



**PUTUSAN**

**Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kapanjen yang mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**M. SYAMSUL ARIEF**, Tempat/Tanggal Lahir Malang, 28 Maret 1977, Umur 43 tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Alamat Jl. Moh.Hatta No. 181 Pendem, Junrejo, Kota Batu, Pekerjaan Direktur PT. Suvarna Bhumi Indonesia, Status Kawin Kawin, bertindak untuk dan atas nama Direksi PT. Suvarna Bhumi Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **M. Ja'far Shodiq, S.H., M.H., & Dhani Apriliyawan, S.H.**, para Advokat pada Kantor hukum MJS Law Firm and Legal Consultant beralamat di Jl. Raya Hatta 186 Penden Junrejo Kota Batu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Januari 2021, telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I B Kapanjen dengan nomor 103 / PH / II /2021 tanggal 15 Februari 2021 untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

M e l a w a n :

**TEGUH RAHARDJO, S.E.**, laki-laki, lahir di Malang, 02 Oktober 1964, umur 57 tahun, beralamat di Jl. Panglima Sudirman No. 04 RT. 13 RW. 002, Pagelaran, Kecamatan Pagelaran, Kabupaten Malang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rudy Sanjaya Arief, SH., Y. Yudhi Wahyu Cahyana, SH. dan Cuwik Liman Wibowo, SH., M.Hum. Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di RUDI SANJAYA ARIEF, SH. & REKAN Perum Sukun Pondok Indah Blok AA.3A, RT. 006 RW. 007 Kelurahan Bandungrejosari, Kecamatan Sukun, Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Februari 2021 yang telah terdaftar pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Kapanjen Kelas IB dengan Nomor : 143/PH/II/2021 tanggal 24 Februari 2021 untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;

**Diana Ika Oktaviani, S.H., M.Kn.**, perempuan, Notaris di Kabupaten Malang, Beralamat di Jl. Raya Malanguko No. 89 – Tumpang Kabupaten Malang. Untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat ;

Halaman 1 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara;  
Setelah mendengar kedua belah yang berperkara;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 8 Februari 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen dengan Register Perkara No. 27/Pdt.G/2021/PN Kpn tanggal 8 Februari 2021, telah menggugat Tergugat dengan dalil sebagai berikut :

Adapun alasan-alasan dan keadaan hukum yang menjadi dasar gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT dahulu terikat Perjanjian Kerjasama dalam ruang lingkup pekerjaan yang akan dijalankan bidang pengolahan lahan untuk dijadikan perumahan Mewah dengan harga terjangkau yang diberi nama AL FATH RESIDENCE, berlokasi di Pagelaran Kecamatan Pagelaran Kabupaten Malang. PENGGUGAT selaku Pihak Pengelola/Developer dan TERGUGAT selaku Pemilik Lahan sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerjasama dihadapan Notaris Diana Ika Oktaviani, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Malang Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 14 tanggal 13 November 2019;
2. Bahwa kerjasama semula berjalan baik dan normal. Namun, kemudian hadir pihak ketiga yang melakukan intervensi dan mempengaruhi pihak TERGUGAT yang mempermasalahkan perjanjian kerjasama hingga menimbulkan perselisihan-perselisihan yang sangat merugikan PENGGUGAT. Karenanya, kemudian disepakati untuk dilakukan perbaikan kerjasama dengan melakukan pembatalan terhadap Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 14 tanggal 13 November 2019, Sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerjasama dihadapan Notaris Diana Ika Oktaviani, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Malang Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama Nomor: 10 tanggal 09 April 2020;
3. Bahwa selanjutnya telah disepakati kembali pembaharuan Perjanjian Kerjasama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang dicatatkan dihadapan Notaris Diana Ika Oktaviani, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Malang yaitu:
  - a. Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 11 tanggal 09 April 2020;
  - b. Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 12 tanggal 09 April 2020;

Halaman 2 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn



4. Bahwa PENGGUGAT selama ini telah menjalankan kewajibannya antara lain pembayaran kepada TERGUGAT selaku pemilik lahan, pekerjaan pemerataan lahan (cut and fill), Pemasaran, Pavingisasi dengan biaya-biaya pengeluaran yang dilakukan oleh PENGGUGAT dan telah mengeluarkan seluruh biaya pengurusan dan Pengelolaan lahan yang seluruhnya berjumlah Rp. 984.177.540,- (sembilan ratus delapan puluh empat juta seratus tujuh puluh tujuh lima ratus empat puluh rupiah);

5. Bahwa atas adanya intervensi pihak ketiga yang kemudian terjadi perselisihan kembali antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang berujung pada Pembatalan Perjanjian Kerjasama yang telah dicatatkan pula dihadapan Notaris yang sama Notaris Diana Ika Oktaviani, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Malang yaitu :

a. Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama Nomor : 12 tanggal 12 Juni 2020;

b. Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama Nomor : 13 tanggal 12 Juni 2020;

6. Bahwa telah disepakati pula dalam Berita Acara yang menjadi bagian tidak terpisahkan atas akta-akta Pembatalan Kerjasama tersebut antara lain :

a. Berita Acara Serah Terima User Al-Fath Residence;

b. Berita Acara Serah Terima Subcon Perumahan Al-Fath Residence;

c. Berita Acara Laporan Pertanggung Jawaban Keuangan Al-Fath Residence;

7. Bahwa TERGUGAT ternyata tidak beriktikad baik untuk bertanggung jawab memenuhi kewajiban terhadap para user dan subcon sebagaimana dalam Berita Acara poin 5 huruf a dan b, Sehingga hal tersebut berdampak terhadap PENGGUGAT yang telah menerima tuntutan baik berupa permintaan ganti rugi dan atau pengembalian uang user termasuk adanya laporan kepada pihak terkait oleh user maupun subcon antara lain :

a. Pengembalian uang User dan ganti rugi kepada an. Muhammad Rojaballah Al Ali Habibe sebesar Rp. 361.500.000,- (tiga ratus enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah);

b. Pengembalian uang User dan ganti rugi kepada an. Isroh Toyibin sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

c. Pengembalian uang User dan ganti rugi kepada an. Chandra Wahyu Sejati sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah);

d. Pengembalian uang User dan ganti rugi kepada an. Eliyana Sinta Bawafi sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Pembayaran Subcon sebesar Rp. 39.375.000 (tiga puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).

Total keseluruhan sebesar Rp. 453.875.000,- (empat ratus lima puluh tiga delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).

