



PUTUSAN

Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa dan mengadili perkara perdata Gugatan dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan antara :

1. Nama : Ernazulianti
Umur : 40 Tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Belum/ Tidak Bekerja
Alamat : Prambatan Lor RT/RW 008/001, Kel/Desa.
Prambatan Lor, Kec. Kaliwungu, Kab Kudus,
Jawa Tengah.

(untuk selanjutnya disebut sebagai "Penggugat I")

2. Nama : Yohana Ikha Pratiwi
Umur : 31 Tahun
Agama : Kristen
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Asrama TNI AD Keutapang II No. 20 RT/RW
001/000, Kel. Geuceu Meunara, Kec. Jaya Baru,
Kota Banda Aceh.

(untuk selanjutnya disebut sebagai "Penggugat II")

3. Nama : Aditya Fitriyanto
Umur : 29
Agama : Islam
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jalan Manunggal No.13 a RT/RW 004/001, Kec.
Meruya Selatan, Kel. Kembangan, Jakarta Barat,
DKI Jakarta.

(untuk selanjutnya disebut sebagai "Penggugat III")

4. Nama : Lusianawati
Umur : 44 Tahun
Agama : Kristen
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Perumahan Kudus Permai RT/RW 001/004, Kel.
Garung Lor, Kec. Kaliwungu, Kabupaten Kudus,
Jawa Tengah.

(untuk selanjutnya disebut sebagai "Penggugat IV")

5. Nama : Ony Apriyanto SY
Umur : 53 Tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Jati Wetan RT/RW 010/002, Kel. Jati Wetan, Kec.
Jati, Kab. Kudus, Jawa Tengah.

(untuk selanjutnya disebut sebagai "Penggugat V")

6. Nama : Eli Rismawai
Umur : 41 Tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Kedungdowo RT/RW 004/005, Kel. Kedungdowo,
Kec. Kaliwungu, Kab. Kudus, Jawa Tengah.

Hal. 1 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(untuk selanjutnya disebut sebagai "**Penggugat VI**")

7. Nama : Witanto
Umur : 31 Tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Dk Catak RT/RW 005/004, Kel. Adirejo, Kec. Tunjungan, Kab. Blora, Jawa Tengah.

(untuk selanjutnya disebut sebagai "**Penggugat VII**")

8. Nama : Adi Waskita
Umur : 25 Tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Pelajar/ Mahasiswa
Alamat : Gulon RT/RW 002/021, Kel. Jebres, Kec. Jebres, Kota Surakarta, Jawa Tengah.

(untuk selanjutnya disebut sebagai "**Penggugat VIII**")

9. Nama : Yulida Dwi Ariyani
Umur : 28 Tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Dukuh Dapur RT/RW 001/003, Kel. Ngembal Kulon, Kec. Jati, Kab. Kudus, Jawa Tengah.

(untuk selanjutnya disebut sebagai "**Penggugat IX**")

10. Nama : Dodi Rizal S
Umur : 29 Tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Buruh Harian Lepas
Alamat : Dusun Kramat RT/RW 002/001, Kel. Prambatan Lor, Kec. Kaliwungu, Kab. Kudus, Jawa Tengah

(untuk selanjutnya disebut sebagai "**Penggugat X**")

11. Nama : Faiq Fajar R
Umur : 31 Tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Burikan RT/RW 001/001, Kel. Burikan, Kec. Kota Kudus, Kab. Kudus, Jawa Tengah.

(untuk selanjutnya disebut sebagai "**Penggugat XI**")

12. Nama : Adi Novianto
Umur : 38 Tahun
Agama : Kristen
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jln. Parang Garuda No. 05 RT/RW 006/006, Kel. Gondang Manis, Kec. Bae, Kab. Kudus. Jawa Tengah.

(untuk selanjutnya disebut sebagai "**Penggugat XII**")

13. Nama : Agung Nur Afandi
Umur : 46 Tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Mlati Norowito VI RT/RW 002/004, Kel. Mlati Norowito, Kec. Kota Kudus, Kab. Kudus, Jawa Tengah.

(untuk selanjutnya disebut sebagai "**Penggugat XIII**")

14. Nama : Siti Aisyah
Umur : 47 Tahun
Agama : Islam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Gribig, RT/RW 002/005, Kel. Gribig, Kec. Gebog,
Kab Kudus, Jawa Tengah.

(untuk selanjutnya disebut sebagai "**Penggugat XIV**")

15. Nama : Junaedy
Umur : 34 Tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Buruh Harian Lepas
Alamat : Garung Kidul, RT/RW 003/001 Kel. Garung Kidul,
Kec. Kaliwungu, Kab. Kudus, Jawa Tengah

(untuk selanjutnya disebut sebagai "**Penggugat XV**")

16. Nama : Layyina Mawarda
Umur : 28 Tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Islam
Alamat : Dk. Gerjen RT/RW 001/004 Nalumsari, Kel.
Nalumsari, Kec. Nalumsari, Kab. Jepara, Jawa
Tengah

(untuk selanjutnya disebut sebagai "**Penggugat XVI**")

Penggugat I sampai dengan Penggugat XVI secara bersama-sama akan disebut sebagai "**Para Peggugat**")

(Penggugat I sampai dengan Penggugat XVI secara bersama-sama akan disebut sebagai "**Para Peggugat**")

Dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum (domisili) di alamat Perumahan Graha Alka Kaliwungu Blok B 07, Kelurahan Gamong, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah

Melawan

1. **PT Nagaraja Nusantara Energi**, berkedudukan di Dukuh Pecinan RT/RW 001/002, Desa Bulungcangkring, Kecamatan Jekulo, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah, dalam hal ini menguasai kepada TENDY S ATMOKO, SH., Okky Andaniswari, SH., MH., dan Naskan, S.HI., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Tendy S Atmoko & Partners beralamat Jl Bougenville No. 42 Plamongan Indah Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2023 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Register Nomor 146/Pdt/SK/2023/PN Kds tanggal 17 Mei 2023, disebut Tergugat;
2. **Bank BPR Gunung Rizki**, berkedudukan di Jl. Soekarno Hatta Arteri Citarum No. 132, Kelurahan Tlogosari Kulon, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, Jawa Tengah 50196, dalam hal ini menguasai kepada

Hal. 3 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

APRILIYANI SHELLVIA KARTIKASARI, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Mei 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus, dengan Register Nomor 145/Pdt/SK/2023/PN Kds, tanggal 17 Mei 2023, disebut Turut Tergugat I;

3. KPKNL Semarang, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol No. 1D GKN II Lt. 4 Dadapsari Semarang Utara, Kota Semarang, Jawa Tengah, dalam hal ini diwakili oleh Agus Kurniawan, Dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2023 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Register Nomor 159/Pdt/SK/2023/PN Kds tanggal 31 Mei 2023, disebut sebagai Turut Tergugat II;

4. Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H, berkedudukan di Gg. 10 Kepodang, RT/RW 02/04 Desa Gondosari, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah 59333, dalam hal ini menguasai kepada, Nugroho Budiantoro, SH.MH.Cpl, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Mei 2023, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus dengan Reg Nomor 160/Pdt/SK.2023/Pn Kds tanggal 30 Mei 2023, disebut sebagai Turut Tergugat III;

5. Notaris dan PPAT Elia Elvi, S.H, berkedudukan di Jl. Kyai H. Wahid Hasim No. 83, Dukuh Krajan, Kelurahan Panjunan, Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah 59317, disebut sebagai Turut Tergugat IV;

6. Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H, berkedudukan di Jl. Mayor Kusmanto, Kelurahan Rendeng, Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah, disebut sebagai Turut Tergugat V;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 13 April 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus

Hal. 4 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



pada tanggal 14 April 2023 dengan register perkara nomor 28/Pdt.G/2023/PN.Bbs telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PARA PENGGUGAT AKAN MENUNJUK WAKIL KELOMPOK DALAM KAITAN PROSEDURAL GUGATAN PERWAKILAN KELOMPOK (CLASS ACTIONS)

Bahwa sebelum sampai pada alasan-alasan factual diajukannya Gugatan ini, terlebih dahulu Para Penggugat mengajukan dasar kedudukan dan kepentingan hukum Para Penggugat dalam menunjuk wakil kelompok-wakil kelompok yang diwakilinya untuk mengajukan gugatan dengan kedudukan dan kepentingan sebagai berikut:

1. Bahwa Wakil Kelompok merupakan orang, sekaligus wakil dari sekelompok orang (anggota kelompok) yang sama-sama menderita kerugian/memiliki sifat dan kerugian yang sama, sebagai akibat perbuatan ingkar janji yang dilakukan PT Nagaraja Nusantara Energi, sebagai pelaku usaha dan penyedia barang, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang No. 8 Tahun] 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 ayat (3) dan ayat (4) jo. Pasal 46 ayat (1) sub. B. yang dengan tegas menyatakan : Pasal 1 ayat (3), Undang-Undang No. 8 tahun 1999 : “Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”;
 - a. Pasal 1 ayat (3), Undang-Undang No. 8 tahun 1999, menentukan :
 - b. “Barang adalah setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh Konsumen”;
 - c. Pasal 46 ayat (1) sub b, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999, menentukan : “Sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama”;
 - d. Oleh karena itu, kejujuran dan kesungguhan Para Penggugat tidak diragukan lagi untuk mewakili kepentingan hukum anggota kelompok dengan prosedur Gugatan Perwakilan Kelompok (*class action*)

Hal. 5 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



2. Bahwa Para Penggugat dalam hal ini terdiri dari wakil kelompok-wakil kelompok tidak dipersyaratkan mendapatkan Kuasa Khusus dari anggota kelompok sebagaimana ketentuan pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2002 Tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok, yang berbunyi : “untuk mewakili kepentingan hukum anggota kelompok, wakil kelompok tidak dipersyaratkan memperoleh Surat Kuasa Khusus dari anggota kelompok”;
3. Bahwa Para Penggugat telah menunjuk Penggugat I untuk menjadi Ketua Kelompok I, yang bertindak **untuk dan atas nama sendiri** serta mewakili 1 (satu) anggota dari Komite Advokasi Konsumen Perumahan Graha Alka Kaliwungu yang sudah melunasi jual beli rumah di Perumahan Graha Alka terhadap PT Nagராaja Nusantara Energi;
4. Bahwa Para Penggugat juga menunjuk Penggugat III untuk menjadi Ketua Kelompok II, yang bertindak **untuk dan atas nama diri sendiri** serta mewakili 13 (tiga belas) anggota Komite Advokasi Konsumen Perumahan Graha Alka Kaliwungu yang melakukan pembayaran *Cash Bertahap* dan/atau akan melakukan pelunasan dalam pembelian rumah di Perumahan Graha Alka terhadap PT Nagராaja Nusantara Energi;
5. Bahwa gugatan dengan menggunakan mekanisme dan/atau prosedur Gugatan Perwakilan Kelompok sudah diakui dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, yaitu prosedur gugatan dimana pihak wakil kelompok bertindak tidak hanya untuk dirinya sendiri tetapi juga sekaligus mewakili anggota kelompok yang jumlahnya banyak dengan menderita kerugian yang sama/memiliki sifat dan kerugian yang sama. Hal ini sebagaimana dimaksud dan diatur dalam Pasal 1 butir (a) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok;
6. Bahwa korban/yang dirugikan sebagai perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh Tergugat berjumlah 16 (enam belas) orang yang terdiri dari 2 (dua) orang yang sudah melunasi jual beli rumah di Perumahan Graha Alka Kaliwungu terhadap Tergugat, dan 14 (empat belas) orang yang melakukan *Cash Bertahap* dan/atau akan melakukan pelunasan dalam pembelian rumah di Perumahan Graha Alka terhadap Tergugat dalam **BERITA ACARA PEMBENTUKAN KOMITE ADVOKASI KONSUMEN PERUMAHAN GRAHA ALKA KALIWUNGU PADA TANGGAL 6 NOVEMBER 2022**;
7. Bahwa oleh karena ada kesamaan fakta dan dasar hukum serta kerugian yang sama dari Para Penggugat dan/atau Para Konsumen

Hal. 6 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



dengan jumlah 16 (enam belas) orang yang mengalami kerugian, maka dalam mengajukan Gugatan digunakan prosedur Gugatan Perwakilan Kelompok dengan maksud agar pelaksanaan Gugatan atau penyelenggaraan peradilan menjadi sederhana, cepat, biaya ringan dan transparan;

8. Bahwa sejak pertengahan tahun 2022 sampai dengan sekarang, korban/yang dirugikan oleh PT. Nagaraja Nusantara Energi disebabkan karena Para Penggugat dan/atau Para Konsumen tidak pernah mendapatkan kepastian hukum terhadap rumah yang di sudah dilunasi dan pembayaran secara cash bertahap dan/atau akan melakukan pelunasan oleh Para Penggugat dan/atau Para Konsumen dikarenakan rumah tersebut akan disegel dan dilelang oleh Bank BPR Gunung Rizki melalui KPKNL Semarang ;

9. Bahwa dengan tidak dipenuhi, dilindungi dan tidak diberikan layanan sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang, akibat perbuatan dan kebijakan Tergugat, maka hal ini sangat bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat, sehingga bertentangan dengan hak orang lain, (vide pelanggaran hak-hak para konsumen oleh pelaku usaha sebagaimana maksud dalam Pasal 4, Pasal 7, Pasal 8 huruf f dan Pasal 10 huruf c Undang-Undang No. 8 Tahun 1999);

10. Bahwa dengan adanya kesamaan fakta (*question of fact*) berupa Para Penggugat dan/atau Para Konsumen tidak pernah mendapatkan kepastian hukum terhadap rumah yang di sudah dilunasi dan pembayaran secara cash bertahap dan/atau akan melakukan pelunasan oleh Para Penggugat dan/atau Para Konsumen dan adanya kesamaan dasar hukum (*question of law*) yang bersifat substansial serta adanya kerugian yang sama atau adanya kesamaan jenis tuntutan (*Typicality*), maka pengajuan melalui Gugatan Perwakilan Kelompok ini adalah merupakan kepentingan orang banyak (*Numerosity*) yang dalam hal ini diajukan dan atau diwakili oleh Para Penggugat, sehingga Gugatan Perwakilan Kelompok ini telah memenuhi persyaratan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

11. Bahwa kepentingan dan kedudukan Para Penggugat untuk mengajukan Gugatan Perwakilan Kelompok telah disinggung dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, diantaranya Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi, dan Undang-Undang No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan;

12. Bahwa Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok telah mempertegas dan memperkuat adanya gugatan perkawilan kelompok yang sering digunakan dalam system peradilan dewasa ini, dengan membenarkan proses beracara yang telah disinggung di dalam berbagai peraturan perundang-undangan;

13. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka gugatan perwakilan kelompok Para Penggugat juga didasarkan pada ketentuan dalam Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi;

a. Pasal 2 ayat (4), dengan tegas menentukan : “Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan”;

b. Pasal 4 ayat (2), dengan tegas menentukan : “Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan”;

c. Pasal 5 ayat (1), dengan tegas menentukan : “Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”;

d. Pasal 10 ayat (1), dengan tegas menentukan : “Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melaikan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya”;

14. Bahwa keberadaan Para Penggugat yang memiliki kepentingan dan kedudukan hukum sebagai wakil kelompok-wakil kelompok dari anggota kelompoknya akan mengumumkan secara luas (**notifikasi**) lewat media cetak dan elektronik atau setidaknya tidaknya disebarakan lewat selebaran, sehingga keberadaan Para Penggugat dan proses Gugatan Perwakilan Kelompok dapat diikuti. Hal ini mengingat Pasal 7 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok;

15. Bahwa pilihan keluar akan dicantumkan dalam pemberitahuan dalam bentuk tertulis ditandatangani dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus C.Q Majelis hakim oleh anggota anggota dari wakil kelompok-wakil kelompok yang menginginkan keluar. Adanya pernyataan keluar anggota-anggota dari wakil kelompoknya, berarti anggota-anggota tersebut secara hukum tidak lagi terikat dengan segala

Hal. **8** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



keputusan gugatan perwakilan kelompok yang dihasilkan, mengingat Pasal 8 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 Tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok;

16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas yang disertai dengan alasan-alasan gugatan secara lengkap, maka Para Penggugat memohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kudus C.Q Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan agar Gugatan Perwakilan Kelompok ini dapat ditetapkan dan dikabulkan, mengingat Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 Tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok;

II. URAIAN FAKTA-FAKTA HUKUM

1. Bahwa PT Nagaraaja Nusantara Energi adalah Perseroan Terbatas yang berusaha dalam bidang pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, pertanian, perbengkelan, jasa, pariwisata dan percetakan sejak 28 Juni 2018;
2. Bahwa pada tahun 2019 Tergugat mulai membangun dan memasarkan Perumahan Graha Alka Kaliwungu yang berada di Desa Gamong, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah;
3. Bahwa Para Penggugat yang dirugikan akibat perbuatan ingkar janji yang dirugikan oleh Tergugat berjumlah 16 (enam belas) orang, untuk lebih jelas rincian yang sudah melunasi dan *Cash* bertahap dan/atau akan melakukan pelunasan rumah di Perumahan Graha Alka Kaliwungu yang dijual oleh Tergugat sebagai berikut;

A. LUNAS

No	Nama	Dasar	Keterangan	Nomor Rumah	Nomor SHGB
1	Erna Zulianti	Surat Pernyataan pada tanggal 15 Februari 2022 dan kwintasi	Lunas	A 07	00010
2	Yohana Ikha Pratiwi	Akta Jual Beli yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H dan PPJB Nomor 490/Leg/DO/XI/2020 pada tanggal 30 November 2020	Lunas	D 05	00058

B. CASH BERTAHAP DAN/ATAU AKAN MELAKUKAN PELUNASAN RUMAH

No	Nama	Dasar	Keterangan	Nomor	Nomor
----	------	-------	------------	-------	-------



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

				Rumah	SHGB
1	Aditya Fitriyanto	PPJB Nomor 001/L/III/2022 pada tanggal 15 Maret 2022 dan kwintasi	Cash Bertahap	B 06	00021
2	Ony Apriyanto	PPJB Nomor 001/P/LG/XI/2019 pada tanggal 16 November 2019 dan kwintasi	Cash Bertahap	B 04	00023
3	Lusianawati	PPJB Nomor 002/P/LG/III/2020 pada tanggal 23 Maret 2020 dan kwintasi	Cash Bertahap	A 09	00012
4	Eli Rismawati	Surat Perjanjian Jual Beli Rumah pada tanggal 29 Maret 2021	Cash Bertahap	B 07	00020
5	Witanto	PPJB Nomor 002/P/LG/V/2020 pada tanggal 08 Mei 2020 dan kwintasi	Cash Bertahap	B 09	00018
6	Adi Waskita	PPJB Nomor 470/Leg/DO/VIII/2020 pada tanggal 31 Agustus 2020 dan kwintasi	Cash Bertahap	B 13	00028
7	Yulida Dwi Ariyani	Surat Perjanjian Jual Beli rumah pada tanggal 29 Mei 2019 dan kwintasi	Cash Bertahap	B 14	00029
8	Dodi Rizal Setiawan	PPJB Nomor 1362/L/EE/X/2019 pada tanggal 04 Oktober 2019 dan kwintasi	Cash Bertahap	C 03	00044
9	Faiq Fajar	PPJB Nomor 479/Leg/DO/X/2020 pada tanggal 07 Oktober 2020 dan kwintasi	Cash Bertahap	C 06	00041
10	Adi Novianto	PPJB Nomor 494/Leg/Do/II/2021 pada tanggal 11 Januari 2021 dan kwintasi	Cash Bertahap	C 12	00049
11	Agung N A	PPJB Nomor 514/Leg/Do/VI/2021 pada	Cash Bertahap	D 08	00063

Hal. 10 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



		tanggal 07 Juni 2021 dan kwintasi			
12	Siti Aisyah	PPJB Nomor 002/P/LG/VII/2020 pada tanggal 17 Juli 2020 dan kwintasi	Cash Bertahap	E 01	00064
13	Junaedy	PPJB Nomor 495/Leg/DO/II/2021 pada tanggal 14 Januari 2021 dan kwintasi	Cash Bertahap	E 06	00069
14	Layyina Mawarda	PPJB Nomor 515/Leg/DO/VI/2021 pada tanggal 22 Juni 2021 dan kwintasi	Cash Bertahap	E 08	00071

A. TERGUGAT TIDAK MEMBERIKAN INFORMASI YANG BENAR TENTANG STATUS RUMAH YANG DI PERJUALBELIKAN KEPADA PARA PENGGUGAT

4. Bahwa pada awalnya ketika Tergugat memasarkan Perumahan Graha Alka Kaliwungu, Tergugat menjamin bahwa rumah-rumah yang akan dijual kepada konsumen dan Para Penggugat, bahwa Perumahan tersebut benar milik Tergugat dan tidak sedang dijaminkan untuk suatu hutang serta bebas dari sitaan atau ikatan berupa apapun;

5. Bahwa berdasarkan Pasal 2 :

- a. PPJB Nomor 001/L/III/2022 pada tanggal 15 Maret 2022 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn
- b. PPJB Nomor 001/P/LG/XI/2019 pada tanggal 16 November 2019 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn
- c. PPJB Nomor 002/P/LG/III/2020 pada tanggal 23 Maret 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn
- d. PPJB Nomor 002/P/LG/V/2020 pada tanggal 08 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn
- e. PPJB Nomor 002/P/LG/VII/2020 pada tanggal 31 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn



- f. PPJB Nomor 1362/L/EE/X/2019 pada tanggal 04 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Elia Elvi, S.H., M.Kn
- g. PPJB Nomor 479/Leg/DO/X/2020 pada tanggal 07 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.
- h. PPJB Nomor 494/Leg/DO/II/2021 pada tanggal 11 Januari 2021 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.
- i. PPJB Nomor 514/Leg/DO/VI/2021 pada 07 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.
- j. PPJB Nomor 002/P/LG/VII/2020 pada tanggal 17 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn
- k. PPJB Nomor 495/Leg/DO/II/2021 pada tanggal 14 Januari 2021 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.
- l. PPJB Nomor 515/Leg/DO/VI/2021 pada tanggal 22 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.
- m. PPJB Nomor 490/Leg/DO/XI/2020 pada tanggal 30 November 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.

(Butir a. sampai dengan butir m. untuk selanjutnya disebut (“**PPJB**”))

Sebagai berikut:

“Pihak Pertama juga menjamin kepada pihak kedua bahwa tentang

apa yang akan dijual dan diserahkan menurut akta ini:

- a. Betul adalah hak milik pihak pertama dan bahwa pihak pertama betul mempunyai hak penuh untuk memindahtangankanya;
- b. Belum pernah dijual terlebih dahulu kepada pihak lain dan tidak dijamin untuk suatu hutang, bebas dari sitaan dan/atau ikatan lain berupa apapun;
- c. Baik sekarang maupun dikemudian hari pihak kedua tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya (“**Pasal 2 PPJB**”);

- 6. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Akta Jual Beli Yohana Ikha Pratiwi yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi , S.H., M.kn , sebagai berikut:



“Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya (“**Pasal 2 AJB**”);

7. Bahwa pada Juli tahun 2022 Bank BPR Gunung Rizki melalui perwakilannya mendatangi Perumahan Graha Alka Kaliwungu untuk menyegel rumah Para Penggugat dengan alasan bahwa rumah Para Penggugat sedang dijaminakan oleh Tergugat;

8. Bahwa berdasarkan penjelasan pada angka 4. sampai dengan angka 7. Diatas, Tergugat terbukti melanggar ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

A. Ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (“**UU Perlindungan Konsumen**”) sebagai berikut:

i. Tergugat tidak memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi rumah yang dijual kepada Para Penggugat di Perumahan Graha Alka Kaliwungu.

Adapun ketentuan dalam butir a., butir b. dan butir c. Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen, berbunyi sebagai berikut:

Kewajiban Pelaku Usaha adalah:

- a. Bertitikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- d. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai perjanjian;

B. Ketentuan-ketentuan dalam UU Perlindungan Konsumen sebagai berikut:

i. Tergugat tidak memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai penawaran rumah yang akan dijual kepada Para Penggugat di Perumahan Graha Alka Kaliwungu.

Adapun ketentuan dalam butir c. Pasal 10 UU Perlindungan Konsumen, berbunyi sebagai berikut:

“Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditunjukkan untuk di perdagangkan dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan mengenai:



c. kondisi, tanggungan, jaminan, hak atau ganti rugi atas suatu barang dan/atau jasa”

9. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Kesepakatan pada tanggal 27 Agustus 2022 (“**SPK 27**”), Tergugat Mengakui bahwa telah melakukan pinjaman fasilitas kredit dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang ada di seluruhnya Perumahan Graha Alka Kaliwungu termasuk rumah-rumah Para Penggugat kepada Bank BPR Gunung Rizki mulai dari 2018 sampai dibuatnya SPK 27;

10. Bahwa hingga dibuatnya Surat Pernyataan Kesepakatan pada tanggal 27 Agustus 2022 sampai dengan saat ini, Tergugat tidak pernah menghadirkan atau menunjukkan Sertifikat asli kepada Para Penggugat dari janji yang telah disepakati didalam Pasal IV SPK 27 yang pada pokoknya Tergugat akan menunjukkan dan menghadirkan Sertifikat Rumah kepada Para Penggugat paling lambat 6 bulan mulai dari bulan Agustus 2022 atau sampai dengan selesainya Tergugat mengajukan Gugatan kepada Bank BPR Gunung Rizki di Pengadilan Negeri Kudus;

11. Bahwa dengan demikian atas perbuatan Tergugat tersebut dengan tidak menepati janjinya atau berbohong tentang rumah Para Tergugat yang tidak sedang dijaminan yang tertera didalam Pasal 2 PPJB dan Pasal 2 AJB serta akan menunjukkan dan menghadirkan Sertifikat asli kepada Para Penggugat paling lambat 6 bulan mulai dari bulan Agustus 2022 atau sampai dengan selesainya Tergugat mengajukan Gugatan kepada Bank BPR Gunung Rizki di Pengadilan Negeri Kudus yang di sepakati didalam Pasal IV SPK 27 **adalah jelas menunjukkan atau merupakan perbuatan yang ingkar janji (*wanprestasi*)** yang berakibat merugikan Para Tergugat;

TERGUGAT AKAN MEMBERIKAN GANTI RUGI KEPADA PARA PENGGUGAT 2 (DUA) KALI LIPAT DARI UANG YANG TELAH DIKELUARKAN OLEH PARA PENGGUGAT BERDASARKAN PASAL 1 PPJB

12. Bahwa berdasarkan PPJB, Tergugat memberikan jaminan kepada Para Penggugat jika dikemudian hari ternyata PT NNE **tidak mempunyai hak untuk menjual dan memberikan rumah tersebut maka Tergugat akan mengembalikan 2 (dua) kali lipat dari segala uang yang telah dibayar dan dikeluarkan oleh Para Penggugat beserta ongkos-ongkos dan biaya biaya lainnya seperti uang renovasi rumah.**

Hal. 14 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Adapun jaminan tersebut tertuang dalam ketentuan Pasal 1 PPJB, berbunyi sebagai berikut:

“Pihak pertama menjamin kepada pihak kedua tentang adanya hak-hak yang akan dijual seperti tersebut dan jika dikemudian hari ternyata bahwa pihak pertama tidak mempunyai hak-hak itu, maka pengikatan jual beli ini dengan sendirinya menjadi batal demi hukum.

