengan batas-batas :

Utara : Tn. GITA SUPARTIKA ;
Barat : Tn. M. HASAN NURDIN ;
Selatan : Tn. TUGIYONO ;
Timur : Jalan ;

6. Penggugat VI (MOH TOKIT) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m2, dengan batas-batas :

Utara : Tanah milik KATIMIN ;
Barat : Jalan Utama ;
Selatan : Tanah milik SUGIJONO ;
Timur : Batas Tanah ;

7. Penggugat VII (BUDI SUPRIYATNO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas ± 87 m2, dengan batas-batas :

Utara : Batas Jalan ;
Barat : Ny. SRI BUDIYANTI ;
Selatan : Jalan Utama ;
Timur : Tn. IMAM TAUFIK ;



8. Penggugat VIII (SUTRISNO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas \pm 60 m², dengan batas-batas :
Utara : EVA SUSANTO ;
Barat : Batas Tanah ;
Selatan : Tn. SUGENG WINARNO ;
Timur : Jalan ;
9. Penggugat IX (RINI KRISMAWATI) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas \pm 60 m², dengan batas-batas :
Utara : Tanah milik CAHYO TAUFIKA PUTRA ;
Barat : Jalan ;
Selatan : Tanah milik SITI YAENAP ;
Timur : Batas Tanah ;
10. Penggugat X (MOCHAMAD SHOLEH) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas \pm 60 m², dengan batas-batas :
Utara : Tn. SABAR ;
Barat : AL HIDAYAH ;
Selatan : Tn. M. HASAN NURDIN ;
Timur : Jalan ;
11. Penggugat XI (SRI BUDIYATI) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas \pm 87 m², dengan batas-batas :
Utara : Batas Tanah ;
Barat : Tn. ACHMAD MUCHID ;
Selatan : Jalan Utama ;
Timur : Tn. BUDI SUPRIYATNO ;
12. Penggugat XII (NUGROHO WAHYU PINANTO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas \pm 60 m², dengan batas-batas :
Utara : RADIMAN ;
Barat : Jalan ;
Selatan : M. HASAN NURDIN ;
Timur : Batas Tanah ;
13. Penggugat XIII (NGATIMIN) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang ;



14. Penggugat XIV (PARJI) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang ;

15. Bahwa Penggugat XV (NASRUDIN) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas \pm 87 m², dengan batas-batas :

Utara : Batas Tanah ;
Barat : Tanah Milik SUYATMI ;
Selatan : Jalan Utama ;
Timur : Tanah milik SULISTYAWATI ;

16. Penggugat XVI (EDI PURNOMO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas \pm 60 m², dengan batas-batas :

Utara : Tanah Milik RITA KUMALA ;
Barat : Tanah Milik SRI HARYANTI ;
Selatan : Tanah Milik WIDODO ;
Timur : Jalan ;

17. Penggugat XVII (V WIDI WAHYUDI) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, seluas \pm 87 m², dengan batas-batas :

Utara : Batas Tanah ;
Barat : Tn. DWI AGUNG / DAMEN SUHARTI ;
Selatan : Jalan Utama ;
Timur : Tn. M. HASAN NURDIN ;

18. Penggugat XVIII (PARYONO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas \pm 72 m², dengan batas-batas :

Utara : Batas Tanah ;
Barat : PARKAN ;
Selatan : Jalan Utama ;
Timur : GATOT DJUNAEDI ;

19. Penggugat XIX (SUTONO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas \pm 60 m², dengan batas-batas :

Utara : Tn. PARJI ;
Barat : Jalan ;
Selatan : Tn. SRI MULYANI ;
Timur : Tn. JUNAIDI ;



Asset milik Tergugat

Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Penataran VI, Rt. 11, Rw. 003, Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang :

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) ;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet dan Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Dalam Peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***)

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat, Tergugat menjawab sebagai berikut :

1. DALAM EKSEPSI

I. EKSEPSI MENGENAI KURANGNYA PIHAK TERGUGAT

(*PLURUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa di dalam posita gugatannya PARA PENGGUGAT menyebutkan PARA PENGGUGAT telah membeli rumah di perumahan permai milik TERGUGAT dengan tanah yasan C Desa Nomor 113 Persil No. 48 a kelas Desa D III atas nama RIDWAN YUSRO, seluas 10.250 M2, bahwa di dalam gugatannya PARA PENGGUGAT TIDAK MENARIK AHLI WARIS DARI RIDWAN YUSRO , Maka gugatan PARA PENGGUGAT menjadi tidak lengkap dan kirang pihak;
2. Bahwa Kemudian TERGUGAT telah memproses seluruh dokumen atas tanah yasan C Desa Nomor 113 Persil No. 48 a kelas Desa D III atas nama RIDWAN YUSRO, seluas 10.250 M2 untuk di jadikan nama TERGUGAT dan di pecah sesuai nama konsumen di NOTARIS



Sugiharto, SH., maka dengan tidak di tariknya NOTARIS Sugiharto, SH, **GUGATAN PARA PENGGUGAT MENJADI TIDAK LENGKAP DAN KURANG PIHAK**

3. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) merupakan salah satu klasifikasi gugatan *error in persona*. Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
4. Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, **GUGATAN PENGGUGAT YANG TIDAK LENGKAP ATAU TIDAK SEMPURNA KARENA KURANG PIHAK DAPAT DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA ;**

Hal ini telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan :

“Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;

Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan :

“Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”.

5. Bahwa gugatan Penggugat, ternyata kurang pihak karena tujuan dari gugatan Penggugat, **MAKA GUGATAN PENGGUGAT SELAYAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA ATAU DITOLAK SELURUHNYA.**
2. **EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON (KELIRU BERTINDAK SELAKU PARA PENGGUGAT)**



1. Bahwa Para Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, (Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, SH., halaman 438);
2. Bahwa Para Penggugat tidak memiliki *legal standing* di hadapan Pengadilan Negeri Semarang, hal mana Para Penggugat bukanlah orang yang berhak dan mempunyai kapasitas untuk menggugat dalam perkara aquo karena Para Penggugat telah WANPRESTASI DALAM PEMBAYARAN CICILAN KEPADA TERGUGAT, **SEHINGGA SEBELUM KEWAJIBAN DARI PARA PENGGUGAT UNTUK MEMBAYAR TUNGGAKAN TERHADAP CICILAN KEPADA TERGUGAT BELUM MEMPUNYAI HAK DAN KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO.**
3. Bahwa karena PENGGUGAT tidak memiliki legal standing dalam pengajuan **GUGATAN SUDAH SELAYAKNYA GUGATAN PENGGUGAT UNTUK DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DITERIMA;**

3. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL

1. a. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT dalam perkara a quo adalah kabur/samar-samar (*obscurelibel*) dikarenakan kontradiksi antara posita dengan petitum. Bahwa gugatan yang ditunjukkan pada Tergugat, dalam petitum PARA Penggugat tidak menyebutkan secara jelas perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan kepada TERGUGAT;
- b. Bahwa gugatan yang telah diajukan oleh PARA PENGGUGAT saling tumpang tindih, baik dalam alasan posita maupun petitumnya;



c. Bahwa gugatan harus memenuhi syarat formil dan materiil.

Syarat formil salah satunya antara lain berkaitan dengan subyek gugatan, alamat, syarat materiil menyangkut Fundamentum petendi atau peristiwa hukumnya;

d. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT tidak sinkron antara Posita dengan Petitum, dalam Petitum menyatakan perbuatan Tergugat melawan hukum, namun Penggugat tidak menunjukkan perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan Tergugat, maka gugatan tersebut keliru dan mengaburkan dalil dari gugatan PARA PENGGUGAT.

e. Bahwa diketahui dalam menyusun gugatan yang baik dan benar antara posita dan petitumnya haruslah sinkron (ada kesinambungan) akan tetapi dalam gugatan Penggugat tidak demikian, sehingga jelas telah terjadi kekaburan/kekeliruan. Oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata pada Pengadilan Negeri Semarang, menyatakan **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA ATAU SEKURANG-KURANGNYA DINYATAKAN GUGATAN DITOLAK SELURUHNYA DAN BIAYA PERKARA DIBEBANKAN KEPADA PARA PENGGUGAT.**

f. Bahwa diketahui dalam menyusun gugatan yang baik dan benar antara posita dan petitumnya haruslah sinkron (ada kesinambungan) akan tetapi dalam gugatan Penggugat tidak demikian, sehingga jelas telah terjadi kekaburan (kekeliruan). Oleh karena itu sudah sepatutnya **MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA PERDATA PADA**



PENGADILAN NEGERI SEMARANG, MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA ATAU SEKURANG KURANGNYA DITOLAK SELURUHNYA dan biaya perkara dibebankan kepada PARA PENGGUGAT.