8. Bahwa PENGUGAT sudah berupaya mengingatkan kepada TERGUGAT untuk memenuhi tanggung jawab dan kewajibannya kepada User dan Subcon melalui Surat Somasi namun TERGUGAT tidak memiliki itikad baik hingga adanya gugatan aquo;

9. Bahwa wanprestasi adalah perbuatan cedera/ingkar janji yang dilakukan oleh seorang debitur (Subekti, Hukum Perjanjian, hal 54), yang dapat berupa :

- Tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya tapi terlambat;
- Melakukan sesuatu apa yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

10. Bahwa oleh karena TERGUGAT tidak memiliki itikad baik dan sengaja tidak mau bertanggung jawab memenuhi kewajiban terhadap user dan subcon, meskipun sudah diperingatkan berkali kali, menurut hukum TERGUGAT telah melakukan perbuatan Wanprestasi;

11. Bahwa seseorang yang telah melakukan wanprestasi dihukum membayar kerugian atau ganti rugi. Sesuai ketentuan pasal 1239 KUH Perdata, "Tiap tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga".

12. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang tidak mau bertanggung jawab dan memenuhi kewajiban terhadap user dan subcon merupakan perbuatan wanprestasi dan telah menyebabkan PENGUGAT mengalami kerugian maka agar TERGUGAT dihukum terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) antara lain :

- a. Oleh karena tidak dipenuhinya tanggung jawab, kewajiban oleh TERGUGAT akibat konsekuensi dari Pembatalan Perjanjian Kerjasama dan agar tidak menimbulkan kerugian yang berlanjut baik kepada diri PENGUGAT maupun kepada para user, maka Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama Nomor : 11 tanggal 12 Juni 2020 dan Akta

Halaman 4 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

#### 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)



Pembatalan Perjanjian Kerjasama Nomor : 12 tanggal 12 Juni 2020 diatas (poin 4) dapat dinyatakan Batal Demi Hukum dan secara mutatis mutandis menyatakan berlakunya kembali Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 11 tanggal 09 April 2020 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 12 tanggal 09 April 2020.

b. Agar Tergugat membayar ganti rugi kepada PENGUGAT berupa biaya-biaya antara lain :

- Membayar seluruh biaya pengurusan dan Pengelolaan lahan yang seluruhnya berjumlah Rp. 984.177.540,- (sembilan ratus delapan puluh empat juta seratus tujuh puluh tujuh lima ratus empat puluh rupiah);
- Membayar uang biaya ganti rugi user dan subcon yang telah dikeluarkan oleh PENGUGAT keseluruhan sebesar Rp. 453.875.000,- (empat ratus lima puluh tiga delapan ratus tujuh puluh lima rupiah);
- Membayar biaya perkara yang timbul atas pengurusan perkara sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Sehingga total yang harus dibayar (Rp. 453.875.000,- + Rp. 984.177.540 + Rp. 200.000.000,-) sebesar Rp. 1.638.052.540,- (satu milyar enam ratus tiga puluh delapan lima puluh dua lima ratus empat puluh rupiah).

13. Bahwa agar gugatan PENGUGAT tidak menjadi sia-sia (ilusionis) serta dikhawatirkan adanya upaya TERGUGAT melepaskan diri dari kewajibannya untuk membayar ganti kerugian yang diputuskan oleh pengadilan, maka mohon Pengadilan Negeri Kepanjen berkenan meletakkan sita jaminan atas harta benda milik TERGUGAT, yaitu berupa :

- Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00357, Surat Ukur Nomor : 00126/Pagelaran/2018, seluas 6.132M2. NIB : 1230330700362 atas nama TEGUH RAHARDJO, Sarjana Ekonomi;
- Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00268, Surat Ukur Nomor : 00034/Pagelaran/2013, seluas 1.392 M2. NIB : 1230330700274 atas nama TEGUH RAHARDJO, Sarjana Ekonomi;

Masing-masing berlokasi di Desa Pagelaran Kecamatan Pagelaran Kabupaten Malang;

14. Bahwa untuk menjaga kepentingan Penggugat, maka mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi, verzet (perlawanan) ataupun upaya hukum lain.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen Cq. Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;
3. Menyatakan Batal dan Tidak Sah Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama Nomor : 11 tanggal 12 Juni 2020 dan Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama Nomor : 12 tanggal 12 Juni 2020;
4. Menyatakan sah dan berlaku kembali Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 11 tanggal 09 April 2020 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 12 tanggal 09 April 2020;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT berupa biaya, rugi dan bunga, yaitu :
  - Membayar seluruh biaya pengurusan dan Pengelolaan lahan yang seluruhnya berjumlah Rp. 984.177.540,- (sembilan ratus delapan puluh empat juta seratus tujuh puluh tujuh lima ratus empat puluh rupiah);
  - Membayar uang biaya ganti rugi user dan subcon yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT keseluruhan sebesar Rp. 453.875.000,- (empat ratus lima puluh tiga delapan ratus tujuh puluh lima rupiah);
  - Membayar biaya perkara yang timbul atas pengurusan perkara sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);Total yang harus dibayar (Rp. 453.875.000,- + Rp. 984.177.540 + Rp. 200.000.000,-) sebesar Rp. 1.638.052.540,- (satu milyar enam ratus tiga puluh delapan lima puluh dua lima ratus empat puluh rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta kekayaan TERGUGAT berupa :
  - Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00357, Surat Ukur Nomor : 00126/Pagelaran/2018, seluas 6.132M2. NIB : 1230330700362 atas nama TEGUH RAHARDJO, Sarjana Ekonomi;
  - Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00268, Surat Ukur Nomor : 00034/Pagelaran/2013, seluas 1.392 M2. NIB : 1230330700274 atas nama TEGUH RAHARDJO, Sarjana Ekonomi;

Halaman 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada upaya banding, kasasi, verzet (perlawanan) ataupun upaya hukum lain;
8. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk patuh pada putusan perkara ini;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini;

Atau :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka Penggugat mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan pihak Penggugat Hadir kuasanya tersebut, pihak Tergugat hadir kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir ataupun menyuruh orang lain hadir meskipun telah dipanggil sebagaimana relas panggilan nomor 27 / Pdt.G / 2021 / PN Kpn masing-masing tanggal 09 Februari 2021, tanggal 18 Februari 2021, tanggal 29 Maret 2021 dan tanggal 08 April 2021 secara patut dan alasan ketidakhadiran tersebut bukanlah alasan yang sah ;

Menimbang bahwa, berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melakukan Mediasi dengan menunjuk MUHAMAD AULIA REZA UTAMA, S.H., sebagai Hakim Mediator pada Pengadilan Negeri Kepanjen, namun berdasarkan Laporan Hasil Mediasi Tanggal 24 Maret 2021 tidak terjadi kesepakatan perdamaian diantara kedua belah pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut, selanjutnya dibantah oleh Tergugat dengan mengajukan jawaban pada tanggal 21 April 2021, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Surat Gugatan Penggugat Tidak Sah karena ada dua Surat Kuasa.
  - 1.1. Bahwa Surat Gugatan Penggugat menjadi tidak sah, dimana Surat Kuasa Penggugat di dalam persidangan ini terdapat dua surat kuasa telah terjadi tumpang tindih antara surat kuasa yang satu dengan surat kuasa yang lain, sehingga mengakibatkan Surat Kuasa mana yang akan

Halaman 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

#### 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)



digunakan oleh kuasa hukum Penggugat di dalam mewakili Penggugat atau Pemberi Kuasa di dalam perkara ini.