Dalam kejadian seperti dimaksud dalam pasal ini, maka segala uang yang telah dibayar dan dikeluarkan oleh pihak kedua berikut ongkos-ongkos dan biaya-biaya lainnya wajib diganti dan dibayar kembali sebesar 2 (dua) kali lipat oleh pihak pertama (“**Pasal 1 PPJB**”)

13. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan yang ingkar janji (*wanprestasi*) sehingga berdasarkan Pasal 1 PPJB, kerugian Materiil yang dialami oleh Para Penggugat untuk lebih jelasnya rincian ganti rugi pengembalian dua kali lipat dari segala uang yang telah dibayarkan dan dikeluarkan oleh Para Penggugat dalam pembelian rumah Perumahan Graha Alka Kaliwungu kepada Tergugat Sebagai berikut:

No	Nama	Dasar	No Rumarh	Nomo SHGB	Uang Masuk ke PT NNE	biaya tambaha n untuk Renovasi Banguna n	denda	Jumlah
1	Lusiana wati	PPJB Nomor 002/P/LG/III/2020 pada tanggal 23 Maret 2020 dan kwintasi	A 09	00012	Rp 131,100,000	Rp 85,000,000	Rp 216,100,000	Rp 432,200,000
2	Ernazulia nti	Surat Pernyataan pada tanggal 15 Februari 2022 dan kwintasi	A 07	00010	Rp 156,000,000	Rp 45,000,000	Rp 201,000,000	Rp 402,000,000
3	Ony Apriyanto	PPJB Nomor 001/P/LG/XI/2019 pada	B 04	00023	Rp 137,646,000	Rp 26,000,000	Rp 163,646,000	Rp 327,292,000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		tanggal 16 November 2019 dan kwintasi						
4	Aditya Fitriyanto	PPJB Nomor 001/L/III/2022 pada tanggal 15 Maret 2022 dan kwintasi	B 06	00021	Rp 82,830,0 00	Rp 3,500,00 0	Rp 86,330,0 00	Rp 172,660, 000
5	Eli Rismawati	Surat Perjanjian Jual Beli Rumah pada tanggal 29 Maret 2021	B 07	00020	Rp 98,000,0 00	Rp 12,300,0 00	Rp 110,300, 000	Rp 220,600, 000
6	Witanto	PPJB Nomor 002/P/LG/V/20 20 pada tanggal 08 Mei 2020 dan kwintasi	B 09	00018	Rp 113,448, 000	Rp 46,000,0 00	Rp 159,448, 000	Rp 318,896, 000
7	Adi Waskita	PPJB Nomor 470/Leg/DO/VII /2020 pada tanggal 31 Agustus 2020 dan kwintasi	B 13	00028	Rp 112,420, 000	Rp 4,000,00 0	Rp 116,420, 000	Rp 232,840, 000
8	Yulida Dwi Ariyani	Surat Perjanjian Jual Beli rumah pada tanggal 29 Mei 2019 dan kwintasi	B 14	00029	Rp 114,600, 000	Rp 130,000, 000	Rp 244,600, 000	Rp 489,200, 000
9	Dodi Rizal Setiawan	PPJB Nomor 1362/L/EE/X/2 019 pada tanggal 04 Oktober 2019 dan kwintasi	C 03	00044	Rp 155,375, 000	Rp 35,000,0 00	Rp 190,375, 000	Rp 380,750, 000
10	Faiq	PPJB Nomor	C 06		Rp	Rp	Rp	Rp

Hal. 16 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Fajar	479/Leg/DO/X/ 2020 pada tanggal 07 Oktober 2020 dan kwintasi		00041	128,694, 000	90,000,0 00	218,694, 000	437,388, 000
11	Adi Novianto	PPJB Nomor 494/Leg/Do/II/2 021 pada tanggal 11 Januari 2021 dan kwintasi	C 12		Rp 00049 82,200,0 00	Rp -	Rp 82,200,0 00	Rp 164,400, 000
12	Harnoto	Akta Jual Beli di hadapan Notaris Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn dan PPJB Nomor 490/Leg/DO/XI/ 2020 pada tanggal 30 November 2020	D 05		Rp 00058 170,000, 000	Rp 43,000,0 00	Rp 213,000, 000	Rp 426,000, 000
13	Agung N A	PPJB Nomor 514/Leg/Do/VI/ 2021 pada 07 Juni 2021 dan kwintasi	D 08		Rp 00063 116,395, 000	Rp 35,000,0 00	Rp 151,395, 000	Rp 302,790, 000
14	Siti Aisyah	PPJB Nomor 002/P/LG/VII/2 020 pada tanggal 17 Juli 2020 dan kwintasi	E 01		Rp 00064 113,000, 000	Rp 15,000,0 00	Rp 128,000, 000	Rp 256,000, 000
15	Junaedy	PPJB Nomor 495/Leg/DO/II/2 021 pada tanggal 14 Januari 2021	E 06		Rp 00069 70,800,0 00	Rp 25,000,0 00	Rp 95,800,0 00	Rp 191,600, 000

Hal. 17 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



		dan kwintasi						
16	Layyina Mawarda	PPJB Nomor 515/Leg/DO/VI/2021 pada tanggal 22 Juni 2021 dan kwintasi	E 08	00071	Rp 95,000,000	Rp 35,000,000	Rp 130,000,000	Rp 260,000,000

Jadi jumlah keseluruhan atas kerugian materiil dan kewajiban pokok yang dialami Para Penggugat yang diakibatkan dari tindakan-tindakan Tergugat yang telah melakukan perbuatan (*wanprestasi*) sebesar Rp. 5.014.616.000 (lima miliar empat belas juta enam ratus enam belas ribu rupiah)

14. Bahwa tindakan-tindakan Tergugat tersebut telah melakukan perbuatan yang ingkar janji (*wanprestasi*), maka Para Penggugat telah menderita kerugian baik kerugian secara materiil maupun secara immateriil yang sangat lah besar, karenanya Para Tergugat berhak menuntut kepada Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil maupun imateril, sebagaimana termaktub dalam Pasal 1338 KUHPerdara Jo. 1239 KUHPerdara Jo. Pasal 4 angka 8 dan Pasal 7 huruf f dan g Undang-Undang No. 8 Tahun 1999, sehingga perbuatan Tergugat tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, maka Para Penggugat berhak untuk menuntut atas pengembalian keseluruhan uang yang sudah masuk kepada Tergugat dengan didasari dalam Pasal 1 PPJB baik sendiri-sendiri maupun tanggung renteng secara tunai, seketika dan sekaligus;

15. Bahwa lagi pula akibat perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat yaitu telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), sehingga atas perbuatan Tergugat tersebut Para Penggugat berhak menuntut ganti kerugian immateril kepada Tergugat tersebut baik secara sendiri-sendiri maupun tanggung renteng secara tunai, seketika dan sekaligus, yang mana Para Penggugat telah kehilangan waktu, tenaga dan pikiran yang harus dikeluarkan oleh Para Penggugat untuk meminta pertanggungjawaban kepada Tergugat yang cenderung menghindar dan mengulur waktu tetapi nyatanya tidak beritikad baik, maka dari itu Para Penggugat meminta Tergugat untuk membayar uang ganti kerugian Imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa sampai dibentuknya kelompok oleh Para Penggugat melalui Berita Acara pembentukan Komite Advokasi konsumen Graha Alka Kaliwungu pada tanggal 06 November 2022 Tergugat tidak mempunyai itikad baik dan tidak bertindak koperatif untuk menyelesaikan kewajiban Tergugat;

17. Bahwa diketahui ketika diajak musyawarah langsung pada tanggal 23 Desember 2022 untuk mencari solusi sampai kata mufakat, namun tidak mau musyawarah secara langsung melainkan meminta musyawarah dan/atau negoisasi dilakukan dengan cara surat menyurat;

18. Bahwa setelah pertemuan yang dilakukan pada tanggal 23 Desember 2022 Para Penggugat mengirimkan Surat korespodensi perihal Permintaan Penjelasan dan Pertanggungjawaban pada tanggal 2 Januari 2023 ("**Surat Korespodensi**") sesuai permintaan Tergugat, namun sampai batas waktu yang ditentukan Tergugat tidak merespons dan/atau membalas surat Para Penggugat;

19. Bahwa dikarenakan Surat Korespodensi Para Penggugat kepada Tergugat PT Nagaraja Nusantara Energi tidak diindahkan maka Para Penggugat sepakat untuk mengirimkan somasi dengan harapan dengan adanya itikad baik Tergugat dalam menyelesaikan kewajibannya;

20. Bahwa diketahui sampai Somasi Pertama pada tanggal 30 Januari 2023 yang pada pokoknya meminta pertanggung jawaban dan segera melaksanakan kewajibannya, Somasi Kedua pada tanggal 9 Februari 2023 dan Somasi Ketiga dan terakhir pada tanggal 16 Februari 2023 yang dikirim oleh Para Penggugat ke Tergugat tidak juga mengindahkan dan/atau merespons dari somasi yang telah dikirim;

21. Bahwa pada tanggal 06 Maret 2022 Para Penggugat menerima surat pemberitahuan Pra Lelang dari Bank BPR Gunung Rizki dimana sesuai penjelasan petugas lapangan dari Bank BPR Gunung Rizki menjelaskan surat tersebut dibuat menjadi dua, surat yang pertama menjelaskan dengan lengkap keseluruhan Sertifikat Hak Guna Bangunan Para Penggugat yang akan dilelang dimana surat tersebut akan diberikan langsung ke alamat Tergugat dan yang kedua hanya menerangkan setiap Sertifikat Hak Guna Bangunan setiap Para Penggugat dan diberikan kepada masing masing rumah Para Penggugat yang ada di Perumahan Graha Alka sesuai nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan dilelang;

Hal. 19 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

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)



22. Bahwa dengan adanya Surat Pemberitahuan Pra Lelang pada tanggal 6 Maret 2023 dari Bank BPR Gunung Rizki yang ditunjukkan kepada Tergugat yang pada pokoknya akan segera melaksanakan lelang eksekusi melalui KPKNL Semarang dengan obyek jaminan fasilitas kredit antara Tergugat dan Bank BPR Gunung Rizki;

23. Bahwa dengan adanya pelaksanaan lelang eksekusi sangat amat merugikan Para Tergugat yang akan segera kehilangan tempat tinggalnya yang dimana Para Tergugat adalah orang-orang menengah ke bawah yang tidak mempunyai rumah selain rumah yang menjadi jaminan fasilitas kredit antara Tergugat dan Bank BPR Gunung Rizki;

24. Bahwa ketika lelang eksekusi dilakukan sebelum adanya putusan dari perkara ini atau sebelum adanya pengembalian keseluruhan uang yang masuk kepada Tergugat dalam hal pembelian rumah di Perumahan Graha Alka Kaliwungu membuat Para Penggugat akan kehilangan kesempatannya untuk mencari keadilan yang harus didapatkan Para Tergugat, dikarenakan Para Tergugat **tidak mampu untuk membayar kuasa hukum** jadi ketika rumah-rumah itu akan di eksekusi lelang maka Para Penggugat akan sulit berkomunikasi antara sesama Para Penggugat;

25. Bahwa Para Penggugat sangat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus, C.Q Majelis hakim untuk menunda eksekusi lelang melalui KPKNL Semarang sampai adanya putusan yang seadil-adilnya dalam perkara ini;

26. Bahwa untuk mencegah Tergugat lalai atau tidak mentaati putusan dalam perkara ini, Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus, C.Q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam Perkara Perdata ini menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Tergugat sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan ini dibacakan hingga dilaksanakannya eksekusi secara seketika dan sekaligus;

C. MENETAPKAN SITA JAMINAN

27. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHper sebagai berikut:

“ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”
Maka obyek sita jaminan dalam perkara ini dapat diletakan atas seluruh harta kekayaan Tergugat akibat dari perbuatan ingkar janji



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(wanprestasi), sehingga memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek sebagai berikut:

a. Perum Griya Mustika Sejahtera Jl Nangka 1 No. 54A RT/RW 006/006, Kelurahan Karangboyo, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah;

Rumah diatas kepemilikan dari Wilopo Adi yang menjabat sebagai Direktur Utama PT Nagaraja Nusantara Energi dari tahun 2018 sampai dengan bulan 12 tahun 2021 berdasarkan RUPS No:01;

b. Desa Bulungcangkring RT/RW 01/02, Kelurahan Bulungcangkring, Kecamatan Jekulo, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah;

Rumah diatas kepemilikan dari Sunarto yang menjabat sebagai Komisaris Utama PT Nagaraja Nusantara Energi dari tahun 2018 sampai dengan bulan 12 tahun 2021 berdasarkan RUPS No:01;

c. SHM Nomor 717/Munjul yang beralamat di Desa Munjul, Kecamatan cilaku, Kabupaten cianjur;

Rumah diatas kepemilikan dari Lintas Hari Taufan yang menjabat sebagai Direktur Operasional PT Nagaraja Nusantara Energi;

d. SHM No 146 yang beralamat di Desa Simanggul, Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah;

Rumah diatas kepemilikan dari Wahyuning Ajimat yang menjabat sebagai Direksi PT Nagaraja Nusantara Energi dari tahun 2021 sampai dengan bulan 12 tahun 2021 berdasarkan RUPS No:01;

28. Bahwa dikarenakan Tergugat lalai dalam melaksanakan kewajibannya, maka setiap Anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris secara tanggung renteng ikut bertanggung jawab atas tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat;

29. Bahwa Para Penggugat sebagai konsumen telah berupaya dan berusaha sebaik-baiknya dan dibenarkan secara hukum untuk menuntut dan mengambil haknya serta menyelesaikan masalah tersebut diatas secara musyawarah kekeluargaan, akan tetapi hasilnya sia-sia/tidak berhasil, maka oleh karenanya untuk mendapat keadilan dan perlindungan hukum serta kepastian hukum, Para Penggugat berpaling ke Pengadilan untuk diselesaikan secara hukum, dan melalui Gugatan ini, Para Penggugat berharap keadilan;

30. Mengenai mekanisme pembayaran adalah pihak Tergugat mengembalikan atau menyerahkan kepada Ketua Kelompok I dan Ketua

Hal. **21** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Kelompok II yang kemudian akan mendistribusikan atau menyerahkan uang tersebut kepada para anggota kelompok;

31. Bahwa untuk mencegah Tergugat lalai atau tidak mentaati putusan dalam perkara ini, Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus, C.Q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam Perkara Perdata ini menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Tergugat sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan ini dibacakan hingga dilaksanakannya eksekusi secara seketika dan sekaligus;

32. Oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik, dan karenanya memenuhi persyaratan yang dimaksud dalam pasal 180 ayat (1) HIR, sehingga gugatan ini patut untuk dikabulkan dan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), walaupun Tergugat mengajukan permohonan banding maupun kasasi;

PETITUM

Berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah Penggugat uraikan diatas bersama ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kudus CQ. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

A. DALAM PROVISI

1. Menetapkan dan mengesahkan Gugatan Para Penggugat *a quo* sebagai Gugatan Perwakilan Kelompok (*class actions*);
2. Menerima dan mengesahkan Penundaan eksekusi lelang;

B. DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Perwakilan Kelompok (*class action*) Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya atas
 - AJB atas nama Yohana Ikha Pratiwi yang dibuat dihadapan notaris Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn
 - PPJB Nomor 001/L/III/2022 pada tanggal 15 Maret 2022 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn
 - PPJB Nomor 001/P/LG/XI/2019 pada tanggal 16 November 2019 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn
 - PPJB Nomor 002/P/LG/III/2020 pada tanggal 23 Maret 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn

Hal. **22** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



- PPJB Nomor 002/P/LG/V/2020 pada tanggal 08 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn
- PPJB Nomor 002/P/LG/VII/2020 pada tanggal 31 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn
- PPJB Nomor 1362/L/EE/X/2019 pada tanggal 04 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Elia Elvi, S.H., M.Kn
- PPJB Nomor 479/Leg/DO/X/2020 pada tanggal 07 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.
- PPJB Nomor 494/Leg/DO/II/2021 pada tanggal 11 Januari 2021 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.
- PPJB Nomor 514/Leg/DO/VI/2021 pada 07 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.
- PPJB Nomor 002/P/LG/VII/2020 pada tanggal 17 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn
- PPJB Nomor 495/Leg/DO/II/2021 pada tanggal 14 Januari 2021 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.
- PPJB Nomor 515/Leg/DO/VI/2021 pada tanggal 22 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.
- PPJB Nomor 490/Leg/DO/XI/2020 pada tanggal 30 November 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.
- Surat Perjanjian Jual Beli Rumah atas nama Yulida Dwi Ariyani pada tanggal 29 Mei 2019
- Surat Pernyataan Lunas atas nama Erna Zulianti pada tanggal 15 Februari 2022
- Surat Perjanjian Jual Beli atas nama Eli Rismawati pada tanggal 29 Maret 2021

3. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat mempunyai kewajiban pokok untuk mengembalikan/membayar kerugian Para Penggugat sebesar Rp. 5.014.616.000 (lima miliar empat belas juta enam ratus enam belas ribu rupiah);
4. Menyatakan mekanisme pembayaran adalah Tergugat membayar atau menyerahkan kepada Ketua Kelompok I dan Ketua Kelompok II

Hal. **23** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kemudian akan mendistribusikan atau menyerahkan uang tersebut kepada para anggota kelompok;

5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);

6. Menghukum Tergugat untuk menggantikan kerugian materiil dan kewajiban pokok kepada Para Penggugat sebesar Rp. 5.014.616.000 (lima miliar empat belas juta enam ratus enam belas ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti kerugian Imateril sebesar Rp 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) kepada Para Penggugat dengan tunai dan sekaligus.

8. Menyatakan Sita Jaminan sah dan beralasan secara hukum terhadap :

- Perum Griya Mustika Sejahtera Jl Nangka 1 No. 54A RT/RW 006/006, Kelurahan Karangboyo, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah;

Rumah diatas kepemilikan dari Wilopo Adi yang menjabat sebagai Direktur Utama PT Nagaraja Nusantara Energi dari tahun 2018 sampai dengan bulan 12 tahun 2021 berdasarkan RUPS No:01;

- Desa Bulucangkring RT/RW 01/02, Kelurahan Bulucangkring, Kecamatan Jekulo, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah;

Rumah diatas kepemilikan dari Sunarto yang menjabat sebagai Komisaris Utama PT Nagaraja Nusantara Energi dari tahun 2018 sampai dengan bulan 12 tahun 2021 berdasarkan RUPS No:01;

- SHM Nomor 717/Munjul yang beralamat di Desa Munjul, Kecamatan cilaku, Kabupaten cianjur;

Rumah diatas kepemilikan dari Lintas Hari Taufan yang menjabat sebagai Direktur Operasional PT Nagaraja Nusantara Energi;

- SHM No 146 yang beralamat di Desa Simanggul, Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah;

Rumah diatas kepemilikan dari Wahyuning Ajimat yang menjabat sebagai Direksi PT Nagaraja Nusantara Energi dari tahun 2021 sampai dengan bulan 12 tahun 2021 berdasarkan RUPS No:01;

Hal. 24 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai jaminan yang sah bagi Para Tergugat dan dapat dieksekusi sebagai pembayaran ganti rugi materil/kewajiban pokok dan imateril apabila Tergugat tidak melaksanakan pembayaran ganti kerugian;

9. Memerintahkan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat V tunduk dan patuh pada putusan ini;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya bilamana lalai untuk menjalankan Putusan Majelis Hakim ini;

11. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet* pihak ketiga (*Uit Voerbaar Bij Voerraad*);

12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU:

apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka mohon dapat diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ez aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Para Penggugat hadir, Tergugat hadir Kuasanya yaitu Tendy S. Atmoko, S.H., Turut Tergugat I hadir kuasanya yaitu Apriliyani Shelvia Kartikasari, S.H., dan Turut Tergugat II hadir kuasanya di persidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ziyad, SH., MH Hakim pada Pengadilan Negeri Kudus sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 12 Juli 2023 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Tergugat dan Turut Tergugat I dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat dan Turut Tergugat I menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Hal. 25 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

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)



Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat:

Dalam Eksepsi

I. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING)

Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT merupakan **Gugatan Kelompok bukan Gugatan Perwakilan Kelompok**. Bahwa dasar hukum Gugatan Perkawilan Kelompok (Class Action) mengenai Perlindungan Konsumen telah diatur oleh Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam Pasal 46 Ayat 1 huruf C yang menyatakan bahwa “(1) Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh : C. lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya.” Dalam Pasal ini telah dijelaskan bahwa Undang-Undang memberikan Hak Khusus kepada Lembaga Swadaya Masyarakat yang berbadan hukum dan memiliki anggaran dasar untuk kepentingan perlindungan konsumen dapat mengajukan Gugatan Perwakilan Kelompok (Class Action) mewakili Para Konsumen (Sekelompok Konsumen) yang menjadi korban atas pelanggaran pelaku usaha.

Bahwa Komite Advokasi Konsumen Graha Alka Kaliwungu dalam surat Gugatannya tidak menunjukkan apakah sudah berbadan hukum atau tidak? Dan apakah memiliki anggaran dasar yang bertujuan untuk kepentingan perlindungan konsumen atau tidak???? Sehingga Ketua dan/atau Anggota Komite Advokasi Konsumen Graha Alka Kaliwungu tidak memiliki Legal Standing sebagai Perwakilan Gugatan Perwakilan kelompok (class action). Sementara itu Pasal 46 ayat 1 Huruf b Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur tentang Gugatan Kelompok, yang mana bukan Gugatan Kelompok bukanlah Gugatan Perwakilan Kelompok.

Sehingga gugatan PARA PENGGUGAT dapat dikatakan **Tidak Memiliki Legal Standing sebagai Gugatan Perwakilan Kelompok (Class Action)**.

II. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (Obscur libel)

Hal. 26 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT, gugatan PARA PENGGUGAT tidak terang atau isinya tidak jelas dan saling bertentangan isi Posita serta saling bertentangan antara posita dengan petitum. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT adalah gugatan Wanprestasi namun tidak dijelaskan dengan jelas perbuatan mana yang menunjukkan bahwa TERGUGAT wanprestasi atau tidak memenuhi prestasi, selain itu Gugatan Para Penggugat juga telah mencampur Gugatan wanprestasi (ingkar janji) dengan Gugatan Perwakilan Kelompok (Class Action) yang mana Gugatan Perwakilan Kelompok yang digunakan dasar oleh Para Penggugat adalah Pasal 46 Ayat 1 yaitu mengenai pelanggaran pelaku usaha yang berarti bahwa pelanggaran pelaku usaha merupakan perbuatan melawan hukum.

Perlu diperhatikan ketentuan Pasal 102 Rv dengan pengertian bahwa Gugatan atas dasar Ingkar janji tidak dapat dicampur / digabung dengan gugatan tentang perbuatan melawan hukum. Walaupun secara teori, ingkar janji hakikatnya juga merupakan bagian dari perbuatan melawan hukum. Sebab, apabila dicampur / digabung, gugatan menjadi kabur (Obscur Libel) dan pada gilirannya oleh hakim diputuskan gugatan tidak dapat diterima (ada beberapa Putusan Mahkamah Agung RI tentang hal tersebut, karena dianggap melanggar tertib hukum acara perdata, salah satunya Putusan pada tanggal 29 Januari 2001 Nomor 879K/Pdt/1999. Sehingga membuat gugatan PARA PENGGUGAT kabur (Obscur Libel).

Berdasarkan Eksepsi – eksepsi diatas, maka TERGUGAT mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan :

- **Menerima dan mengabulkan eksepsi-eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.**
 - **Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima.**
- (Niet Ontvankelijke Verklaard / NO)**

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang TERGUGAT Kemukakan pada bagian Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini :

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT;
2. Bahwa Benar TERGUGAT PT. NAGARAJA NUSANTARA ENERGI berdiri sejak tanggal 28 Juni 2018 yang bergerak dibidang Pembangunan,

Hal. 27 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

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)



Perdagangan, Perindustrian, Pengangkutan darat, Pertanian, Pembengkelan, Jasa, Pariwisata, dan Percetakan sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Akta Nomor 03 yang dibuat oleh Notaris Saraswati Retno Puspitasari, S.H., tanggal 28 Juni 2018;

3. Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat pada Posita Nomor 2 tidak benar, yang benar adalah TERGUGAT sudah memulai memasarkan Perumahan Graha Alka Kaliwungu yang terletak di Desa Gamong, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus sejak Oktober 2018 dan dibangun mulai Februari 2019;

4. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil posita Para Penggugat nomor 3 yang menyatakan bahwa Para Penggugat dirugikan akibat perbuatan ingkar janji yang dirugikan oleh TERGUGAT, dan dalil tersebut tidak jelas TERGUGAT melakukan Perbuatan ingkar janji apa kepada PARA PENGGUGAT? Dan kerugian apa yang dialami oleh PARA PENGGUGAT?? Siapa yang menyebabkan kerugian tersebut? Semua dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT tidak jelas dasar hukumnya dan fakta hukumnya, justru yang saat ini mengalami kerugian dari perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) adalah TERGUGAT, karena PARA PENGGUGAT sudah tidak selama kurang lebih 1 (satu) Tahun tidak menepati kewajibannya terhadap TERGUGAT berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris;

5. Bahwa selama kurang lebih 1 (satu) tahun 16 PENGUGAT tidak memenuhi prestasinya dengan membayar angsuran setiap bulan yang telah disepakati, mengakibatkan TERGUGAT mengalami kerugian dan sejak PARA PENGGUGAT tidak memenuhi prestasinya sampai dengan saat ini PARA PENGGUGAT masih menempati Rumah dan bangunan milik TERGUGAT;

6. Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat pada Posita Nomor 4 adalah tidak benar, bahwa yang benar adalah Perumahan Graha Alka Kaliwungu tersebut adalah milik TERGUGAT dan Bersertifikat Hak Guna Bangunan atas nama TERGUGAT dan yang benar pada saat pembelian Para Tergugat tidak pernah menanyakan informasi mengenai apakah perumahan tersebut sedang tidak dijaminkan atau tidak;

7. Bahwa dalil posita Nomor 5 gugatan PARA PENGGUGAT tidak jelas apa yang mau disampaikan dan dimaksud???

8. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil posita nomor 6 Gugatan PARA PENGGUGAT adalah tidak benar dan tidak jelas. Apa yang dimaksud dalil tersebut?;

Hal. **28** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



9. Bahwa dalil posita Nomor 8 gugatan PARA PENGGUGAT adalah tidak benar, tidak jelas dan saling bertentangan dengan posita nomor 4 sampai dengan nomor 7, sehingga berakibat pada gugatan Para Penggugat a quo menjadi kabur (obscure libel);

10. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil posita nomor 9, 10, dan 11 Gugatan PARA PENGGUGAT adalah tidak benar. Bahwa TERGUGAT tidak pernah membuat Surat Pernyataan Kesepakatan yang dimaksud dan tidak mengetahui sama sekali isi dari Surat Pernyataan Kesepakatan tersebut;

11. Bahwa dalil posita Nomor 12, 13, 14 dan 15 gugatan PARA PENGGUGAT adalah tidak benar dan tidak mendasar, maka TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil tersebut;

12. Bahwa dalil posita Nomor 16 sampai dengan positan nomor 23 gugatan PARA PENGGUGAT adalah tidak benar. Bahwa yang benar adalah terkait dengan persoalan adanya TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I, TERGUGAT telah menyampaikan kepada PARA TERGUGAT dan Konsumen TERGUGAT untuk menunggu penyelesaian masalah yang dihadapi TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I, namun dari 16 Konsumen TERGUGAT yang saat ini sebagai PARA PENGGUGAT justru tidak bersedia menunggu persoalan antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I selesai, PARA PENGGUGAT mengambil langkah upaya sendiri dengan datang ke kantor BPR Gunur Rizki melakukan somasi sampai dengan mengajukan Gugatan wanprestasi / Gugatan Perwakilan Kelompok (Class Action) Terhadap TERGUGAT;

13. TERGUGAT mendapatkan informasi bahwa 16 Konsumen yang tergabung dalam Komite Advokasi Konsumen Graha Alka Kaliwungu diminta iuran oleh Ketua Komite Advokasi Konsumen Graha Alka Kaliwungu yang Bernama Khoirul Hadi dan PENGGUGAT III untuk supaya membiayai kegiatan, usaha dan upaya memperkarakan TERGUGAT baik dengan cara melakukan somasi dengan membayar pengacara, membuat laporan polisi di Polres Kudus dan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kudus yang mana uang menurut pandangan kami 14 Konsumen yang tergabung dalam Komite Advokasi Konsumen Graha Alka Kaliwungu Cuma di dimanfaatkan oleh Sdr. Khoirul Hadi sebagai Ketua Komite Advokasi Konsumen Graha Alka Kaliwungu dan PENGGUGAT III, tidak benar-benar mengurus sebagai contoh pada saat somasi menggunakan pengacara namun setelah melakukan upaya hukum laporan polisi dan gugatan pengadilan mereka

Hal. 29 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



maju sendiri padahal informasi yang kami dapatkan luran 14 Orang Konsumen tersebut tidak sedikit;

14. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil posita nomor 24 Gugatan PARA PENGGUGAT adalah tidak benar dan tidak jelas. Apa yang dimaksud dalil tersebut?;

15. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil posita nomor 26 sampai dengan posita nomor 31 Gugatan PARA PENGGUGAT karena tidak jelas, tidak benar dan tidak mendasar. Bahwa apa hubungannya perkara a quo ini dengan objek yang disebutkan dala posita 27? Apa juga yang menjadi dasar posita nomor 28?;

16. Perlu TERGUGAT sampaikan bahwa PARA PENGGUGAT masing-masing mempunyai ikatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sendiri-sendiri dengan TERGUGAT, yang mana memiliki Objek yang berbeda, harga yang berbeda, cara pembayaran berbeda dan mulai tidak memenuhi prestasi yang berbeda-beda, sehingga memiliki cara penyelesaian sendiri-sendiri berdasarkan ikatan PPJB yang telah dibuat dihadapan Notaris;

17. Bahwa Pasal 1 huruf B Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok menyatakan bahwa "*Wakil kelompok adalah satu orang atau lebih yang menderita kerugian yang mengajukan gugatan dan sekaligus mewakili kelompok orang yang lebih banyak jumlahnya*". Sementara itu Para Penggugat dalam surat Gugatannya 16 Orang Penggugat telah maju sebagai Penggugat 1 s/d 16 mengajukan gugatan wanprestasi terhadap TERGUGAT yang seharusnya tidak perlu ditetapkan lagi apakah surat gugatan penggugat tersebut adalah Gugatan Perwakilan Kelompok (Class Action) atau tidak?, karena sudah tidak ada lagi anggota kelompok yang harus diwakili oleh PARA PENGGUGAT;

18. Bahwa setelah membaca dan mencermati Surat Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil Gugatan Perwakilan Kelompok atau Class Actions sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat 1 Perma No. 1 Tahun 2002;

Berdasarkan hal-hal yang telah terurai diatas, **TERGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara ini. Agar berkenan memberikan Putusan demi hukum dengan amar yang berbunyi :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi-eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.