TENTANG MENCAMPUR ADUKAN GUGATAN WANPRESTASI DENGAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

- a. Bahwa setelah kami cermati gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT, ternyata kabur (tidak jelas), dimana ketidakjelasan tersebut adalah dengan mencampur adukan **antara GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN GUGATAN WANPRESTASI;**
- b. Bahwa hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT di ikat dengan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, dimana PENGGUGAT berkedudukan sebagai debitur, **DAN TERGUGAT SEBAGAI KREDITUR SEHINGGA SUDAH JELAS SEKALI GUGATAN INI SEHARUSNYA GUGATAN WANPRESTASI;**
- c. Bahwa kemudian dalam perjalanannya atas pemberian kredit tersebut macet, dan TERGUGAT telah mengirimkan somasi atas keterlambatan pembayaran cicilan kepada PARA PENGGUGAT, akan tetapi tidak dilaksanakan untuk pembayaran kekurangan dari PARA PENGGUGAT;
- d. Bahwa dengan mencermati hubungan hukum tersebut diatas, hal tersebut adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum melainkan adlah WANPRESTASI yang dilakukan oleh PENGGUGAT terhadap TERGUGAT;



e. Bahwa mengenai pentingnya pemisahan antara gugatan WANPRESTASI dengan gugatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana yang dimaksud telah pula dimuat didalam beberapa YURISPRUDENSI MAHKAMAH Agung RI diantaranya:

- Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 897 K/Pdt/1997 yang pada pokoknya menyatakan “ bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hokum dan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan secara sendiri-sendiri, sehingga hal tersebut, maka menurut najelsi hakim gugatan PARA PENGGUGAT yang seperti itu adalah kabur;
- Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 1875K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan MA No. 879K/pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan “ bahwa penggabungan Perbuatan Mealwan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara dengan alas an bahwa keduanya bharus diselesaikan secara sendiri-sendiri;
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2452K/Pdt/2009 dalam pertimbangan hukumnya : bahwa karena gugatan



PENGGUGAT merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanpresatsi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel).

- f. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, meunjukkan gugatan PARA PENGGUGAT tersebut disusun dengan tidak jelas, sehingga oleh karenanya patut dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)

TENTANG TIDAK DISEBUTKAN BATAS BATAS DAN LUAS DI DALAM GUGATAN YANG TELAH DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT;

- a. Bahwa di didalam Gugatan Para Penggugat dalampoin nomor 4 dengan kalimat " *Bahwa Penggugat II (ENDANG SRI ASTUTI) membeli rumah Type dan Nomor Kavling 24/60 M2 Blok C Nomor 2, dengan ketentuan mengansur selama 96 bulan /8 tahun dengan besar angsuran Rp. 850.000 mulai bulan Februari 2013 s/d januari 2021 tanpa menyebutkan batas-batasnya, Kemudian dalam gugatan poin 15 dan 16 dalil gugatan PENGGUGAT XIII (NGTIMIN) dan PENGGUGAT XIV (PARJI) tidak disebutkan pula batas-batas maupun luas objek sengketa serta di dalam dalil gugatan poin 39 angka 2, 13, dan 14 tidak di sebutkan batas-batas maupun luas, **SEHINGGA MENAKIBATKAN GUGATAN YANG TELAH DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL);***
- b. Bahwa jika dikaitkan antara posita dalam poin 4, 15, 16 dan 39 angka 2, 13 dan 14 dengan petitum poin 20 semakin tidak jelas lagi karena di dalam posita maupun petitum tidak



disebutkan batas-batas maupun luas OBYEK SENGKETA,
**SEHINGGA GUGATAN PARA PENGGUGAT PATUT
UNTUK TIDAK DITERIMA;**

c. Bahwa dengan tidak disebutkan batas –batas obyek
sengketa, **MAKA MENJADIKAN GUGATAN YANG
DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS
(Obscur libel)**

d. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor
: 1559K/Pdt/1983¹ dinyatakan obscur libel, dan gugatan
tidak dapat diterima, Kemudian juga dalam Yurisprudensi
putusan Mahkamah Agung Nomor. 1149 K//SIP/1975.²
**SURAT GUGATAN YANG TIDAK MENYEBUT DENGAN
JELAS LETAK DAN BATAS-BATAS TANAH SENGKETA,
BERAKIBAT GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA.**

b. Bahwa kemudian Batas-batas tidak disebutkan di dalam
posita maupun petitum. Sebagaimana yurisprudensi
Putusan mahkamah Agung Republik Indonesia nomor .
81K/Sip/1971³. **TANAH YANG DIKUASAI TERNYATA
TIDAK SESUAI DENGAN BATAS-BATAS DAN
LUASNYA DENGAN YANG TELAH DICANTUMKAN DI
DALAM GUGATAN , OLEH KARENA ITU GUGATAN
PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka adalah patut dan
beralasan jika GUGATAN PARA PENGGUGAT dinyatakan tidak
dapat diterima (*Niet on vankelijke verklaard*);

1 Tanggal 23-10-1984, jo PT Medan No. 402/1982, 17-1-1982, jo
PT T. Balai No.42/1981, 20-1-1982.

2 Tanggal 17-4-1979, *ibid.*, Rangkuman yurisprudensi, hlm.303

3 Tanggal 9-7-1973, Rangkuman Yurisprudensi hlm 206



II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan pada bagian eksepsi mohon dianggap secara *mutatis mutandis* terulang kembali secara sempurna pada bagian Konpensi jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa apa yang telah Penggugat adalah tidak benar, supaya Majelis hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil PARA PENGGUGAT, maka dengan ini Tergugat perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya dalam hubungan hukum;
4. Bahwa hubungan antara TERGUGAT dengan PARA PENGGUGAT adalah PEMBELI DAN PENJUAL TANAH DAN BANGUNAN dengan perjanjian pengikatan jual beli dengan sistem pembayaran Uang muka kemudian untuk kekurangannya diangsur setiap bulannya sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli yang telah dilakukan oleh PARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT;
5. Bahwa mengenai perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah di laksanakan dengan baik oleh TERGUGAT, dan sampai saat ini proses pengurusan administrasi telah diserahkan seluruhnya oleh NOTARIS....., akan tetapi dengan dilaksanakan kewajiban dari TERGUGAT, PARA PENGGUGAT telah WANPRESTASI dalam melakukan pembayaran sehingga hal ini sangat merugikan TERGUGAT selaku Developer;



6. Bahwa mengenai pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli telah disepakai antara PARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT di laksanakan dengan baik sesuai dengan PENGIKATAN JUAL BELI yang telah di sepakati bersama, akan tetapi dengan tidak di laksanakan pembayaran oleh PARA PENGGUGAT dengan menggunakan segala fasilitas rumah yang telah di bangun oleh TERGUGAT, hal ini seharusnya TERGUGAT bertanya kepada para penggugat?????apakah kewajiban dari PARA PENGGUGAT sudah dilaksanakan???? tetapi sudah menuntuk haknya, seharusnya sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli tersebut para penggugat akan menerima hak-haknya ketikan perjanjian pengikatan itu habis jatuh temponya dengan catatan pembayaran dilakukan secara rutin dan tertib dan telah diselesaikan seluruh pembayaran kepada tergugat, **KARENA TERGUGAT JUGA MERASA DIRUGIKAN DENGAN BANYAKANYA TUGAKAN ANGSURAN YANG TIDAK DI BAYAR OLEH PARA PENGGUGAT;**

7. Bahwa pada posita 2 (dua) dalam gugatan para penggugat di sebutkan tanah milik TERGUGAT sebagai “**OBJEK SENGKETA**” akan tetapi tidak di sebutkan batas-batasnya secara detail ini membuat gugatan kabur, sesuai dengan Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 1559K/Pdt/1983⁴ dinyatakan obscur libel, dan gugatan tidak dapat diterima, Kemudian juga dalam Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Nomor. 1149

⁴ Tanggal 23-10-1984, jo PT Medan No. 402/1982, 17-1-1982, jo PT T. Balai No.42/1981, 20-1-1982.



