



PUTUSAN

Nomor 02/Pdt.G/2020/PN PKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Nama : **SOESILO SLAMET**
NIK : 3578072210540001
Tempat / Tanggal Lahir : Surabaya. 22-10-1954
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Pekerjaan : Dosen FTI / free-lance dan Wiraswasta
Agroindustri
Suku : Jawa
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Perumahan De Afta Residence Blok C no. 6
Dukuh / Dusun winong, Rt. 017, rw. 008 Desa
Gejlig Kecamatan Kajen 51161 Kabupaten
Pekalongan
No Hp : 081232565765 / Telkomsel dan 085802244150 /
Indosat

Selanjutnya disebut sebagai..... **PENGUGAT
MELAWAN**

Nama : **HIDAYATUS SAKIENAH** sebagai salah satu
Pemilik PT Parama Asha Nusantara / PT PAN
yang bertanggungjawab terhadap pemasaran
perumahan De Afta Residence di Dusun Winong,
Desa Gejlig Kecamatan Kajen Kabupaten
Pekalongan 51161
NIK : Tidak diketahui
Tempat / Tanggal Lahir : Tidak diketahui
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Pekerjaan : Pengembang dan pemasaran perumahan
Suku : Jawa
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Pekajangan Gang 18, No. 5 / dekat masjid At
Taqwa Pekajangan Kedungwuni, Kabupaten
Pekalongan
Alamat Kantor : Jalan Wonopringgo Raya sebelah Alfamart 50
meter dari Kompleks AD arah Karanganyar
No Hp : 0816996741

Selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT**

Halaman 1 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2020/PN PKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca gugatan Penggugat;

Setelah memeriksa bukti-bukti surat Penggugat yang diajukan di persidangan;

Setelah membaca kesimpulan Penggugat

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 21 Januari 2020 dalam Register Nomor 02/Pdt.G/2020/PN Pkl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 13 Juni Penggugat dan istri mendatangi kantor PT Parama Asha Nusantara/PT PAN bermaksud membeli rumah dengan fasilitas KPR BTN Syariah cabang Tegal. Setelah mendapat brosur perumahan De Afta Residence yang berlokasi di Dusun Winong, Desa Gejlig Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan akhirnya kami berdua membeli rumah tipe **36/72 blok C kavling No.6** dengan harga **Rp. 127.000.000,- (seratus dua puluh tujuh juta rupiah)**.
2. Setelah membayar tanda jadi **Rp. 1.000.000,-** Penggugat dan istri menerima surat pesanan rumah dari saudari Putri Aprilianti/staf admin yang ditanda-tangani oleh Tergugat dan saudari Putri Aprilianti dimana salah satu isinya tentang pernyataan peningkatan mutu **Rp. 8.500.000,-**.
3. Selang beberapa hari kami menerima telpon dari saudari Putri Aprilianti agar mentransfer uang muka **Rp. 17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah)** ke BTN Syariah dengan no rekening **7412 0147 40**. Setelah Penggugat transfer, saudari Putri menghubungi kami berkali-kali bahwa uang transfernya belum masuk ternyata no rekening yang diberikannya salah yang benar **7412 0417 40**. Setelah BTN Syariah merefund uang penggugat maka tanggal **28-06-2016** barulah penggugat mentransfer kembali via BRI.
4. Semula BTN Syariah Tegal menolak permohonan KPR istri Penggugat dengan alasan yang tidak masuk akal. Setelah Penggugat mendatangi kantor BTN Syariah Tegal dan mengancam akan membawa penolakan ini ke kantor BTN Syariah Pusat Jakarta akhirnya KPR istri penggugat disetujui dengan surat SP3 tertanggal **13 Oktober 2016**.
5. Menindak-lanjuti SP3 dari BTN Syariah Tegal maka tanggal 5 & 6 Desember 2016 Penggugat mendatangi lokasi proyek untuk mengamati aktifitas pembangunan. Dilokasi proyek Penggugat mendapati tidak ada

Halaman 2 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2020/PN Pkl

Disclaimer

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



IMB padahal rumah yang sudah dibangun lebih dari 10 unit sayangnya kualitas bangunannya rendah sekali karena pasirnya banyak mengandung lumpur. Disini jelas ada unsur korupsi material padahal syarat dari SNI atau PUBI pasir untuk bangunan maksimal mengandung 5% lumpur.