Hal. **30** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak memiliki Legal Standing sebagai Gugatan Perwakilan Kelompok;
3. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima. (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*)

DALAM PROVISI

1. Menolak Permohonan gugatan PARA PENGGUGAT sebagai Gugatan Perwakilan Kelompok;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Jawaban Turut Tergugat I;

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN OBSCUUR LIBEL

Bahwa gugatan Para Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk), formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).

Bahwa **PT. BPR Gunung Rizki Pusaka Utama** dalam gugatan Para Penggugat adalah dijadikan sebagai fihak Turut Tergugat I, namun demikian di dalam pokok perkara posita angka:

22. Bahwa dengan adanya Surat Pemberitahuan Pra Lelang pada tanggal 6 Maret 2023 dari Bank BPR Gunung Rizki yang ditunjukkan kepada Tergugat yang pada pokoknya akan segera melaksanakan lelang eksekusi melalui KPKNL Semarang dengan obyek jaminan fasilitas kredit antara Tergugat dan Bank BPR Gunung Rizki;

23. Bahwa dengan adanya pelaksanaan lelang eksekusi sangat amat merugikan Para Tergugat yang akan segera kehilangan tempat tinggalnya yang dimana Para Tergugat adalah orang-orang menengah ke bawah yang tidak mempunyai rumah selain rumah yang menjadi jaminan fasilitas kredit antara Tergugat dan Bank BPR Gunung Rizki;

24. Bahwa ketika lelang eksekusi dilakukan sebelum adanya putusan dari perkara ini atau sebelum adanya pengembalian keseluruhan uang yang masuk kepada Tergugat dalam hal pembelian rumah di Perumahan Graha Alka Kaliwungu membuat Para Penggugat akan kehilangan kesempatannya

Hal. **31** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



untuk mencari keadilan yang harus didapatkan Para Tergugat, dikarenakan Para Tergugat tidak mampu untuk membayar kuasa hukum jadi ketika rumah-rumah itu akan di eksekusi lelang maka Para Penggugat akan sulit berkomunikasi antara sesama Para Penggugat;

Bahwa dalam perkara ini adalah PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama adalah sebagai Turut Tergugat I, namun demikian dimasukkan dalam pokok perkara yang dianggap melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga hal ini menjadi kerancuan hukum dan menjadikan gugatan Para Penggugat tidak bisa memilih dan menilai pihak mana yang harus di masukkan dalam gugatan dan kapasitasnya sebagai apa, karena seharusnya andaikan Para Penggugat menganggap PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama melakukan Perbuatan Melawan Hukum, seharusnya dijadikan pihak sebagai Tergugat.

Sebagaimana yang pernah dijelaskan dalam artikel [Menentukan Tergugat dan Turut Tergugat](#), kualifikasi Tergugat dan Turut Tergugat ini tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun, hal tersebut telah menjadi suatu praktik yang diterapkan dari kasus per kasus. Perbedaan Tergugat dengan Turut Tergugat adalah Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan). Misalnya, dalam kasus Perbuatan Melawan Hukum ("PMH"), Tergugat melakukan suatu perbuatan sehingga digugat PMH, namun Turut Tergugat ini hanyalah pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan. Tapi, pihak tersebut oleh Para Penggugat turut digugat sebagai Turut Tergugat sehingga pada akhirnya Turut Tergugat tunduk pada isi putusan pengadilan.

Selain itu, **Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata** dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" mengatakan bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim, bahwa perlunya diikutsertakan Turut Tergugat dalam gugatan menurut pendapat Mahkamah Agung dalam [Putusan No. 1642 K/Pdt/2005](#) adalah karena "**dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat**". Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan **para pihak dalam gugatan harus lengkap** sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap."

Hal. **32** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



PERIHALNYA GUGATAN WANPRESTASI TETAPI DALAM POSITANYA MENGURAIKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ada Undang-undang yang dilanggar Tergugat yaitu Undang-undang Perlindungan Konsumen dan juga Pasal 1338 KUH Perdata jo 1239 jo Pasal 4 angka 8 dan 7 f dan UU Nomor 8 Tahun 1999)

Dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Wanprestasi dapat dinyatakan sebagai:

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

Sedangkan untuk gugatan Perbuatan Melawan Hukum biasanya diajukan berdasarkan 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

B. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK

BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kudus seharusnya dijadikan Pihak

- Bahwa tanah yang dijadikan obyek sengketa oleh Para Penggugat adalah menjadi agunan di tempat Turut Tergugat I, dan semua surat-surat pertanahan tersebut adalah, yang mengesahkan adalah BPN Kudus dan sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Olehnya karena BPN Kudus tidak dijadikan pihak dalam perkara ini, maka gugatan adalah kurang pihak.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan dalam Eksepsi sebagaimana diuraikan di atas, secara *mutatis mutandis* dianggap termaktub atau termuat serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ;
2. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat menolak seluruh dalil yang diajukan Para Penggugat dalam gugatannya tertanggal 13 April 2023

Hal. **33** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Perdata No 28/Pdt.G/2023/PN.Kds, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya ;

3. Bahwa untuk jelasnya permasalahan berikut ini Turut Tergugat I sampaikan perkara yang sebenarnya;

KRONOLOGIS PINJAMAN DEBITUR

Nama Debitur : PT. NAGARAJA NUSANTARA ENERGI
Alamat : Bulungcangkring RT 001 RW 002
Bulungcangkring Jekulo Kab Kudus
Plafon Pinjaman : Rp 6.400.000.000,- (Enam Milyar Empat Ratus Juta Rupiah)
Tanggal PK : 26 Januari 2022
No Rekening : 001.303.082046

Pada awalnya tanggal 27 Oktober 2018 PT. Nagaraja Nusantara Energi pengajuan kredit ke kantor PT. BPR Gunung Rizki Pusaka Utama sebesar Rp 2.5 Milyard dengan tujuan untuk pembelian 3 bidang tanah kosong yang akan dikembangkan menjadi kawasan perumahan Subsidi (FLPP) yakni dengan data sbb:

1. SHM 326/Gamong/Lt 5.652 m2 terdaftar a.n Nyuwantoro Arfat
2. SHM 325/Gamong/Lt 2.980 m2 Terdaftar a.n Nyuwantoro Arfat
3. SHM 01708/Kaliwungu/Lt 577 m2 Terdaftar a.n Nyuwantoro Arfat

Ketiga sertifikat tersebut dahulu take over dari BPR Arta Mranggen Jaya dan BPR Weleri Makmur.

Bahwa sebelum membeli lahan tersebut untuk dikembangkan menjadi perumahan bersubsidi Komisaris PT. Nagaraja (Pak Sunarto) sudah ada pengalaman membangun perumahan komersial di daerah Trangkil gunung pati bernama perumahan Perum Trangkil Sejahtera sejak th 1997. Selain bergerak dibidang property PT. Nagaraja juga bergerak di bidang kontraktor.

Bahwa pada tanggal **14 Desember 2018** pengajuan kredit debitur **disetujui** sebesar **Rp 2.000.000.000,- (Dua Milyard)** dengan **jangka waktu 6 bulan**, **su ku bunga 1,5%/bulan** atau **18% pertahun** dengan agunan 3 SHM dengan total luas 9.209 m2 (*Sembilan Ribu Dua Ratus Sembilan Meter Persegi*) terdaftar a.n NYUWANTORO ARFAT yang terletak di Desa/Kelurahan GAMONG dan KALIWUNGU, Kec. KALIWUNGU, Kab. KUDUS yang kemudian terjadi transaksi jual beli antara PT. Nagaraja dengan pihak penjual yakni Nyuwantoro Arfat Dan untuk realisasi kredit dilaksanakan di Kantor PT. BPR Gunung Rizki Pusaka Utama :

1. **Rekening Pinjaman Ke-1**

Hal. 34 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Plafon : **Rp 2.000.000.000**
Nomor Rekening Kredit : 001.303.079977
Jenis Pinjaman : Berjangka/Efektif
Jangka waktu : 6 bulan
Suku Bunga : 1,5 % efektif per bulan atau 18 % per tahun
Tujuan : Pembelian lahan untuk pengembangan
perumahan griya alka

Pengikatan : SKMHT
Agunan :

1. SHM 326/Gamong/Lt 5.652 m2 terdaftar a.n Nyuwantoro Arfa
2. SHM 325/Gamong/Lt 2.980 m2 Terdaftar a.n Nyuwantoro Arfat
3. SHM 01708/Kaliwungu/Lt 577 m2 Terdaftar a.n Nyuwantoro Arfat

Untuk pembayaran angsuran pinjaman yg pertama ini dinilai baik dan lancar hingga jatuh tempo pinjamannya tgl 14 Juni 2019, namun sebelum jatuh tempo pinjaman tersebut tepatnya di tgl 15 Mei 2019 PT. Nagaraja mengajukan tambahan fasilitas pinjaman sebesar Rp 300 juta rupiah untuk pembangunan unit-unit rumah FLPP. Sehingga saat ini PT. Nagaraja mempunyai 2 fasilitas pinjaman yakni 2 Milyar dan 300 juta dengan agunan yg sama (Paripasu).

2. Rekening Pinjaman ke-2

Plafon : **300.000.000**
Nomor Rekening : **001.303.080277**
Jenis Pinjaman : Berjangka/Efektif
Jangka waktu : 6 bulan
Suku Bunga : 1,5 % efektif per bulan atau 18 % per tahun
Tujuan : Modal Usaha Pembangunan unit rumah FLPP
Pengikatan : SKMHT
Agunan :

1. SHM 326/Gamong/Lt 5.652 m2 terdaftar a.n PT. Nagaraja Nusantara Energi
2. SHM 325/Gamong/Lt 2.980 m2 Terdaftar a.n PT. Nagaraja Nusantara Energi
3. SHM 01708/Kaliwungu/Lt 577 m2 Terdaftar a.n PT. Nagaraja Nusantara Energi

Namun demikian, hingga waktu jatuh tempo pinjaman debitor belum bisa melunasi sisa pelunasan pinjamannya. Maka debitor mengajukan permohonan perpanjangan pinjaman dan juga permohonan top up dari rekening sebelumnya menjadi Rp 2.5 Milyard. Dimana dana top up sekitar 200 juta digunakan untuk pembayaran selisih ukur ke penjual antarhasil ukur BPN dgn sertifikat asli.

3. Rekening Pinjaman Ke-3

Plafon : **2.500.000.000**
Nomor Rekening : **001.303.080327**
Jenis Pinjaman : Berjangka/Efektif
Jangka waktu : 6 bulan
Suku Bunga : 1,5 % efektif per bulan atau 18 % per tahun

Hal. 35 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Tujuan : Pembayaran selisih ukuran tanah antara hasil
ukur BPN dengan Sertifikat

Pengikatan : SKMHT

Agunan :

1. SHM 326/Gamong/Lt 5.652 m2 terdaftar a.n PT. Nagaraja
Nusantara Energi
2. SHM 325/Gamong/Lt 2.980 m2 Terdaftar a.n PT. Nagaraja
Nusantara Energi
3. SHM 01708/Kaliwungu/Lt 577 m2 Terdaftar a.n PT. Nagaraja
Nusantara Energi

Untuk pembayaran angsuran pinjaman 2,5 Milyard ini dinilai baik dan lancar ini bisa dilihat dr Track record angsurannya dimana untuk angsuran pertama debitur setor hanya terlambat 1 hari dr tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran bunganya.

Dan sebelum masuk pembayaran angsuran bunga bulan ke 2 tepatnya tanggal 25 Juli 2019 debitur mengajukan tambahan plafon sekitar 250 juta untuk tambah modal pembangunan perumahan Graha Alka sehingga total plafon pinjaman menjadi 2.750 Milyard.

4. Rekening Pinjaman Ke-4

Plafon : 2.750.000.000

Nomor Rekening : 001.303.080379

Jenis Pinjaman : Berjangka/Efektif

Jangka waktu : 5 bulan

Suku Bunga : 1,5 % efektif per bulan atau 18 % per tahun

Tujuan : Tambah modal untuk pembangunan beberapa

unit rumah FLPP

Pengikatan : SKMHT

Agunan :

1. SHM 326/Gamong/Lt 5.652 m2 terdaftar a.n PT. Nagaraja
Nusantara Energi
2. SHM 325/Gamong/Lt 2.980 m2 Terdaftar a.n PT. Nagaraja
Nusantara Energi
3. SHM 01708/Kaliwungu/Lt 577 m2 Terdaftar a.n PT. Nagaraja
Nusantara Energi

Untuk angsuran pinjaman dengan plafon 2.750 M ini sempat mengalami keterlambatan pada saat angsuran pertama dimana angsuran pertama jatuh tempo tgl 25/08/2019 namun debitur baru bisa melakukan pembayaran tgl 14/09/2019. akan tetapi setelah itu pembayaran angsuran kembali lancar hingga jatuh tempo pinjaman tgl 25/12/2019.

Karena pada saat jatuh tempo pinjaman debitur belum bisa pelunasan maka debitur mengajukan perpanjangan jangka waktu dan juga top up pinjaman menjadi 3 Milyard.

5. Rekening Pinjaman Ke-5

Hal. 36 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Plafon : 3.000.000.000
Nomor Rekening : 001.303.080618
Jenis Pinjaman : Berjangka/Efektif
Jangka waktu : 6 bulan
Suku Bunga : 1,5 % efektif per bulan atau 18 % per tahun
Tujuan : Tambah modal untuk pembangunan beberapa

unit rumah FLPP

Pengikatan : SKMHT

Agunan :

1. SHM 326/Gamong/Lt 5.652 m2 terdaftar a.n PT. Nagராജා
Nusantara Energi
2. SHM 325/Gamong/Lt 2.980 m2 Terdaftar a.n PT. Nagராജා
Nusantara Energi
3. SHM 01708/Kaliwungu/Lt 577 m2 Terdaftar a.n PT. Nagராജා
Nusantara Energi

Untuk angsuran pinjaman dengan plafon 3 M ini debitur sempat mengalami keterlambatan pada saat angsuran pertama dimana angsuran pertama jatuh tempo tgl 23/01/2020 namun debitur baru bisa melakukan pembayaran tgl 06/02/2020. akan tetapi setelah itu pembayaran angsuran kembali lancar dan sebelum pinjaman tersebut jatuh tempo debitur mengajukan top up pinjaman menjadi 3.7 Milyard dan dana top up tersebut digunakan untuk cadangan biaya penggabungan, gradasi hak dari SHM ke SHGB dan biaya pecah sertifikat sesuai dengan *siteplan* awal.

6. Rekening Pinjaman Ke-6

Plafon : 3.700.000.000
Nomor Rekening : 001.303.080711
Jenis Pinjaman : Berjangka/Efektif
Jangka waktu : 6 bulan
Suku Bunga : 1,5 % efektif per bulan atau 18 % per tahun
Tujuan : Biaya penggabungan, gradasi sertifikat dari

SHM ke SHGB dan juga biaya pemecahanan/splitzing

Pengikatan : SKMHT

Agunan :

1. SHM 326/Gamong/Lt 5.652 m2 terdaftar a.n PT. Nagராജා
Nusantara Energi
2. SHM 325/Gamong/Lt 2.980 m2 Terdaftar a.n PT. Nagராജා
Nusantara Energi
3. SHM 01708/Kaliwungu/Lt 577 m2 Terdaftar a.n PT. Nagராജා
Nusantara Energi

Untuk angsuran pinjaman dengan plafon 3.7 M ini debitur sempat mengalami keterlambatan pada saat angsuran pertama dimana angsuran pertama jatuh tempo tgl 03/04/2020 namun debitur baru bisa melakukan

Hal. 37 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran tgl 24/04/2020. dan untuk angsuran bunga yang ke4 yang jatuh tempo pembayaran tgl 03/07/2020 baru disetorkan tanggal 10/08/2020 atau ada keterlambatan 38 hari.

Dan hingga pinjaman 3.7 M ini jatuh tempo debitor belum bisa melunasi pinjaman sehingga debitor mengajukan permohonan perpanjangan waktu pinjaman dan mengajuakn permohonan top up untuk pembangunan 10 unit rumah bagian belakang menjadi 4.5 Milyard.

7. Rekening Pinjaman Ke-7

Plafon : 4.500.000.000
Nomor Rekening : 001.303.081197
Jenis Pinjaman : Berjangka/Efektif
Jangka waktu : 6 bulan
Suku Bunga : 1,5 % efektif per bulan atau 18 % per tahun
Tujuan : Untuk Perizinan IMB dan Fasum Fasos
Pengikatan : SKMHT + Penggabungan dan Degradasi SHM
326 SHM 325 menjadi SHGB 00003

Agunan :

1. SHGB 00003/Gamong/Lt 7.218 m2 terdaftar a.n PT. Nagaraja
Nusantara Energi
No. Surat Ukur 01031/Gamong/2020
2. SHGB 00017/Kaliwungu/Lt 527 m2 terdaftar a.n PT. Nagaraja
Nusantara Energi
No. Surat Ukur 02540/Kaliwungu/2020

Untuk angsuran pinjaman 4.5 Milyard ini dinilai lancar dilihat dari track record pinjaman debitor di 3 bulan pertama lancar tidak ada keterlambatan, setelah itu di angsuran bunga yg ke 4 dan 5 sempat ada keterlambatan 61 hari, harusnya jatuh tempo pembayaran tgl 10/12/2020 akan tetapi baru bisa dibayarkan tgl 09/02/2021 untuk 2 bulan yakni bulan desember dan januari.

8. Rekening Pinjaman Ke-8

Plafon : 4.500.000.000
Nomor Rekening : 001.303.081566
Jenis Pinjaman : Berjangka/Efektif
Jangka waktu : 6 bulan
Suku Bunga : 1,5 % efektif per bulan atau 18 % per tahun
Tujuan : Perpanjangan Biasa
Pengikatan : SKMHT
Agunan :

1. SHGB 00003/Gamong/Lt 7.218 m2 terdaftar a.n PT. Nagaraja
Nusantara Energi
No. Surat Ukur 01031/Gamong/2020
2. SHGB 00017/Kaliwungu/Lt 527 m2 terdaftar a.n PT. Nagaraja
Nusantara Energi
No. Surat Ukur 02540/Kaliwungu/2020

Hal. 38 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

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)



Untuk angsuran pinjaman 4.5 Milyard ini dinilai lancar dilihat dari track record pinjaman debitor di bulan pertama lancar tidak ada keterlambatan.

9. Rekening Pinjaman Ke-9

Plafon : 750.000.000
Nomor Rekening : 001.303.081645
Jenis Pinjaman : Berjangka/Efektif
Jangka waktu : 6 bulan
Suku Bunga : 1,5 % efektif per bulan atau 18 % per tahun
Tujuan : Pembangunan 10 unit rumah FLPP type 30/60
Pengikatan : SKMHT
Agunan :

1. SHGB 00003/Gamong/Lt 7.218 m2 terdaftar a.n PT. Nagaraja

Nusantara Energi

No. Surat Ukur 01031/Gamong/2020

2. SHGB 00017/Kaliwungu/Lt 527 m2 terdaftar a.n PT. Nagaraja

Nusantara Energi

No. Surat Ukur 02540/Kaliwungu/2020

Untuk angsuran pinjaman 750 juta ini dinilai lancar dilihat dari track record pinjaman debitor di 2 bulan pertama lancar tidak ada keterlambatan, setelah itu di angsuran bunga yg ke 3 4 5 6 sempat ada keterlambatan. Harusnya jatuh tempo pembayaran tgl 18/09/2021 tetapi pinjaman ini dibulan agustus 2021 ditop up dan diperpanjang.

10. Rekening Pinjaman Ke-10 dan 11

Plafon : 4.500.000.000 dan 1.250.000.000
Nomor Rek Kredit : 001.303.081825 dan 001.303.081826
Jenis Pinjaman : Berjangka/Efektif
Jangka waktu : 6 bulan
Suku Bunga : 1,5 % efektif per bulan atau 18 % per tahun
Tujuan : Biaya Tambahan Untuk Percepatan Pemecahan
Sertifikat
Pengikatan : SKMHT
Agunan : 71 Sertifikat (69 SHGB untuk Perumahan

dan 2 SHGB untuk Jalan)

Untuk kedua rekening ini perpanjangan dan Top up diwaktu yang bersamaan (tanggal 10 Agutsus 2022). Angsuran pinjaman ini dinilai lancar dilihat dari track record pinjaman debitor di 1 bulan pertama lancar tidak ada keterlambatan, setelah itu di angsuran bunga yg ke 2 3 4 5 ada keterlambatan. Harusnya jatuh tempo pembayaran tgl 10/02/2022 tetapi pinjaman ini di tanggal 26 Januari 2022 ditop up dan diperpanjang.

11. Rekening Pinjaman Ke- 12

Plafon : 6.400.000.000
Nomor Rek Kredit : 001.303.082046
Jenis Pinjaman : Berjangka/Efektif
Jangka waktu : 6 bulan
Suku Bunga : 17 % per tahun

Hal. 39 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tujuan : Biaya Tambahan Untuk Percepatan Pemecahan Sertifikat
Pengkatan : APHT
Agunan : 70 Sertifikat (69 SHGB untuk Perumahan dan 2 SHGB untuk Jalan)

Setelah pencairan ini, ada penebusan 1 sertifikat (SHGB 019) dengan nilai penebusan 111.500.000. Dari bulan pertama, debitur tidak lancar hanya membayar 1x dan saat ini sudah melewati masa jatuh tempo dan tidak ada pelunasan.

Pada tanggal 06 Maret 2023 BPR Gunung Rizki melayangkan/mengirimkan Surat Pemberitahuan Pra Lelang kepada debitur.

4. Bahwa Para Penggugat andaikan betul melakukan jual beli dengan Tergugat, namun demikian Turut Tergugat I tidak pernah dilibatkan, padahal obyek yang dijadikan jual beli tersebut adalah dijadikan agunan di tempat Turut Tergugat I, sehingga yang menjadikan pertanyaan hukum, apakah yang dijadikan alas hak dalam jual beli tersebut, karena sertifikat sebagai bukti syah kepemilikan Tergugat berada di tempat Turut Tergugat I sebagai agunan ;

5. Bahwa Kekuatan Hukum PPJB Dalam [PP 24/1997](#) disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang **hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT** yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa yang diakui secara tegas sebagai bukti peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah adanya Akta Jual Beli ("AJB"), meskipun baik PPJB dan AJB adalah bagian dari proses jual beli tanah.

6. Dan Para Penggugat sendiri mengakui bahwa masih terjadi Pengikatan Jual Beli, sehingga pengikatan jual beli tersebut belum bisa dijadikan dasar pembuatan sertifikat kepemilikan, karena yang bisa dijadikan dasar pembuatan sertifikat kepemilikan adalah Akta Jual Beli, dan untuk bisa membuat Akta Jual Beli tentunya Para Penggugat dan Tergugat berkomunikasi / melakukan perbuatan hukum (baik pembayaran dsb)

Hal. 40 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

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)



adalah dengan melibatkan Turut Tergugat I dan atau di tempat Turut Tergugat I, oleh karenanya data-data syah yang dilindungi oleh hukum bahwa agunan tersebut adalah secara hukum bisa dilelang oleh Turut Tergugat I untuk memenuhi kewajiban Tergugat yang sampai sekarang dalam kondisi macet, andaikan betul Para Penggugat telah membayar kepada Tergugat dan oleh Tergugat uang pembayaran tersebut tidak dibayarkan kepada Turut Tergugat I maka Para Penggugat bisa mencari keadilan dalam bentuk lain, karena yang di sengketakan tersebut secara syah adalah menjadi agunan yang segera dilelang oleh Turut Tergugat I.

Berdasarkan segala hal yang telah diuraikan di atas, perkenankanlah dengan ini kami mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memeriksa dan memutus :

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak ataupun tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau :

“Menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya dalam peradilan yang baik“ (**ex aequo et bono**);

Jawaban Turut Tergugat II;

A. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

B. Bahwa TURUT TERGUGAT II hanya menanggapi dali-dalil yang berkaitan dengan tugas dan fungsi TURUT TERGUGAT II sebagai penyelenggara lelang

I. DALAM PROVISI

1. Bahwa tuntutan Provisi PARA PENGGUGAT untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa sudah termasuk dalam pokok perkara



2. Bahwa tuntutan Provisi PARA PENGGUGAT tersebut sudah masuk dalam pokok perkara sehingga tidak memenuhi syarat formal yang ditentukan undang-undang sebagai tuntutan provisi
3. Berdasarkan uraian di atas, maka tuntutan Provisional PARA PENGGUGAT sudah selayaknya ditolak dan dikesampingkan.

II. DALAM POKOK PERKARA (*VERWEERTEN PRINCIPALE*)

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PARA PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TURUT TERGUGAT II.
2. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka TURUT TERGUGAT II akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya TURUT TERGUGAT II telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
 - a) Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi :
"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"
 - b) Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari TERGUGAT sebagai Debitur terhadap Turut Tergugat I;
 - c) Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996." maka selanjutnya Turut Tergugat I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada TURUT TERGUGAT II melalui surat Nomor : 365/IX/SU-COL/GR/2022 tanggal 14 September 2022. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 26 PMK Juklak Lelang sebagai berikut : "Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang"
 - d) Bahwa dokumen-dokumen lelang yang diajukan oleh Turut Tergugat I telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk ditetapkan jadwal pelaksanaan lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22

Hal. 42 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :

“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.

e) Bahwa karena telah memenuhi syarat untuk ditetapkan jadwal pelaksanaan lelang, maka selanjutnya TURUT TERGUGAT II menetapkan jadwal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana surat Nomor : S-1555/KNL.0901/2023 tanggal 15 Maret 2023.

f) Bahwa berdasarkan Penetapan Jadwal Lelang tersebut, Turut Tergugat I melaksanakan Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 20 Maret 2023 dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Jateng Pos tanggal 4 April 2023. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 55 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

g) Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 31 ayat (1) jo ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa, setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang, Turut Tergugat I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

h) Bahwa Turut Tergugat I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang obyek sengketa kepada Tergugat sebagai Debitor sesuai surat Nomor : 128/III/SU-COLL/GR/23 tanggal 20 Maret 2023 dan tembusan surat pemberitahuan dimaksud dikirimkan pula kepada para penghuni jaminan atau obyek sengketa

i) Bahwa berdasarkan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

- a. permintaan Penjual;
- b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau

Hal. **43** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.

j) Bahwa sampai dengan sebelum pelaksanaan lelang, TURUT TERGUGAT II tidak menerima surat terkait hal-hal yang membatalkan lelang dan tidak terdapat hal-hal yang membatalkan lelang sebagaimana diatur dalam Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana uraian pada poin i di atas maka TURUT TERGUGAT II melaksanakan lelang pada tanggal 18 April 2023 dengan hasil Tidak Ada Penawaran (TAP)

k) Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II atas permohonan dari Turut Tergugat I telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

l) Bahwa TURUT TERGUGAT II tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan." Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adimintrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".

m) Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II atas permohonan dari Turut Tergugat I telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku

3. Bahwa permasalahan PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah permasalahan yang tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat I sebagai penyelenggara lelang berdasarkan permohonan dari pemohon in lelang *in casu* Turut Tergugat I

4. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa:

"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".