K//SIP/1975.⁵ **SURAT GUGATAN YANG TIDAK MENYEBUT DENGAN JELAS LETAK DAN BATAS-BATAS TANAH SENKETA, BERAKIBAT GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA.**

8. Bahwa pada posita 3 (tiga) **PENGGUGAT I** membuat perjanjian ikatan jual beli pada tanggal 23 Februari 2013, sebagaimana angsuran diangsur dari bulan Maret 2013 sampai dengan bulan Februari 2021, **SUDAH JELAS SEKALI PENGGUGAT I SEJAK TANGGAL..... TIDAK MELAKUKAN PEMBAYARAN CICILAN SEHINGGA PERBUATAN YANG TELAH DI LAKUKAN OLEH PENGGUGAT I MERUPAKAN AKAL-AKALAN SAJA DALM MERNGAJUKAN GUGATAN INI KARENA YANG SEBENARNYA YANG TERJADI ADALAH PENGGUGAT I TELAH WANPRESTASI KEPADA TERGUGAT;**

9. Bahwa pada posita 4 (empat), posita 15 (lima belas) dan posita 16 (enam belas) telah disebutkan pembelian rumah dari **PENGGUGAT II** akan tetapi tidak disebutkan batas-batasnya sehingga menjadikan gugatan ini cacat tidak masuk didalam syarat formil gugatan sesuai dengan Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah agung Nomor : 1559K/Pdt/1983⁶ dinyatakan obscur libel, dan gugatan tidak daopat diterima, Kemudian juga dalam Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Nomor. 1149 K//SIP/1975.⁷ **SURAT GUGATAN YANG TIDAK MENYEBUT DENGAN JELAS**

5 Tanggal 17-4-1979, ibid., Rangkuman yurisprudensi, hlm.303
6 Tanggal 23-10-1984, jo PT Medan No. 402/1982, 17-1-1982, jo PT T. Balai No.42/1981, 20-1-1982.
7 Tanggal 17-4-1979, ibid., Rangkuman yurisprudensi, hlm.303



**LETAK DAN BATAS-BATAS TANAH SENGKETA,
BERAKIBAT GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA;**

10. Bahwa dalam posita 4 (empat) pula telah di tuliskan didalam gugatan yang telah diuraikan oleh PENGGUGAT II, PEMBAYARAN ANGSURAN DARI FEBRUARI 2013 sampai dengan Januari 1921, APA MUNGKIN TAHUN ITU MUNDUR!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!Bahwa jika sesuai dengan apa yang telah didalihkan oleh PENGGUGAT II tanah yang di beli tidak bakal lunas karena tahun 1921 telah lama terlampau, **SEHINGGA INI MEMBUAT GUGATAN KABUR MUNGKIN PARA PENGGUGAT KURANG CERMAT DALAM MEMBUAT GUGATAN SEHINGGA MEMBUAT GUGATAN TIDAK JELAS DAN OBSCUR LIBELE SEHINGGA PATUT UNTUK DITOLAK;**

11. Bahwa pada posita 6 (enam) sampai posita 14 (empat belas) dan posita 17 (tujuh belas) sampai posita 20 (dua puluh) pada intinya para penggugat mendalihkan pengikatan jual beli dan membuktikan di buat suatu perjanjian pengikatan jual beli antara para penggugat dengan tergugat, **HAL INI MEMBUKTIKAN BAHWA INI MERUPAKAN PERBUATAN WANPRESTASI BUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA DI DASARI DARI SUATU PERJANJIAN DAN KENYATAANYA PARA PENGGUGAT TELAH WANPRESTASI KEPADA TERGUGAT TELAH TELAT MEMBAYAR ANGSURAN YANG SEHARUSNYA MENJADI KEWAJIBAN DARI PARA TERGUGAT;**

12. Bawwa di dalam poin nomor 21 dalam dalil gugatan PARA PENGGUGAT telah keliru di dalam menuliskan



tanggal perjanjian ikatan jual beli yang mana di dalam dalil gugatan di tanggal 15 Agustus 2013 **DAN YANG SEBENARNYA ADALAH TANGGAL 11 SEPTEMBER 2012**, dengan adanya kesalahan penulisan tanggal pengikatan jual beli hal ini menjadikan guatan yang telah di ajukan PARA PENGGUGAT menjadi sangat tidak jelas, **SEHINGGA PATUT UNTUK DI TOLAK**;

13. Bahwa dalam poin nomor 22 PARA PENGGUGAT telah mendalilkan jual beli antara TERGUGAT dengan AHLI WARIS RIDWAN YUSRO tidak berjalan dengan baik dan Belum pernah terjadi jual beli , HAL INI SANGAT TIDAK BENAR KARENA TERGUGAT TELAH MEMBAYAR LUNAS TANAH YASAN C DESA NOMOR 48 a Klas D III kelurahan karanganyar kecamatan Tugu Kotas Semarang, dan saat ini masih dalam proses yang telah diurus oleh notaris Sugiharto,SH, **SEHINGGA DALIL-DALIL YANG TELAH DIURAIKAN OLEH PARA PENGGUGAT SANGAT MENGADA-ADA DAN TIDAK JELAS**;

14. Bahwa pada posita 33 (tiga puluh tiga) sampai dengan 35 (tiga puluh tujuh), HAL INI MENGENAI MAKNA DALAM SUATU PERIKATAN KARENA PERIKATAN MENGIKAT KEPADA YANG MEMBUAT PERIKATAN DAN MERUPAKAN UNDANG-UNDANG KEPADA YANG MEMBUATNYA, hal ini juga sudah membuktikan seharusnya PARA PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN WANPRESTASI BUKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, dengan mencampur adukan antar gugatan WANPRESTASI dengan GUGATAN PERBUATAN MELAWAN



HUKUM MENJADIKAN TIDAK JELASNYA GUGATAN YANG
TELAH DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT sebagaimana :

- a. Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 897 K/Pdt/1997 yang pada pokoknya menyatakan “ bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hokum dan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan secara sendiri-sendiri, sehinggha hal tersebut, maka menurut najelsi hakim gugatan PARA PENGGUGAT yang seperti itu adalah kabur;
- b. Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 1875K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan MA No. 879K/pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan “ bahwa penggabungan Perbuatan Mealwan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara dengan alas an bahwq keduanya bharus diselesaikan secara sendiri-sendiri;
- c. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2452K/Pdt/2009 dalam pertimbangan hukumnya : bahwa karena gugatan PENGGUGAT merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hokum dan wanpresatsi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel).

15. Bahwa pada postita nomor 36 (tiga puluh enam) dan posita nomor 37 (tiga puluh tujuh), mengenai



PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG TELAH DI LANGGAR OLEH TERGUGAT, Faktanya **PARA PENGGUGAT MENYATAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA TIDAK MENDAPATKAN SALINAN ASLI DARI PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI**, mungkin para penggugat perlu belajar lagi tentang PERBUATAN MELAWAN HUKUM, APA SUDAH DAPAT DIKATAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN TIDAK MENYERAHKAN SALINAN ASLI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI???????

16. Bahwa berdasarkan pasal 1365 kitab undnag-undnag hukum perdata (KUHPerduta), suatu perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, dengan demikian unsur-unsur yang ada dalam PERBUATAN MELAWAN HUKUM tidak di perinci oleh PARA PENGGUGAT sehingga menjadi tidak ada korelasi yang jelas dalam menentukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG TELAH DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT, **SEAKAN- AKAN PARA PENGGUGAT TERLALU MEMAKSAKAN PERKARA WANPRESTASI DI KEMAS SEBAGAI GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, SEHINGGA GUGATAN YANG DIAJUKAN OELH PARA PENGGIGAT SETIDAK- TIDAKNYA HARUS DINYATAKAN DI TOLAK”**

17. Bahwa pada posita 38 (tiga puluh delapan) tidak sesuai dengan makna dari gugatan yang telah diajukan oleh para penggugat, karena kewajiban pembayaran belum di laksanakan oleh para penggugat yang mengakibatkan kerugian materiil tergugat, sehingga mengenai kerugian materiil dan imateriil yang dituntut oleh para penggugat tidak dapat di



periksa maupun dikabulkan di karenakan belum memnuhi kewajiban pembayaran kepada tergugat apalagi dari awal tergugat telah menyerahkan rumah untuk digunakan kepada para penggugat waluapun dengan uang muka kemudian di angsur kekurangay tanpa bunga, hal ini juga membuktikan bahwa tergugat mempunyai etikat baik kepada para penggugat, **SEHINGGA SUDAH SELAYAKNYA BERKAITAN DALAM POSITA NOMOR 38 DITOLAK UNTUK SELURUHNYA;**

18. Bahwa di dalam posita 39 (tiga puluh sembilan) dalam penyebutan "OBYEK SENGKETA" dalam nomor 2 (dua), 13 (tiga belas) dan 14 (empat belas) tidak disebutkan batas-batas tanahnya dan luasnya **SEHINGGA MENAKIBATKAN GUGATAN YANG TELAH DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)** kemudian jika dikaitkan antara posita dalam poin 4, 15, 16 dan 39 angka 2, 13 dan 14 dengan petitum poin 20 semakin tidak jelas lagi karena di dalam posita maupun petitum tidak disebutkan batas-batas maupun luas OBYEK SENGKETA, **SEHINGGA GUGATAN PARA PENGGUGAT PATUT UNTUK TIDAK DITERIMA ;**

19. Bahwa poin 20 (dua puluh) saat ini TERGUGAT telah menyerahkan seluruhnya kepada NOTARIS Sugiharto,SH untuk pengurusan sertifikat maupun seluruh administrasi mengenai tanah Yasan C Desa No.48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas 10.25 M2;