6. Temuan lain adalah pembangunan di perumahan ini diborongkan ke pihak ketiga dengan nilai borongan Rp. 45.000.000,- dipotong pemborong Rp. 2.500.000,- maka nilai bangunan Rp. 42.500.000,-. Pantas kualitas bangunannya sangat rendah sekali bahkan konstruksinya ada yang melengkung sampai ditopang oleh besi agar tidak ambrol. Bukti terlampir.
7. Yang lebih parah lagi, konsumen blok B-5 saudara Rony teman Tergugat di SMA canopy diatas candela depan ambrol sehingga saudara Rony meminta kembali uang yang sudah dibayarkan ke PT Parama Asha Nusantara (ini penuturan saudara Rony ke Penggugat). Bukti **canopy ambrol atau jebol** terlampir.
8. Peningkatan mutu sebesar **Rp. 8.500.000,-** pada surat pesanan rumah merupakan **kedok belaka** untuk **menipu** konsumen secara **terencana, sistem-matis dan terselubung** dari Tergugat yang bertujuan untuk memperkaya diri sendiri. Dari penipuan terselubung ini Tergugat mendapat uang kuang lebih 60 unit x Rp. 8.500.000,- = **Rp. 510.000.000,-** (lima ratus sepuluh juta rupiah)

Dari uraian diatas terbukti bahwa Tergugat telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum/PMH** dengan sengaja dan sadar yang berakibat :

1. Melanggar pasal 378 KUH Pidana/Penipuan.
2. Melanggar Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsument pasal 8 ayat (a), (c), jo pasal 62 ayat (1) dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah).

Demi Harkat dan Martabat serta Harga Diri Penggugat serta Tegaknya Supremasi Hukum di NKRI yang kita cintai Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR :

Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya yang berisi :

1. Menghukum Tergugat sesuai dengan PMH yang dilakukannya.
2. Membayar seluruh biaya perkara.



SUBSIDAIR :

Jika pengadilan berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 23 Januari 2020, risalah panggilan sidang tanggal 30 Januari 2020, risalah panggilan sidang 06 Pebruari 2020 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa gugatan telah dibacakan oleh Penggugat, selanjutnya Penggugat menyatakan tidak ada perubahan pada gugatannya dan menyatakan tetap pada gugatannya

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat persidangan berupa :

1. 1 (satu) helai Asli gambar foto print dari handphone, kanopi dengan adukan lumpur dan semua mulai terkikis oleh air hujan tinggal menunggu waktu ambrol, diberi tanda P-1;
2. 1 (satu) helai Asli gambar foto print dari handphone, kusen jendela dengan kayu kualitas rendah/jelek dimakan semut dan tumbuh jamur, diberi tanda P-2;
3. 1 (satu) helai Asli gambar foto print dari handphone, adukan pasir yang banyak mengandung lumpur mudah dimakan semut pada pojok kamar mandi , diberi tanda P-3;
4. 1 (satu) helai Asli gambar foto print dari handphone, dinding pada balok penyangga pada mulai retak karena pasir banyak mengandung lumpur, diberi tanda P-4;
5. 1 (satu) helai gambar Asli foto print dari handphone, dinding kamar mandi tidak dipasang keramik seperti pada umumnya kamar mandi, diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut diberi tanda bukti P.1 s/d bukti P-5 keseluruhannya telah disesuaikan dengan yang asli serta telah dibubuhi materai secukupnya.