1.2. Bahwa di dalam perkara ini ada dua surat kuasa yang diajukan di dalam persidangan ini, yaitu :

a. Surat Kuasa tertanggal 4 Januari 2021, dimana surat kuasa khusus ini yang telah terdaftar secara ecourt pada tanggal 8 Februari 2021 sebagai syarat pendaftaran perkara dengan tertulis hanya satu penerima Kuasa yaitu M. Ja'far Shodiq, S.H., M.H, namun pada persidangan tanggal 17 Februari ternyata tidak pernah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen, sehingga di waktu persidangan tersebut tidak dihadirkan surat kuasa khusus yang asli sesuai yang terdapat pada pendaftaran sistem Ecourt pada tanggal 8 Februari 2021 yaitu surat kuasa yang tertanggal 4 Januari 2021 dimana tertulis hanya satu penerima Kuasa yaitu : M. Ja'far Shodiq, S.H., M.H.

b. Bahwa pada persidangan pada tanggal 17 Februari 2021, ternyata Kuasa Hukum Penggugat malah menghadirkan dan mengajukan surat kuasa khusus yang sebaliknya yang telah dilakukan perubahan dengan penambahan satu penerima Kuasa lain yaitu kuasa hukum atas nama Dhani Apriliyawan, S.H yang telah terdaftar pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen dengan Nomor : 103/PH/II/2021 tanggal 13 Februari 2021 sehingga surat kuasa tersebut tertulis menjadi atas nama M. Ja'far Shodiq, S.H., M.H dan Dhani Apriliyawan, S.H, dimana keduanya sebagai kuasa hukum dari Penggugat di dalam persidangan ini.

c. Bahwa selanjutnya pada setiap persidangan yang hadir hanyalah satu kuasa hukum yaitu atas nama Dhani Apriliyawan, S.H saja dan satu kuasa hukum yang bernama M. Ja'far Shodiq, S.H., M.H tidak pernah menghadiri persidangan sama sekali.

1.3. Bahwa dengan adanya dua surat kuasa khusus ini, maka muncul pertanyaan surat kuasa mana yang akan dipakai dan sah serta berhak digunakan sebagai syarat mewakili penggugat atau pemberi kuasa di dalam perkara ini, karena di satu sisi Gugatan Penggugat terdaftar secara ecourt pada tanggal 8 Februari 2021 tidak akan terdaftar dan terproses kalau tidak ada surat kuasa yang terdaftar sebagai awal pendaftaran, sehingga surat kuasa yang dipakai adalah tertanggal 4 Januari 2021 terdaftar secara ecourt pada tanggal 8 Februari 2021 sebagai syarat





pendaftaran perkara dimana tertulis hanya satu penerima Kuasa (M. Ja'far Shodiq, S.H., M.H), sehingga di dalam persidangan pada tanggal 17 Februari 2021 surat kuasa yang asli inilah yang harus dipakai dan dimasukkan di dalam berkas perkara serta diajukan kepada Majelis Hakim di dalam persidangan sebagai dasar mewakili Penggugat dengan terlebih dahulu di daftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen.

1.4. Bahwa ternyata pada tanggal 17 Februari 2021 kuasa hukum Penggugat malah mengajukan dan diterima oleh Majelis Hakim yaitu surat kuasa khusus tertanggal 4 Januari 2021 dan terdaftar pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen dengan Nomor : 103/PH/II/2021 tanggal 13 Februari 2021 sehingga tertulis menjadi dua kuasa hukum yaitu : M. Ja'far Shodiq, S.H., M.H dengan Dhani Apriliyawan, S.H.

1.5. Bahwa di dalam perkara ini jika Penggugat melalui kuasa hukumnya menggunakan surat kuasa khusus tertanggal 4 Januari 2021 terdaftar secara ecourt pada tanggal 8 Februari 2021 sebagai syarat pendaftaran perkara dimana tertulis hanya satu penerima Kuasa yaitu : M. Ja'far Shodiq, S.H., M.H, maka surat kuasa dan gugatan ini menjadi sah, namun kuasa hukum atas nama Dhani Apriliyawan, S.H menjadi tidak sah menjadi kuasa hukum untuk mewakili Penggugat di dalam perkara ini karena di dalam surat kuasa tersebut tidak pernah ada nama Dhani Apriliyawan, S.H sebagai kuasa hukum, padahal selama persidangan kuasa hukum yang selalu hadir adalah Dhani Apriliyawan, S.H.

1.6. Bahwa jika di dalam perkara ini Penggugat melalui kuasa hukumnya menggunakan surat kuasa khusus tertanggal 4 Januari 2021 dan terdaftar pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen dengan Nomor : 103/PH/II/2021 tanggal 13 Februari 2021 sehingga tertulis menjadi (M. Ja'far Shodiq, S.H., M.H dengan Dhani Apriliyawan, S.H) keduanya sebagai kuasa hukum, maka Gugatan Penggugat menjadi tidak sah atau cacat karena surat kuasa yang baru berdiri sendiri oleh karenanya tidak melekat dengan Gugatannya sebagaimana terdaftar di awal pendaftaran secara ecourt, sehingga Gugatan ini harus dicabut terlebih dahulu dan di daftarkan ulang dari awal. Oleh karena itu dengan adanya tumpang tindih dua surat kuasa yang ada di dalam perkara ini menjadi kabur dan rancu serta tumpang tindihnya surat kuasa khusus yang pada akhirnya membuat surat Gugatan Penggugat menjadi tidak sah.



Bahwa berdasarkan uraian dalil eksepsi diatas, maka sudah seharusnya Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Veklaard).

2. Gugatan Penggugat Error In Persona atau Diskualifikasi In Person.

2.1. Bahwa Surat Gugatan Penggugat telah terjadi Error In Persona dan dikualifikasikan sebagai Diskualifikasi In Person karena Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan.