III.DALAM REKONPENSI



1. Bahwa terhadap dalil-dalil yang dikemukakan dalam konpensi merupakan bagian yang tidak dipisahkan dengan rekonpensi, secara *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan yang utuh, serta TERGUGAT dalam konpensi mohon disebut sebagai PARA PENGGUGAT dalam Rekonpensi dan PARA PENGGUGAT dalam Konpensi mohon disebut sebagai PARA TERGUGAT dalam Rekonpensi;
2. Bahwa Tergugat (d.k)/Penggugat (d.r) merupakan Developer / pengusaha properti yang memiliki tanah yasan C. Desa Nomor 1134 Persil 48a Kelas Desa D III seluas 10.250 M2 ;
3. Bahwa tanah milik Tergugat (d.k)/Penggugat (d.r) di kelola dan di bangun sebuah rumah huni yang selanjutnya tanah tersebut untuk di jual kepada konsumen;
4. Bahwa Penggugat I (d.k)/ Tergugat I (d.r) dengan nama (SRI HARYANTI) telah membuat perjanjian ikatan jual beli tanggal 23 Februari 2013 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: Obyek sebidang tanah yasan C Desa No. 48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, kecamatan Tugu kota semarang, seluas 72 M2 dengan batas-batas:
Utara :Jalan
Barat : Ny. Siti Zaenab
Selatan : Batas Tanah
Timur : Rita
Dengan harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp. 111.200.000 dengan sistem uang muka Rp.20.000.000, sisa Rp. 91.200.000 diangsur selama 96 bulan/ 8 tahun dengan besar angsuran Rp. 950.000 mulai bulan Maret 2013 s/d Februari 2021,



5. Bahwa pada Penggugat II (d.k)/ Tergugat II (d.r) dengan nama (ENDANG SRI ASTUTI) telah membuat perjanjian ikatan jual beli tanggal 23 Februari 2013 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: Obyek sebidang tanah yasan C Desa No. 48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, kecamatan Tugu kota semarang, seluas 72 M2 dengan batas-batas:

Utara :Jalan

Barat : Ny. Siti Zaenab

Selatan : Batas Tanah

Timur : Rita

Dengan harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp. 111.200.000 dengan sistem uang muka Rp.20.000.000, sisa Rp. 91.200.000 diangsur selama 96 bulan/ 8 tahun dengan besar angsuran Rp. 950, mulai bulan Maret 2013 s/d Februari 2021, AKAN TETAPI Penggugat I (d.k)/ Tergugat I (d.r) dan sampai dengan sekarang tidak pernah membayar angsuran lagi;

6. Bahwa pada Penggugat III (d.k)/ Tergugat III (d.r) dengan nama (ISTIYANTI) telah membuat perjanjian ikatan jual beli tanggal 28 Februari 2013 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: Obyek sebidang tanah yasan C Desa No. 48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, kecamatan Tugu kota semarang, seluas 60 M2 dengan batas-batas:

Utara :Jalan Utama

Barat : Jalan

Selatan : Endang Sri Astuti

Timur : Batas Tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp. 89.800.000 dengan sistem uang muka Rp.13.000.000, sisa Rp. 76.000.000 diangsur selama 96 bulan/ 8 tahun dengan besar angsuran Rp. 800.000 mulai bulan April 2013 s/d Maret 2021,

7. Bahwa pada Penggugat IV (d.k)/ Tergugat IV (d.r) dengan nama (WIDOYOKO) telah membuat perjanjian ikatan jual beli tanggal 26 Desember 2016 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: Obyek sebidang tanah yasan C Desa No. 48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, kecamatan Tugu kota semarang, seluas 72 M2 dengan batas-batas:

Utara :Jalan

Barat : Tanah milik Sampun Riyadi

Selatan : Batas Tanah

Timur : Tanah milik Sri Haryanti

Dengan harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp. 140.800.000 dengan sistem uang muka Rp.40.000.000, sisa Rp. 100.800.000 diangsur selama 96 bulan/ 8 tahun dengan besar angsuran Rp. 1.050.000 mulai bulan Januari 2017 s/d Desember 2024,

8. Bahwa pada Penggugat V (d.k)/ Tergugat V (d.r) dengan nama (ZAINUL IHSAN) telah membuat perjanjian ikatan jual beli tanggal 11 September 2012 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: Obyek sebidang tanah yasan C Desa No. 48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, kecamatan Tugu kota semarang, seluas 60 M2 dengan batas-batas:

Utara :Tn.Gita Supartika

Barat : Tn. M.Hasan Nurdin

Selatan : Tn. Tugiyomo

Halaman 52 Putusan Nomor 374/PDT/2020/PT.SMG.



Timur : Jalan

Dengan harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp. 84.000.000 dengan sistem uang muka Rp.12.000.000, sisa Rp. 72.000.000 diangsur selama 96 bulan/ 8 tahun dengan besar angsuran Rp. 750.000 mulai bulan Oktober 2012 s/d September 2020,

9. Bahwa pada Penggugat VI (d.k)/ Tergugat VI (d.r) dengan nama (MOH TOKIT) telah membuat perjanjian ikatan jual beli tanggal 15 Agustus 2013 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: Obyek sebidang tanah yasan C Desa No. 48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, kecamatan Tugu kota semarang, seluas 60 M2 dengan batas-batas:

Utara :Tanah Milik Katimin

Barat : Jalan Utama

Selatan : Tanah milik Sugijono

Timur : Batas Tanah

Dengan harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp. 92.800.000 dengan sistem uang muka Rp.16.000.000, sisa Rp. 76.800.000 diangsur selama 96 bulan/ 8 tahun dengan besar angsuran Rp.800.000 mulai bulan September 2013 s/d Agustus 2021,

10. Bahwa pada Penggugat VII (d.k)/ Tergugat VII (d.r) dengan nama (BUDI SUPRIYATNO) telah membuat perjanjian ikatan jual beli tanggal 23 Februari 2013 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: Obyek sebidang tanah yasan C Desa No. 48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, kecamatan Tugu kota semarang, seluas 87 M2 dengan batas-batas:

Utara : Batas Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Ny. Sri Budiyantri

Selatan : Jalan Utama

Timur : Tn. Imam Tufik

Dengan harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp. 130.000.000 dengan sistem uang muka Rp.34.000.000, sisa Rp.96.000.000 diangsur selama 96 bulan/ 8 tahun dengan besar angsuran Rp. 1.000.000 mulai bulan Maret 2013 s/d Februari 2021,

11. Bahwa pada Penggugat VII (d.k)/ Tergugat VIII (d.r) dengan nama (SUTRISNO) telah membuat perjanjian ikatan jual beli tanggal 2 Maret 2012 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: Obyek sebidang tanah yasan C Desa No. 48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, kecamatan Tugu kota semarang, seluas 60 M2 dengan batas-batas:

Utara :Eva Susanto

Barat : Batas Tanah

Selatan : Tn. Sugeng Winarno

Timur : Jalan

Dengan harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp. 88.800.000 dengan sistem uang muka Rp.12.000.000, sisa Rp. 78.800.000 diangsur selama 120 bulan/ 10 tahun dengan besar angsuran Rp. 700.000 mulai bulan April 2013 s/d Maret 2023,

12. Bahwa pada Penggugat IX (d.k)/ Tergugat IX (d.r) dengan nama (RINI KRISMAWATI) telah membuat perjanjian ikatan jual beli tanggal 21 Desember 2015 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: Obyek sebidang tanah yasan C Desa No. 48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, kecamatan Tugu kota semarang, seluas 60 M2 dengan batas-batas:



Utara : Tanah Cahyo Taufika Putra

Barat : Jalan

Selatan : Tanah milik Siti Yaenap

Timur : Batas Tanah

Dengan harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp. 140.800.000 dengan sistem uang muka Rp.40.000.000, sisa Rp. 100.800.000 diangsur selama 96 bulan/ 8 tahun dengan besar angsuran Rp. 1.050.000 mulai bulan Januari 2016 s/d Desember 2023,

13. Bahwa pada Penggugat X (d.k)/ Tergugat X (d.r) dengan nama (MOCHAMAD SHOLEH) telah membuat perjanjian ikatan jual beli tanggal 11 September 2012 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: Obyek sebidang tanah yasan C Desa No. 48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, kecamatan Tugu kota semarang, seluas 60 M2 dengan batas-batas:

Utara : Tn.Sabar

Barat : Al Hidayah

Selatan : Tn. M. Hasan Nurdin

Timur : Jalan

Dengan harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp.84.000.000 dengan sistem uang muka Rp.12.000.000, sisa Rp.72.000.000 diangsur selama 96 bulan/ 8 tahun dengan besar angsuran Rp. 750.000 mulai bulan Oktober 2012 s/d September 2020,

14. Bahwa pada Penggugat XI (d.k)/ Tergugat XI (d.r) dengan nama (SRI BUDIYATI) telah membuat perjanjian ikatan jual beli tanggal 23 Februari 2013 dengan ketentuan dan



syarat-syarat sebagai berikut: Obyek sebidang tanah yasan C
Desa No. 48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, kecamatan Tugu
kota semarang, seluas 87 M2 dengan batas-batas:

Utara :Batas tanah

Barat : Tn. Achmad Muchid

Selatan : Jlan utama

Timur : Tn. Budi Supriyatno

Dengan harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp.
130.000.000 dengan sistem uang muka Rp.34.000.000, sisa Rp.
96.000.000 diangsur selama 96 bulan/ 8 tahun dengan besar
angsuran Rp. 1.000.000 mulai bulan Maret 2013 s/dFebruari
2021,