Hal. 44 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



5. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT yang meminta agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum verzet, banding, kasasi, atau upaya hukum lain dari Para Tergugat (*uit voerbaar bij voorraad*).

a. Bahwa tidak ada kualifikasi dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yang dipenuhi oleh surat gugatan Para Penggugat sehingga layak untuk dikabulkan dan menjadikan putusan atas perkara ini dapat dijatuhkan sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu.

b. Bahwa selain itu, perlu diingat kembali pelaksanaan putusan serta merta sebagaimana yang tertuang dalam SEMA Nomor 3 tahun 2000 menyaratkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

Bahwa dengan demikian, permohonan PARA PENGGUGAT agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila TURUT TERGUGAT II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa perkara ini, agar memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan Provisi PARA PENGGUGAT

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menolak permohonan Putusan yang Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) yang dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT;
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa para Penggugat telah mengajukan Replik, kemudian Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan Duplik, sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang bahwa para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pernyataan Kesepakatan pada tanggal 27 Agustus 2022 antara Para Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Berita Acara Pembentukan Komite Advokasi Konsumen Perumahan Graha Alka Kaliwungu pada tanggal 6 Novevember 2022, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Korenspondensi Penggugat terhadap Tergugat Nomor 001/KAKPEGAK-I/2023 pada tanggal 02 Januari 2023, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Somasi Pertama nomor 003/SOMASI/ARH-GAK/I/2023 pada tanggal 30 Januari 2023, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Somasi Pertama nomor 004/SOMASI/ARH-GAK/II/2023 pada tanggal 09 Februari 2023, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Somasi Pertama nomor 005/SOMASI/ARH-GAK/II/2023 pada tanggal 16 Februari 2023, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 15 Februari 2022 yang dibuat antara Para Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00010 atas nama PT. Nagaraja Nusantara Energi, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan Gedung Nomor : 648/472/15.04/2021 dan Nomor Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 418.08/IMB.Sipto/15.04/2021, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Kwintasi Nomor 00507 pada tanggal 14 Maret 2019, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Kwintasi Nomor 00569 pada tanggal 14 April 2019, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Kwintasi Nomor 00617 pada tanggal 19 Mei 2019, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Kwintasi Nomor 00275 pada tanggal 20 Juni 2019, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Kwintasi Nomor 00857 pada tanggal 06 September 2019, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Kwintasi Nomor 00884 pada tanggal 03 Oktober 2019, diberi tanda P-15;

Hal. **46** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



16. Fotokopi Kwintasi Nomor 00724 pada tanggal 02 November 2019, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Kwintasi Nomor 00903 pada tanggal 03 Desember 2019, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Kwintasi Nomor 00909 pada tanggal 03 Januari 2020, diberi tanda P-18;
19. Fotokopi Kwintasi Nomor 00925 pada tanggal 03 Februari 2020, diberi tanda P-19;
20. Fotokopi Kwintasi Nomor 00437 pada tanggal 02 April 2020, diberi tanda P-20;
21. Fotokopi Kwintasi Nomor 00470 pada tanggal 04 Mei 2020, diberi tanda P-21;
22. Fotokopi Kwintasi Nomor 00769 pada tanggal 03 Juni 2020, diberi tanda P-22;
23. Fotokopi Kwintasi Nomor 00785 pada tanggal 03 Juli 2020, diberi tanda P-23;
24. Fotokopi Kwintasi Nomor 00799 pada tanggal 03 Agustus 2020, diberi tanda P-24;
25. Fotokopi Kwintasi Nomor 00245 pada tanggal 03 September 2020, diberi tanda P-25;
26. Fotokopi Kwintasi Nomor 02047 pada tanggal 03 Oktober 2020, diberi tanda P-26;
27. Fotokopi Kwintasi Nomor 02046 pada tanggal 03 November 2020, diberi tanda P-27;
28. Fotokopi Kwintasi Nomor 02092 pada tanggal 03 Desember 2020, diberi tanda p-28;
29. Fotokopi Kwintasi Nomor 02140 pada tanggal 31 Januari 2021, diberi tanda P-29;
30. Fotokopi Kwintasi Nomor 02193 pada tanggal 03 Februari 2021, diberi tanda P-30;
31. Fotokopi Kwintasi Nomor 02290 pada tanggal 03 April 2021, diberi tanda P-31;
32. Fotokopi Kwintasi Nomor 02359 pada tanggal 03 Mei 2021, diberi tanda P-32;
33. Fotokopi Kwintasi Nomor 02406 pada tanggal 31 Mei 2021, diberi tanda P-33;

Hal. 47 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



34. Fotokopi Kwintasi Nomor 02462 pada tanggal 3 Juli 2021, diberi tanda P-34;
35. Fotokopi Kwintasi Nomor 02488 pada tanggal 29 Juli 2021, diberi tanda P-35;
36. Fotokopi Kwintasi Nomor 02534 pada tanggal 01 September 2021, diberi tanda P-36;
37. Fotokopi Kwintasi Nomor 02615 pada tanggal 29 September 2021, diberi tanda P-37;
38. Fotokopi Kwintasi Nomor 02575 pada tanggal 02 November 2021, diberi tanda P-38;
39. Fotokopi Kwintasi Nomor 02756 pada tanggal 20 November 2021, diberi tanda P-39;
40. Fotokopi Kwintasi Nomor 02724 pada tanggal 28 Desember 2021, diberi tanda P-40;
41. Fotokopi Kwintasi Nomor 02757 pada tanggal 21 Januari 2022, diberi tanda P-41;
42. Fotokopi Kwintasi Nomor 02791 pada tanggal 09 Februari 2022, diberi tanda P-42;
43. Fotokopi Kwintasi Nomor 02802 pada tanggal 15 Februari 2022, diberi tanda P-43;
44. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pra Lelang pada tanggal 06 Maret 2023, diberi tanda P-44;
45. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang pada tanggal 20 Maret 2023, diberi tanda P-45;
46. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 30 November 2020 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-46;
47. Fotokopi Surat Perjanjian tanggal 30 November 2020 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-47;
48. Fotokopi Perikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 490/Leg/DO/XI/2020 antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 30 November 2020, diberi tanda P-48;
49. Fotokopi Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat di tandatangani Penggugat pada tanggal 09 Juni 2021, diberi tanda P-49;
50. Fotokopi Kwintasi Nomor 02076 pada tanggal 30 November 2020, diberi tanda P-50;
51. Fotokopi Kwintasi Nomor 02116 pada tanggal 19 Desember 2020, diberi tanda P-51;

Hal. **48** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

52. Fotokopi Kwintasi Nomor 02143 pada tanggal 04 Januari 2021, diberi tanda P-52;
53. Fotokopi Kwintasi Nomor 02203 pada tanggal 06 Februari 2021, diberi tanda P-53;
54. Fotokopi Kwintasi Nomor 02257 pada tanggal 06 Maret 2021, diberi tanda P-54;
55. Fotokopi Kwintasi Nomor 02258 pada tanggal 06 Maret 2021, diberi tanda P-55;
56. Fotokopi Kwintasi Nomor 02259 pada tanggal 06 Maret 2021, diberi tanda P-56;
57. Fotokopi Kwintasi Nomor 02260 pada tanggal 06 Maret 2021, diberi tanda P-57;
58. Fotokopi Kwintasi Nomor 02261 pada tanggal 06 Maret 2021, diberi tanda P-58;
59. Fotokopi Kwintasi Nomor 02307 pada tanggal 16 April 2021, diberi tanda P-59;
60. Fotokopi Kwintasi Nomor 02308 pada tanggal 16 April 2021, diberi tanda P-60;
61. Fotokopi Kwintasi Nomor 02311 pada tanggal 22 April 2021, diberi tanda P-61;
62. Fotokopi Kwintasi Nomor 02312 pada tanggal 22 April 2021, diberi tanda P-62;
63. Fotokopi Kwintasi Nomor 02313 pada tanggal 22 April 2021, diberi tanda P-63;
64. Fotokopi Kwintasi Nomor 02348 pada tanggal 03 Mei 2021, diberi tanda P-64;
65. Fotokopi Kwintasi Nomor 02411 pada tanggal 02 Juni 2021, diberi tanda P-65;
66. Fotokopi Surat Pernyataan pada tanggal 13 Mei 2022 antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-66;
67. Fotokopi Akta Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 18 Januari 2023 dibuat oleh Turut Tergugat III, diberi tanda P-67;
68. Fotokopi Surat Perjanjian pada tanggal 19 Februari 2022 antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-68;
69. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00021 atas nama PT. Nagaraja Nusantara Energi, diberi tanda P-69;

Hal. **49** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

70. Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan Gedung Nomor : 648/281/15.04/2021 dan Nomor Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 321.06/IMB.Sipto/15.04/2021, diberi tanda P-70;
71. Fotokopi Surat Perjanjian Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 22 Juni 2022, diberi tanda P-71;
72. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Bangunan antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 30 Juni 2022, diberi tanda P-72;
73. Fotokopi Perikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 001/L/III /2022 antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 15 Maret 2022, diberi tanda P-73;
74. Fotokopi Kwintasi Nomor 02170 pada tanggal 26 Januari 2021, diberi tanda P-74;
75. Fotokopi Kwintasi Nomor 02268 pada tanggal 26 Maret 2021, diberi tanda P-75;
76. Fotokopi Kwintasi Nomor 02465 pada tanggal 05 Juli 2021, diberi tanda P-76;
77. Fotokopi Kwintasi Nomor 02512 pada tanggal 09 Agustus 2021, diberi tanda P-77;
78. Fotokopi Kwintasi Nomor 02808 pada tanggal 18 Februari 2022, diberi tanda P-78;
79. Fotokopi Kwintasi Nomor 02809 pada tanggal 19 Februari 2022, diberi tanda P-79;
80. Fotokopi Kwintasi Nomor 02849 pada tanggal 15 Maret 2022, diberi tanda P-80;
81. Fotokopi Kwintasi Nomor 02978 pada tanggal 04 Mei 2022, diberi tanda P-81;
82. Fotokopi Kwintasi Nomor 02989 pada tanggal 03 Juni 2022, diberi tanda P-82;
83. Fotokopi Kwintasi Pada tanggal 22 Juni 2022, diberi tanda P-83;
84. Fotokopi Kwintasi Pada tanggal 28 Juni 2022, diberi tanda P-84;
85. Fotokopi Kwintasi Pada tanggal 30 Juni 2022, diberi tanda P-85;
86. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pra Lelang pada tanggal 06 Maret 2023, diberi tanda P-86;
87. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 21 Maret 2020 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-87;
88. Fotokopi Surat Perjanjian pada tanggal 21 Maret 2020 antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-89;

Hal. 50 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

89. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00012 atas nama PT. Nagaraja Nusantara Energi, diberi tanda P-89;
90. Fotokopi Perikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 002/P/LG/III/2020 antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 23 Maret 2020, diberi tanda P-90;
91. Fotokopi Kwintasi Nomor 00809 pada tanggal 30 Oktober 2019, diberi tanda P-91;
92. Fotokopi Kwintasi Nomor 00818 pada tanggal 22 November 2019, diberi tanda P-92;
93. Fotokopi Kwintasi Nomor 00820 pada tanggal 25 November 2019, diberi tanda P-93;
94. Fotokopi Kwintasi Nomor 00831 pada tanggal 23 Desember 2019, diberi tanda P-94;
95. Fotokopi Kwintasi Nomor 00961 pada tanggal 21 Januari 2020, diberi tanda P-95;
96. Fotokopi Kwintasi Nomor 00967 pada tanggal 24 Januari 2020, diberi tanda P-96;
97. Fotokopi Kwintasi Nomor 02098 pada tanggal 4 Desember 2020, diberi tanda P-97;
98. Fotokopi Kwintasi Nomor 02677 pada tanggal 30 September 2021, diberi tanda P-98;
99. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pra Lelang pada tanggal 06 Maret 2023, diberi tanda P-99;
100. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang pada tanggal 20 Maret 2023, diberi tanda P-100;
101. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 03 November 2019 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-101;
102. Fotokopi Surat Perjanjian pada tanggal 03 November 2019 antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-102;
103. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023 atas nama PT. Nagaraja Nusantara Energi, diberi tanda P-103;
104. Fotokopi Perikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 001/P/LG/IX/2019 antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 16 November 2019, diberi tanda P-104;
105. Fotokopi Kwintasi Nomor 00810 pada tanggal 03 November 2019, diberi tanda P-105;
106. Fotokopi Kwintasi Nomor 00742 pada tanggal 05 November 2019, diberi tanda P-106;

Hal. **51** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

107. Fotokopi Kwintasi Nomor 00732 pada tanggal 16 November 2019, diberi tanda P-107;
108. Fotokopi Kwintasi Nomor 00910 pada tanggal 04 Januari 2020, diberi tanda P-108;
109. Fotokopi Kwintasi Nomor 00923 pada tanggal 03 Februari 2020, diberi tanda P-109;
110. Fotokopi Kwintasi Nomor 00941 pada tanggal 03 Maret 2020, diberi tanda P-110;
111. Fotokopi Kwintasi Nomor 00431 pada tanggal 03 April 2020, diberi tanda P-111;
112. Fotokopi Kwintasi Nomor 00243 pada tanggal 04 September 2020, diberi tanda P-112;
113. Fotokopi Kwintasi Nomor 02017 pada tanggal 13 Oktober 2020, diberi tanda P-113;
114. Fotokopi Kwintasi Nomor 02255 pada tanggal 16 Maret 2021, diberi tanda P-114;
115. Fotokopi Kwintasi Nomor 02540 pada tanggal 3 April 2021, diberi tanda P-115;
116. Fotokopi Kwintasi Nomor 02539 pada tanggal 2 September 2021, diberi tanda P-116;
117. Fotokopi Kwintasi tanggal 23 Juli 2022, diberi tanda P-117;
118. Fotokopi Kwintasi tanggal 23 Juli 2022, diberi tanda P-118;
119. Fotokopi Kwintasi tanggal 1 Februari 2023, diberi tanda P-119;
120. Fotokopi Surat Perjanjian tanggal 23 Maret 2022 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-120;
121. Fotokopi Surat Pernyataan pada tanggal 29 Maret 2022 antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-121;
122. Fotokopi Perikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 542/Leg/DO/IV/2020 antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 01 April 2020, diberi tanda P-122;
123. Fotokopi Kwintasi Nomor 00075 pada tanggal 26 Desember 2018, diberi tanda P-123;
124. Fotokopi Kwintasi Nomor 00558 pada tanggal 04 April 2019, diberi tanda P-124;
125. Fotokopi Kwintasi Nomor 00627 pada tanggal 26 Mei 2019, diberi tanda P-125;
126. Fotokopi Kwintasi Nomor 00260 pada tanggal 15 Juni 2019, diberi tanda P-126;

Hal. **52** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

127. Fotokopi Kwintasi Nomor 00776 pada tanggal 15 Juni 2020, diberi tanda P-127;
128. Fotokopi Kwintasi Nomor 02101 pada tanggal 05 Desember 2020, diberi tanda P-128;
129. Fotokopi Kwintasi Nomor 02207 pada tanggal 12 Februari 2021, diberi tanda P-129;
130. Fotokopi Kwintasi pada tanggal 08 Februari 2022, diberi tanda P-130;
131. Fotokopi Kwintasi Nomor 02797 pada tanggal 08 Februari 2022, diberi tanda P-131;
132. Fotokopi Kwintasi Nomor 02798 pada tanggal 12 Februari 2022, diberi tanda P-132;
133. Fotokopi Kwintasi Nomor 02874 pada tanggal 29 Maret 2022, diberi tanda P-133;
134. Fotokopi Kwintasi Nomor 02875 pada tanggal 29 Maret 2022, diberi tanda P-134;
135. Fotokopi Kwintasi Nomor 02911 pada tanggal 21 April 2022, diberi tanda P-135;
136. Fotokopi Kwintasi Nomor 02962 pada tanggal 20 Mei 2022, diberi tanda P-136;
137. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pra Lelang pada tanggal 06 Maret 2023, diberi tanda P-137;
138. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah pada tanggal 17 April 2020 antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-138;
139. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018 atas nama PT. Nagaraja Nusantara Energi, diberi tanda P-139;
140. Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan Gedung Nomor : 648/483/15.04/2021 dan Nomor Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 435.08/IMB.Sipto/15.04/2021, diberi tanda P-140;
141. Fotokopi Perikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 002/P/LG/V/2020 antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 08 Mei 2020, diberi tanda P-141;
142. Fotokopi Kwintasi Nomor 00033 pada tanggal 24 November 2018, diberi tanda P-142;
143. Fotokopi Kwintasi Nomor 00517 pada tanggal 17 Maret 2019, diberi tanda P-143;
144. Fotokopi Kwintasi Nomor 00545 pada tanggal 30 Maret 2019, diberi tanda P-144;

Hal. **53** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

145. Fotokopi Kwintasi Nomor 00623 pada tanggal 25 Mei 2019, diberi tanda P-145;
146. Fotokopi Kwintasi Nomor 00253 pada tanggal 12 Juni 2019, diberi tanda P-146;
147. Fotokopi Kwintasi Nomor 00444 pada tanggal 13 April 2020, diberi tanda P-147;
148. Fotokopi Kwintasi Nomor 00446 pada tanggal 17 April 2020, diberi tanda P-148;
149. Fotokopi Kwintasi Nomor 00477 pada tanggal 8 Mei 2020, diberi tanda P-149;
150. Fotokopi Kwintasi Nomor 00773 pada tanggal 08 Juni 2020, diberi tanda P-150;
151. Fotokopi Kwintasi Nomor 00792 pada tanggal 08 Juli 2020, diberi tanda P-151;
152. Fotokopi Kwintasi Nomor 00213 pada tanggal 06 Agustus 2020, diberi tanda P-152;
153. Fotokopi Kwintasi Nomor 00157 pada tanggal 05 September 2020, diberi tanda P-153;
154. Fotokopi Kwintasi Nomor 02011 pada tanggal 09 Oktober 2020, diberi tanda P-154;
155. Fotokopi Kwintasi Nomor 020583 pada tanggal 06 November 2020, diberi tanda P-155;
156. Fotokopi Kwintasi Nomor 02060 pada tanggal 07 November 2020, diberi tanda P-156;
157. Fotokopi Kwintasi Nomor 02105 pada tanggal 05 Desember 2020, diberi tanda P-157;
158. Fotokopi Kwintasi Nomor 02144 pada tanggal 06 Januari 2021, diberi tanda P-158;
159. Fotokopi Kwintasi Nomor 02197 pada tanggal 06 Februari 2021, diberi tanda P-159;
160. Fotokopi Kwintasi Nomor 02239 pada tanggal 05 Maret 2021, diberi tanda P-160;
161. Fotokopi Kwintasi Nomor 02296 pada tanggal 07 April 2021, diberi tanda P-161;
162. Fotokopi Kwintasi Nomor 02360 pada tanggal 05 Mei 2021, diberi tanda P-162;

Hal. **54** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

163. Fotokopi Kwintasi Nomor 02422 pada tanggal 07 Juni 2021, diberi tanda P-163;
164. Fotokopi Kwintasi Nomor 02470 pada tanggal 06 Juli 2021, diberi tanda P-164;
165. Fotokopi Kwintasi Nomor 02511 pada tanggal 09 Agustus 2021, diberi tanda P-165;
166. Fotokopi Kwintasi Nomor 02602 pada tanggal 07 September 2021, diberi tanda P-166;
167. Fotokopi Kwintasi Nomor 02632 pada tanggal 08 Oktober 2021, diberi tanda P-167;
168. Fotokopi Kwintasi Nomor 02693 pada tanggal 07 Desember 2021, diberi tanda P-168;
169. Fotokopi Kwintasi Nomor 02740 pada tanggal 06/01/2022, diberi tanda P-169;
170. Fotokopi Kwintasi Nomor 02781 pada tanggal 04 Februari 2022, diberi tanda P-170;
171. Fotokopi Kwintasi Nomor 02834 pada tanggal 05 Maret 2022, diberi tanda P-171;
172. Fotokopi Kwintasi Nomor 02889 pada tanggal 05 April 2022, diberi tanda P-172;
173. Fotokopi Kwintasi Nomor 02928 pada tanggal 82 April 2022, diberi tanda P-173;
174. Fotokopi Kwintasi Nomor 02994 pada tanggal 06 Juni 2022, diberi tanda P-174;
175. Fotokopi Kwintasi pada tanggal 06 Juli 2022, diberi tanda P-175;
176. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pra Lelang pada tanggal 06 Maret 2023, diberi tanda P-176;
177. Fotokopi Perikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 470/Leg/DO/III/2020 antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 31 Agustus 2020, diberi tanda P-177;
178. Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan Gedung Nomor : 648/485/15.04/2021 dan Nomor Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 437.08/IMB.Sipto/15.04/2021, diberi tanda P-178;
179. Fotokopi Kwintasi pada tanggal 28 Januari 2020, diberi tanda P-179;
180. Fotokopi Kwintasi Nomor 00976 pada tanggal 01/02/2020, diberi tanda P-180;

Hal. **55** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

181. Fotokopi Kwintasi Nomor 00934 pada tanggal 29/02/ 2020, diberi tanda P-181;
182. Fotokopi Kwintasi Nomor 00230 pada tanggal 31/08/2020, diberi tanda P-182;
183. Fotokopi Kwintasi Nomor 00231 pada tanggal 31/09/2020, diberi tanda P-183;
184. Fotokopi Kwintasi Nomor 02006 pada tanggal 05/10/2020, diberi tanda P-184 ;
185. Fotokopi Kwintasi Nomor 02034 pada tanggal 30/10/2020, diberi tanda P-185;
186. Fotokopi Kwintasi Nomor 02073 pada tanggal 28 November 2020, diberi tanda P-186;
187. Fotokopi Kwintasi Nomor 02168 pada tanggal 26/01/2021, diberi tanda P-187;
188. Fotokopi Kwintasi Nomor 02218 pada tanggal 26/02/2021, diberi tanda p-188;
189. Fotokopi Kwintasi Nomor 02266 pada tanggal 26/03/2021, diberi tanda P-189;
190. Fotokopi Kwintasi Nomor 02316 pada tanggal 26/04/21, diberi tanda P-190;
191. Fotokopi Kwintasi Nomor 02386 pada tanggal 21/05/2021, diberi tanda P-191;
192. Fotokopi Kwintasi Nomor 02438 pada tanggal 25/06/2021, diberi tanda P-192;
193. Fotokopi Kwintasi Nomor 02476 pada tanggal 19/07/2021, diberi tanda P-193;
194. Fotokopi Kwintasi Nomor 02523 pada tanggal 26/08/2021, diberi tanda P-194;
195. Fotokopi Kwintasi Nomor 02561 pada tanggal 27/09/2021, diberi tanda P-195;
196. Fotokopi Kwintasi Nomor 02642 pada tanggal 26/10/2021, diberi tanda P-196;
197. Fotokopi Kwintasi Nomor 02701 pada tanggal 26/11/2021, diberi tanda P-197;
198. Fotokopi Kwintasi Nomor 02696 pada tanggal 17/12/2021, diberi tanda P-198;

Hal. **56** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

199. Fotokopi Kwintasi Nomor 02731 pada tanggal 17/12/2021, diberi tanda P-199;
200. Fotokopi Kwintasi Nomor 02754 pada tanggal 15/01/2022, diberi tanda P-200;
201. Fotokopi Kwintasi Nomor 02812 pada tanggal 25/02/2022, diberi tanda P-201;
202. Fotokopi Kwintasi Nomor 02887 pada tanggal 25/03/2022, diberi tanda P-202;
203. Fotokopi Kwintasi Nomor 02908 pada tanggal 18/04/2022, diberi tanda P-203;
204. Fotokopi Kwintasi Nomor 02971 pada tanggal 25/05/2022, diberi tanda P-204;
205. Fotokopi Kwintasi pada tanggal 27/06/2022, diberi tanda P-205;
206. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pra Lelang pada tanggal 06 Maret 2023, diberi tanda P-206;
207. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah pada tanggal 29 Mei 2019 antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-207;
208. Fotokopi Surat Perjanjian pada tanggal 29 Mei 2019 antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-208;
209. Fotokopi Kwintasi Nomor 00632 pada tanggal 29 Mei 2019, diberi tanda P-209;
210. Fotokopi Kwintasi Nomor 00702 pada tanggal 02/10/2019, diberi tanda P-210;
211. Fotokopi Kwintasi Nomor 00718 pada tanggal 01/11/2019, diberi tanda P-211;
212. Fotokopi Kwintasi Nomor 00740 pada tanggal 03/12/2019, diberi tanda P-212;
213. Fotokopi Kwintasi Nomor 00907 pada tanggal 03/01/2020, diberi tanda P-213;
214. Fotokopi Kwintasi Nomor 00919 pada tanggal 03/02/2020, diberi tanda P-214;
215. Fotokopi Kwintasi Nomor 00936 pada tanggal 02/03/2020, diberi tanda P-215;
216. Fotokopi Kwintasi Nomor 00434 pada tanggal 03/04/2020, diberi tanda P-216;
217. Fotokopi Kwintasi Nomor 00462 pada tanggal 02/05/2020, diberi tanda P-217;

Hal. 57 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

218. Fotokopi Kwintasi Nomor 00767 pada tanggal 03/06/2020, diberi tanda P-218;
219. Fotokopi Kwintasi Nomor 00780 pada tanggal 02/07/2020, diberi tanda P-219;
220. Fotokopi Kwintasi Nomor 00798 pada tanggal 03/08/2020, diberi tanda P-220;
221. Fotokopi Kwintasi Nomor 00241 pada tanggal 03/09/2020, diberi tanda P-221;
222. Fotokopi Kwintasi Nomor 00199 pada tanggal 03/10/2020, diberi tanda P-222;
223. Fotokopi Kwintasi Nomor 02053 pada tanggal 03/11/2020, diberi tanda P-223;
224. Fotokopi Kwintasi Nomor 02089 pada tanggal 03/12/2020, diberi tanda P-224;
225. Fotokopi Kwintasi Nomor 02129 pada tanggal 03/12/2020, diberi tanda P-225;
226. Fotokopi Kwintasi Nomor 02187 pada tanggal 02/02/2021, diberi tanda P-226;
227. Fotokopi Kwintasi Nomor 02226 pada tanggal 01/03/2021, diberi tanda P-227;
228. Fotokopi Kwintasi Nomor 02289 pada tanggal 03/04/2021, diberi tanda P-228;
229. Fotokopi Kwintasi Nomor 02332 pada tanggal 03/04/2021, diberi tanda P-229;
230. Fotokopi Kwintasi Nomor 02410 pada tanggal 01/06/2021, diberi tanda P-230;
231. Fotokopi Kwintasi Nomor 02447 pada tanggal 01/07/2021, diberi tanda P-231;
232. Fotokopi Kwintasi Nomor 02449 pada tanggal 02/08/2021, diberi tanda P-232;
233. Fotokopi Kwintasi Nomor 02538 pada tanggal 02/09/2021, diberi tanda P-233;
234. Fotokopi Kwintasi Nomor 02626 pada tanggal 02/10/2021, diberi tanda P-234;
235. Fotokopi Kwintasi Nomor 02573 pada tanggal 02/11/2021, diberi tanda P-235;

Hal. **58** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

236. Fotokopi Kwintasi Nomor 02674 pada tanggal 02/12/2021, diberi tanda P-236;
237. Fotokopi Kwintasi Nomor 02717 pada tanggal 28/12/2021, diberi tanda P-237;
238. Fotokopi Kwintasi Nomor 02759 pada tanggal 27/01/2022, diberi tanda P-238;
239. Fotokopi Kwintasi Nomor 02825 pada tanggal 02/03/2022, diberi tanda P-239;
240. Fotokopi Kwintasi Nomor 02873 pada tanggal 28/03/2022, diberi tanda P-240;
241. Fotokopi Kwintasi Nomor 02921 pada tanggal 27/04/2022, diberi tanda P-241;
242. Fotokopi Kwintasi Nomor 02976 pada tanggal 30/05/2022, diberi tanda P-242;
243. Fotokopi Kwintasi pada tanggal 03/06/2022, diberi tanda P-243;
244. Fotokopi Kwintasi pada tanggal 01/08/2022, diberi tanda P-244;
245. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pra Lelang pada tanggal 06 Maret 2023, diberi tanda P-245;
246. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah pada tanggal 09 Juli 2019 antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-246;
247. Fotokopi Surat Perjanjian pada tanggal 09 Juli 2019 antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-247;
248. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00044 atas nama PT. Nagaraja Nusantara Energi, diberi tanda P-248;
249. Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan Gedung Nomor : 648/144/15.04/2021 dan Nomor Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 445.08/IMB.Sipto/15.04/2021, diberi tanda P-249;
250. Fotokopi Perikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 1362/L/EE/X/2019 antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 04 Oktober 2019, diberi tanda P-250;
251. Fotokopi Kwintasi Nomor 00673 pada tanggal 04/07/2019, diberi tanda P-251;
252. Fotokopi Kwintasi Nomor 00673 pada tanggal 04/07/2019, diberi tanda P-252;
253. Fotokopi Kwintasi Nomor 00335 pada tanggal 06/08/2019, diberi tanda P-253;

Hal. 59 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

254. Fotokopi Kwintasi Nomor 00337 pada tanggal 07/08/2019, diberi tanda P-254;
255. Fotokopi Kwintasi Nomor 00338 pada tanggal 08/08/2019, diberi tanda P-255;
256. Fotokopi Kwintasi Nomor 00697 pada tanggal 14/08/2019, diberi tanda P-256;
257. Fotokopi Kwintasi Nomor 00710 pada tanggal 04/10/2019, diberi tanda P-257;
258. Fotokopi Kwintasi Nomor 00720 pada tanggal 02/11/2019, diberi tanda P-258;
259. Fotokopi Kwintasi Nomor 00739 pada tanggal 03/12/2019, diberi tanda P-259;
260. Fotokopi Kwintasi Nomor 00746 pada tanggal 26/12/2019, diberi tanda P-260;
261. Fotokopi Kwintasi Nomor 00917 pada tanggal 01/02/2020, diberi tanda P-261;
262. Fotokopi Kwintasi Nomor 00937 pada tanggal 03/03/2020, diberi tanda P-262;
263. Fotokopi Kwintasi Nomor 00425 pada tanggal 02/04/2020, diberi tanda P-263;
264. Fotokopi Kwintasi Nomor 00455 pada tanggal 29/04/2020, diberi tanda P-264;
265. Fotokopi Kwintasi Nomor 00483 pada tanggal 19/05/2020, diberi tanda P-265;
266. Fotokopi Kwintasi Nomor 00790 pada tanggal 06/07/2020, diberi tanda P-266;
267. Fotokopi Kwintasi Nomor 00211 pada tanggal 04/08/2020, diberi tanda P-267;
268. Fotokopi Kwintasi Nomor 00233 pada tanggal 01/09/2020, diberi tanda P-268;
269. Fotokopi Kwintasi Nomor 00186 pada tanggal 01/10/2020, diberi tanda P-269;
270. Fotokopi Kwintasi Nomor 02041 pada tanggal 02/11/2020, diberi tanda P-270;
271. Fotokopi Kwintasi Nomor 02103 pada tanggal 10/12/2019, diberi tanda P-271;