2.2. Bahwa inti di dalam Gugatan Penggugat adalah Penggugat menggugat Tergugat dengan dalil adanya Perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat karena tidak bertanggungjawab memenuhi kewajiban terhadap para user dan subcon sebagaimana berita acara point 5 huruf a dan b, sehingga Penggugat telah menerima tuntutan baik berupa permintaan ganti rugi dan atau pengembalian uang user dan subcon.

2.3. Bahwa kalau Penggugat di dalam perkara ini menggugat Tergugat dengan kapasitas Penggugat bertindak untuk dan atas nama Direksi PT. Suvarna Bhumi Indonesia dimana Penggugat sebagai Direktornya adalah sudah tidak benar dan tidak masuk akal, karena Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 14 tanggal 13 September 2019 telah dibatalkan oleh Penggugat dengan Tergugat dengan telah terbit Akta Pembatalan Perjanjian kerjasama dengan Nomor : 10 tertanggal 09-04-2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, oleh karenanya dengan dibatalkannya Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 14 tanggal 13 September 2019, maka hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat telah selesai di dalam kerjasama pengolahan lahan sebagaimana yang tertuang di dalam perjanjian a quo. Oleh karena kapasitas Penggugat di dalam perkara ini menjadi tidak sah secara hukum.

2.4. Bahwa kalau dasar hukum Penggugat dalam menggugat Tergugat saat ini dengan menggunakan dua akta yang lain yaitu Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 11 tanggal 09 April 2020 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 12 tanggal 09 April 2020 dengan sangat jelas dan tegas dimana Penggugat sudah tidak bertindak lagi untuk dan atas nama Direksi PT. Suvarna Bhumi Indonesia dalam kapasitas dan jabatannya sebagai Direktur dalam melakukan perjanjian kerjasama dengan Tergugat, namun di dalam dua perjanjian a quo ternyata faktanya Penggugat bertindak perseorangan atau pribadi, apalagi dua akta q auo juga telah dibatalkan oleh Penggugat dan Tergugat. Oleh karenanya sudah sangat jelas dan tegas di dalam perkara ini Penggugat menjadi tidak mempunyai hak untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggugat perkara yang disengketakan saat ini dan sudah seharusnya gugatan ini menjadi tidak sah secara hukum dan haruslah ditolak atau tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan uraian dalil eksepsi diatas, maka sudah seharusnya Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Veklaard).

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan di dalam eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap terulang kembali di dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa menanggapi dalil gugatan point 1 dan 2 dari Penggugat terkait Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 14 tanggal 13 September 2019 antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, disini Tergugat akan memberi penjelasan dan tanggapan sebagai berikut:

2.1. Bahwa memang benar adanya antara Penggugat dengan Tergugat telah terikat Perjanjian Kerjasama dalam ruang lingkup pengolahan lahan untuk dijadikan Perumahan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 00357, surat ukur Nomor : 00126/Pagelaran/2018, seluas : 6.132 M2 atas nama Tergugat, dimana di dalam perjanjian tersebut Penggugat sebagai Pengelola bertindak untuk dan atas nama serta kapasitasnya sebagai Direktur PT. Suvarna Bhumi Indonesia dan Tergugat selaku pemilik lahan, sebagaimana Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 14 tanggal 13 September 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat.

2.2. Bahwa di dalam pasal 5 hak dan kewajiban Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 14 tanggal 13 September 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat telah tercantum hak dan kewajiban Para pihak, Namun dikarenakan tidak terpenuhinya isi perjanjian a quo, dimana Penggugat sebagai pihak kedua atau Pengelola lahan tidak pernah transparan serta tidak pernah memberikan laporan keuangan atau penghasilan dari jual beli lahan dengan user serta tidak adanya pembagian profit kepada pihak Tergugat sebagai pemilik lahan, sehingga pasal 5 hak dan kewajiban di dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 14 tanggal 13 September 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat telah dilanggar oleh Penggugat karena semua dilakukan sendiri oleh pihak Penggugat tanpa sepengetahuan dan koordinasi dari Tergugat selaku pemilik lahan dan rekan kerja.

Halaman 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

### 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)



2.3. Bahwa karena timbul persolan tersebut, maka Penggugat dengan Tergugat telah sepakat melakukan pembatalan Akta Perjanjian Kerjasama No. 14 tanggal 13 September 2019 dengan telah terbit Akta Pembatalan Perjanjian kerjasama dengan No. 10 tertanggal 09-04-2020 yang intinya adalah Akta Perjanjian Kerjasama No. 14 tanggal 13 September 2019 telah batal dan masing-masing pihak mengaku telah saling menerima dan tidak akan ada tuntutan atau Gugatan dikemudian hari.

Jadi menurut Kami Tergugat, persoalan tersebut telah selesai dan tidak ada hubungan hukum kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat lagi dan hal tersebut berakibat hukum adanya pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat (vide Pasal 1451 dan 1452 KUHPerdara)

2.4. Bahwa terkait dalil Penggugat yang mengatakan adanya perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat terkait kerjasama a quo karena adanya intervensi dari pihak ketiga hal tersebut tidak benar dan mengada-adanya belaka, dan silahkan buktikan di dalam persidangan nantinya sehingga adanya kebenaran hukum bukan hanya cerita dan logika semata tanpa dasar hukum yang jelas.

2.5. Bahwa sebenarnya disini Penggugat hanya ingin menutupi kesalahannya saja dengan memutarbalikkan fakta, yang sebenarnya adalah pihak Penggugat sebagai Pengelola lahan tidak pernah transparan serta tidak pernah memberikan laporan keuangan atau penghasilan dari jual beli lahan dengan user serta tidak adanya pembagian profit kepada pihak Tergugat dan inilah yang membuat antara Penggugat dengan Tergugat terjadi perselisihan, sehingga terjadi pembatalan atas Akta Perjanjian Kerjasama No. 14 tanggal 13 September 2019 dengan telah terbit Akta Pembatalan Perjanjian kerjasama dengan No. 10 tertanggal 09-04-2020, maka dengan uraian diatas sudah seharusnya dalil Gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

3. Bahwa menanggapi dalil gugatan point 3 dan 5 dari Penggugat terkait Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 11 tanggal 09 April 2020 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 12 tanggal 09 April 2020 antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, disini Tergugat akan memberi penjelasan dan tanggapan sebagai berikut :