15. Bahwa pada Penggugat XII (d.k)/ Tergugat XII
(d.r) dengan nama (WIDOYOKO) telah membuat perjanjian ikatan
jual beli tanggal 26 Desember 2016 dengan ketentuan dan syarat-
syarat sebagai berikut: Obyek sebidang tanah yasan C Desa No.
48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, kecamatan Tugu kota
semarang, seluas 60 M2 dengan batas-batas:

Utara :Radiman

Barat : Jalan

Selatan : M.Hasan Nurdin

Timur : Batas tanah

Dengan harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp.
88.800.000 dengan sistem uang muka Rp.12.000.000, sisa Rp.
76.800.000 diangsur selama 96 bulan/ 8 tahun dengan besar
angsuran Rp. 800.000 mulai bulan Oktober 2012 s/d September
2020,



16. Bahwa Penggugat XIII (d.k)/ Tergugat XIII (d.r)

dengan nama (NGATIMIN) telah membuat perjanjian ikatan jual beli tanggal 26 Desember 2016 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: Obyek sebidang tanah yasan C Desa No. 48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, kecamatan Tugu kota semarang, seluas 72 M2 dengan batas-batas:

Utara :Jalan

Barat : Tanah milik Sampun Riyadi

Selatan : Batas Tanah

Timur : Tanah milik Sri Haryanti

Dengan harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp. 160.400.000 dengan sistem uang muka Rp.50.000.000, sisa Rp. 110.400.000 diangsur selama 96 bulan/ 8 tahun dengan besar angsuran Rp. 1.150.000 mulai bulan Juli 2017 s/d Desember 2024.

17. Bahwa Penggugat XIV (d.k)/ Tergugat XIV (d.r)

dengan nama (PARJI) telah membuat perjanjian ikatan jual beli tanggal 26 Desember 2016 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: Obyek sebidang tanah yasan C Desa No. 48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, kecamatan Tugu kota semarang, seluas 72 M2 dengan batas-batas:

Utara :Jalan

Barat : Tanah milik Sampun Riyadi

Selatan : Batas Tanah

Timur : Tanah milik Sri Haryanti

Dengan harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp. 90.000.000 dengan sistem uang muka Rp.12.000.000, sisa Rp. 78.000.000 diangsur selama 120 bulan/ 10 tahun dengan besar



angsuran Rp. 650.000 mulai bulan September 2015 s/d Agustus 2025,

18. Bahwa Penggugat XVI (d.k)/ Tergugat XVI (d.r) dengan nama (NASRUDIN) telah membuat perjanjian ikatan jual beli tanggal 15 Agustus 2013 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: Obyek sebidang tanah yasan C Desa No. 48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, kecamatan Tugu kota semarang, seluas 87 M2 dengan batas-batas:

Utara :Batas tanah

Barat : Tanah milik Suyatmi

Selatan : Jlaan utama

Timur : Tanah milik Sulistyawati

Dengan harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp.132.000.000 dengan sistem uang muka Rp.36.000.000, sisa Rp.96.000.000 diangsur selama 96 bulan/ 8 tahun dengan besar angsuran Rp. 1.000.000 mulai bulan September 2013 s/d Agustus 2021,

19. Bahwa pada Penggugat XVI (d.k)/ Tergugat XVI (d.r) dengan nama (EDI PURNOMO) telah membuat perjanjian ikatan jual beli tanggal 19 September 2013 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: Obyek sebidang tanah yasan C Desa No. 48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, kecamatan Tugu kota semarang, seluas 60 M2 dengan batas-batas:

Utara :Tanah milik Rita Kumala

Barat : Tanah milik Sri Haryanti

Selatan : Tanah milik Widodo

Timur : Jalan



Dengan harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp. 92.800.000 dengan sistem uang muka Rp.16.000.000, sisa Rp. 76.800.000 diangsur selama 96 bulan/ 8 tahun dengan besar angsuran Rp. 1.000.000 mulai bulan Januari 2013 s/d Desember 2020

20. Bahwa pada Penggugat XVII (d.k)/ Tergugat XVII (d.r) dengan nama (PARYONO) telah membuat perjanjian ikatan jual beli tanggal 21 Maret 2013 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: Obyek sebidang tanah yasan C Desa No. 48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, kecamatan Tugu kota semarang, seluas 72 M2 dengan batas-batas:

Utara :Batas Tanah
Barat : Parkan
Selatan : Jalan utama
Timur : Gatot Djunaedi

Dengan harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp. 113.200.000 dengan sistem uang muka Rp.22.000.000, sisa Rp. 91.200.000 diangsur selama 96 bulan/ 8 tahun dengan besar angsuran Rp. 950.000 mulai bulan April 2013 s/dMaret 2021,

21. Bahwa pada Penggugat XVIII (d.k)/ Tergugat XVIII (d.r) dengan nama (SUTONO) telah membuat perjanjian ikatan jual beli tanggal 15 Agustus 2013 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: Obyek sebidang tanah yasan C Desa No. 48 a Klas D III Kelurahan Karanganyar, kecamatan Tugu kota semarang, seluas 60 M2 dengan batas-batas:

Utara :Tn. Parji
Barat : Jalan
Selatan : Tn. Sri Mulyani



Timur : Tn. Junaidi

Dengan harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp. 84.000.000 dengan sistem uang muka Rp.12.000.000, sisa Rp. 72.000.000 diangsur selama 96 bulan/ 8 tahun dengan besar angsuran Rp. 750.000 mulai bulan Oktober 2012 s/d September 2020.

22. Bahwa dengan macetnya pembayaran yang dilakukan oleh Para Penggugat (d.k)/ Para Tergugat (d.r) sehingga Tergugat (d.k)/ Penggugat (d.r) menegur kepada Para Penggugat (d.k)/ Para Tergugat (d.r) untuk segera membayar tunggakan angsuran akan tetapi tidak diindahkan, Tergugat (d.k)/ Penggugat (d.r) mengirimkan somasi kepada Para Penggugat (d.k)/ Para Tergugat (d.r) akan tetapi somasi tersebut tidak diindahkan, sehingga PERBUATAN YANG TELAH DI LAKUKAN OLEH Para Penggugat (d.k)/ Para Tergugat (d.r) **MAKA JELAS-LAH TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TELAH MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI KEPADA PENGGUGAT;**

23. Bahwa ketentuan pasal 1239 KUHPerd⁸, menentukan: **"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaian dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga";**

24. Bahwa agar tuntutan Tergugat (d.k)/ Penggugat (d.r) tidak menjadi illusoir kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan pada sangka yang beralasan bahwa Para Penggugat (d.k)/ Para Tergugat (d.r) akan mengalihkan, menjualkan,

8 Prof.R.Subekti,S.H, R Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Burgerlijk Wetboek, dengan tambahan Undang-undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan. Jakarta, Pradnya Paramita,1992. Hal 269-270



menghibahkan atau memindahkan harta miliknya, dengan ini Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Semarang c.q. Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan atas harta milik Para Penggugat (d.k)/ Para Tergugat (d.r);

mohon agar Pengadilan Negeri Semarang c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM KOPENSI

1.1. Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijke Verklard*);

1.2. Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Permohonan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijke Verklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

1.3 Dalam Rekonpensi.

1. Mengabulkan Gugatan Tergugat (d.k)/ Penggugat (d.r) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Para Penggugat (d.k)/ Para Tergugat (d.r) telah melakukan Perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat;



3. Menghukum Para Penggugat (d.k)/ Para Tergugat (d.r) wajib membayar ganti rugi dan bunga kepada Penggugat sebesar Rp. 125.000.000,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah);
4. Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta milik Para Penggugat (d.k)/ Para Tergugat (d.r);
5. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakan Pengadilan Negeri Semarang;
6. Menghukum Para Penggugat (d.k)/ Para Tergugat (d.r) untuk menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

Demi peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan, jika Pengadilan Negeri Semarang Cq. Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan replik dan Tergugat mengajukan dupilk;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan Nomor 374/Pdt.G/2019/PN.Smg tanggal 7 April 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat ;



3. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan Akad Jual Beli dengan Para Penggugat setelah Para Penggugat melunasi pembelian, melakukan proses pemecahan dan sertifikasi atas tanah – tanah yang telah dibeli oleh Para Penggugat tersebut menjadi atas nama Para Penggugat (Penggugat I s.d Penggugat XIX) ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) ;
5. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan rekompensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Tergugat konpensi/Penggugat rekompensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp..2.526.000,-(duajuta limaratus duapuluh enam ribu) rupiah;

Membaca, Akta Permohonan Banding Nomor 374/Pdt.G/2019/PN.Smg Jo.Nomor 46/Pdt.U/2020/PN.Smg tanggal 21 April 2020 yang dibuat dan ditanda tangani oleh R.JOKO PURNOMO, SH Panitera Pengadilan Negeri Semarang yang menerangkan bahwa Kuasa Tergugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 374/Pdt.G/2019/PN.Smg tanggal 7 April 2020 dan atas pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa para Terbanding semula Para Penggugat, oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 28 April 2020 ;

Membaca, Memori Banding dari Kuasa Pemanding tertanggal 6 Juli 2020 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 8 Juli 2020 Nomor 46/Pdt.U/2020 ;