Hal. **60** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

272. Fotokopi Kwintasi Nomor 02118 pada tanggal 19/12/2020, diberi tanda P-272;
273. Fotokopi Kwintasi Nomor 02176 pada tanggal 30/01/2021, diberi tanda P-273;
274. Fotokopi Kwintasi Nomor 02276 pada tanggal 31/03/2021, diberi tanda P-274;
275. Fotokopi Kwintasi Nomor 02402 pada tanggal 28/05/2021, diberi tanda P-275;
276. Fotokopi Kwintasi Nomor 02439 pada tanggal 25/06/2021, diberi tanda P-276;
277. Fotokopi Kwintasi Nomor 02480 pada tanggal 26/07/2021, diberi tanda P-277;
278. Fotokopi Kwintasi Nomor 02528 pada tanggal 27/08/2021, diberi tanda P-278;
279. Fotokopi Kwintasi Nomor 02562 pada tanggal 27/09/2021, diberi tanda P-279;
280. Fotokopi Kwintasi Nomor 02646 pada tanggal 28/10/2021, diberi tanda P-280;
281. Fotokopi Kwintasi Nomor 02703 pada tanggal 26/11/2021, diberi tanda P-281;
282. Fotokopi Kwintasi Nomor 02763 pada tanggal 28/11/2021, diberi tanda P-282;
283. Fotokopi Kwintasi Nomor 02713 pada tanggal 27/12/2021, diberi tanda P-283;
284. Fotokopi Kwintasi Nomor 02762 pada tanggal 30/01/2022, diberi tanda P-244;
285. Fotokopi Kwintasi Nomor 02815 pada tanggal 25/02/2022, diberi tanda P-285;
286. Fotokopi Kwintasi Nomor 02869 pada tanggal 26/03/2022, diberi tanda P-286;
287. Fotokopi Kwintasi Nomor 02905 pada tanggal 18/04/2022, diberi tanda P-287;
288. Fotokopi Kwintasi Nomor 02970 pada tanggal 25/05/2022, diberi tanda P-288;
289. Fotokopi Kwintasi pada tanggal 25/06/2022, diberi tanda P-289;
290. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pra Lelang pada tanggal 06 Maret 2023, diberi tanda P-290;

Hal. **61** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

291. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah pada tanggal 01 Oktober 2020 antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-291;
292. Fotokopi Surat Perjanjian pada tanggal 01 Oktober 2020 antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-292;
293. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00041 atas nama PT. Nagaraja Nusantara Energi, diberi tanda P-293;
294. Fotokopi Perikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 479/Leg/Do/X/2020 antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 07 Oktober 2020, diberi tanda P-294;
295. Fotokopi Kwintasi Nomor 00698 pada tanggal 26/08/2019, diberi tanda P-295;
296. Fotokopi Kwintasi Nomor 00871 pada tanggal 19/09/2019, diberi tanda P-296;
297. Fotokopi Kwintasi Nomor 00189 pada tanggal 01/10/2020, diberi tanda P-297;
298. Fotokopi Kwintasi Nomor 02009 pada tanggal 07/10/2020, diberi tanda P-298;
299. Fotokopi Kwintasi Nomor 02042 pada tanggal 03/11/2020, diberi tanda P-299;
300. Fotokopi Kwintasi Nomor 02083 pada tanggal 02/12/2020, diberi tanda P-301;
301. Fotokopi Kwintasi Nomor 02133 pada tanggal 01/01/2021, diberi tanda P-302;
302. Fotokopi Kwintasi Nomor 02186 pada tanggal 02/02/2021, diberi tanda P-244;
303. Fotokopi Kwintasi Nomor 02224 pada tanggal 01/03/2021, diberi tanda P-303;
304. Fotokopi Kwintasi Nomor 02285 pada tanggal 03/04/2021, diberi tanda P-304;
305. Fotokopi Kwintasi Nomor 02305 pada tanggal 01/05/2021, diberi tanda P-305;
306. Fotokopi Kwintasi Nomor 02409 pada tanggal 01/06/2021, diberi tanda P-306;
307. Fotokopi Kwintasi Nomor 02305 pada tanggal 01/05/2021, diberi tanda P-307;
308. Fotokopi Kwintasi Nomor 02409 pada tanggal 01/06/2021, diberi tanda P-308;

Hal. **62** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

309. Fotokopi Kwintasi Nomor 02449 pada tanggal 01/07/2021, diberi tanda P-309;
310. Fotokopi Kwintasi Nomor 02496 pada tanggal 02/08/2021, diberi tanda P-310;
311. Fotokopi Kwintasi Nomor 02535 pada tanggal 01/09/2021, diberi tanda P-311;
312. Fotokopi Kwintasi Nomor 02617 pada tanggal 01/10/2021, diberi tanda P-312;
313. Fotokopi Kwintasi Nomor 02571 pada tanggal 01/11/2021, diberi tanda P-313;
314. Fotokopi Kwintasi Nomor 02733 pada tanggal 01/12/2021, diberi tanda P-314;
315. Fotokopi Kwintasi Nomor 02732 pada tanggal 02/01/2022, diberi tanda P-315;
316. Fotokopi Kwintasi Nomor 02822 pada tanggal 01/02/2022, diberi tanda P-316;
317. Fotokopi Kwintasi Nomor 02823 pada tanggal 01/03/2022, diberi tanda P-317;
318. Fotokopi Kwintasi Nomor 02933 pada tanggal 01/04/2022, diberi tanda P-318;
319. Fotokopi Kwintasi Nomor 02934 pada tanggal 29/04/2022, diberi tanda P-319;
320. Fotokopi Kwintasi Nomor 02982 pada tanggal 21/05/2022, diberi tanda P-320;
321. Fotokopi Kwintasi pada tanggal 01/07/2022, diberi tanda P-321;
322. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pra Lelang pada tanggal 06 Maret 2023, diberi tanda P-322;
323. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah pada tanggal 08 Juli 2019 antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-223;
324. Fotokopi Surat Perjanjian pada tanggal 08 Juli 2019 antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-324;
325. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00049 atas nama PT. Nagaraja Nusantara Energi, diberi tanda P-325;
326. Fotokopi Perikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 494/Leg/Do/I/2020 antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 11 Januari 2021, diberi tanda P-326;

Hal. **63** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

327. Fotokopi Kwintasi Nomor 00674 pada tanggal 05/07/2019, diberi tanda P-327;
328. Fotokopi Kwintasi Nomor 00675 pada tanggal 06/07/2019, diberi tanda P-328;
329. Fotokopi Kwintasi Nomor 00676 pada tanggal 08/07/2019, diberi tanda P-329;
330. Fotokopi Kwintasi Nomor 02153 pada tanggal 11/01/2021, diberi tanda P-330;
331. Fotokopi Kwintasi Nomor 02274 pada tanggal 29/05/2021, diberi tanda P-331;
332. Fotokopi Kwintasi Nomor 02317 pada tanggal 26/04/2021, diberi tanda P-332;
333. Fotokopi Kwintasi Nomor 02404 pada tanggal 28/04/2021, diberi tanda P-333;
334. Fotokopi Kwintasi Nomor 02446 pada tanggal 29/06/2021, diberi tanda P-334;
335. Fotokopi Kwintasi Nomor 02493 pada tanggal 31/07/2021, diberi tanda P-335;
336. Fotokopi Kwintasi Nomor 02603 pada tanggal 08/09/2021, diberi tanda P-336;
337. Fotokopi Kwintasi Nomor 02659 pada tanggal 20/11/2021, diberi tanda P-337;
338. Fotokopi Kwintasi Nomor 02665 pada tanggal 27/11/2021, diberi tanda P-338;
339. Fotokopi Kwintasi Nomor 02716 pada tanggal 27/12/2021, diberi tanda P-339;
340. Fotokopi Kwintasi Nomor 02758 pada tanggal 26/01/2022, diberi tanda P-340;
341. Fotokopi Kwintasi Nomor 02816 pada tanggal 25/02/2022, diberi tanda P-341;
342. Fotokopi Kwintasi Nomor 02758 pada tanggal 26/01/2022, diberi tanda P-342;
343. Fotokopi Kwintasi Nomor 02947 pada tanggal 27/05/2022, diberi tanda P-343;
344. Fotokopi Kwintasi Nomor 02996 pada tanggal 07/06/2022, diberi tanda P-344;
345. Fotokopi Kwintasi pada tanggal 20/07/2022, diberi tanda P-345;

Hal. **64** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

346. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah pada tanggal 05 Juni 2021 antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-346;
347. Fotokopi Surat Perjanjian pada tanggal 05 Juni 2021 antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-347;
348. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00063 atas nama PT Nagaraja Nusantara Energi, diberi tanda P-348;
349. Fotokopi Perikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 514/Leg/Do/VI/2021 antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 07 Juni 2021, diberi tanda P-349;
350. Fotokopi Bukti Transfer dengan Nomor Referensi : 202106071524349589 pada tanggal 05 Juli 2019, diberi tanda P-350;
351. Fotokopi Kwintasi Nomor 02421 pada tanggal 07/06/2021, diberi tanda P-351;
352. Fotokopi Kwintasi Nomor 02458 pada tanggal 03/07/2021, diberi tanda P-352;
353. Fotokopi Kwintasi Nomor 02500 pada tanggal 02/08/2021, diberi tanda P-353;
354. Fotokopi Kwintasi Nomor 02543 pada tanggal 02/09/2021 , diberi tanda P-354;
355. Fotokopi Kwintasi Nomor 02565 pada tanggal 28/09/2021, diberi tanda P-355;
356. Fotokopi Kwintasi Nomor 02576 pada tanggal 02/11/2021, diberi tanda P-356;
357. Fotokopi Kwintasi Nomor 02686 pada tanggal 04/12/2021, diberi tanda P-357;
358. Fotokopi Kwintasi Nomor 02728 pada tanggal 31/12/2021, diberi tanda P-358;
359. Fotokopi Kwintasi Nomor 02767 pada tanggal 31/01/2022, diberi tanda P-359;
360. Fotokopi Kwintasi Nomor 02830 pada tanggal 02/03/2022, diberi tanda P-360;
361. Fotokopi Kwintasi Nomor 02883 pada tanggal 02/04/2022, diberi tanda P-361;
362. Fotokopi Kwintasi Nomor 02914 pada tanggal 23/04/2022, diberi tanda P-362;
363. Fotokopi Kwintasi Nomor 02983 pada tanggal 01/06/2022, diberi tanda P-363;
364. Fotokopi Kwintasi pada tanggal 04/07/2022, diberi tanda P-364;

Hal. **65** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

365. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pra Lelang pada tanggal 06 Maret 2023, diberi tanda P-365;
366. Fotokopi Perikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 002/P/LG/MII/2020 antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 17 Juli 2020, diberi tanda P-366;
367. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00064 atas nama PT. Nagaraja Nusantara Energi, diberi tanda P-367;
368. Fotokopi Kwintasi Nomor 00201 pada tanggal 14/07/2020, diberi tanda P-368;
369. Fotokopi Kwintasi Nomor 00385 pada tanggal 17/07/2020, diberi tanda P-369;
370. Fotokopi Kwintasi Nomor 00384 pada tanggal 17/07/2020, diberi tanda P-370;
371. Fotokopi Kwintasi Nomor 00239 pada tanggal 03/09/2020, diberi tanda P-371;
372. Fotokopi Kwintasi Nomor 00196 pada tanggal 03/10/2020, diberi tanda P-372;
373. Fotokopi Kwintasi Nomor 02071 pada tanggal 03/11/2020, diberi tanda P-373;
374. Fotokopi Kwintasi Nomor 02137 pada tanggal 03/01/2021, diberi tanda P-374;
375. Fotokopi Kwintasi Nomor 02175 pada tanggal 03/01/2021, diberi tanda P-375;
376. Fotokopi Kwintasi Nomor 02192 pada tanggal 03/02/2021, diberi tanda P-376;
377. Fotokopi Kwintasi Nomor 02205 pada tanggal 10/02/2021, diberi tanda P-377;
378. Fotokopi Kwintasi Nomor 02211 pada tanggal 22/02/2021, diberi tanda P-378;
379. Fotokopi Kwintasi Nomor 02254 pada tanggal 13/03/2021, diberi tanda P-379;
380. Fotokopi pada tanggal 22/04/2021, diberi tanda P-380;
381. Fotokopi Kwintasi Nomor 02297 pada tanggal 06/04/2021, diberi tanda P-381;
382. Fotokopi Kwintasi Nomor 02357 pada tanggal 03/05/2021, diberi tanda P-382;
383. Fotokopi Kwintasi Nomor 02415 pada tanggal 03/06/2021, diberi tanda P-383;

Hal. **66** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

384. Fotokopi Kwintasi Nomor 02508 pada tanggal 05/08/2021, diberi tanda P-384;
385. Fotokopi Kwintasi Nomor 02549 pada tanggal 03/09/2021, diberi tanda P-385;
386. Fotokopi Kwintasi Nomor 02569 pada tanggal 13/10/2021, diberi tanda P-385;
387. Fotokopi Kwintasi Nomor 02578 pada tanggal 03/11/2021, diberi tanda P-386;
388. Fotokopi Kwintasi Nomor 02678 pada tanggal 03/12/2021, diberi tanda P-387;
389. Fotokopi Kwintasi Nomor 02710 pada tanggal 30/12/2021, diberi tanda P-389;
390. Fotokopi Kwintasi Nomor 02775 pada tanggal 03/02/2022, diberi tanda P-390;
391. Fotokopi Kwintasi Nomor 02824 pada tanggal 02/03/2022, diberi tanda P-391;
392. Fotokopi Kwintasi Nomor 02886 pada tanggal 04/04/2022, diberi tanda P-392;
393. Fotokopi Kwintasi Nomor 02937 pada tanggal 30/04/2022, diberi tanda P-393;
394. Fotokopi Kwintasi Nomor 02984 pada tanggal 03/06/2022, diberi tanda P-394;
395. Fotokopi Kwintasi pada tanggal 30/06/2022, diberi tanda P-395;
396. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pra Lelang pada tanggal 06 Maret 2023, diberi tanda P-396;
397. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah pada tanggal 12 Januari 2021 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-397;
398. Fotokopi Surat Perjanjian tanggal 12 Januari 2021 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-398;
399. Fotokopi Perikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 495/Leg/Do/I/2021 antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 14 Januari 2021, diberi tanda P-399;
400. Fotokopi Kwintasi Nomor 02154 pada tanggal 11/01/2021, diberi tanda P-400;
401. Fotokopi Kwintasi Nomor 02157 pada tanggal 12/01/2021, diberi tanda P-401;

Hal. 67 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

402. Fotokopi Kwintasi Nomor 02158 pada tanggal 14/01/2021, diberi tanda P-402;
403. Fotokopi Kwintasi Nomor 02181 pada tanggal 01/02/2021, diberi tanda P-403;
404. Fotokopi Kwintasi Nomor 02182 pada tanggal 01/03/2021, diberi tanda P-404
405. Fotokopi Kwintasi Nomor 02293 pada tanggal 03/04/2021, diberi tanda P-405;
406. Fotokopi Kwintasi Nomor 02354 pada tanggal 03/05/2021, diberi tanda P-406;
407. Fotokopi Kwintasi Nomor 02414 pada tanggal 03/06/2021, diberi tanda P-407;
408. Fotokopi Kwintasi Nomor 02450 pada tanggal 01/07/2021, diberi tanda P-408;
409. Fotokopi Kwintasi Nomor 02497 pada tanggal 02/08/2021, diberi tanda P-409;
410. Fotokopi Kwintasi Nomor 02541 pada tanggal 02/09/2021, diberi tanda P-410;
411. Fotokopi Kwintasi Nomor 02622 pada tanggal 01/10/2021, diberi tanda P-411;
412. Fotokopi Kwintasi Nomor 02684 pada tanggal 03/12/2021, diberi tanda P-412;
413. Fotokopi Kwintasi Nomor 02711 pada tanggal 24/12/2021, diberi tanda P-413
414. Fotokopi Kwintasi Nomor 02768 pada tanggal 02/02/2022, diberi tanda P-414;
415. Fotokopi Kwintasi Nomor 02828 pada tanggal 02/03/2022, diberi tanda P-415;
416. Fotokopi Kwintasi Nomor 02885 pada tanggal 02/04/2022, diberi tanda P-416;
417. Fotokopi Kwintasi Nomor 02930 pada tanggal 29/04/2022, diberi tanda P-417;
418. Fotokopi Kwintasi Nomor 02980 pada tanggal 31/05/2022, diberi tanda P-418;
419. Fotokopi Kwintasi pada tanggal 01/07/2022, diberi tanda P-419;
420. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pra Lelang pada tanggal 06 Maret 2023, diberi tanda P-420;

Hal. **68** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

421. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 17 Oktober 2020 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-421;
422. Fotokopi Surat Perjanjian tanggal 17 Oktober 2020 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-422;
423. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00071 atas nama PT. Nagaraja Nusantara Energi, diberi tanda P-423;
424. Fotokopi Perikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 515/Leg/DO/VI/2021 antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 22 Juni 2021, diberi tanda P-424;
425. Fotokopi Kwintasi Nomor 00154 pada tanggal 04/09/2020, diberi tanda P-425;
426. Fotokopi Kwintasi Nomor 00235 pada tanggal 02/05/2020, diberi tanda P-426;
427. Fotokopi Kwintasi Nomor 02018 pada tanggal 14/10/2020, diberi tanda P-427;
428. Fotokopi Kwintasi Nomor 02023 pada tanggal 17/10/2020, diberi tanda P-428;
429. Fotokopi Kwintasi Nomor 02436 pada tanggal 22/06/2021, diberi tanda P-429;
430. Fotokopi Kwintasi Nomor 02463 pada tanggal 03/07/2021, diberi tanda P-430;
431. Fotokopi Kwintasi Nomor 02507 pada tanggal 04/08/2021, diberi tanda P-431;
432. Fotokopi Kwintasi Nomor 02547 pada tanggal 03/09/2021, diberi tanda P-432;
433. Fotokopi Kwintasi Nomor 02628 pada tanggal 04/10/2021, diberi tanda P-433;
434. Fotokopi Kwintasi Nomor 02582 pada tanggal 05/06/2021, diberi tanda P-434;
435. Fotokopi Kwintasi Nomor 02685 pada tanggal 03/12/2021, diberi tanda P-435;
436. Fotokopi Kwintasi Nomor 02722 pada tanggal 30/12/2020, diberi tanda P-436;
437. Fotokopi Kwintasi Nomor 02859 pada tanggal 21/03/2021, diberi tanda P-437;
438. Fotokopi Kwintasi Nomor 02860 pada tanggal 21/03/2021, diberi tanda P-438;

Hal. **69** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

439. Fotokopi Kwintasi Nomor 02939 pada tanggal 07/05/2022, diberi tanda P-439;
440. Fotokopi Kwintasi Nomor 02940 pada tanggal 07/05/2022, diberi tanda P-440;
441. Fotokopi Kwintasi pada tanggal 01/08/2022, diberi tanda P-441;
442. Fotokopi Kwintasi pada tanggal 02/01/2023, diberi tanda P-442;
443. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pra Lelang pada tanggal 06 Maret 2023, diberi tanda P-443;
444. Fotokopi Surat Perintah Pengosongan Jaminan dari Turut Tergugat I terhadap Para Penggugat dan Turut Tergugat pada tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda P-444;
445. Fotokopi Surat Perintah Pengosongan Jaminan dari Turut Tergugat I terhadap Para Penggugat dan Turut Tergugat pada tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda P-445;
446. Fotokopi Surat Perintah Pengosongan Jaminan dari Turut Tergugat I terhadap Para Penggugat dan Turut Tergugat pada tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda P-446;
447. Fotokopi Surat Perintah Pengosongan Jaminan dari Turut Tergugat I terhadap Para Penggugat dan Turut Tergugat pada tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda P-447;
448. Fotokopi Surat Perintah Pengosongan Jaminan dari Turut Tergugat I terhadap Para Penggugat dan Turut Tergugat pada tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda P-448;
449. Fotokopi Surat Perintah Pengosongan Jaminan dari Turut Tergugat I terhadap Para Penggugat dan Turut Tergugat pada tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda P-448;
450. Fotokopi Surat Perintah Pengosongan Jaminan dari Turut Tergugat I terhadap Para Penggugat dan Turut Tergugat pada tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda P-450;
451. Fotokopi Surat Perintah Pengosongan Jaminan dari Turut Tergugat I terhadap Para Penggugat dan Turut Tergugat pada tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda P-451;
452. Fotokopi Surat Perintah Pengosongan Jaminan dari Turut Tergugat I terhadap Para Penggugat dan Turut Tergugat pada tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda P-452;

Hal. 70 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

453. Fotokopi Surat Perintah Pengosongan Jaminan dari Turut Tergugat I terhadap Para Penggugat dan Turut Tergugat pada tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda P-453;
454. Fotokopi Kwitansi atas nama Mohammad Rifai uang sebanyak Rp 1500.000 guna membayar booking pada perumahan Graha Alka kaliwungu pada tanggal 2 Februari 2019, diberi tanda P-454;
455. Fotokopi Kwitansi atas nama M Rifai uang sebanyak Rp 2.000.000,- guna membayar Titip DP pada perumahan Graha Alka kaliwungu tanggal 16 maret 2019, diberi tanda P-455;
456. Fotokopi Kwitansi atas nama Mochamad Rifai uang sebanyak Rp 1500.000 guna membayar Titip DP pembayaran Rumah Kav.B.06 pada tanggal 18 Maret 2019, diberi tanda P-456;
457. Fotokopi Kwitansi atas nama M Rifai uang sebanyak Rp 2000.000 guna membayar kelebihan tanah perum Graha Alka tanggal 16 Juni 2019, diberi tanda P-457;
458. Fotokopi Kwitansi atas nama M Rifai uang sebanyak Rp 2000.000 guna membayar Titip pembayaran KLT (kelebihan tanah) Perum Graha Alka Kaliwungu Blok B.06 tanggal 29 Juni 2019, diberi tanda P-458;
459. Fotokopi Kwitansi atas nama M Rifai uang sebanyak Rp 4.100.000,- guna membayar KLT (kelebihan tanah) Perum garah Alka kaliwungu pada tanggal 23 Juli 2019, diberi tanda P-459;
460. Fotokopi Kwitansi atas nama M Rifai uang sebanyak Rp 10.000.000,- guna membayar KLT (kelebihan tanah) Perum Graha Alka Blok B.06 pada tanggal 6 mei 2021, NB pada tanggal 6 Mei TF uang sebanya Rp 5000.000 pada 11 Mei Rp 5.000.000, diberi tanda P-460;
461. Fotokopi Blanko Permohonan Pemohon/Kuasa Karyawan kepada pimpinan instansi /perusahaan dari Bank BTN atas nama Mochamad Rifai, diberi tanda P-461;
462. Fotokopi Surat Pernyataan Penghasilan Tetap atas nama MOCHAMAD RIFAI, diberi tanda P-462;
463. Fotokopi Struk gaji atas nama Mochamad Rifai, diberi tanda P-463;
464. Fotokopi Surat Keterangan Pengantar dari Pemerintah Desa Rendeng atas nama Mochamad Rifai, diberi tanda P-464;
465. Fotokopi Surat Akta Nikah atas pernikahan MOCHAMAD RIFAT dengan Siti SHOLIHAH, diberi tanda P-465;

Hal. **71** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

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)



466. Fotokopi Sertifikat Hak Bangunan Nomor 00021 Desa/Kel Gamong tgl berakhirnya Hak 23/06/2050 Nama pemegang Hak PT Nagaraja Nusantara Energi berkedudukan di Kudus, diberi tanda P-466;

467. Fotokopi Surat Pernyataan Pengembalian DP pihak I, diberi tanda P-467;

468. Fotokopi Surat perihal Permohonan mundur dari KPR di Perumahan Graha Alka dan permohonan Pengembalian uang muka KPR dimaksud, diberi tanda P-468;

469. Fotokopi surat Tanda Bukti Pengaduan Nomor TBP/39/VIII/2022/SEK.KLW/RESKRIM atas nama Mochamad Rifai Bin Sugiyono, diberi tanda P-469;

470. Fotokopi Surat Pernyataan, tanggal 6 Desember 2022, diberi tanda P-470;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-4, bukti P-5, bukti P-6, bukti P-8, bukti P-69, bukti P-72, bukti P-89, bukti P-103, P-120, bukti P-121, bukti P-122, bukti P-139, bukti P-248, bukti P-293, bukti P-323, bukti P-346, bukti P-365, P-420, bukti P-421, P-454 sampai dengan P-470 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, para Penggugat telah pula mengajukan tiga orang Saksi, dimana pada pokoknya Saksi-Saksi tersebut telah memberi keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi SUPARMIN:

- Bahwa saksi hanya mengenal Penggugat Aditya Fitriyanto sedangkan Penggugat lainnya saksi tidak kenal, tidak kenal dengan Tergugat dan Para Turut Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dari Jakarta;
- Bahwa saksi menemani ketika Penggugat Aditya Fitriyanto bertemu dengan marketing Nagaraja;
- Bahwa Saksi tidak mendengar apa yang dibicarakan Penggugat Aditya Fitriyanto dengan marketing Nagaraja;
- Bahwa saksi tahu Penggugat Aditya Fitriyanto membayar DP dengan transfer;
- Bahwa sebelumnya Penggugat Aditya Fitriyanto tinggal di Jakarta dan punya rumah di Kudus, karena menemani jalan mencari rumah;
- Bahwa saksi sebagai buruhnya Penggugat Aditya Fitriyanto;
- Bahwa

Hal. 72 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi ikut dengan Penggugat Aditya Fitriyanto, belum tahu wilayah Kudus dan kebetulan saksi orang yang berdomisili di Kudus dan mengantar sebagai penunjuk jalan;
- Bahwa Penggugat Aditya Fitriyanto pernah tertarik beli rumah di Kudus di Jetak Kaliwungu di Perumahan Graha Alka;
- Bahwa Penggugat Aditya tahu perumahan Graha Alka itu perumahan baru;
- Bahwa Perumahan itu perumahan baru dan Penggugat Aditya Fitriyanto beli rumah baru;
- Bahwa Penggugat Aditya Fitriyanto tahu di Graha Alka ada perumahan lihat dari iklan brosur;
- Bahwa Penggugat Aditya Fitriyanto menyampaikan pada saksi beli rumah di Graha Alka;
- Bahwa Penggugat Aditya tertarik beli rumah di Perumahan Graha Alka karena dengan harga yang murah;
- Bahwa seingat saksi harga 200 juta ke bawah, tidak sampai 200 juta;
- Bahwa saksi mengantar Penggugat Aditya Fitriyanto ke Graha Alka untuk beli rumah;
- Bahwa saksi juga melihat rumahnya pada saat itu masih kosong;
- Bahwa saksi tidak tahu beli rumah di Blok apa;
- Bahwa pada saat dikantor pemasarannya ditemui bagian marketingnya yang bernama Yulianto;
- Bahwa waktu saksi menemani masih sekitar tanya-tanya saja, sedangkan menandatanganinya saih lama;
- Bahwa Penggugat Aditya Fitriyanto memutuskan mengambil rumah tersebut sekitar 1 tahun yaitu sekitar tahun 2022;
- Bahwa bayarnya DP dulu kemudian cicilan;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa DPnya, tapi ditransfer ke atas nama Topan, karena waktu transfer ketemu Topan sama Yulianto di Gebog;
- Bahwa rumahnya belum ditempati karena belum lunas, baru DP;
- Bahwa pada akhirnya membayar, pada waktu itu waktu pengambilan PPJB ada perjanjian dan terjadi DP baru lunas.;
- Bahwa pada saat pelunasan DP saksi ikut Penggugat Aditya Fitriyanto;
- Bahwa waktu di Notaris dari pihak Nagராaja ada pak Muhtado, pak Topan dan telah tanda tangan;
- Bahwa saksi tidak tahu nama Notarisnya;

Hal. 73 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi setelah tanda tangan dikasih lihat satu buku yaitu perjanjian;
- Bahwa setelah DP masih agak lama ditempati karena masih proses pembelian barang-barang;
- Bahwa ditempat pada tahun 2022;
- Bahwa masalah pembayaran cicilannya lewat transfer perbulan;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa cicilan perbulannya;
- Bahwa saksi dengar dari Penggugat Aditya Fitriyanto itu bermasalah karena sertifikatnya dijaminan di ke Koperasi oleh Nagaraga;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat atas nama siapa yang di gadaikan;
- Bahwa Penggugat Aditya tahu sertifikat digadaikan karena ada orang Bank datang ke perumahan;
- Bahwa orang Bank ke perumahan waktu itu ngomongnya sertifikat untuk dijadikan agunan;
- Bahwa setahu saksi orang Bank datang ke perumahan mau menyita rumah;
- Bahwa saksi pernah datang ke perumahan Graha Alka;
- Bahwa sampai saat ini Penggugat Aditya Fitriyanto belum cicilannya belum lunas;
- Bahwa saksi melihat sendiri orang Bank datang ke lokasi perumahan dan cerita dari Penggugat Aditya Fitriyanto kepada saksi;
- Bahwa pihak Bank memberitahu sertifikat diagunkan di Bank dan tidak memberitahu sertifikat per rumah atau global keseluruhan saksi tidak dikasih tahu, tetapi sertifikatnya diagunkan di Bank;
- Bahwa saat orang Bank datang ada Penggugat Aditya Fitriyanto;
- Bahwa pihak Bank datang ke lokasi itu karena seingat saksi mogok tidak ada angsuran masuk;
- Bahwa Penggugat Aditya Fitriyanto tanya dan yang mengagunkan di Bank adalah PT Nagaraja;
- Bahwa semenjak peristiwa itu/ orang Bank datang ke perumahan, angsuran diberhentikan;
- Bahwa Penggugat Aditya Fitriyanto ketemu dengan orang Bank di Perumahan pada tahun 2023;
- Bahwa saksi tidak mengamati apakah orang Bank mengecek saja atau memasang sesuatu dirumah warga dilokasi atau tidak;
- Bahwa seingat saksi pihak Bank yang ada dilokasi itu 3 orang laki-laki semua;