3.1. Bahwa terkait Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 11 tanggal 09 April 2020, memang benar adanya antara Penggugat dengan Tergugat telah terikat Perjanjian Kerjasama dalam ruang lingkup pengolahan lahan untuk dijadikan Perumahan atas sebagian dari sebidang tanah Sertifikat

Halaman 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor : 00357, surat ukur Nomor : 00126/Pagelaran/2018, seluas : 4.858 M2 atas nama Tergugat, Namun persoalannya disini, dimana Penggugat sebagai Pengelola pribadi atau perseorangan atau sudah tidak bertindak untuk dan atas nama serta kapasitasnya sebagai Direktur PT. Suvarna Bhumi Indonesia dan Tergugat selaku pemilik lahan. Jadi intinya di dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 11 tanggal 09 April 2020 hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah kerjasama dalam pengolahan lahan adalah kerjasama perorangan bukan kerjasama antara PT. Suvarna Bhumi Indonesia dengan Tergugat, sehingga Tergugat di dalam Akta a quo tidak pernah bekerjasama lagi dengan PT. Suvarna Bhumi Indonesia NAMUN bekerjasama dengan Penggugat secara pribadi (Vide Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 11 tanggal 09 April 2020 identitas para pihak halaman 2).

- 3.2. Bahwa di dalam perjanjian kerjasama ini sekali lagi telah terulang kembali dikarenakan tidak terpenuhinya isi perjanjian a quo, dimana Penggugat sebagai pihak kedua atau Pengelola lahan tidak transparan dan tidak memberikan laporan keuangan atau penghasilan dari jual beli lahan dengan user serta tidak adanya pembagian profit kepada pihak Tergugat sebagai pemilik lahan, sehingga pasal 4 hak dan kewajiban di dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 11 tanggal 09 April 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat telah dilanggar oleh Penggugat dan semua dilakukan sendiri oleh pihak Penggugat tanpa sepengetahuan dari Tergugat, selain itu disini Tergugat juga menjadi terbebani untuk membayar angsuran kepada pihak Bank sebesar 10 Juta tiap bulannya setelah pihak Penggugat tidak lagi melakukan pembayaran angsuran sebagaimana di dalam Perjanjian tersebut, padahal di dalam perjanjian tersebut tertulis pembayaran pokok hutang dan biaya bunga atas pinjaman tersebut men jadi beban operasional pelaksanaan proyek perumahan. (Vide Pasal 3 Akta Perjanjian Kerjasama No. 11 tanggal 09 April 2020)
- 3.3. Bahwa dengan persoalan tersebut diatas dimana Penggugat dengan Tergugat telah sepakat melakukan pembatalan Akta Perjanjian Kerjasama No. 11 tanggal 09 April 2020 dengan telah terbit Akta Pembatalan Perjanjian kerjasama dengan No. 12 tertanggal 12-06-2020 yang intinya adalah Akta Perjanjian Kerjasama No. 11 tanggal 09 April 2020 telah batal dan masing-masing pihak mengaku telah saling

Halaman 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

#### 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)





menerima dan tidak akan ada tuntutan atau Gugatan dikemudian hari. Jadi menurut Kami Tergugat, persoalan tersebut telah selesai dan tidak ada hubungan hukum kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat lagi dan hal tersebut berakibat hukum adanya pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat (vide Pasal 1451 dan 1452 KUHPerdara)

3.4. Bahwa terkait Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 12 tanggal 09 April 2020 antara Penggugat dengan Tergugat memang benar adanya telah terjadi perjanjian kerjasama namun bukan terkait pengolahan lahan untuk dijadikan perumahan namun pengolahan lahan untuk dijadikan kavling atau jual kavling atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 00268, surat ukur Nomor : 00034/Pagelaran/2013, seluas : 1.392 M2 atas nama Tergugat, Namun persoalannya disini, dimana Penggugat sebagai Pengelola pribadi atau perseorangan atau sudah tidak bertindak untuk dan atas nama serta kapasitasnya sebagai Direktur PT. Suvarna Bhumi Indonesia dan Tergugat selaku pemilik lahan. Jadi intinya di dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 12 tanggal 09 April 2020 hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah kerjasama dalam pengolahan lahan kavlingan adalah kerjasama perorangan bukan kerjasama antara PT. Suvarna Bhumi Indonesia dengan Tergugat, sehingga Tergugat di dalam Akta a quo tidak pernah bekerjasama lagi dengan PT. Suvarna Bhumi Indonesia NAMUN bekerjasama dengan Penggugat secara pribadi (Vide Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 12 tanggal 09 April 2020 identitas para pihak halaman 1 dan 2).

3.5. Bahwa di dalam perjanjian kerjasama ini sekali lagi telah terulang kembali dikarenakan tidak terpenuhinya isi perjanjian a quo, dimana Penggugat sebagai pihak kedua atau Pengelola lahan tidak transparan dan tidak memberikan laporan keuangan atau penghasilan dari jual beli lahan kavlingan dengan user serta tidak adanya pembagian profit kepada pihak Tergugat sebagai pemilik lahan atau Penggugat telah menyimpang dari isi perjanjian, Pasal 6 dan 7 terkait pembagian hasil atau profit di dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 12 tanggal 09 April 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat telah dilanggar oleh Penggugat karena semua dilakukan sendiri oleh pihak Penggugat tanpa sepengetahuan dari Tergugat.



- 3.6. Bahwa dengan timbulnya persoalan tersebut, Penggugat dengan Tergugat telah sepakat melakukan pembatalan Akta Perjanjian Kerjasama No. 12 tanggal 09 April 2020 dengan telah terbit Akta Pembatalan Perjanjian kerjasama dengan No. 13 tertanggal 12-06-2020 yang intinya adalah Akta Perjanjian Kerjasama No. 12 tanggal 09 April 2020 telah batal dan masing-masing pihak mengaku telah saling menerima dan tidak akan ada tuntutan atau Gugatan dikemudian hari. Jadi menurut Kami Tergugat, persoalan tersebut telah selesai dan tidak ada hubungan hukum kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat, maka hal tersebut berakibat hukum adanya pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat (vide Pasal 1451 dan 1452 KUHPerdara)
- 3.7. Bahwa terkait dalil Penggugat yang mengatakan adanya perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat terkait kerjasama a quo karena adanya intervensi dari pihak ketiga hal tersebut tidak benar dan mengada-adanya belaka, dan silahkan buktikan di dalam persidangan nantinya sehingga adanya kebenaran hukum bukan hanya cerita dan logika semata tanpa dasar hukum yang jelas.
- 3.8. Bahwa sebenarnya disini Penggugat hanya ingin menutupi kesalahannya saja dengan memutarbalikkan fakta, yang sebenarnya adalah pihak Penggugat sebagai Pengelola lahan tidak pernah transparan serta tidak pernah memberikan laporan keuangan atau penghasilan dari jual beli lahan dengan user serta tidak adanya pembagian profit kepada pihak Tergugat dan inilah yang membuat antara Penggugat dengan Tergugat terjadi perselisihan, sehingga terjadi pembatalan atas Akta Perjanjian Kerjasama No. 11 tanggal 09 April 2020 dengan telah terbit Akta Pembatalan dengan Nomor No. 12 tertanggal 12-06-2020 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 12 tanggal 09 April 2020 dengan telah terbit Akta Pembatalan Perjanjian kerjasama dengan 13 tertanggal 12-06-2020, maka dengan uraian diatas sudah seharusnya dalil Gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
4. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat terkait adanya penuntutan ganti rugi atau pengembalian uang kepada user pembeli tanah itu sudah seharusnya menjadi kewajiban dari Penggugat karena selama ini pihak Penggugatlah yang telah melakukan transaksi jual beli tanah milik Tergugat tanpa melalui dan persetujuan dari pihak Tergugat.