Membaca, Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 374/Pdt.G/2019/PN.jo. Nomor 46/Pdt.U/2020/PN.Smg. yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang kepada Kuasa para Terbanding / Para Pergugat pada tanggal 8 Juli 2020 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, Kontra Memori Banding dari Kuasa Para Terbanding tertanggal 30 Juli 2020 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 30 Juli 2020 Nomor 46/Pdt.U/2020/PN.Smg ;

Membaca, Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 374/Pdt.G/2019/PN.Smg oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri tertanggal 3 Agustus 2020 untuk memberitahukan dan menyerahkan Kontra Memori Banding dari Kuasa Para Terbanding kepada Kuasa Pemanding;

Membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (Inzage) Nomor : 374/Pdt.G/2019/PN.Smg yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang pada hari Senin tanggal 22 Juni 2020 telah memberitahukan kepada Kuasa Pemanding/Kuasa Tergugat dan kepada Kuasa para Terbanding pada tanggal 18 Juni 2020 untuk diberikan kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pemanding semula Kuasa Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Banding yang diajukan Pemanding semula Tergugat, pada pokoknya memohon agar ajelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah memberikan Putusan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan Banding dari Pemanding semula Tergugat ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 374/Pdt.G/2019/PN.Smg tanggal 7 April 2020 ;

Atau : Mengadili sendiri :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijke Verklard*);

Dalam Pokok Perkara

Halaman 64 Putusan Nomor 374/PDT/2020/PT.SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Permohonan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijke Verklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan Gugatan Tergugat (d.k)/ Penggugat (d.r) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Para Penggugat (d.k)/ Para Tergugat (d.r) telah melakukan Perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menghukum Para Penggugat (d.k)/ Para Tergugat (d.r) wajib membayar ganti rugi dan bunga kepada Penggugat sebesar Rp. 125.000.000,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah);
4. Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta milik Para Penggugat (d.k)/ Para Tergugat (d.r);
5. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakan Pengadilan Negeri Semarang;
6. Menghukum Para Penggugat (d.k)/ Para Tergugat (d.r) untuk menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat, pada pokoknya agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah memberikan Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan juru sita Pengadilan Negeri Semarang ;
4. Menyatakan kerugian Para Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat adalah sebagai berikut :

Kerugian Materiiil



1. Penggugat I (SRI HARYANTI) :

Uang muka Rp. 20.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,- dari bulan Maret 2013 s/d Januari 2017 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 45.000.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 20.000.000,- + Rp. 45.000.000,- = **Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) ;**

2. Penggugat II (ENDANG SRI ASTUTI)

Angsuran sejumlah Rp. 850.000,- dari bulan Februari 2013 s/d Desember 2015 = **Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah) ;**

3. Penggugat III (ISTIYANTI)

Uang muka Rp. 13.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 800.000,- dari bulan April 2013 s/d November 2015 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 24.800.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 13.000.000,- + Rp. 24.800.000,- = **Rp. 37.800.000,- (tiga puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) ;**

4. Penggugat IV (WIDOYOKO)

Uang muka Rp. 40.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.050.000,- dari bulan Januari 2017 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 45.150.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 40.000.000,- + Rp. 45.150.000,- = **Rp. 85.150.000,- (delapan puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah) ;**

5. Penggugat V (ZAINUL IHSAN)

Uang muka Rp. 12.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 750.000,- dari bulan Oktober 2012 s/d November 2015 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 29.250.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 12.000.000,- + Rp. 29.250.000,- = **Rp. 41.250.000,- (empat puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

6. Penggugat VI (MOH TOKIT)

Uang muka Rp. 16.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 800.000,- dari bulan September 2013 s/d Oktober 2018 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 36.800.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 16.000.000,- + Rp. 36.800.000,- = **Rp. 52.800.000,- (lima puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) ;**



7. Penggugat VII (BUDI SUPRIYATNO)

Uang muka Rp. 34.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,- dari bulan Maret 2013 s/d Desember 2015 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 34.000.000,-

Kerugian Riil : uang muka Rp. 34.000.000,- + Rp. 34.000.000,- = **Rp. 68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah) ;**

8. Penggugat VIII (SUTRISNO)

Uang muka Rp. 12.000.000, sertifikasi Rp. 4.000.000,- dan angsuran sejumlah Rp. 700.000,- dari bulan April 2013 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 53.200.000,-

Kerugian Riil : uang muka Rp. 12.000.000,- + Rp. 4.000.000,- + Rp. 53.200.000,- = **Rp. 69.200.000,- (enam puluh Sembilan duaratus ribu rupiah) ;**

9. Penggugat IX (RINI KRISMAWATI)

Uang muka Rp. 40.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.050.000,- dari bulan Januari 2016 s/d Oktober 2018 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 35.700.000,-

Kerugian Riil : uang muka Rp. 40.000.000,- + Rp. 35.700.000,- = **Rp. 75.700.000,- (tujuh puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah) ;**

10. Penggugat X (MOCHAMAD SHOLEH)

Uang muka Rp. 12.000.000, sertifikasi Rp. 4.000.000,- dan angsuran sejumlah Rp. 750.000,- dari bulan Oktober 2012 s/d Desember 2018 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 56.250.000,-

Kerugian Riil : uang muka Rp. 12.000.000,- + Rp. 4.000.000 + 56.250.000,- = **Rp. 72.250.000,- (tujuh puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

11. Penggugat XI (SRI BUDIYATI)

Uang Muka Rp. 11.000.000,-, DP+Tanda Jadi Rumah Rp. 4.000.000,-, Pelunasan DP, Biaya Sertifikasi, Jalan Utama, Kelebihan tanah Rp. 23.000.000,- dan angsuran sejumlah 1.000.000,- dari bulan Martet 2013 s/d Agustus 2016 sehingga seluruhnya Rp. 46.000.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 11.000.000,- + Rp. 4.000.000 + 23.000.000,- + 72.250.000,- = **Rp. 110.250.000,- (seratus sepuluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

12. Penggugat XII (NUGROHO WAHYU PINANTO)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uang Muka Rp. 12.000.000,-, Sertifikasi Rp. 4.000.000,-, dan angsuran sejumlah 800.000,- dari bulan Oktober 2012 s/d Oktober 2015 sehingga seluruhnya Rp. 30.400.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 12.000.000,- + Rp. 4.000.000 + 30.400.000,- = **Rp. 46.400.000,- (empat puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) ;**

13. Penggugat XIII (NGATIMIN)

Uang Muka Rp. 50.000.000,-, biaya sertifikat dan jalan Rp. 7.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 1.150.000,- dari bulan Juli 2017 s/d September 2018 sehingga seluruhnya Rp. 17.250.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 50.000.000,- + Rp. 7.000.000 + 17.250.000,- = **Rp. 74.250.000,- (tujuh puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

14. Penggugat XIV (PARJI)

Uang Muka Rp. 6.000.000,-, pelunasan uang muka + biaya sertifikat Rp. 10.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 650.000,- dari bulan September 2015 s/d April 2018 sehingga seluruhnya Rp. 15.600.000,-

Kerugian Riil : Rp. 6.000.000,- + Rp. 10.000.000 + 15.600.000,- = **Rp. 31.600.000,- (tiga puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) ;**

15. Penggugat XV (NASRUDIN)

Uang Muka Rp.36.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,- dari bulan Januari 2014 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya Rp. 67.000.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 36.000.000,- + Rp. 67.000.000,- = **Rp. 103.000.000 (seratus tiga juta rupiah) ;**

16. Penggugat XVI (EDI PURNOMO)

Uang Muka Rp.12.000.000,-, sertifikasi Rp. 5.000.000,- dan angsuran sejumlah Rp. 800.000,- dari bulan Oktober 2013 s/d Desember 2015 sehingga seluruhnya Rp. 22.400.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 12.000.000,- + Rp. 5.000.000,- + Rp. 22.400.000,- = **Rp. 39.400.000 (tiga puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) ;**

17. Penggugat XVII (V WIDI WAHYUDI)

Uang Muka Rp.24.000.000,-, sertifikasi Rp. 4.000.000,-, kelebihan tanah Rp. 9.000.000,-, Meninggikan pondasi Rp. 2.500.000,- dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,- dari bulan Januari 2013 s/d September 2015 sehingga seluruhnya Rp. 29.000.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 24.000.000,- + Rp. 4.000.000,- + Rp. 9.000.000,- + Rp. 2.500.000,- + Rp. 29.000.000,- = **Rp. 68.500.000 (enam puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) ;**

18. Penggugat XVIII (PARYONO)

Uang Muka Rp.22.000.000,-, Pelunasan DP dan sertifikasi Rp. 6.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 950.000,- dari bulan April 2013 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya Rp. 72.200.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 22.000.000,- + Rp. 6.000.000,- + Rp. 72.200.000,- = **Rp. 100.200.000 (seratus juta duaratus ribu rupiah) ;**