Hal. 74 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



- Bahwa setelah ada orang Bank rumah-rumah masih dihuni;
- Bahwa saksi sekedar tahu dari omongan yang katanya mau diproses lelang;
- Bahwa pada waktu Penggugat Aditya ke PT Nagaraja tidak diberi himbuan sertifikat rumah yang dijual sertifikatnya dalam jaminan;
- Bahwa pada waktu Penggugat di Notaris tidak tanda tangan PPJB
- Bahwa pada saat di Notaris tidak ada informasi soal sertifikat sedang dijaminan;
- Bahwa tidak ada omongan kapan sertifikat akan diberikan pada si pembeli;
- Bahwa Penggugat Aditnya Fitriyanto tanya soal sertifikat, tapi dalam proses pemecahan;
- Bahwa saksi tidak tahu soal Penggugat Aditya Fitriyanto kroscek sertifikat perumahan dalam sengketa atau tidak;
- Bahwa kantor pemasaran PT Nagaraja berada di Jetak di dalam perumahan Graha Alka;
- Bahwa waktu pembelian itu ditunjukkan ada 2 yang satu dalam perbaikan yang satu yang sekarang sudah jadi;
- Bahwa saksi kurang tahu blok apa blok B.06;
- Bahwa saksi ikut dalam proses PPJB;
- Bahwa saksi betul-betul ingat Pak Muhtad ongomong dalam proses pemecahan;
- Bahwa saksi tidak tahu rumah itu diserahkan kepada Penggugat Aditya Fitriyanto;
- Bahwa rumah saksi dengan kantor pemasaran Graha Alka jaraknya jauh;

2. Saksi KUSWANTI:

- Bahwa pak Junaedi beli rumah di perumahan Graha Alka di Jetak dekat dengan Rumah Sakit Kumalasiwi;
- Bahwa saksi lupa kapan pak Junaedi belinya;
- Bahwa rumahnya sudah ditempati kurang lebihnya 2 tahun di Blok paling selatan;
- Bahwa Pak Junaedi beli dengan cara mencicil;
- Bahwa saksi tahu karena yang memberitahu istrinya pak Junaedi untuk beli di perumahan Graha Alka;

Hal. 75 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu ketika mengantar teman pindah rumah ke perumahan Graha Alka dan istri pak Junaedi ikut datang ke perumahan Graha Alka, tertarik;
- Bahwa seingat saksi harga rumah diperumahan Graha Alka sekitar Rp 170.000.000,-;
- Bahwa seingat saksi DP yang dibayarkan sekitar Rp 30.000.000,- dan cicilan perbulannya sekitar Rp 2.000.000,-;
- Bahwa pembayarannya ke rekening kantor marketing;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membangun;
- Bahwa permasalahannya, sudah lunas, sertifikatnya belum keluar;
- Bahwa pak Junaedi rumahnya belum lunas;
- Bahwa yang diceritakan Pak Junaedi kayaknya sertifikatnya di Bank keluarnya susah;
- Bahwa Sertifikatnya digadai sama developernya di Bank Rizki;
- Bahwa semua penghuni perumahan Graha Alka sertifikatnya digadai oleh developer;
- Bahwa pak Junaedi tahu ada kunjungan dari pihak Bank datang ke rumah;
- Bahwa pihak Bank meminta untuk mengosongkan;
- Bahwa saksi tidak tahu pihak developernya ada apa tidak waktu itu;
- Bahwa setelah kedatangan pihak Bank Pak Junaedi sudah tidak bayar cicilan;
- Bahwa Pak Junaedi atau istrinya tidak pernah ceritadi sekitar perumahan Graha Alka bermusyawarah mencari titik temu dengan developer;
- Bahwa Pak Junaedi bayarnya di PT Nagaraja itu, untuk yang lainnya saksi tidak tahu;
- Bahwa selain Pak Junaedi ada temanya saksi yaitu Ibu Kristin lainnya tidak tahu;
- Bahwa ceritanya istri pak Junaedi sejak ada pihak Bank yang datang mau dilelang kemudian menghentikan pembayaran;
- Bahwa seingat saksi marketing mengarahkan pembayaran ke kantor sendiri;
- Bahwa PT Nagaraja tidak menginformasikan tanah ini sedang dialihkan ke Bank kepada pak Junaedi;
- Bahwa yang dikatakan PT Nagaraja pada Pak Junaedi dan istrinya kalau rumah tinggal satu ambil saja nanti keburu diambil orang ini harganya murah;

Hal. 76 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pak Junaedi menempati kurang lebih 2 tahunan sampai sekarang;
- Bahwa saksi hanya waktu menemani istri Pak Junaedi waktu tanya-tanya dulu dikantor pemasaran;
- Bahwa saksi dapat cerita dari istri pak Junaedi soal sertifikat diagunkan di Bank;
- Bahwa saksi tidak tahu orang Bank datang ke perumahan Graha Alka;
- Bahwa saksi tidak tahu nama marketingnya, hanya seorang laki-laki saja;
- Bahwa waktu itu dikantor pemasaran ada 2 orang laki-laki dan dibelakang ada 2 orang perempuan;

3. Saksi MOCHAMAD RIFAT;

- Bahwa ada permasalahan di perumahan Graha Alka soal KPR;
- Bahwa saksi ambil rumah di Graha Alka di B.06 pada tahun 2019'
- Bahwa saksi tidak beli dari Penggugat Aditya Fotriyanto tapi lebih dulu beli rumah di perumahan Graha Alka;
- Bahwa saksi beli rumah di Graha Alka dengan DP Rp 36.600.000,-, sedangkan harga rumahnya Rp 140.000.000,-;
- Bahwa DPnya sudah dibayar lunas dengan mencicil;
- Bahwa tiap bulannya belum mencicil, soalnya dari KPR belum ada ACC dari Bank;
- Bahwa yang ditawarkan oleh Nagaraja pembayarannya kalau sudah ACC Bank;
- Bahwa Nagaraja juga menawarkan cicilan dilakukan di kantor pemasaran;
- Bahwa ditawarkan juga pembayaran bisa melalui di Bank yang ditunjuk dan bisa melalui kantor developer;
- Bahwa Bank pertama Bank BTN setelah tidak ada ACC berhenti, setelah itu Bank Mandiri tidak ada keterusannya, setelah itu Bank BNI tidak ada kelanjutannya dan bilang pada BPD Syariah katanya bisa saksi ajukan sendiri ke BPD Syariah dan tidak ACC, karena kurang persyaratan;
- Bahwa alasan kurang persyaratan, saksi kerja kontrak yang selanjutnya saksi kembali ke developer dan developer bilang "ini bagaimana mas, ini nggak jadi "bagaimana ini, dan saksi tahu rumah itu sudah dijual ke orang;
- Bahwa pihak developer bilang itu pada tanggal 28 Juli 2022;

Hal. 77 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu kalau rumah yang saksi sudah di DP dijual kepada orang dari Didik tetangga saksi di B.07.;
- Bahwa tahunya ada orang melihat beli rumah itu dan menghuni rumah itu serta beritahu saksi kalau rumah itu sudah dijual;
- Bahwa saksi tidak menjual;
- Bahwa saksi tidak di ACC Bank, Developer tidak bilang sama sekali dengan saksi kalau rumah yang di DP dijual;
- Bahwa waktu itu saksi minta dikembalikan dan pihak developer minta perjanjian pengembalian uang;
- Bahwa bunyi perjanjian pengembalian uang, menyebutkan bahwa pihak pertama akan mengembalikan DP pengembalian rumah Graha Alka pada pihak kedua pada hari Senin 1 Agustus 2022 senilai pertama Rp 10.000.000,- dan pada hari Kamis 4 Agustus 2022 senilai Rp 26.600.000,- bilamana terjadi keterlambatan mengembalikan maka akan dibawa ke ranah hukum sebagaimana surat pernyataan tersebut;
- Bahwa pada akhirnya tidak dibayar sampai sekarang, saksi mengajukan ke Polsek Kaliwungu buat lagi perjanjian dan akan melunasi tetapi sampai sekarang belum dibayarkan;
- Bahwa saksi waktu tidak tahu orang yang beli rumah yang di DP saksi, bermasalah dengang Nagaraja, baru sekarang tahu Penggugat Aditya Fitriyanto melapor ke Polres;
- Bahwa Penggugat Aditya Fitriyanto melapor ke Polres Kudus terkait sertifikat rumah yang bermasalah;
- Bahwa masalahnya saksi tidak tahu;
- Bahwa Penggugat Aditya Fitriyanto tidak cerita soal semua sertifikat digadaikan developer di Bank;
- Bahwa saksi tahu obyek yang dijual PT Nagaraja pada tanggal 28 Juli 2022 waktu saksi perjanjian dengan Nagaraja;
- Bahwa waktu itu saksi menemui ke kantor Nagaraja, mengatakan "ini rumah mau saya jual ke orang lain" dengan alasan saksi tidak di ACC Bank;
- Bahwa saksi sudah bayar DP dan buat surat perjanjian;
- Bahwa saksi berurusan proses jual beli dengan Lintas Hari Topan, sebagai Direktur Operasional PT Nagaraja;
- Bahwa saksi tahu Lintas Hari Topan sebagai Direktur melihat di kwitansi;
- Bahwa saksi minta pertanggung jawaban atas uang yang saksi minta namun sampai saat ini belum ada pengembalian;

Hal. 78 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengalami kerugian Rp 36.600.000,-;
- Bahwa pembayaran DP juga kepada Lintas Hari Topan;
- Bahwa pembayarannya ada yang transfer dan ada yang langsung tunai;
- Bahwa saksi transfer pada tanggal 6 Mei 2021 sebesar Rp 5.000.000,- kemudian pada tanggal 11 Mei 2021 5.000.000,-;
- Bahwa 1 Agustus 2022 dan 4 Agustus 2022 itu adalah perjanjian, sedangkan pembuatannya tanggal 28 Juli 2022;
- Bahwa transfer pada 6 Mei 2021 dan pada tanggal 11 Mei 2021, sedangkan pembayaran kesnya pada tanggal 16 Juli 2019 senilai Rp 2.000.000,-, tanggal 16 Maret 2019 senilai Rp 2.000.000,-, tanggal 18 Maret 2019 senilai Rp 15.000.000,-, tanggal 2 Februari 2019 senilai Rp 1.500.000,-, tanggal 29 Juni 2019 senilai Rp 2000.000,-, tanggal 23 Juli 2019 senilai Rp 4.100.000,-
- Bahwa yang terima atas nama Lintas Hari Topan dan saat ini tidak bisa dihubungi dan nomornya tidak aktif;
- Bahwa ketentuannya kalau sudah di ACC oleh Bank dan kalau tidak jadi kesepakatannya dikembalikan;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Pendirian PT . Nagaraja Nusantara Energi sampai dengan Akta Perubahan Terakhir dan SK Menkumham RI, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Wahyuning Ajimat, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup diketahui Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Lingkungan Hidup Kab. Kudus, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Keterangan Domisili, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Keterangan Domisili Usaha, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi 1 bendel Perijinan PT. Nagaraja Nusantara Energi, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Perjanjian Jual beli No. 1360/L/EE/X/2019 tanggal 3 Oktober 2019, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Perjanjian Jual beli No.490/Leg/DO/XI/2020 tanggal 30 Nopember 2020 oleh Notaris Dewi Oktaviana SH, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Akta Kesepakatan Nomor 3 tanggal 18 Januari 2023 oleh Notaris Dilla Fadhila Halimi SH.,MKn, diberi tanda T-9;

Hal. 79 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi SHGB Nomor 00058/GAMONG atas nama PT. Nagராaja Nusantara Energi, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Perjanjian Jual Beli Nomor 001/L/III/2022 tanggal 15 Maret 2022 oleh Dilla Fadhila Halimi, SH, MKn, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Perjanjian Jual Beli Nomor 002/L/III/2020 tanggal 23 Maret 2020, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Perjanjian Jual beli Nomor 001/P/LG/XI/2019 tanggal 16 November 2019 oleh Dilla Fadhila Halimi, SH MKn, diberi tanda T-13;
14. Fotokopi Perjanjian Jual beli Nomor 542/Leg/DO/IV/2022 tanggal 1 April 2022 oleh Dewi Oktaviana, SH, diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Perjanjian Jual Beli Nomor 470/Leg/DO/VIII/2020 tanggal 31 Agustus 2020 oleh Dewi Oktaviana, SH, diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Perjanjian Jual Beli Nomor 1356/L/EE/X/2019 tanggal 2 Oktober 2019 oleh Notaris ELIA ELVI, SH Mkn, diberi tanda T-16;
17. Fotokopi Perjanjian Jual Beli Nomor 749/Leg/DO/X/2020 tanggal 7 Oktober 2020 oleh Dewi Oktaviana, SH, diberi tanda T-17;
18. Fotokopi Perjanjian Jual Beli Nomor 494/Leg/DO/I/2021 tanggal 11 Januari 2021 oleh Dewi Oktaviana, SH, diberi tanda T-18;
19. Fotokopi Perjanjian Jual Beli Nomor 514/Leg/DO/VI/2021 tanggal 7 Juni 2021 oleh Dewi Oktaviana, SH, diberi tanda T-19;
20. Fotokopi Perjanjian Jual Beli Nomor 002/P/LG/II/2020 tanggal 17 Juli 2020 oleh Dilla Fadhila Halimi, SH.,MKn, diberi tanda T-20;
21. Fotokopi Perjanjian Jual Beli No. 495/Leg/DO/I/2021 tanggal 14 Januari 2021 oleh Dewi Oktaviana SH., diberi tanda T-21;
22. Fotokopi Perjanjian Jual Beli Nomor 515/Leg/DO/VI/2021 tanggal 22 Juni 2021 oleh Dewi Oktaviana, SH, diberi tanda T-22;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang bahwa Tergugat juga mengajukan saks-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi ARIFIN;

- Bahwa saksi membeli perumahan di Graha Alka pada tahun 2019 di blok D.05;
- Bahwa saat saksi membeli rumah diperumahan Graha Alka sudah berbentuk rumah tinggal menempati;

Hal. **80** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



- Bahwa saksi beli di kantor pemasaran PT Nagaraja di Kaliwungu pada tahun 2019;
- Bahwa pada saat saksi membeli di kantor pemasaran di Kaliwungu saksi bertemu dengan Karyawan PT. Nagaraja;
- Bahwa seingat saksi kalau tidak salah waktu itu saksi membeli rumah dengan harga antara Rp 140.000.000,- sampai Rp 150.000.000,-;
- Bahwa yang saksi beli ada kelebihan tanah;
- Bahwa dengan harga Rp 140.000.000,- belum dengan kelebihan tanahnya;
- Bahwa pembelian dengan cara bertahap selama 5 tahun dengan DP Rp.50.000.000,-;
- Bahwa saksi menempati rumah di perumahan Graha Alka sejak tahun 2019;
- Bahwa sekarang saksi sudah tidak menempati rumah itu, rumah saksi dikontrakan setahunnya Rp.9.000.000,-;
- Bahwa tetangga saksi di Blok B.04 Pak Ony dan Blok B.06 Pak Adit;
- Bahwa saksi sampai sekarang masing mengangsur perbulannya Rp 1.950.000,-;
- Bahwa saksi tahu Sertifikat tersebut sekarang ada di BPR;
- Bahwa saksi lupa pada saat beli apakah disampaikan kalau sertifikat ada di Bank;
- Bahwa saksi tidak ikut menggugat, hanya ikut aturan saja;
- Bahwa saksi melakukan pembayarn kurang lebih 2 tahunan;
- Bahwa seingat saksi bertemu dengan karyawan PT Nagaraja yang bernama Pak Erfan;
- Bahwa saksi bertemu dengan pemilik PT Nagaraja yaitu Pak Topan;
- Bahwa saksi kurang tahu pak Topan sebagai apa di PT. Nagaraja;
- Bahwa pada saat Bank datang di perumahan Graha Alka saksi tidak tahu dan tidak ada di perumahan;
- Bahwa saksi hanya dengar dari penghuni yang lain ada Bank yang datang;
- Bahwa setelah ada pihak Bank datang, ada huru-hara dan dilakukan pertemuan dengan pihak Nagaraja yang dihadiri oleh Lintas Hari Topan yaitu bulan Juli dan Agustus 2022 pertemuannya di rumah saksi;
- Bahwa konsumen semuanya hadir tapi tidak tahu siapa-siapa yang hadir, kira-kira lebih dari 10 orang;

Hal. **81** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak terima surat dari Bank BPR Gunung Rizki, yang terima adik saksi yang bernama Solikul yang merupakan adik ipar saksi;
- Bahwa adik saksi juga konsumen pada blok B.17;
- Bahwa Informasi yang didapat dari adik ipar saksi kalau ada surat segel dan saksi baca dikit-dikit;
- Bahwa setelah adanya pertemuan dengan PT Nagaraja saksi masih mencil ke PT Nagaraja secara kes kepada Topan, terkadang saksi kasih uang ke Mas TOPAN di rumah saat pas tanggal;
- Bahwa rumah saksi warung setiap saat ada orang mampir dan saat bayar ketika Mas Topan mampir ke warung saksi;
- Bahwa rumah Pak Topan ada di Bulung Cangkring dan Kantor PT Nagaraja juga ada di Bulung Cangkring;
- Bahwa saksi menyewakan rumahnya baru satu tahun yaitu 2022-2023;
- Bahwa saksi belum terima sertifikatnya;
- Bahwa saksi tidak khawatir dengan permasalahan dengan PT Nagaraja, karena prinsipnya membayar;
- Bahwa saksi tidak lihat di rumah-rumah ada tulisannya, karena tidak berurusan rumah rumah itu situ-situ sini –sini;
- Bahwa saksi tidak mau tahu, itu urusan sana dan saksi beli, ngangsur lancar, sudah lunas saksi mintakan sertifikatnya;
- Bahwa saksi tidak tahu permasalahannya Para Penggugat;
- Bahwa pada saat saksi membeli langsung ke PT saksi disuruh tanda tangan dan ada akta jual belinya;
- Bahwa katanya ada sertifikatnya dan sudah dipecah;
- Bahwa saksi lihat ada setifikat rumah saksi B.05 diserahkan pada saksi fotokopinya;
- Bahwa sertifikat sudah dipecah dan diperlihatkan pada saksi saat penandatanganan;
- Bahwa sertifikatnya sekarang disimpan Bank sama PT Nagaraja;
- Bahwa ada surat perjanjian jual beli rumah ada tanda tangan dan yang beli istri saksi;
- Bahwa ada tanda tangan Notaris waktu itu saksi dan istri ke Notaris;
- Bahwa tidak ada diperlihatkan sertifikat di Notaris;
- Bahwa tanah itu keseluruhan punya siapa, saksi tidak tahu;
- Bahwa ada akta jual beli yang ditanda tangani dalam satu bendel sama yang di Notaris dan saksi tidak membaca;

Hal. **82** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat Nagராaja SHM atau masih SHGB;
- Bahwa bulan ini saksi sudah membayar ke PT Nagராaja di Bulung;
- Bahwa soal rumah saksi disegel, saksi menanyakan kepada pak Topan, yang katanya sabar;
- Bahwa saksi pernah mendengar permasalahan PT Nagராaja terkait dengan Bank Gunung Rizki, terkait dengan perumahan tanggung jawabnya PT dengan konsumen;
- Bahwa 16 orang ini ada tarikan iuran berapanya saksi tidak tahu dan saksi pernah ditawari dan saksi tidak mau, saksi ditawari ikut tapi saksi ikuti aturan saja;
- Bahwa saksi ditawari oleh pak Didik suami dari Eli Rismawati;

2. Saksi MUHAMMAD SUSANTO;

- Bahwa saksi membeli rumah di perumahan Graha Alka di Blok B.08 sekitar tahun 2021-2022 dengan harga Rp 230.000.000,-;
- Bahwa saksi jarang tinggal di rumah itu;
- Bahwa saksi membeli langsung dari Pak Edi dengan cara pembayaran melalui KPR BRI;
- Bahwa saksi beli tidak ada pihak PT Nagராaja;
- Bahwa sertifikat sudah atas nama pak Edi;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat sebelumnya atas nama siapa, yang penting saksi beli ada sertifikat atas nama Pak Edi kemudian saksi proses pembayaran di KPR, jangka waktunya 15 tahun, angsurannya sekitar Rp 1.900.000,-;
- Bahwa sampai sekarang saksi masing mengangsur;
- Bahwa adanya permasalahan warga mengajukan gugatan dan yang tidak mengajukan, saksi tahu hanya simpang siur diperumahan;
- Bahwa pak Edi pembeli rumah ke PT Nagராaja dan saksi beli dari Pak Edi perorangan;
- Bahwa awalnya saksi tidak tahu perumahan itu milik dari PT Nagராaja;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana perolehannya pak Edi;
- Bahwa saksi dengan ada masalah perumahan dari Solikul teman sekolah saksi;
- Bahwa saksi tidak ada masalah dengan PT Nagராaja;
- Bahwa perorangan (pak Edi) sudah lunas dan sudah ada sertifikatnya atas nama dia, karena melihat sertifikatnya;

Hal. **83** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



- Bahwa sertifikatnya sudah balik nama atas nama saksi di BRI dan dikasihkan ke konsumen;
- Bahwa setahu saksi rumah itu sudah jadi bareng-bareng;
- Bahwa saksi masuk sudah banyak rumah sekitar tahun 2021;
- Bahwa saksi melihat ada bener di rumah-rumah itu tapi saksi tidak bawa apa isi tulisan bener;
- Bahwa mereka tidak ada yang cerita tentang permasalahan, karena saksi tidak pernah kumpul;
- Bahwa saksi beli rumah itu tahu dari postingan;
- Bahwa semua akta jual belinya terkait dengan Bank;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk An. Debitur Wilopo Adi NIK. 3319060600003, diberi tanda TT.I-1;
2. Fotokopi NPWP Nomor 85 176 096 7 507 000, diberi tanda TT.I-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk An. Wahyuning Ajimat NIK. 3319064506870010, diberi tanda TT.I-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga An. Wahyuning Ajimat Nomor 3319061509210002, diberi tanda TT.I-4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk An. Sunarto NIK. 3319062107550001, diberi tanda TT.I-5;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk An. Fandilah NIK. 3319064401600001, diberi tanda TT.I-6;
7. Fotokopi Kartu Keluarga An. Sunarto Nomor 3319062707058585, diberi tanda TT.I-7;
8. Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan atas nama PT Nagaraja Nusantara Energi Nomor 03, diberi tanda TT.I-8;
9. Fotokopi Salinan Akta Perseroan Terbatas PT Nagaraja Nusantara Energi Nomor 07, diberi tanda TT.I-9;
10. Fotokopi Perjanjian Kredit No. 079977/GSP/KRD/18 Tertanggal 14 Desember 2018, diberi tanda TT.I-10;
11. Fotokopi Perjanjian Kredit No. 080277/GSP/KRD/19 Tertanggal 15 Mei 2019, diberi tanda TT.I-11;
12. Fotokopi Perjanjian Kredit No. 080327/GSP/KRD/19 Tertanggal 12 Juni 2019, diberi tanda TT.I-12;
13. Fotokopi Perjanjian Kredit No. 080379/GSP/KRD/19 Tertanggal 25 Juli 2019, diberi tanda TT.I-13;

Hal. **84** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotokopi Perjanjian Kredit No. 080618/GSP/KRD/19 Tertanggal 23 Desember 2019, diberi tanda TT.I-14;
15. Fotokopi Perjanjian Kredit No. 080711/GSP/KRD/20 Tertanggal 03 Maret 2020, diberi tanda TT.I-15;
16. Fotokopi Perjanjian Kredit No. 081197/GSP/KRD/20 Tertanggal 10 Agustus 2020, diberi tanda TT.I-16;
17. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Kredit Nomor 17 Tanggal 10 Februari 2021, diberi tanda TT.I-17;
18. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Kredit Nomor 33 Tanggal 18 Maret 2021, diberi tanda TT.I-18;
19. Fotokopi Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus Nomor 648/214/15.04/2021, diberi tanda TT.I-19;
20. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Kredit Nomor 12 Tanggal 10 Agustus 2021, diberi tanda TT.I-20;
21. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Kredit Nomor 14 Tanggal 10 Agustus 2021, diberi tanda TT.I-21;
22. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Kredit Nomor 47 Tanggal 26 Januari 2022, diberi tanda TT.I-22;
23. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00010, diberi tanda TT.I-23;
24. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00012, diberi tanda TT.I-24;
25. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00018, diberi tanda TT.I-25;
26. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00020, diberi tanda TT.I-26;
27. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00021, diberi tanda TT.I-27;
28. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023, diberi tanda TT.I-28;
29. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00028, diberi tanda TT.I-29;
30. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00029, diberi tanda TT.I-30;
31. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00041, diberi tanda TT.I-31;

Hal. **85** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00044, diberi tanda TT.I-32;
33. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00049, diberi tanda TT.I-33;
34. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00058, diberi tanda TT.I-34;
35. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00063, diberi tanda TT.I-35;
36. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00064, diberi tanda TT-36;
37. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00069, diberi tanda TT.I-37;
38. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00071, diberi tanda TT.I-38;
39. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 01818/2022, diberi tanda TT.I-39;
40. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 152/2022 Tanggal 02 Maret 2022, diberi tanda TT.I-40;
41. Fotokopi Surat No : 055/XII/SP1- GNK/GR/2021 Surat Peringatan Pertama, diberi tanda TT.I-41;
42. Fotokopi Surat No : 020/V/SP2-GNK/GR Surat Peringatan Kedua, diberi tanda TT.I-42;
43. Fotokopi Surat No 016/V/SP3-GNK/GR/2022 Surat Peringatan Ke tiga (terakhir), diberi tanda TT.I-43;
44. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda TT.I-44;
45. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 361/IV/SU_COL/GR/23, diberi tanda TT.I-45;
46. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda TT.I-46;
47. Fotokopi Tanda Terima Surat Pemberitahuan Kedua Lelang, diberi tanda TT.I-47;
48. Fotokopi Surat Pemberitahuan Hasil Lelang Nomor 366/IV/SU_COLL/GR/23, diberi tanda TT.I-48;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT.I-1, bukti TT.I-2, bukti TT.I-3 bukti TT.I-4, bukti TT.I-5, bukti TT.I-6, bukti TT.I-7, bukti TT.I-8, bukti

Hal. **86** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TT.I-9, bukti TT.I-14, bukti TT.I-15, bukti TT.I-19, bukti TT.I-27, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat I telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi, dimana pada pokoknya Saksi-Saksi tersebut telah memberi keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi BUDI PRAYITNO;

- Bahwa saksi mulai bekerja Bank Gunung Rizki pada tahun 2010 tepatnya bulan April dan saksi sebagai Marketing;
- Bahwa saksi mulai menangani debitur PT Nagaraja mulai tahun 2018 di bulan Oktober pertama kali masuk berkas kemudian langsung proses di tanggal 14 bulan Desember 2018 ada keputusan untuk akad pertama kalinya;
- Bahwa tugas marketing adalah mencari nasabah, kemudian kalau ada pengajuan diproses meliputi surve lokasi rumah, lokasi jaminan, lokasi usaha, melaporkan hasil surve dan maintenance untuk perjalanan;
- Bahwa debitur PT Nagaraja mengajukan kredit pertama kali masuk peruntukannya untuk pemberian kredit modal kerja untuk pembelian 3 (tiga) bidang lahan tanah kosong masih berupa sawah di daerah Kaliwungu Kudus;
- Bahwa 3 (tiga) bidang lahan tanah kosong tersebut untuk diolah menjadi Perumahan Graha Alka;
- Bahwa pengajuan 3 (tiga) bidang sertifikat yang pertama SHM 326 dengan luas 5.652 m2 terdaftar atas nama Bapak Nyuwantoro Arfat, yang kedua SHM 325 di Desa Gamong dengan luas 2.980 yang ke 3 SHM 1708 di Kaliwungu semuanya terdaftar atas nama Bapak Nyuwantoro Arfat;
- Bahwa dari awal sampai dengan akhir total 12 kali pinjaman;
- Bahwa perjanjian pertama pada tanggal 14 Desember 2018 sejumlah Rp 2000.000.000,- (dua milyar rupiah), kedua plafon Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) tanggal 15 Mei 2019, pinjaman ke 3 (tiga) plafon Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa surat perjanjiannya ada yang membuat dari Admin Pusat, nanti dicetak dibacakan di Kantor;
- Bahwa kalau perjanjian kreditnya yang ke dua dan ke tiga beda karena saksi waktu itu sebagai marketing ikut mendampingi pada saat yang pertama;