5. Bahwa dengan telah dibatalkannya Akta Perjanjian Kerjasama No. 14 tanggal 13 September 2019 dengan telah terbit Akta Pembatalan Perjanjian kerjasama dengan No. 10 tertanggal 09-04-2020, Akta Perjanjian Kerjasama No. 11 tanggal 09 April 2020 dengan telah terbit Akta Pembatalan Perjanjian kerjasama dengan No. 12 tertanggal 12-06-2020 yang intinya adalah Akta Perjanjian Kerjasama No. 11 tanggal 09 April 2020 dan Akta Perjanjian Kerjasama No. 12 tanggal 09 April 2020 dengan telah terbit Akta Pembatalan Perjanjian kerjasama dengan No. 13 tertanggal 12-06-2020 yang intinya adalah Akta Perjanjian Kerjasama No. 12 tanggal 09 April 2020, semua persoalan yang dihadapi Penggugat dengan para pembeli lahan milik Tergugat apalagi yang menerima pembayaran adalah pihak Penggugat, maka sudah sewajarnya Penggugatlah yang bertanggungjawab dan sungguh sangat aneh ketika saat ini Penggugat menuntut Tergugat untuk mengembalikan uang Penggugat yang telah dikembalikan kepada para Pembeli tanah atau user.

6. Bahwa sebenarnya di dalam perkara ini, pihak Tergugatlah yang merasa dirugikan atas tindakan dan perbuatan Penggugat yang menjual tanah milik Tergugat padahal Penggugat sendiri belum melakukan kewajiban melakukan pelunasan kepada Tergugat atas uang pengganti lahan Tergugat, malahan disini Tergugat juga masih terbebani harus membayar angsuran kepada Bank atas salah satu asset Tergugat yang menjadi jaminan atas kerjasama dengan Penggugat yang akhirnya batal.

7. Bahwa kalau yang menjadi dasar Penggugat menuntut adalah berita acara serah terima user dan subcon, sampai hari ini Tergugat masih menjalankannya ke beberapa user dan subcon dan mereka bersabar, yang para user telah meminta pertanggungjawaban kepada Penggugat sebagaimana dalil Penggugat adalah user yang tidak mau lagi meneruskan dengan Tergugat dan adalah wajar ketika para user tersebut meminta uang kembali kepada Penggugat karena semua uang user yang memakai adalah Penggugat.

8. Bahwa menanggapi dalil Penggugat point 5 terkait berita acara yang menjadi bagian tidak terpisahkan atas Akta-Akta Pembatalan Kerjasama, adalah dalil yang mengada-ada karena menurut Tergugat berita acara tersebut adalah berdiri sendiri dan bukan bagian dari Akta Pembatalan Kerjasama, karena berita acara tersebut terbit setelah Akta Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat telah dibatalkan oleh Penggugat dan Tergugat. Selain pada itu 3 berita acara tersebut hanyalah sebagai akta kesepakatan dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat, apalagi berita acara tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat tanpa menyebutkan tempat dan tanggal pembuatannya, sehingga berita acara tersebut menjadi tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga menjadi tidak tepat dan tetap jika Penggugat menggunakan dasar tersebut untuk menggugat Tergugat, karena hal tersebut sudah menjadi ranah antara Tergugat dengan para user dan subcon yang tidak pernah menuntut Tergugat karena memang berita acara tersebut masih dijalankan oleh Tergugat.

9. Bahwa selanjutnya dalil posita dalam gugatan semuanya telah ditolak oleh Tergugat dan jika ada dalil-dalil Penggugat yang secara khusus tidak ditanggapi oleh Tergugat, mohon dianggap telah ditolak oleh Tergugat, karena tidak relevan untuk ditanggapi oleh Tergugat.

10. Bahwa Tergugat menduga kuat, alasan dan keinginan Penggugat menggugat Tergugat adalah hanya ingin mencari keuntungan pribadi dengan membuat dalil-dali gugatan yang tidak masuk akal.

Maka berdasarkan apa yang teruraikan di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim Yth, memutuskan :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima. (niet onvankelijk verklaard)

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).
2. Menolak sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat atas obyek sengketa a quo.
3. Menyatakan Tergugat tidak terbukti melakukan cedera janji atau wanprestasi.
4. Menyatakan Tergugat tidak perlu membayar uang ganti rugi kepada Penggugat.
5. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini sesuai hukum yang berlaku.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, kami Tergugat mohon putusan yang adil menurut Hukum.