19. Penggugat XIX (SUTONO)

Uang Muka Rp.12.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 750.000,- dari bulan Oktober 2012 s/d November 2015 sehingga seluruhnya Rp. 26.250.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 12.000.000,- + Rp. 26.250.000,- = 38.250.000,- **(tiga puluh delapan juta dua ratus puluh lima rupiah) ;**

- Honorarium Advokat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Kerugian in material

- Para Penggugat merasa malu, takut dan kehilangan harga dirinya karena merasa telah ditipu oleh Tergugat. Dimana tidak jelasnya obyek jual beli berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya. Sehingga oleh karenanya menyebabkan Para Penggugat dirugikan secara in materiil yang apabila dinilai dengan uang adalah **sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;**

6. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Para Penggugat secara tunai dan seketika uang sejumlah :

Kerugian Materiil

1. Penggugat I (SRI HARYANTI) :

Uang muka Rp. 20.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,- dari bulan Maret 2013 s/d Januari 2017 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 45.000.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 20.000.000,- + Rp. 45.000.000,- = **Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) ;**

2. Penggugat II (ENDANG SRI ASTUTI)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Angsuran sejumlah Rp. 850.000,- dari bulan Februari 2013 s/d Desember 2015 = **Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah)** ;

3. Penggugat III (ISTIYANTI)

Uang muka Rp. 13.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 800.000,- dari bulan April 2013 s/d November 2015 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 24.800.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 13.000.000,- + Rp. 24.800.000,- = **Rp. 37.800.000,- (tiga puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah)** ;

4. Penggugat IV (WIDOYOKO)

Uang muka Rp. 40.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.050.000,- dari bulan Januari 2017 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 45.150.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 40.000.000,- + Rp. 45.150.000,- = **Rp. 85.150.000,- (delapan puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah)** ;

5. Penggugat V (ZAINUL IHSAN)

Uang muka Rp. 12.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 750.000,- dari bulan Oktober 2012 s/d November 2015 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 29.250.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 12.000.000,- + Rp. 29.250.000,- = **Rp. 41.250.000,- (empat puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)** ;

6. Penggugat VI (MOH TOKIT)

Uang muka Rp. 16.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 800.000,- dari bulan September 2013 s/d Oktober 2018 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 36.800.000,- ;

Kerugian Riil : uang muka Rp. 16.000.000,- + Rp. 36.800.000,- = **Rp. 52.800.000,- (lima puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah)** ;

7. Penggugat VII (BUDI SUPRIYATNO)

Uang muka Rp. 34.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,- dari bulan Maret 2013 s/d Desember 2015 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 34.000.000,-

Kerugian Riil : uang muka Rp. 34.000.000,- + Rp. 34.000.000,- = **Rp. 68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah)** ;

8. Penggugat VIII (SUTRISNO)

Halaman 70 Putusan Nomor 374/PDT/2020/PT.SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uang muka Rp. 12.000.000, sertifikasi Rp. 4.000.000,- dan angsuran sejumlah Rp. 700.000,- dari bulan April 2013 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 53.200.000,-

Kerugian Riil : uang muka Rp. 12.000.000,- + Rp. 4.000.000,- + Rp. 53.200.000,- = **Rp. 69.200.000,- (enam puluh Sembilan duaratus ribu rupiah) ;**

9. Penggugat IX (RINI KRISMAWATI)

Uang muka Rp. 40.000.000, dan angsuran sejumlah Rp. 1.050.000,- dari bulan Januari 2016 s/d Oktober 2018 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 35.700.000,-

Kerugian Riil : uang muka Rp. 40.000.000,- + Rp. 35.700.000,- = **Rp. 75.700.000,- (tujuh puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah) ;**

10. Penggugat X (MOCHAMAD SHOLEH)

Uang muka Rp. 12.000.000, sertifikasi Rp. 4.000.000,- dan angsuran sejumlah Rp. 750.000,- dari bulan Oktober 2012 s/d Desember 2018 sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 56.250.000,-

Kerugian Riil : uang muka Rp. 12.000.000,- + Rp. 4.000.000 + 56.250.000,- = **Rp. 72.250.000,- (tujuh puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

11. Penggugat XI (SRI BUDIYATI)

Uang Muka Rp. 11.000.000,-, DP+Tanda Jadi Rumah Rp. 4.000.000,-, Pelunasan DP, Biaya Sertifikasi, Jalan Utama, Kelebihan tanah Rp. 23.000.000,- dan angsuran sejumlah 1.000.000,- dari bulan Martet 2013 s/d Agustus 2016 sehingga seluruhnya Rp. 46.000.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 11.000.000,- + Rp. 4.000.000 + 23.000.000,- + 72.250.000,- = **Rp. 110.250.000,- (seratus sepuluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

12. Penggugat XII (NUGROHO WAHYU PINANTO)

Uang Muka Rp. 12.000.000,-, Sertifikasi Rp. 4.000.000,-, dan angsuran sejumlah 800.000,- dari bulan Oktober 2012 s/d Oktober 2015 sehingga seluruhnya Rp. 30.400.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 12.000.000,- + Rp. 4.000.000 + 30.400.000,- = **Rp. 46.400.000,- (empat puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) ;**

13. Penggugat XIII (NGATIMIN)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uang Muka Rp. 50.000.000,-, biaya sertifikat dan jalan Rp. 7.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 1.150.000,- dari bulan Juli 2017 s/d September 2018 sehingga seluruhnya Rp. 17.250.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 50.000.000,- + Rp. 7.000.000 + 17.250.000,- = **Rp. 74.250.000,- (tujuh puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

14. Penggugat XIV (PARJI)

Uang Muka Rp. 6.000.000,-, pelunasan uang muka + biaya sertifikat Rp. 10.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 650.000,- dari bulan September 2015 s/d April 2018 sehingga seluruhnya Rp. 15.600.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 6.000.000,- + Rp. 10.000.000 + 15.600.000,- = **Rp. 31.600.000,- (tiga puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) ;**

15. Penggugat XV (NASRUDIN)

Uang Muka Rp.36.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,- dari bulan Januari 2014 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya Rp. 67.000.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 36.000.000,- + Rp. 67.000.000,- = **Rp. 103.000.000 (seratus tiga juta rupiah) ;**

16. Penggugat XVI (EDI PURNOMO)

Uang Muka Rp.12.000.000,-, sertifikasi Rp. 5.000.000,- dan angsuran sejumlah Rp. 800.000,- dari bulan Oktober 2013 s/d Desember 2015 sehingga seluruhnya Rp. 22.400.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 12.000.000,- + Rp. 5.000.000,- + Rp. 22.400.000,- = **Rp. 39.400.000 (tiga puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) ;**

17. Penggugat XVII (V WIDI WAHYUDI)

Uang Muka Rp.24.000.000,-, sertifikasi Rp. 4.000.000,-, kelebihan tanah Rp. 9.000.000,-, Meninggikan pondasi Rp. 2.500.000,- dan angsuran sejumlah Rp. 1.000.000,- dari bulan Januari 2013 s/d September 2015 sehingga seluruhnya Rp. 29.000.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 24.000.000,- + Rp. 4.000.000,- + Rp. 9.000.000,- + Rp. 2.500.000,- + Rp. 29.000.000,- = **Rp. 68.500.000 (enam puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) ;**



18. Penggugat XVIII (PARYONO)

Uang Muka Rp.22.000.000,-, Pelunasan DP dan sertifikasi Rp. 6.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 950.000,- dari bulan April 2013 s/d Juli 2019 sehingga seluruhnya Rp. 72.200.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 22.000.000,- + Rp. 6.000.000,- + Rp. 72.200.000,-
= **Rp. 100.200.000 (seratus juta duaratus ribu rupiah) ;**

19. Penggugat XIX (SUTONO)

Uang Muka Rp.12.000.000,-, dan angsuran sejumlah Rp. 750.000,- dari bulan Oktober 2012 s/d November 2015 sehingga seluruhnya Rp. 26.250.000,- ;

Kerugian Riil : Rp. 12.000.000,- + Rp. 26.250.000,- = 38.250.000,-
(tiga puluh delapan juta dua ratus puluh lima rupiah) ;

- Honorarium Advokat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Kerugian in material

- Para Penggugat merasa malu, takut dan kehilangan harga dirinya karena merasa telah ditipu oleh Tergugat. Dimana tidak jelasnya obyek jual beli berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya. Sehingga oleh karenanya menyebabkan Para Penggugat dirugikan secara in materii yang apabila dinilai dengan uang adalah **sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;**

7. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan Akad Jual Beli dengan Para Penggugat setelah Para Penggugat melunasi pembelian, melakukan proses pemecahan dan sertifikasi atas tanah – tanah yang telah dibeli oleh Para Penggugat tersebut menjadi atas nama Para Penggugat (Penggugat I s.d Penggugat XIX) ;

8. Memerintahkan kepada juru sita Pengadilan Negeri Semarang untuk meletakkan sita jaminan terhadap obyek-obyek tersebut di bawah ini :