Hal. **87** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu surat perjanjian kedua 15 Mei 2019;
- Bahwa status debitur yang sekarang pinjamannya yang saksi tahu macet;
- Bahwa perjanjian awal terjadi proses jual beli antara PT Nagaraja dan Bapak Nyuwantoro Arfat;
- Bahwa kalau SOP nya debitur ada keterlambatan yang pertama diingatkan kalau masih tidak ada pembayaran di kasih surat peringatan 1, 2 dan 3;
- Bahwa saat penanganan saksi waktu ditahun 2018 sampai 2020 itu masih lancar, belum ada surat tagihan setelah saksi pindah tugas saksi tidak mengetahui proses selanjutnya;
- Bahwa dari pinjaman ke 7 sudah mulai ada keterlambatan 61 hari atau sekitar 2 bulan, di pinjaman ke 8 dan seterusnya mulai ada keterlambatan 88 hari sekitar hampir tiga bulan, kemudian pinjaman terkahir 94 hari sekitar 3 bulan;
- Bahwa pinjaman ke 7 tahun 2020 bulan depan saksi sudah pindah tugas hanya menangani sampai pinjaman ke 6 saksi menangani PT Nagaraja;
- Bahwa setelah dilakukan komunikasi dengan debitur PT Nagaraja hanya menyampaikan akan diusahakan pembayaran;
- Bahwa realisasinya pada saat awal awal dulu bisa dibayarkan tetapi keterlambatan tidak sampai lebih dari 2 bulan, dipinjaman 1 sampai 6 itu keterlambatan paling lama 88 hari;
- Bahwa angsuran bulan Juli dibayarkannya tanggal 3 Juli 2020 dibayarkan tanggal 10 Agustus 2020, keterlambatan 38 hari;
- Bahwa saksi sekarang sebagai Kepala kantor di Kas Jatisari salah satu kantor kasnya;
- Bahwa kalau dulu pada tahun 2018 saksi ditempatkan di kas Genuk, dan untuk administratif untuk semuanya di kantor pusat, jadi yang saksi proses di kantor pusat, surve, pelaporan;
- Bahwa saksi memproses pinjaman 1 sampai ke 6;
- Bahwa pinjaman I plafon Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) peruntukannya untuk pembelian 3 bidang tanah kosong;
- Bahwa BPR Gunung Riski mencairkan uang sejumlah Rp 2000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada PT Nagaraja;
- Bahwa pada saat pinjaman itu sudah di acc disiapkan semuanya termasuk leveritas dan sebagainya untuk diakadkan dijadwalkan untuk

Hal. **88** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akad dan pada saat akad itu menghadirkan baik penjual dan pembeli dalam hal ini pembeli Nagராaja penjualnya bapak Nyuwantoro Arfat dan Istri, untuk prosesnya diawal PT Nagராaja akad Kredit kemudian dana cair masuk ke rekening Simapama PT Nagராaja dan dibuatkan rekening di BPR Gunung Rizki, dari dana itu dipindahkan ke penjual ke pak Nyuwantoro Arfat;

- Bahwa dipindahkan dibantu dari BPR Gunung Rizki tetapi sudah ada persetujuan dari PT Nagராaja;
- Bahwa hanya memastikan pembayaran tanah itu sampai ke penjual;
- Bahwa itu merupakan SOPnya, jadi dana pencairan itu tidak langsung diserahkan ke penjual masuk dulu ke rekening tabungan debitur;
- Bahwa harusnya dari penjual ke pembeli langsung;
- Bahwa BPR masih ikut campur disitu karena Proses perbedaan dana itu, misal dari PT Nagராaja ngisi slip untuk dipindahkan ke rekening bank;
- Bahwa yang transaksi tetap PT Nagராaja ditransfer ke rekening Nyuwantoro Arfat;
- Bahwa saksi lupa berapa nominalnya, karena sudah dipotong profesi untuk Notaris dan sebagainya;
- Bahwa untuk jangka waktu yang pertama 6 bulan atau istilahnya pinjaman musiman;
- Bahwa kalau bunganya bulanan selama 6 bulan;
- Bahwa PT Nagராaja membayar sampai dengan bulan ke 6 dan tidak ada pelunasan yang Rp 2.000.000.000,- sampai jatuh tempo tidak ada pelunasan dari Nagராaja;
- Bahwa kemudian diperbarui karena jatuh tempo dan ada jangka waktu lagi kalau di kami tidak ada pelunasan di perpanjang diperbaharui lagi untuk memperpanjang jangka waktunya 6 bulan ke depan lagi;
- Bahwa diperbarui tersebut diinaikan menjadi Rp 2.500.000.000,- peruntukannya untuk modal usaha, karena waktu itu masih berupa sawah tanah kosong;
- Bahwa kalau persisnya saksi tidak tahu, kalau informasinya yang dulu Pak Arfat yang pernah cerita menginformasikan 2,5 injaman Rp 2.500.000.000,- itu dicairkan tidak tahu;

Hal. **89** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



- Bahwa pelaporannya memang saksi tapi ketika acc proses saksi berhenti sampai disitu, artinya setelah acc dari pusat berkas di serahkan ke admin, saksi marketing sampai ke pelaporan saja;
- Bahwa kalau keputusan pasti saksi bantu selain dari kantor dari marketing menginformasikan;
- Bahwa pencairannya saksi sebutkan plafon acc nya riilnya saksi tidak tahu;
- Bahwa terstrukturisasi karena tidak bisa melunasi yang pertama tadi;
- Bahwa mengenai pemecahan sertifikat atau balik nama sertifikat, sertifikat posisi ada di dalam jaminan, kemudian sekarang dari Tergugat sertifikat sudah atas nama Tergugat dan ada sekitar 60 sampai 70 sertifikat saksi tidak tahu;
- Bahwa diawal tadi saksi order ke notarisnya untuk balik nama sekalian balik nama ke Nagaraja;
- Bahwa pencairan balik nama ada potongan untuk profisi adminitrasi notaris dan dari notaris ada proses juga untuk balik nama agar proses kedepan tidak ada masalah;
- Bahwa Arfat gugatan terkait luasan yang selisih itu;
- Bahwa pada waktu itu sudah di mediasi sudah dipertemukan itu saksi tahu.
- Bahwa marketing sudah tidak kontrolnya lagi batasan marketing berhenti setelah keputusan acc nya tadi terkait prosesnya setelah itu ada bagian tersendiri,yang saksi ingat dulu dari Mbak Ayu dan Mas Taufan memberikan informasi jadi proses setelah pencairan tadi pada proses balik nama, diukur ulang ternyata ada selisih yang kami ketahui, perihal perluasan selisih di awal kami tidak tahu,setelah berjalannya itu, pada saat pengukuran ternyata ada selisih itu dan sudah bertemu nagaraja maupun dari pihak Nyuwantoro Arfat sudah dimediasi klir, selisih pembayarannya sudah dibayarkan sudah tidak ada masalah selanjutnya sertifikat bisa beralih ke Nagaraja;
- Bahwa kalau berubahnya ke PT Nagaraja saksi kurang tahu, kalau terkait sengketa tadi luasan itu di pinjaman kalau tidak ke 2 ya ke 3;
- Bahwa saat restrukturisasi sampai 6 kali obyek atau SHM itu masih berupa lahan lahan kosong;

Hal. **90** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perumahan Graha Alka ada pembeli ada konsumen, seharusnya diberitahu kepada BPR, tapi pada saat 1 sampai 6 proses pembangunan belum selesai;
- Bahwa dari pinjaman 2 dan 3 sudah mulai nampak;
- Bahwa mungkin saat peralihan dari saksi karena waktu itu petugas sudah berganti jadi waktu yang saksi pegang belum dapatkan semacam contoh SP3K, jadi pas pinjaman ke 5, ke 6 saksi pasti cek belum ada penghuni sama sekali;
- Bahwa sebelum ada kredit macet rumah itu sudah ada;
- Bahwa pada saat saksi pegang saksi belum memberitahu karena saksi sendiri dari pihak Nagராaja belum menginformasikan kapling yang sudah laku belum menginformasikan ke kami, mungkin setelah itu yang sudah SP3K sudah di acc Bank mungkin yang sudah tersampaikan itu diluar sepengetahuan saksi;
- Bahwa belum ada informasi seperti itu, maksud saksi mungkin setelah pinjaman ke 7 atau berikutnya setelah ada SP3K kami yang dari Bank lain tadi di informasikan ke kami tapi sudah bukan saksi lagi;
- Bahwa pembayaran konsumen ke PT Nagராaja saksi tidak tahu dan saksi sudah di pindahkan ke Jatisari.
- Bahwa yang saksi tahu dulu ada 2 orang pernah dipegang sama Pak Edo dan sempat pernah dipegang kepala HRD saksi pak Lutfi;
- Bahwa 3 SHM sudah dipecah-pecah;
- Bahwa permintaan debitur sebelum kredit macet, dulu di awal pembelian lahan ini memang modal usaha yang nanti akan dibangun perumahan dari tanah gelondong tadi penggabungan gradasi HGB baru di split jadi 60-70 sesuai setplan yang diberikan pada saksi;
- Bahwa dulu diawal ada perubahan pada saat pinjaman yang pertama saksi diberikan setplan itu rencana awal pecah menjadi 77 bergesernya waktu ke sini ada perubahan;
- Bahwa setahu saksi tidak ada kecuali yang penebusan tadi;
- Bahwa penebusannya dari Nagராaja ke kami BPR Gunung Rizki.
- Bahwa diawal Nagராaja pernah menyampaikan untuk KPR kerja sama dengan MANDIRI;
- Bahwa Nagராaja hubungannya dengan BPR Gunung Rizki sebatas pinjam modal kerja;
- Bahwa di pinjaman ke 6 masih SHM tapi diawal tadi yang saksi sampaikan pada saat perjanjian kredit awal kami order ke Notarisnya satu

Hal. **91** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

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)



kesatuan urut dari mulai AJB balik nama, penggabungan, gradasi SHM ke SHGB baru terakhir proses split;

- Bahwa Posisi macet di Nagaraja, kalau misal ada konsumen langsung ke saksi nanti

2. Saksi MARTANTYA BAGUS PERMADI;

- Bahwa saksi melakukan penagihan sejak debitur Nagaraja mulai posisi sudah keterlambatan mulai tahun 2022, kemudian untuk penagihan saksi lakukan di tempat kediaman pengurus PT Nagaraja di Bulungcangkring pecinan Kudus untuk bertemu dengan pengurus Ibu Wahyuningajima, Bapak Sunarto dan suami Ibu Wahyuning Ajima Pak Taufan;

- Bahwa penagihan sesuai prosedur, saksi tagih karena tagihannya sudah tidak ada pembayaran sama sekali;

- Bahwa Reaksi debitur setelah pengiriman SP 1,2,3 dan pra lelang dari pihak debitur menjanjikan untuk pelunasan bertahap yaitu adanya rencana pengambilan beberapa sertifikat tetapi sampai di akhir penghujung 2022 belum ada realissi;

- Bahwa Pak Taufan dari PT Nagaraja sendiri tidak ada pengurusan karena pak Taufan suami dari Ibu Wahyuningajima;

- Bahwa Ibu Wahyuning Ajima sendiri sebagai pengurus di PT Nagaraja;

- Bahwa surat peringatan 1,2,3 sudah diketahui oleh Ibu Wahyuning Ajima;

- Bahwa saksi bukan yang antar surat;

- Bahwa saksi tahu ada surat pemberitahuan pertengahan dan akhir tahun 2022.

- Bahwa setelah surat peringatan itu tidak di tanggapi dimunculkan surat pra lelang;

- Bahwa pemeberitahuan sebelum keluar tanggal penetapan lelang;

- Bahwa yang membuat surat penetapan lelang dari kantor pusat;

- Bahwa kalau untuk pengumuman lelang pertama terbit tanggal 20

Maret 2023;

- Bahwa pemberitahuannya dilayangkan pada pengurus dan penghuni jaminan sebanyak 68 surat;

- Bahwa untuk pemberitahuan lelang ke 2 pad bulan April 2023

- Bahwa saksi menerima itu tahun 2022 di pertengahan anatar

bulan 7-8 sampai akhir;

- Bahwa yang saksi tahu pada saat itu pinjaman sudah final diangka 6,4 milyar;

- Bahwa jaminannya pada saat itu 68 sertifikat SHGB atas nama PT Nagaraja dan pengikatnya APHT;

- Bahwa pengambilan satu sertifikat itu pada tahun 2023;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi ada komunikasi dengan pihak PT kolaborasi dengan pimpinan;
- Bahwa setelah itu ada komunikasi lagi untuk penebusan lagi;
- Bahwa untuk Negosiasi terakhir pada tanggal 23 Oktober 2023 saksi datang ke rumah pak Taufan suami dari Ibu Wahyuning Ajima pada saat itu menjanjikan akan melakukan penebusan kalau tidak 2 atau 3 sertifikat;
- Bahwa untuk nama saksi kurang tahu Cuma hanya tahu SHGBnya nomor 00064;
- Bahwa pelunasan setelah ada pengumuman lelang;
- Bahwa pada saat itu yang melakukan pembayaran nagaraja;
- Bahwa saat saksi membagi surat ada mendengar konsumen yang melakukan pembayaran pelunasan tetapi sertifikatnya belum turun;
- Bahwa pada saat itu saksi menemui 2 orang namanya saksi lupa Cuma dia beli 2 rumah dijadikan satu profesinya guru;
- Bahwa sertifikatnya belum turun sampai sekarang dan dia memberi informasi pada saksi sudah lunas;
- Bahwa kalau terlibat langsung saksi tidak, hanya mendengar karena di PT Nagaraja ada grup jadi ketika ada penebusan untuk SHGB sekian saksi tahu;
- Bahwa menyerahkan SHGB pada pemilik adalah kepala area bisnis;
- Bahwa Sertifikat masih ada 67 sertifikat dari total 68 sudah diambil 1;
- Bahwa sebelum ini masuk ke pra lelang bisa jadi seperti itu, setelah kemacetan ini ditebus dulu, jadi benar 67

Menimbang bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Risalah Nomor 586/37/2023 tanggal 18 April 2023, diberi tanda TT.II-1;
2. Fotokopi Pemohonan Lelang Nomor 365/IX/SU-COL/GR/2022 tanggal 14 September 2022, diberi tanda TT.I-2;
3. Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1555KNL.0901/2023 tanggal 15 Maret 2023, diberi tanda TT.II-3;

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jum'at, tanggal 03 November 2023, sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan;

Hal. **93** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa para pihak dalam perkara *a quo* masing-masing telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis, kecuali Tergugat;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi;

Menimbang, bahwa pada gugatannya Para Penggugat telah mengajukan tuntutan provisi yakni menetapkan dan mengesahkan Gugatan Para Pengugat sebagai Gugatan Perwakilan Kelompok (*class actions*) serta mengesahkan Penundaan eksekusi lelang;

Menimbang, bahwa mengenai permohonan provisi tersebut diatas Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut Pasal 180 HIR yang dimaksud dengan putusan provisional adalah putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak karena sifatnya yang harus dilaksanakan segera, putusan provisional selalu dapat dilaksanakan terlebih dahulu. Jika dihubungkan dengan SEMA No. 03/1978 Tanggal 1 April 1978 pada pokoknya menggariskan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok dalam suatu surat gugatan (vide Tuntutan Provisionil dalam Hukum Acara Perdata pada Praktek Peradilan Penerbit Djambatan);

Menimbang, bahwa dari uraian diatas maka Majelis Hakim berpendapat permohonan Para Penggugat dalam provisional yang memohonkan agar berkenan untuk menetapkan dan mengesahkan Gugatan Para Pengugat sebagai Gugatan Perwakilan Kelompok (*class actions*) serta mengesahkan Penundaan eksekusi lelang, selain dari permohonan tersebut telah mengenai atau berkaitan dengan materi pokok perkara, hal mana ternyata diulang kembali dalam petitum gugatannya (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung 5 Juli 1977, Nomor 279 K/Sip/1976), dan belum mencukupi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR jo SEMA No 03/1978, dengan demikian permohonan provisi *aquo* harus ditolak;

Dalam Eksepsi;

Hal. **94** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I dalam Jawabannya pada pokoknya telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

1. Eksepsi Tentang Kedudukan Hukum (Legal Standing);
 - Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT dapat dikatakan **Tidak Memiliki Legal Standing sebagai Gugatan Perwakilan Kelompok (Class Action)** karena dasar hukum Gugatan Perwakilan Kelompok (Class Action) mengenai Perlindungan Konsumen telah diatur oleh Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam Pasal 46 Ayat 1 huruf C;
 - Bahwa Komite Advokasi Konsumen Graha Alka Kaliwungu dalam surat Gugatannya tidak menunjukkan apakah sudah berbadan hukum atau tidak? Dan apakah memiliki anggaran dasar yang bertujuan untuk kepentingan perlindungan konsumen atau tidak???? Sehingga Ketua dan/atau Anggota Komite Advokasi Konsumen Graha Alka Kaliwungu tidak memiliki Legal Standing sebagai Perwakilan Gugatan Perwakilan kelompok (class action);
2. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);
 - Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT adalah gugatan Wanprestasi namun tidak dijelaskan dengan jelas perbuatan mana yang menunjukkan bahwa TERGUGAT wanprestasi atau tidak memenuhi prestasi, selain itu Gugatan Para Penggugat juga telah mencampur Gugatan wanprestasi (ingkar janji) dengan Gugatan Perwakilan Kelompok (Class Action) yang mana Gugatan Perwakilan Kelompok yang digunakan dasar oleh Para Penggugat adalah Pasal 46 Ayat 1 yaitu mengenai pelanggaran pelaku usaha yang berarti bahwa pelanggaran pelaku usaha merupakan perbuatan melawan hukum;
 - Bahwa dalam perkara ini adalah PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama adalah sebagai Turut Tergugat I, namun demikian dimasukkan dalam pokok perkara yang dianggap melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga hal ini menjadi kerancuan hukum dan menjadikan gugatan Para Penggugat tidak bisa memilih dan menilai pihak mana yang harus di masukkan dalam gugatan dan kapasitasnya sebagai apa, karena seharusnya andaikan Para Penggugat menganggap PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama melakukan Perbuatan Melawan Hukum, seharusnya dijadikan pihak sebagai Tergugat.
 - Perihalnya Gugatan Wanprestasi Tetapi Dalam Positanya Menguraikan Perbuatan Melawan Hukum

Hal. **95** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



3. Eksepsi Tentang Gugatan Kurang Pihak;

- Bahwa tanah yang dijadikan obyek sengketa oleh Para Penggugat adalah menjadi agunan di tempat Turut Tergugat I, dan semua surat-surat pertanahan tersebut adalah, yang mengesahkan adalah BPN Kudus dan sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut, Penggugat dalam Repliknya tertanggal 13 April 2023, pada pokoknya menyatakan seluruh Eksepsi yang diajukan Tergugat dan Turut Tergugat I tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad. 1. Eksepsi Tentang Kedudukan Hukum (*Legal Standing*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim telah menjatuhkan Penetapan terkait pengajuan gugatan perwakilan kelompok (*class action*) tertanggal 14 Juni 2023, yang menyatakan sah gugatan para Penggugat menggunakan prosedur gugatan perwakilan kelompok, dengan adanya Penetapan tersebut, dengan demikian Eksepsi Ad 1. Tentang Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) harus dinyatakan ditolak dan menyatakan bahwa para Penggugat perkara *a quo* memiliki kedudukan hukum (*Legal Standing*) yang ditentukan oleh Undang-undang;

Ad. 2. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang bahwa terkait dengan Eksepsi ini Tergugat menjelaskan alasannya yaitu gugatan Wanprestasi namun tidak dijelaskan dengan jelas perbuatan mana yang menunjukkan bahwa TERGUGAT wanprestasi atau tidak memenuhi prestasi, selain itu Gugatan Para Penggugat juga telah mencampur Gugatan wanprestasi (ingkar janji) dengan Gugatan Perwakilan Kelompok (*Class Action*);

Menimbang bahwa atas alasan dari Tergugat terkait eksepsi ini, Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa untuk dapat menyatakan apakah Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi atau tidak, atau apakah para Penggugat telah mencampur gugatan wanprestasi dengan gugatan perwakilan kelompok, haruslah dibuktikan terlebih dahulu, oleh karenanya alasan Tergugat terkait eksepsi ini haruslah ditolak;



Menimbang bahwa Turut Tergugat I juga mengajukan eksepsi terkait gugatan kabur dengan alasan Turut Tergugat I ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat namun demikian dimasukkan dalam pokok perkara yang dianggap melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga hal ini menjadi kerancuan hukum dan menjadikan gugatan Para Penggugat tidak bisa memilih dan menilai pihak mana yang harus di masukkan dalam gugatan dan kapasitasnya sebagai apa;

Menimbang bahwa terkait dengan alasan Turut Tergugat I diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa penentuan Turut Tergugat I sebagai pihak Turut Tergugat menjadi kewenangan penuh dari para Penggugat dihubungkan dengan perbuatan hukum dari Turut Tergugat I, dengan demikian dengan dijadikannya Turut Tergugat I sebagai pihak Turut Tergugat bukan sebagai Tergugat tidaklah menjadikan gugatan para Penggugat menjadi gugatan kabur atau *obscuur Libel*;

Menimbang bahwa terkait dengan alasan Turut Tergugat I yaitu gugatan wanprestasi tetapi dalam posisinya menguraikan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa gugatan para Penggugat tertanggal pada pokoknya murni tentang wanprestasi yakni sehubungan dengan Tindakan Tergugat yang tidak melaksanakan perjanjian jual beli antara para Penggugat dengan Tergugat, dengan demikian alasan Turut Tergugat I haruslah ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena seluruh alasan baik dari Tergugat maupun Turut Tergugat I terkait dengan eksepsi ini ditolak, maka Eksepsi Ad. 2 ini harus pula dinyatakan ditolak;

Ad. 3. Eksepsi Tentang Kurang Pihak;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I mendalilkan seharusnya BPN ditarik sebagai pihak karena semua surat-surat tanah yang dijadikan obyek sengketa oleh Para Penggugat disahkan BPN Kudus;

Menimbang bahwa jika dihubungkan dengan Yurisprudensi MA No.305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1972 menyatakan "diperbolehkan siapa saja yang melakukan Gugatan atau Penggugat dapat mengajukan Gugatan kepada siapa yang akan digugatnya" dengan kata lain para Penggugat berhak menentukan pihak-pihak siapa yang telah melanggar haknya dan merugikan dirinya dan setelah mempelajari gugatan para Penggugat tidak ada satupun permintaan atau petitum para Penggugat mengenai sertifikat, dengan demikian sudah seharusnya eksepsi Turut Tergugat I haruslah ditolak;

Hal. 97 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Para Penggugat pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa Para Penggugat merupakan Konsumen PT. Nagaraja Nusantara Energi yang berjumlah 16 (enam belas) orang telah membeli unit perumahan Graha Alka Kaliwungu di Desa Gamong, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus, dengan Cash bertahap yang dituangkan dalam PPJB :
 - Nomor 001/L/III/2022 pada tanggal 15 Maret 2022 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn.;
 - Nomor 001/P/LG/XI/2019 pada tanggal 16 November 2019 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn.,
 - Nomor 002/P/LG/III/2020 pada tanggal 23 Maret 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn
 - Nomor 002/P/LG/V/2020 pada tanggal 08 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn
 - Nomor 002/P/LG/VII/2020 pada tanggal 31 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn
 - Nomor 1362/L/EE/X/2019 pada tanggal 04 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Elia Elvi, S.H., M.Kn
 - Nomor 479/Leg/DO/X/2020 pada tanggal 07 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.
 - Nomor 494/Leg/DO/II/2021 pada tanggal 11 Januari 2021 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.
 - Nomor 514/Leg/DO/VI/2021 pada 07 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.
 - Nomor 002/P/LG/VII/2020 pada tanggal 17 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn
 - Nomor 495/Leg/DO/II/2021 pada tanggal 14 Januari 2021 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.
 - Nomor 515/Leg/DO/VI/2021 pada tanggal 22 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.
 - Nomor 490/Leg/DO/XI/2020 pada tanggal 30 November 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.
- Bahwa setelah berjalan Para Penggugat telah membayar angsuran dan sebagian Para Penggugat sudah melunasinya, pada pertengahan tahun 2022 sampai dengan sekarang, Para Penggugat dirugikan oleh PT. Nagaraja Nusantara Energi karena Para Penggugat tidak pernah

Hal. 98 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapatkan kepastian hukum terhadap rumah yang sudah dilunasi dan pembayaran secara cash bertahap, disegel dan akan dilelang oleh Bank BPR Gunung Rizki melalui KPKNL Semarang;

- Bahwa sebelum dilakukan PPJB oleh Tergugat dengan Para Penggugat, rumah-rumah tersebut telah dijaminan kepada PT. BPR Gunung Rizki;
- Bahwa Tergugat telah wanprestasi dimana rumah Para Penggugat yang tidak sedang dijaminan sebagaimana Pasal 2 PPJB dan Pasal 2 AJB serta akan menunjukan dan menghadirkan Sertifikat Asli kepada Para Penggugat paling lambat 6 bulan mulai dari bulan Agustus 2022;
- Bahwa oleh karena itu Para Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat dan mengalami kerugian materi sejumlah Rp 5.014.616.000 (lima miliar empat belas juta enam ratus enam belas ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

No	Nama	Dasar	No Ruma h	Nomo r SHGB ke PT NNE	Uang Masuk	biaya tambaha n untuk Renovas i Banguna n	denda	Jumlah
1	Lusiana wati	PPJB Nomor 002/P/LG/III/2020 pada tanggal 23 Maret 2020 dan kwintasi	A 09	00012	Rp 131,100,000	Rp 85,000,000	Rp 216,100,000	Rp 432,200,000
2	Ernazulia nti	Surat Pernyataan pada tanggal 15 Februari 2022 dan kwintasi	A 07	00010	Rp 156,000,000	Rp 45,000,000	Rp 201,000,000	Rp 402,000,000
3	Ony Apriyanto	PPJB Nomor 001/P/LG/XI/2019 pada tanggal 16 November 2019 dan kwintasi	B 04	00023	Rp 137,646,000	Rp 26,000,000	Rp 163,646,000	Rp 327,292,000

Hal. 99 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4	Aditya Fitriyanto	PPJB Nomor 001/L/III/2022 pada tanggal 15 Maret 2022 dan kwintasi	B 06	00021	Rp 82,830,000	Rp 3,500,000	Rp 86,330,000	Rp 172,660,000
5	Eli Rismawati	Surat Perjanjian Jual Beli Rumah pada tanggal 29 Maret 2021	B 07	00020	Rp 98,000,000	Rp 12,300,000	Rp 110,300,000	Rp 220,600,000
6	Witanto	PPJB Nomor 002/P/LG/V/2020 pada tanggal 08 Mei 2020 dan kwintasi	B 09	00018	Rp 113,448,000	Rp 46,000,000	Rp 159,448,000	Rp 318,896,000
7	Adi Waskita	PPJB Nomor 470/Leg/DO/VII/2020 pada tanggal 31 Agustus 2020 dan kwintasi	B 13	00028	Rp 112,420,000	Rp 4,000,000	Rp 116,420,000	Rp 232,840,000
8	Yulida Dwi Ariyani	Surat Perjanjian Jual Beli rumah pada tanggal 29 Mei 2019 dan kwintasi	B 14	00029	Rp 114,600,000	Rp 130,000,000	Rp 244,600,000	Rp 489,200,000
9	Dodi Rizal Setiawan	PPJB Nomor 1362/L/EE/X/2019 pada tanggal 04 Oktober 2019 dan kwintasi	C 03	00044	Rp 155,375,000	Rp 35,000,000	Rp 190,375,000	Rp 380,750,000
10	Faiq Fajar	PPJB Nomor 479/Leg/DO/X/2020 pada tanggal 07 Oktober 2020	C 06	00041	Rp 128,694,000	Rp 90,000,000	Rp 218,694,000	Rp 437,388,000

Hal. 100 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		dan kwintasi						
11	Adi Novianto	PPJB Nomor 494/Leg/Do/II/2021 pada tanggal 11 Januari 2021 dan kwintasi	C 12	00049	Rp 82,200,000	Rp -	Rp 82,200,000	Rp 164,400,000
12	Harnoto	Akta Jual Beli di hadapan Notaris Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn dan PPJB Nomor 490/Leg/DO/XI/2020 pada tanggal 30 November 2020	D 05	00058	Rp 170,000,000	Rp 43,000,000	Rp 213,000,000	Rp 426,000,000
13	Agung N A	PPJB Nomor 514/Leg/Do/VI/2021 pada 07 Juni 2021 dan kwintasi	D 08	00063	Rp 116,395,000	Rp 35,000,000	Rp 151,395,000	Rp 302,790,000
14	Siti Aisyah	PPJB Nomor 002/P/LG/VII/2020 pada tanggal 17 Juli 2020 dan kwintasi	E 01	00064	Rp 113,000,000	Rp 15,000,000	Rp 128,000,000	Rp 256,000,000
15	Junaedy	PPJB Nomor 495/Leg/DO/II/2021 pada tanggal 14 Januari 2021 dan kwintasi	E 06	00069	Rp 70,800,000	Rp 25,000,000	Rp 95,800,000	Rp 191,600,000
16	Layyina Mawarda	PPJB Nomor 515/Leg/DO/VI/2021 pada tanggal 22 Juni	E 08	00071	Rp 95,000,000	Rp 35,000,000	Rp 130,000,000	Rp 260,000,000

Hal. 101 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



		2021 dan kwintasi						
--	--	----------------------	--	--	--	--	--	--

Menimbang, bahwa Tergugat telah menjawab gugatan Para Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat mengalami kerugian dari perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang dilakukan adalah PARA PENGGUGAT karena sudah selama kurang lebih 1 (satu) Tahun tidak menenuhi kewajibannya terhadap Tergugat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris namun saat ini Para Penggugat masih menempati Rumah dan bangunan milik TERGUGAT;
- Bahwa Perumahan Graha Alka Kaliwungu tersebut adalah milik Tergugat dan Bersertifikat Hak Guna Bangunan atas nama TERGUGAT, pada saat pembelian Para Penggugat tidak pernah menanyakan informasi mengenai perumahan tersebut sedang tidak dijaminakan atau tidak;
- Bahwa terkait persoalan TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I, TERGUGAT telah menyampaikan kepada PARA TERGUGAT dan Konsumen TERGUGAT untuk menunggu penyelesaian masalah yang dihadapi TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I, namun dari 16 Konsumen TERGUGAT yang saat ini sebagai PARA PENGGUGAT justru tidak bersedia menunggu persoalan antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I selesai, PARA PENGGUGAT mengambil langkah upaya sendiri dengan datang ke kantor BPR Gunung Rizki melakukan somasi sampai dengan mengajukan Gugatan wanprestasi/ Gugatan Perwakilan Kelompok (Class Action) terhadap TERGUGAT;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah menjawab gugatan Para Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sejak 14 Desember 2018 Turut Tergugat I dengan Tergugat telah melakukan perjanjian kredit sebesar Rp 2.000.000.000,- (Dua Milyard) dengan jangka waktu 6 bulan, suku bunga 1,5%/bulan atau 18% pertahun dengan agunan 3 SHM dalam perjalanannya pembayaran angsuran lancar namun sebelum jatuh tempo Tergugat mengajukan tambahan fasilitas pinjaman sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sehingga mempunyai 2 fasilitas pinjaman yakni 2 Milyard dan 300 juta dengan agunan yang sama, namun dalam pejalannya Tergugat belum bisa melunasi;
- Bahwa selanjutnya mengajukan permohonan perpanjangan pinjaman dan top up dari rekening sebelumnya menjadi Rp 2.5 Milyard dan hal

Hal. 102 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



tersebut dilakukan sampai pinjaman yang ke-6 dengan jaminan yang sama, dalam perjalannya juga tidak bisa melunasi, akhirnya Tergugat mengajukan perpanjangan waktu pinjaman top up untuk pembangunan 10 unit rumah bagian belakang menjadi Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) dengan jaminan SHGB 00003/Gamong/Lt 7.218 m2 terdaftar a.n PT. Nagaraja Nusantara Energi No. Surat Ukur 01031/Gamong/2020 dan SHGB 00017/Kaliwungu/Lt 527 m2 terdaftar a.n PT. Nagaraja Nusantara Energi No. Surat Ukur 02540/Kaliwungu/2020, yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 081197/GSP/KRD/20 tanggal 10 Agustus 2020;

- Bahwa dalam perjalanannya terbayarkan dan diperpanjang dengan top up pinjaman ke-10 dan 11 sebesar Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) dan Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan 71 (tujuh puluh satu) Sertipikat Hak Guna Bangunan;

- Bahwa dalam perjalanannya telah jatuh tempo tetapi top up dan diperpanjang pada tanggal 26 Januari 2022 dengan pinjaman sebesar Rp. 6.400.000.000,- (enam milyar empat ratus juta rupiah) dengan jaminan yang sama dan setelah pencairan ada penebusan terhadap 1 (satu) SHGB No.019, dan juga tidak lancar yang akhirnya pada saat ini telah melewati jatuh tempo;

- Bahwa pada tanggal 06 Maret 2023 Turut Tergugat I melayangkan/mengirimkan Surat Pemberitahuan Pra Lelang kepada debitur.