Menimbang, bahwa Penggugat di persidangan telah mengajukan kesimpulan tertanggal 20 Februari 2020 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ;



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyingkat uraian dalam putusan ini hal-hal yang terjadi dalam persidangan adalah sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang belum dimuat dalam putusan ini telah turut dipertimbangkan guna mempersingkat uraian putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Penggugat mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat pada dasarnya adalah tentang Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dimana Penggugat telah membeli rumah di perumahan De Afta Residence yang berlokasi di Dusun Winong, Desa Gejlig Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan tipe 36/72 blok C kavling No.6 dengan harga Rp. 127.000.000,- (seratus dua puluh tujuh juta rupiah) dimana Penggugat telah membayar tanda jadi Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) kemudian Penggugat dan istri menerima surat pesanan rumah dari saudari Putri Aprianti/staf admin yang ditandatangani oleh Tergugat dan saudari Putri Aprianti dimana salah satu isinya tentang pernyataan peningkatan mutu Rp. 8.500.000,-. yang selanjutnya ditindaklanjuti oleh Penggugat dengan mentransfer uang muka Rp. 17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) via BRI.

Menimbang, bahwa ternyata peningkatan mutu Rp. 8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu rupiah) hanya merupakan kedok belaka, dimana kualitas bangunan rendah sekali karena pasirnya banyak mengandung lumpur dan oleh karena perbuatan Tergugat tersebut, Tergugat telah melanggar pasal 378 (KUHPidana/Penipuan) dan pasal 8 ayat (a), (c), jo pasal 62 ayat (1) UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, sehingga Penggugat meminta Tergugat dihukum sesuai dengan Perbuatan melawan hukum yang dilakukannya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut diputus secara verstek;

Menimbang, sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu berpendapat sebagai berikut :

Halaman 5 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2020/PN Pkl



Menimbang, bahwa sekalipun dipersidangan pihak Tergugat tidak hadir namun bukan berarti serta merta gugatan dapat dikabulkan akan tetapi perlu ditinjau apakah gugatan Penggugat berdasarkan hukum

Menimbang, bahwa apabila dicermati gugatan Penggugat, pada dasarnya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah jual beli rumah.

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerdata disebutkan : tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 disebutkan bahwa gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar gugatan yang tidak sempurna, setidaknya apa yang dituntut kurang jelas.

Menimbang, bahwa dari sudut formalitas gugatan, dalam uraian posita Penggugat, Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci bentuk perjanjian yang bagaimanakah yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat, bagaimana isi perjanjian yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat sehingga dikatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi gugatan Penggugat, baik dalam posita maupun dalam petitum Penggugat, Penggugat tidak merinci kerugian yang dialami oleh Penggugat atas perbuatan Tergugat dan Penggugat telah mencampuradukan perbuatan Tergugat antara pidana dan perdata sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kabur, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaart)

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaart) maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Mengingat dan Memperhatikan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaart) dengan verstek;

Halaman 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2020/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 441.000,- (empat ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan, pada hari SENIN, tanggal 24 FEBRUARI 2020, oleh ELIN PUJIASTUTI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I GUSTI MADE JULIARTAWAN, S.H., M.H., dan ARUM KUSUMA DEWI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari KAMIS, tanggal 05 MARET 2020 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu FAIK ARDANI, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. I GUSTI MADE JULIARTAWAN, S.H., M.H. ELIN PUJIASTUTI, S.H., M.H.

2. ARUM KUSUMA DEWI, S.H., M.H.
Panitera Pengganti

FAIK ARDANI, S.H.

Perincian biaya :

Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
Proses	:	Rp.	75.000,-
PNBP	:	Rp.	20.000,-
Panggilan	:	Rp.	300.000,-
Redaksi	:	Rp.	10.000,-
Materai	:	Rp.	6.000,-
TOTAL	:	Rp.	441.000,- (empat ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Halaman 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 02/Pdt.G/2020/PN Pkl