Obyek Sengketa

1. Penggugat I (SRI HARYANTI) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 72 m2, dengan batas-batas :

Utara : Jalan ;
Barat : Ny. SITI ZAENAB ;
Selatan : Batas Tanah ;
Timur : Rita ;

2. Penggugat II (ENDANG SRI ASTUTI) membeli rumah Type dan Nomor Kavling 24/60 m2 Blok C No. 2, di atas Sebidang tanah Yasan C Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang ;

3. Penggugat III (ISTIYANTI) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m2, dengan batas-batas :

Utara : Jalan Utama ;
Barat : Jalan ;
Selatan : Endang Sri Astuti ;
Timur : Batas Tanah ;

4. Penggugat IV (WIDOYOKO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m2, dengan batas-batas :

Utara : Jalan ;
Barat : Tanah milik Sampun Riyadi ;
Selatan : Batas Tanah ;
Timur : Tanah milik Sri Haryanti ;

5. Penggugat V (ZAINUL IHSAN) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m2, dengan batas-batas :

Utara : Tn. GITA SUPARTIKA ;
Barat : Tn. M. HASAN NURDIN ;
Selatan : Tn. TUGIYONO ;
Timur : Jalan ;

6. Penggugat VI (MOH TOKIT) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas +/- 60 m2, dengan batas-batas :

Utara : Tanah milik KATIMIN ;
Barat : Jalan Utama ;
Selatan : Tanah milik SUGIJONO ;
Timur : Batas Tanah ;

7. Penggugat VII (BUDI SUPRIYATNO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas ± 87 m2, dengan batas-batas :

Utara : Batas Jalan ;
Barat : Ny. SRI BUDIYANTI ;
Selatan : Jalan Utama ;



Timur : Tn. IMAM TAUFIK ;

8. Penggugat VIII (SUTRISNO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas ± 60 m², dengan batas-batas :

Utara : EVA SUSANTO ;

Barat : Batas Tanah ;

Selatan : Tn. SUGENG WINARNO ;

Timur : Jalan ;

9. Penggugat IX (RINI KRISMAWATI) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas ± 60 m², dengan batas-batas :

Utara : Tanah milik CAHYO TAUFIKA PUTRA;

Barat : Jalan ;

Selatan : Tanah milik SITI YAENAP ;

Timur : Batas Tanah ;

10. Penggugat X (MOCHAMAD SHOLEH) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas ± 60 m², dengan batas-batas :

Utara : Tn. SABAR ;

Barat : AL HIDAYAH ;

Selatan : Tn. M. HASAN NURDIN ;

Timur : Jalan ;

11. Penggugat XI (SRI BUDIYATI) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas ± 87 m², dengan batas-batas :

Utara : Batas Tanah ;

Barat : Tn. ACHMAD MUCHID ;

Selatan : Jalan Utama ;

Timur : Tn. BUDI SUPRIYATNO ;

12. Penggugat XII (NUGROHO WAHYU PINANTO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas ± 60 m², dengan batas-batas :

Utara : RADIMAN;

Barat : Jalan ;

Selatan : M. HASAN NURDIN ;

Timur : Batas Tanah ;



13. Penggugat XIII (NGATIMIN) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang ;
14. Penggugat XIV (PARJI) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang ;
15. Bahwa Penggugat XV (NASRUDIN) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas ± 87 m², dengan batas-batas :
- Utara : Batas Tanah ;
 - Barat : Tanah Milik SUYATMI ;
 - Selatan : Jalan Utama ;
 - Timur : Tanah milik SULISTYAWATI ;
16. Penggugat XVI (EDI PURNOMO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas ± 60 m², dengan batas-batas :
- Utara : Tanah Milik RITA KUMALA ;
 - Barat : Tanah Milik SRI HARYANTI ;
 - Selatan : Tanah Milik WIDODO ;
 - Timur : Jalan ;
17. Penggugat XVII (V WIDI WAHYUDI) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, seluas ± 87 m², dengan batas-batas :
- Utara : Batas Tanah ;
 - Barat : Tn. DWI AGUNG / DAMEN SUHARTI ;
 - Selatan : Jalan Utama ;
 - Timur : Tn. M. HASAN NURDIN ;
18. Penggugat XVIII (PARYONO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas ± 72 m², dengan batas-batas :
- Utara : Batas Tanah ;
 - Barat : PARKAN ;
 - Selatan : Jalan Utama ;
 - Timur : GATOT DJUNAEDI ;
19. Penggugat XIX (SUTONO) Sebidang tanah Yasan C Desa No. 48 a Klas D III, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang seluas ± 60 m², dengan batas-batas :
- Utara : Tn. PARJI ;
 - Barat : Jalan ;



Selatan : Tn. SRI MULYANI ;

Timur : Tn. JUNAIDI ;

Asset milik Tergugat

Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Penataran VI, Rt. 11, Rw. 003, Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang :

9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) ;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet dan Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) ;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Dalam Peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***)

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara ini, dan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 374/Pdt.G/2019/PN.Smg tanggal 7 April 2020 dapat dikuatkan, kecuali terhadap petitum kedua dari gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat lain;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti P.5(copy ikatan jual beli 23 Pebruari 2013 antara Penggugat), bukti P.9 (Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 11 September 2012 yang ditandatangani Penggugat dengan Tergugat),bukti P.10 (Perjanjian ikatan Jual Beli tanggal 15 Agustus 2013 antara Penggugat dengan Tergugat), bukti P.11 (Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 23 Pebruari 2013 antara Penggugat dengan Tergugat), bukti P.12 (Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 2 Maret 2012 antara Penggugat dan Tergugat), bukti P.13 (Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 21 Desember 2015 antara Penggugat dan Tergugat) bukti P.15 (Perjanjian Ikatan Jual



Beli tanggal 22 September 2012 antara Penggugat dan Tergugat) P.20 (Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 19 Desember 2012 antara Penggugat dan Tergugat), P.21 (Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 21 Maret 2013 antara Penggugat dan Tergugat), P.22 (Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 11 September 2012 antara Penggugat dan Tergugat), hal ini menunjukkan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah atas dasar suatu perjanjian yaitu perjanjian ikatan jual beli rumah di Kalurahan Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang yang dikenal dengan Perumahan Karanganyar Permai ;

Menimbang, dari fakta-fakta yang terungkap ternyata Tergugat belum memenuhi isi perjanjian jual beli tanah/rumah tersebut, yaitu belum dilakukannya proses jual beli tanah/rumah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga para Penggugat sampai sekarang belum bisa memperoleh Sertifikat Hak Milik atas tanah/rumah tersebut, sedangkan disisi lain Para Penggugat telah melakukan pembayaran (bukti P.5 s/d, P.22).

Menimbang, bahwa sementra itu, Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya itu sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dalam hal demikian, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa oleh karena hubungan antara Para Penggugat dengan Tergugat didasari atas suatu perjanjian, maka dalil yang dimaksud oleh Para Penggugat dalam gugatannya itu haruslah ditafsirkan/dibaca sebagai perbuatan wanprestasi.

Oleh karena itu, adanya uraian yang menyebut nyebut perbuatan melawan hukum, haruslah dikesampingkan (putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 194 K/ Pdt./1996 tanggal 26 Desember 1998) ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 374/Pdt.G/2019/PN.Smg tanggal 7 April 2020 harus diperbaiki sepanjang mengenai penyebutan petitum kedua dari gugatan Para Penggugat, sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 374/Pdt.G/2019/Pn. Smg tanggal 7 April 2020 tersebut dikuatkan dengan perbaikan, maka Pembanding semula Tergugat adalah pihak yang kalah, maka kepada Pembanding semula Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;



Mengingat Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang No. 49 Tahun 2009, serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 374/Pdt.G/2019/PN.Smg tanggal 7 April 2020 yang dimohonkan banding , dengan perbaikan, penyebutan petitum kedua dari gugatan Para Penggugat, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Para Penggugat ;
3. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan Akad Jual Beli dengan Para Penggugat setelah Para Penggugat melunasi pembelian, melakukan proses pemecahan dan sertifikasi atas tanah – tanah yang telah dibeli oleh Para Penggugat tersebut menjadi atas nama Para Penggugat (Penggugat I s.d Penggugat XIX) ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) ;
5. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKOMPENSI :

- Menolak gugatan rekompensi untuk seluruhnya;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari Rabu, tanggal 9 September 2020 oleh kami, Dewa Putu Wenten, S.H, sebagai Hakim Ketua, Januarso Rahardjo, S.H., M.H. dan H. Jalaluddin, S.H, MHum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 10 September 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu Agus Barata, S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanpa dihadiri oleh Pembanding/ Tergugat dan Para Terbanding/ Para Penggugat maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim- Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Ttd.

ttd.

Januarso Rahardjo, SH MH

Dewa Putu Wenten, SH

Ttd. .

H. Jalaluddin, SH, M Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Agus Barata, SH.

Perincian biaya:

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1. Redaksi | Rp 10.000,00 |
| 2. Meterai..... | Rp 6.000,00 |
| 3. Pemberkasan | Rp 134.000,00 |
| Jumlah | Rp 150.000,00 |
- (seratus lima puluh ribu .rupiah)