Halaman 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

### 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 atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 28 April 2021 dan atas replik tersebut, Tergugat mengajukan duplik tertanggal 5 Mei 2021, Replik dan Duplik tersebut untuk singkatnya dalam uraian Putusan ini dianggap telah termuat dan seluruhnya terlampir dalam Berita acara Persidangan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat untuk membuktikan dalil Gugatannya dipersidangan mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto Copy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Suvarna Bhumi Indonesia No. 07 Tanggal 20-06-2019, diberi tanda P-1;
2. Foto Copy Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : Ahu-0030817.AH.01.01 Tahun 2019 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Suvarna Bhumi Indonesia Tanggal 28 Juni 2019, diberi tanda P-2;
3. Foto Copy Berita Acara Serah Terima User Al-Fath Residence Antara M. Syamsul Arief dengan Teguh Rahardjo, SE., diberi tanda P-3;
4. Foto Copy Berita Acara Laporan Pertanggung-Jawaban Keuangan Al-Fath Residence Antara M. Syamsul Arief Dengan Teguh Rahardjo, SE., diberi tanda P-4;
5. Foto Copy Berita Acara Serah Terima Subcon Perumahan Al-Fath Residence Antara M. Syamsul Arief Dengan Teguh Rahardjo, SE., diberi tanda P-5;
6. Foto Copy Berita Acara Penggantian Jual Beli Rumah Di Al-Fath Residence Pagelaran Dengan Perumahan Azvina Regency Gondanglegi Antara M. Syamsul Arief Dengan Muhammad Rojaballah Al Ali Habibie, diberi tanda P-6;
7. Foto Copy Akta Perjanjian Kerjasama PT. Suvarna Bhumi Indonesia No. 14 Tanggal 13 November 2019, diberi tanda P-7;
8. Foto Copy Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama No. 10 Tanggal 09 April 2020 antara Teguh Rahardjo, Sarjana Ekonomi dengan M. Syamsul Arief disebut juga Muhammad Syamsul Arief, diberi tanda P-8;
9. Foto Copy Akta Perjanjian Kerjasama No. 11 Tanggal 09 April 2020 antara Teguh Rahardjo, Sarjana Ekonomi dengan M. Syamsul Arief disebut juga Muhammad Syamsul Arief, diberi tanda P-9;
10. Foto Copy Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama No. 12 Tanggal 12 Juni 2020 antara Teguh Rahardjo, Sarjana Ekonomi dengan M. Syamsul Arief disebut juga Muhammad Syamsul Arief, diberi tanda P-10;

Halaman 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Foto Copy Akta Perjanjian Kerjasama No. 12 Tanggal 09 April 2020 antara Teguh Rahardjo, Sarjana Ekonomi dengan M. Syamsul Arief disebut juga Muhammad Syamsul Arief, diberi tanda P-11;
12. Foto Copy Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama No. 13 Tanggal 12 Juni 2020 antara Teguh Rahardjo, Sarjana Ekonomi dengan M. Syamsul Arief disebut juga Muhammad Syamsul Arief, diberi tanda P-12;
13. Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 268, Surat Ukur Nomor : 00034/Pagelaran/2013, seluas 1.392 M2. NIB : 12.30.33.07.00274 atas nama Pemegang Hak TEGUH RAHARJO, SE., diberi tanda P-13;
14. Foto Copy Berita Acara Pengembalian Uang Muka Dan Tanda Jadi Pembelian Rumah Di Perumahan Al Fath Residence Pagelaran Atas Nama Isaroh Toyibin, diberi tanda P-14;
15. Foto Copy Kwitansi Nomor : 00916 Refund Pembayaran C-01 Al Fath Residence Atas Nama Isaroh Toyibin, diberi tanda P-15;
16. Foto Copy Berita Acara Pengembalian Uang Muka Dan Tanda Jadi Pembelian Rumah Di Perumahan Al Fath Residence Pagelaran Atas Nama Chandra Wahyu Sejati, diberi tanda P-16;
17. Foto Copy Kwitansi Nomor : 00797 Refund Pembayaran C-06 Al Fath Residence Atas Nama Chandra Wahyu Sejati, diberi tanda P-17;
18. Foto Copy Berita Acara Pengembalian Uang Muka Dan Tanda Jadi Pembelian Rumah Di Perumahan Al Fath Residence Pagelaran Atas Nama Eliyana Sinta Bawafi, diberi tanda P-18;
19. Foto Copy Print Out Bank Mandiri, Bukti Transfer Dari PT. Suvarna Bhumi Indonesia Kepada Eliyana Sinta Bawati Tertanggal 26 Februari 202 tentang Pengembalian Uang User Al Fath, diberi tanda P-19;
20. Foto Copy Tanda Terima Pembayaran Azka Villa Sub Contractor And Supplyer Tertanggal 09 September 2020, diberi tanda P-20;
21. Foto Copy Tanda Terima Pembayaran Azka Villa Sub Contractor And Supplyer Tertanggal 24 September 2020, diberi tanda P-21;
22. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 00357 Desa Pagelaran, Nama Pemegang Hak Teguh Raharjo, SE. NIB. 1230330700362, Surat Ukur Tgl 09-01-2019 No. 00126/Pagelaran/2018 Luas 6.132 M2, diberi tanda P-22;
23. Foto Copy Rencana Anggaran Biaya Kavling Al Fath Residence, diberi tanda P-23;
24. Foto Copy Rencana Anggaran Biaya Perumahan Al Fath Residence, diberi tanda P-24;

Halaman 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Foto Copy Siteplan Lahan Kavling Al Fath Residence, diberi tanda P-25;
26. Foto Copy Siteplan Lahan Perumahan Al Fath Residence, diberi tanda P-26;
27. Foto Copy Realisasi RAB Al Fath, diberi tanda P-27;
28. Foto Copy Tagihan Pelunasan Pekerjaan Cut & Fill Dan Pekerjaan Sirtu Jalan Gelar Padat Kepada PT. Suvarna Bhumi Indonesia tanggal 07 Februari 2020, diberi tanda P-28;
29. Foto Copy Resume Laporan Keuangan PT. Suvarna Bhumi Indonesia Perumahan Alfath Residence, diberi tanda P-29;
30. Foto Copy Buku Besar Al-fath PT. Suvarna Bhumi Indonesia, diberi tanda P-30;
31. Foto Copy Buku Kas Umum Alfath Residence Bulan Desember 2019, diberi tanda P-31;
32. Foto Copy Buku Kas Umum Alfath Residence Bulan Januari 2020, diberi tanda P-32;
33. Foto Copy Buku Kas Umum Alfath Residence Bulan Februari 2020, diberi tanda P-33;
34. Foto Copy Buku Kas Umum Alfath Residence Bulan Maret 2020, diberi tanda P-34;
35. Foto Copy Buku Kas Umum Alfath Residence Bulan April 2020, diberi tanda P-35;
36. Foto Copy Surat Perjanjian Jual Beli Rumah di Al-Fath Residence No. Kavling A-23 seluas  $\pm$  87,64 M2 dengan type 45 antara M.Syamsul Arief bertindak atas nama PT. Suvarna Bhumi Indonesia dengan Muhammad Rojaballah Al Ali Habibie tanggal 24-03-2020, diberi tanda P-36;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Penggugat tersebut berupa foto copy yang telah dicocokkan sesuai aslinya, bukti surat mana semuanya telah diberi materai secukupnya menurut Undang-Undang.