- Bahwa Turut Tergugat I tidak dilibatkan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat, padahal obyek yang dijadikan jual beli tersebut adalah dijadikan agunan kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah menjawab gugatan Para Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa TURUT TERGUGAT II telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku karena pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yaitu pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari TERGUGAT sebagai Debitur terhadap Turut Tergugat I;

- Bahwa Turut Tergugat I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada TURUT TERGUGAT II melalui surat Nomor : 365/IX/SU-COL/GR/2022 tanggal 14 September 2022 yang didasarkan pada Pasal 26 PMK Juklak Lelang;

Hal. **103** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa karena telah memenuhi syarat untuk ditetapkan jadwal pelaksanaan lelang, maka TURUT TERGUGAT II menetapkan jadwal lelang terhadap objek sengketa sebagaimana surat Nomor : S-1555/KNL.0901/2023 tanggal 15 Maret 2023.
- Bahwa Turut Tergugat I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang obyek sengketa kepada Tergugat sebagai Debitor sesuai surat Nomor : 128/III/SU-COLL/GR/23 tanggal 20 Maret 2023 dan tembusan surat pemberitahuan dimaksud dikirimkan pula kepada para penghuni jaminan atau obyek sengketa;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa terhadap prosedur pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II atas permohonan dari Turut Tergugat I telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Para Penggugat dan jawaban Tergugat, Turuy Tergugat I dan Turut Tergugat II maka muncul 2 (dua) permasalahan yaitu :

- Apakah benar Tergugat telah wanprestasi terhadap Para Penggugat karena rumah-rumah yang dijual kepada Para Penggugat tidak sedang dalam jaminan sebagaimana Pasal 2 PPJB dan Pasal 2 AJB serta akan menunjukkan dan menghadirkan Sertifikat Asli kepada Para Penggugat paling lambat 6 bulan mulai dari bulan Agustus 2022;
- Ataukah Para Penggugat ingkar janji (wanprestasi) terhadap Tergugat karena selama kurang lebih 1 (satu) tahun tidak melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa mengingat keseluruhan dalil gugatan Para Penggugat telah dibantah oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maka berdasarkan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 163 HIR yang menyatakan "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut", maka kewajiban Para Penggugatlah untuk terlebih dahulu membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukannya tersebut dan Tergugat juga patut dibebani untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa disamping membantah dalil-dalil gugatan Para Penggugat ternyata dalam jawabannya Tergugat juga mendalilkan Para

Hal. **104** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah ingkar janji (wanprestasi) karena tidak membayar angsuran kepada Tergugat selama kurang lebih 1 (satu) tahun, sehingga dalam perkara ini perlu ditetapkan adanya pembagian beban pembuktian. Pendapat Majelis Hakim ini sesuai dengan putusan MA-RI Reg. No : 108 K/Sip/1954 tertanggal 10 Januari 1957 (lihat Hukum acara perdata, O BIDARA, SH dan MARTIN P. BIDARA, SH. Cetakan kedua PT. PRADNYA PARAMITA Jakarta Hal. 58);

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatan pokoknya, yaitu Tergugat telah wanprestasi terhadap Para Penggugat karena rumah-rumah yang dijual kepada Para Penggugat tidak sedang dalam jaminan sebagaimana Pasal 2 PPJB dan Pasal 2 AJB serta akan menunjukkan dan menghadirkan Sertifikat Asli kepada Para Penggugat paling lambat 6 bulan mulai dari bulan Agustus 2022, maka Para Penggugat mengajukan 470 (empat ratus tujuh puluh) bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-470 dan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing bernama Suparmin, Kuswanti dan Mochamad Rifat yang keterangannya adalah sebagaimana tersebut diatas, sedangkan untuk mendukung dalil-dalil sanggahannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-22 dan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama Arifin dan Muhammad Susanto yang keterangannya adalah sebagaimana tersebut diatas, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda TT.I-1 sampai dengan TT.I-48 dan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama Budi Prayitno dan Martantya Bagus Permadi yang keterangannya adalah sebagaimana tersebut diatas, dan Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda TT.II-1 sampai dengan TT.II-3, dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan perselisihan hukum diatas sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat telah wanprestasi terhadap Para Penggugat karena rumah-rumah yang dijual kepada Para Penggugat tidak sedang dalam jaminan sebagaimana Pasal 2 PPJB dan Pasal 2 AJB serta akan menunjukkan dan menghadirkan Sertifikat Asli kepada Para Penggugat paling lambat 6 bulan mulai dari bulan Agustus 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan Para Penggugat, yaitu P-10 s/d P-45, P-50 s/d P-65, P-74 s/d P-85, P-91 s/d P-98, P-105 s/d P-119, P-123 s/d P-136, P-142 s/d P-175, P-179 s/d P-205, P-209 s/d P-244, P-251 s/d P-289, P-295 s/d P-321, P-327 s/d P-343, P-350 s/d P-364, P-368 s/d P-395, P-400 s/d P-419, P-425 s/d 442, P-46 s/d P-49,

Hal. **105** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-73, P-87, P-88, P-90, P-101, P-104, P-122, P-139, P-141, P-177, P-207, P-246, P-250, P-291, P-294, P-323, P-326, P-346, P-366, P-397, P-399, P-421 dan P-424 berupa kwitansi angsuran pembayaran perumahan Graha Alka Kaliwungu kepada Tergugat dan Surat Perjanjian jual beli (PPJB dan AJB), bahwa Para Penggugat antara 2019 sampai dengan 2022 membeli rumah di perumahan Graha Alka Kaliwungu kepada Tergugat dihadapan Notaris/ PPAT Dilla Fadhila Halimi, SH., Elia Elvi, SH., dan Dewi Oktaviana, SH., dan telah mengangsur setiap bulannya dan ada yang sudah lunas;

Menimbang, bahwa disamping itu berdasarkan keterangan saksi Suparmin, Kuswanti dan Mochamad Rifat, Para Penggugat Aditya Fitriyanto dan Junaedy membeli rumah di perumahan Graha Alka Kaliwungu kepada Tergugat dengan kes bertahap dan telah mengangsur setiap bulannya, namun rumah yang dibeli oleh Penggugat Aditya Fitriyanto sebelumnya telah dibeli oleh saksi Mochamd Rifat dari Tergugat dengan DP Rp.36.000.000,- karena tidak di ACC oleh BTN, Mandiri, BNI dan BPD Syariah maka dijual kepada Penggugat Aditya Fitriyanto oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa dalam perkara ini adalah terhadap tanah yang bersertipikat yaitu berupa SHGB (vide P-8, P-69, P-89, P-103, P-139, P-248, P-293, P-325, P-348, P-367, P-423, T-10, TT.I-10, TT.I-21, TT.I-28, TT.I-31, TT.I-32, TT.I-33, TT.I-35, TT.I-36 dan TT.I-38), maka berpedoman dengan hukum pertanahan nasional yakni Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan berikut peraturan pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyatakan "Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah", dan menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi, Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

Hal. **106** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Menimbang, bahwa dalam ketentuan hukum yang berlaku, jual beli atas sebidang tanah hak milik baru dapat dinyatakan sah apabila memenuhi 2 (dua) syarat yaitu terang dan tunai. Yang dimaksud dengan terang adalah jual beli tersebut harus dilakukan atau diketahui oleh pejabat yang berwenang. Sedangkan yang dimaksud dengan tunai adalah terhadap jual beli tersebut telah dilakukan pembayaran seketika itu juga, baik seluruhnya maupun sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Supamin, Kuswanti dan Mochamad Rifat serta bukti P-10 s/d P-45, P-50 s/d P-65, P-74 s/d P-85, P-91 s/d P-98, P-105 s/d P-119, P-123 s/d P-136, P-142 s/d P-175, P-179 s/d P-205, P-209 s/d P-244, P-251 s/d P-289, P-295 s/d P-321, P-327 s/d P-343, P-350 s/d P-364, P-368 s/d P-395, P-400 s/d P-419, P-425 s/d 442, P-46 s/d P-49, P-73, P-87, P-88, P-90, P-101, P-104, P-122, P-139, P-141, P-177, P-207, P-246, P-250, P-291, P-294, P-323, P-326, P-346, P-366, P-397, P-399, P-421 dan P-424, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka dapatlah disimpulkan jual beli yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat yang merupakan konsumen perumahan Graha Alka Kaliwungu tersebut dihadapan Pejabat Pembuata Akta Tanah (PPAT) yang wilayahnya meliputi tempat tanah, sehingga memenuhi pengertian terang dan dibayar sebagian serta ada yang sudah lunas;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan Para Penggugat telah memenuhi syarat terang dan tunai, maka jual beli yang dilakukan Para Penggugat tersebut sah sebagaimana ketentuan 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Para Penggugat dapat membuktikan jual beli dengan Tergugat terhadap perumahan Graha Alka Kaliwungu berupa SHGB sebagaimana bukti P-8, P-69, P-89, P-103, P-139, P-248, P-293, P-325, P-348, P-367, P-423, T-10, TT.I-10, TT.I-21, TT.I-28, TT.I-31, TT.I-32, TT.I-33, TT.I-35, TT.I-36 dan TT.I-38 terletak di Desa Gamong, Kecamatan Kaliwung, Kabupaten Kudus;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum gugatan Para Penggugat yang menyatakan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) demi runtuhnya pertimbangan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan Para Penggugat yaitu P-46 s/d P-49, P-73, P-87, P-88, P-90, P-101, P-104, P-122, P-139, P-141, P-177, P-207, P-246, P-250, P-291, P-294, P-323, P-326, P-346, P-366, P-397, P-399, P-421 dan P-424 berupa PPJB dan AJB dimana dalam perjanjian tersebut, bahwa obyek jual beli baik dalam PPJB maupun AJB belum pernah dijual terlebih dahulu kepada pihak lain dan tidak dijaminan untuk suatu hutang, bebas dari sitaan dan/atau ikatan lain berupa apapun dan tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya, namun berdasarkan keterangan saksi Mochamad Rafit yang menyatakan rumah yang dibeli dari Tergugat dengan DP Rp.36.000.000,- telah dijual kepada Penggugat Aditya Fitriyanto, dan berdasarkan keterangan saksi Suparmin dan Kuswanti yang menyatakan ada orang Bank datang ke lokasi dan PT Nagaraja tidak menginformasikan tanah ini dialihkan ke Bank;

Menimbang, bahwa pertimbangan tersebut diatas bersesuaian dengan jawaban Tergugat, yaitu pada saat pembelian Para Penggugat tidak pernah menanyakan informasi mengenai perumahan tersebut sedang dijaminan atau tidak, sehingga hal ini merupakan pengakuan dari Tergugat sebagaimana Pasal 1925 KUHPerdara disebutkan bahwa "Pengakuan yang diberikan dihadapan hakim merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu, dan juga diperkuat dengan bukti-bukti dari Turut Tergugat I yaitu TT.I-10 s/d TT.I-18, TT.I-20 s/d TT.I-22, berupa surat perjanjian kredit antara Tergugat dan Turut Tergugat I sejak 2018 sampai dengan 2022 dengan jaminan SHBG perumahan Graha Alka Kaliwungu, hal ini bersesuaian dengan saksi-saksi Turut Tergugat I yaitu Budi Prayitno dan Martantya Bagus Permadi, yang menyatakan PT Nagaraja melakukan perjanjian kredit dengan Turut Tergugat sejak 2018 sampai dengan 2022 yang totalnya sampai 12 kali pinjaman dan sekarang status sebagai debitur macet serta diberikan surat peringatan sampai tiga kali;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan, ternyata obyek dalam perkara ini perumahan Graha Alka Kaliwungu berupa SHGB sejak 2018 sampai dengan 2022 telah dijaminan kepada Turut Tergugat I dan tidak memberikan informasi tentang

Hal. **108** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



status obyek jual beli pada saat terjadinya PPJB dan AJB, sehingga Tergugat tidak melakukan prestasi yang dituangkan dalam perjanjian tersebut, dengan demikian Tergugat telah melakukan inkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah wanprestasi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPerduta yang menyatakan "*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*";

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian Pasal 1243 KUHPerduta sebagaimana diatas, karena Tergugat dalam perkara ini tidak melaksanakan prestasinya, maka tidak ada kewajiban dari Para Penggugat untuk melakukan prestasi atas apa yang telah diperjanjikan oleh Tergugat yang mendasarkan pada PPJB dan AJB (bukti P-46 s/d P-49, P-73, P-87, P-88, P-90, P-101, P-104, P-122, P-139, P-141, P-177, P-207, P-246, P-250, P-291, P-294, P-323, P-326, P-346, P-366, P-397, P-399, P-421, P-424 dan bukti T-7, T-8, T-9, T-11 s/d T-22) tersebut, namun dalam perkara ini Para Penggugat telah melakukan prestasinya yaitu melakukan pembayaran angsuran setiap bulan dan ada yang sudah lunas (vide bukti P-10 s/d P-45, P-50 s/d P-65, P-74 s/d P-85, P-91 s/d P-98, P-105 s/d P-119, P-123 s/d P-136, P-142 s/d P-175, P-179 s/d P-205, P-209 s/d P-244, P-251 s/d P-289, P-295 s/d P-321, P-327 s/d P-343, P-350 s/d P-364, P-368 s/d P-395, P-400 s/d P-419, P-425 s/d 442, P-46 s/d P-49, P-73, P-87, P-88, P-90, P-101, P-104, P-122, P-139, P-141, P-177, P-207, P-246, P-250, P-291, P-294, P-323, P-326, P-346, P-366, P-397, P-399, P-421 dan P-424);

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat dibantah oleh Tergugat dalam surat jawabannya, maka adalah adil bila Majelis Hakim juga menilai apakah dalil bantahannya tersebut berdasar hukum ataukah tidak;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-22 dan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama Arifin dan Muhammad Susanto yang keterangannya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan bukti T-7, T-8, T-9, T-10, T-11 s/d T-22, dan TT.I-10 s/d TT.I-18, TT.I-20 s/d TT.I-22, berupa surat perjanjian kredit antara Tergugat dan Turut Tergugat I sejak 2018 sampai dengan 2022 dengan jaminan SHBG perumahan Graha Alka Kaliwungu dan antara 2019 sampai dengan 2022 telah menjual perumahan Graha Alka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kaliwungu kepada Para Penggugat, hal ini telah diakui oleh Tergugat dalam jawabannya bahwa Para Penggugat tidak pernah menanyakan informasi mengenai perumahan tersebut sedang dijaminan atau tidak;

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat juga menyatakan Para Penggugat telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap Tergugat karena selama kurang lebih 1 (satu) tahun tidak melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat, sebagaimana dipertimbangkan diatas ternyata Para Penggugat telah membayar angsuran perumahan Graha Alka Kaliwungu setiap bulan dan ada yang sudah lunas, namun dalam perjalanannya ada pihak Turut Tergugat I pada tahun 2023 melayangkan Surat Pra Lelang dan Pengumuman Lelang sebagaimana bukti TT.I-44, TT.I-45, P-86, P-99, P-100, P-132, P-176, P-206, P-245, P-290, P-322, P-365, P-396, P-420 dan P-443 sehingga Para Penggugat menghentikan pembayaran angsurannya;

Menimbang, bahwa dari fakta dan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat tak satu pun yang mendukung dalil bantahannya, sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil bantahannya, yang menyatakan Para Penggugat telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap Tergugat karena selama kurang lebih 1 (satu) tahun tidak melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Para Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, jual beli yang dilakukan Para Penggugat dengan Tergugat terhadap perumahan Graha Alka Kaliwungu terletak di Desa Gamong, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus yang dituangkan dalam PPJB dan AJB, dinyatakan sah menurut hukum, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan tuntutan Para Penggugat pada petitum ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, Tergugat juga telah diyatakan inkar janji (wanprestasi) karena tidak memberikan informasi tentang status obyek jual beli perumahan Graha Alka Kaliwungu dalam sedang jaminan kepada Para Penggugat, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan tuntutan Para Penggugat pada petitum kelima;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan wanprestasi, berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka Tergugat diwajibkan untuk mengembalikan angsuran yang telah

Hal. **110** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



dibayarkan kepada Tergugat/ membayar kerugian Para Penggugat sebesar Rp. 5.014.616.000 (lima miliar empat belas juta enam ratus enam belas ribu rupiah), disamping itu obyek sengketa dalam perkara ini telah dijamin oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I dan telah dilakukan pengumuman lelang, demi untuk melindungi Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak (vide Sema No. 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Sub Kamar Perdata Umum VIII), sehingga Tergugat layak untuk mengembalikan uang angsuran kepada Para Penggugat, dengan demikian cukup beralasan bagi Majelis Hakim petitem ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan mengembalikan uang angsuran-angsuran kepada Para Penggugat sebagaimana pertimbangan diatas, maka sudah sepantasnya Tergugat juga dihukum untuk membayar kerugian yang dialami Para Penggugat sebesar Rp. 5.014.616.000 (lima miliar empat belas juta enam ratus enam belas ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus, dengan demikian petitu ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Penggugat mengajukan gugatan secara *class action* (perwakilan kelompok) dan telah diatur tata caranya sebagaimana Perma No. 1 Tahun 2002 serta telah memenuhi persyaratan tentang gugatan perwakilan kelompok (*class action*) sebagaimana ditetapkan oleh Majelis Hakim, maka mekanisme pengembalian/ pembayaran kerugiannya kepada Ketua Kelompok I (Penggugat Ernazulianti) dan Ketua Kelompok II (Penggugat Aditya Fitriyanto) yang kemudian akan mendistribusikan atau menyerahkan uang tersebut kepada Para Anggota kelompok, dengan demikian cukup beralasan bagi Majelis Hakim petitem ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa ganti rugi yang dituntut oleh Para Penggugat adalah sebagai akibat dari tidak diberikan informasi status obyek perumahan Graha Alka Kaliwungu dalam jaminan atau tidak mengalami kerugian secara immateriil adalah Rp. 1.000.000.00,00 (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara ini tidak satupun bukti-bukti tersebut menyatakan secara rinci tentang kerugian imateriil maka petitem ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa untuk mengabulkan permohonan terhadap sita jaminan haruslah dipenuhi syarat yuridis yaitu ada dugaan tanah sengketa akan di alihkan serta syarat administratif berupa biaya-biaya yang diperlukan untuk itu;

Hal. **111** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds



Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Penggugat memang mengajukan permohonan untuk sita jaminan akan tetapi tidak memenuhi syarat-syarat yuridis karena selama pemeriksaan dalam persidangan obyek sengketa masih tetap dikuasai Para Penggugat tidak dialihkan kepada pihak lain, sehingga Majelis Hakim tidak melakukan penyitaan terhadap obyek perkara. Dengan demikian cukup berlasan untuk menolak tuntutan Para Penggugat pada petitum ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini yang meminta agar Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat V untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini juga harus ditolak, oleh karena secara hukum bahwa para pihak yang berperkara harus mentaati dan tunduk pada putusan yang telah dijatuhkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dimana Tergugat telah dihukum untuk mengembalikan uang angsuran-angsuran membayar ganti rugi kepada Para Penggugat, dengan demikian putusan ini adalah suatu putusan yang mewajibkan untuk membayar sejumlah uang, sehingga berdasarkan Pasal 611 a Rv terhadap putusan ini tidak dapat dikenakan uang paksa (*Dwang Som*) dengan demikian tuntutan pada petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan *Uitvoerbaar Bij Vooraad* yang diminta oleh Para Penggugat untuk mengabulkannya haruslah memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 180 HIR yaitu :

1. Ada akta otentik atau akta dibawah tangan yang menurut Undang-undang mempunyai kekuatan bukti;
2. Ada putusan yang mempunyai kekuatan pasti (*in kracht van gewijsde*);
3. Ada gugatan provisional yang dikabulkan;
4. Dalam sengketa-sengketa terhadap *bezitsrecht*;

Disamping itu juga harus memperhatikan SEMA No.3 Tahun 2000 dan SEMA No.4 Tahun 2001;

Menimbang, bahwa dari kenyataan yang diperoleh dipersidangan ternyata syarat-syarat tersebut diatas tidak terpenuhi karenanya Majelis Hakim berpendapat tidak ada alasan untuk mengabulkan petitum ini, dan untuk itu tuntutan ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tentang pertimbangan-pertimbang diatas jelas terlihat tuntutan Para Penggugat ada yang dikabulkan dan ada yang ditolak karenanya status petitum pertama harus dinyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditolak, sehingga yang dikabulkan hanya sebagian saja dan menolak untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah dinyatakan di kabulkan untuk sebagian, maka Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam hal ini adalah pihak yang dinyatakan kalah sehingga berdasarkan Pasal 181 HIR harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Putusan yang akan dijatuhkan sudah tepat dan adil;

Menimbang, bahwa alat bukti yang dipergunakan sebagai bahan pertimbangan adalah yang relevan dengan materi Putusan, sehingga alat bukti lain yang tidak ada relevansinya tidak perlu dipertimbangkan;

Memperhatikan Pasal 1243 KUHPerdara, Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1925 KUHPerdara dan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Dalam Provisi;

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Perwakilan Kelompok (*class action*) Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya atas

- AJB atas nama Yohana Ikha Pratiwi yang dibuat dihadapan notaris

Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn;

- PPJB Nomor 001/L/III/2022 pada tanggal 15 Maret 2022 yang

dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn;

- PPJB Nomor 001/P/LG/XI/2019 pada tanggal 16 November 2019

yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H.,

M.Kn;

- PPJB Nomor 002/P/LG/III/2020 pada tanggal 23 Maret 2020 yang

dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn;

- PPJB Nomor 002/P/LG/V/2020 pada tanggal 08 Mei 2020 yang

dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn

Hal. **113** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PPJB Nomor 002/P/LG/VII/2020 pada tanggal 31 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn;
 - PPJB Nomor 1362/L/EE/X/2019 pada tanggal 04 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Elia Elvi, S.H., M.Kn;
 - PPJB Nomor 479/Leg/DO/X/2020 pada tanggal 07 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.;
 - PPJB Nomor 494/Leg/DO/II/2021 pada tanggal 11 Januari 2021 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.;
 - PPJB Nomor 514/Leg/DO/VI/2021 pada 07 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.;
 - PPJB Nomor 002/P/LG/VII/2020 pada tanggal 17 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dilla Fadhila Halimi, S.H., M.Kn;
 - PPJB Nomor 495/Leg/DO/II/2021 pada tanggal 14 Januari 2021 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.
 - PPJB Nomor 515/Leg/DO/VI/2021 pada tanggal 22 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.;
 - PPJB Nomor 490/Leg/DO/XI/2020 pada tanggal 30 November 2020 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Dewi Oktaviana, S.H.;
 - Surat Perjanjian Jual Beli Rumah atas nama Yulida Dwi Ariyani pada tanggal 29 Mei 2019;
 - Surat Pernyataan Lunas atas nama Erna Zulianti pada tanggal 15 Februari 2022;
 - Surat Perjanjian Jual Beli atas nama Eli Rismawati pada tanggal 29 Maret 2021;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
4. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat mempunyai kewajiban pokok untuk mengembalikan/membayar kerugian Para Penggugat sebesar Rp. 5.014.616.000,- (lima miliar empat belas juta enam ratus enam belas ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk menggantikan kerugian materiil dan kewajiban pokok kepada Para Penggugat sebesar Rp. 5.014.616.000,- (lima miliar empat belas juta enam ratus enam belas ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus;

Hal. **114** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan mekanisme pembayaran adalah Tergugat membayar atau menyerahkan kepada Ketua Kelompok I (Penggugat Ernazulianti) dan Ketua Kelompok II (Penggugat Aditya Fitriyanto) yang kemudian akan mendistribusikan atau menyerahkan uang tersebut kepada para anggota kelompok;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat V untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp.4.673.000,00 (Empat juta enam ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus pada hari Jum'at, 22 Desember 2023 oleh kami Lanora Siregar, SH.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Rudi Hartoyo, SH., dan Sumarna, SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari Rabu, tanggal 27 Desember 2023 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Sunarko, SH., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga, kecuali Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V;

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd

Rudi Hartoyo, SH.

Ttd

Sumarna, SH.,MH.

Hakim Ketua.

ttd

Lanora Siregar, SH.,M.H.

Panitera Pengganti

Ttd

Sunarko, SH.

Perincian Biaya Perkara:

Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
Prose/ ATK	: Rp. 75.000,00
PNBP	: Rp. 230.000,00
Penggandaan	: Rp. 374.000,00
Panggilan	: Rp3.094.000,00
Pemeriksaan Setempat (PS)	: Rp. 800.000,00

Hal. **115** dari **116** Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumpah	: Rp.	40.000,00
Lain-lain	: Rp.	10.000,00
Redaksi Putusan	: Rp.	10.000,00
Materai Putusan	: Rp.	10.000,00+
Jumlah	: Rp.	4.673.000,00

(Empat juta enam ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah)

Hal. 116 dari 116 Hal.... Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Kds