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Para Penggugat juga mengajukan bukti saksi sebanyak 3 (tiga) orang, dimana saksi-saksi tersebut telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Saksi MUSA BAMBANG ARIWIBOWO, menerangkan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi mengetahui adanya Berita Acara Serah Terima User Al-Fath Residence, Berita Acara Serah Terima Subcon Perumahan Al-Fath Residence dan Berita Acara Laporan Pertanggung Jawaban Keuangan Al-Fath Residence yang dibuat dihadapan notaris Diana Ika Oktaviani, S.H., M.Kn.;
- Bahwa, saksi mengetahui mengenai akta pembatalan perjanjian kerjasama tanggal 12 Juni 2020 antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, Berita Acara Serah Terima User Al-Fath Residence, Berita Acara Serah Terima Subcon Perumahan Al-Fath Residence dan Berita Acara Laporan Pertanggung Jawaban Keuangan Al-Fath Residence ditanda tangani terlebih dahulu selanjutnya dibuat akta pembatalan perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, timbulnya Berita Acara Serah Terima User Al-Fath Residence, Berita Acara Serah Terima Subcon Perumahan Al-Fath Residence dan Berita Acara Laporan Pertanggung Jawaban Keuangan Al-Fath Residence dan akta pembatalan perjanjian kerja sama karena kedua belah pihak baik penggugat maupun tergugat sudah menyepakati karena sudah sama sama tidak cocok bekerja sama;
- Bahwa, setelah adanya serah terima subkon dari penggugat kepada Tergugat maka untuk kelanjutan pembangunan di Al-Fath residence menjadi tanggung jawab Tergugat, akan tetapi ketika subkon meminta pembayaran biaya pembangunan di Al-Fath residence kepada Tergugat malah diarahkan kembali ke penggugat sehingga akhirnya yang membayar Subkon adalah penggugat;
- Bahwa, user yang membeli lahan perumahan di Al-Fath Residence ada yang secara KPR dengan hanya membayar uang muka/DP dan ada yang membayar secara cash / tunai;
- Bahwa, uang pembayaran dari User User sebagian dipergunakan untuk operasional meliputi pemerataan lahan, pavingisasi dan pembangunan kantor pemasaran dan sebagian diserahkan ke Tergugat;
- Bahwa, kondisi awal di perumahan Al-Fath Residence berupa lahan Tebu dan sekarang kondisi lahan perumahan tersebut sudah tertata dengan baik dan menarik;
- Bahwa, lahan di perumahan Al-Fath Residence terdiri dari 2 Sertifikat Hak Milik yaitu, Sertifikat Hak Milik Nomor 00357, Surat Ukur Nomor : 00126/Pagelaran/2018, seluas 6.132M2. NIB : 1230330700362 atas nama TEGUH RAHARDJO, Sarjana Ekonomi berada di bagian belakang dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00268, Surat Ukur Nomor : 00034/Pagelaran/2013,

Halaman 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

#### 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

seluas 1.392 M2. NIB : 1230330700274 atas nama TEGUH RAHARDJO, Sarjana Ekonomi berada di bagian depan;

- Bahwa, sebagai mitra tergugat dahulu saksi mendapat hasil dari penjualan lahan milik tergugat ke PT. Suvarna Bhumi Indonesia, sedangkan dari PT. Suvarna Bhumi Indonesia saksi belum dapat hasil karena pembangunan di Al-Fath Residence berhenti ditengah jalan;
- Bahwa, penggugat dan Tergugat kerjasama dalam bidang perumahan di Al-Fath Residence dan bentuk kerjasama tersebut tertuang dalam akta perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan notaris Diana Ika Oktaviani, S.H., M.Kn.;
- Bahwa, saksi menyaksikan penandatanganan perjanjian kerjasama yang pertama antara penggugat selaku direktur PT. Suvarna Bhumi Indonesia dengan Tergugat di dalam kantor notaris Diana Ika Oktaviani, S.H., M.Kn. dan pada penandatanganan perjanjian kerjasama yang kedua yang hadir di notaris penggugat selaku direktur PT. Suvarna Bhumi Indonesia, Tergugat, Ir. Benny Setiawan dan ketika itu saksi berada diluar kantor notaris Diana Ika Oktaviani, S.H., M.Kn.;
- Bahwa, lahan perumahan Al-Fath Residence terletak di Desa Pagelaran Kecamatan Pagelaran Kabupaten Malang;
- Bahwa, sepengetahuan saksi sebelum ada Perjanjian Kerja Sama yang kedua terlebih dahulu ada pembatalan perjanjian kerja sama yang pertama antara penggugat dengan tergugat;
- Bahwa, pembatalan perjanjian kerja sama antara penggugat dengan Tergugat dikarenakan ada ketidak cocokan dalam perjanjian pertama dan perlu ada penambahan klausul-klausul;
- Bahwa, pada perjanjian kerjasama yang pertama antara penggugat dengan Tergugat biaya operasional perumahan Al-Fath Residence yang menanggung penggugat selaku direktur PT. Suvarna Bhumi Indonesia;
- Bahwa, sepengetahuan saksi ada 1 user yang sudah membayar penuh dan oleh pihak PT. Suvarna Bhumi Indonesia langsung dibangun rumah dan saat ini rumah tersebut sudah jadi;
- Bahwa, user membayar pembelian perumahan dan kavling di al-fath residence dengan cara transfer ke nomor rekening PT. Suvarna Bhumi Indonesia dan setiap ada uang pembayaran masuk di rekening PT. Suvarna Bhumi Indonesia tergugat meminta untuk di transferkan ke rekening tergugat;
- Bahwa, yang melakukan pekerjaan pembangunan perumahan di al-fath residence adalah subkon dan pembayaran subkon atas pekerjaan

Halaman 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn



pembangunan perumahan akan dibayar penggugat selaku direktur PT. Suvarna Bhumi Indonesia setelah selesai pengerjaan perumahan sesuai dengan surat perjanjian kerja yang sudah disepakati;

- Bahwa, sepengetahuan saksi penggugat selaku direktur PT. Suvarna Bhumi Indonesia sudah membayar subkon setelah pekerjaan selesai;
- Bahwa, sepengetahuan saksi pembatalan perjanjian kerjasama yang kedua karena uang pembayaran pembelian perumahan dan kavling di Al Fath Residence yang dibayarkan user melalui rekening PT. Suvarna Bhumi Indonesia selalu diminta Tergugat;
- Bahwa, sepengetahuan saksi penggugat selaku direktur PT. Suvarna Bhumi Indonesia mengajukan gugatan terhadap Tergugat dikarenakan setelah ada pembatalan kerjasama antara penggugat dengan Tergugat user user kembali meminta pertanggung jawaban kepada penggugat dengan alasan Tergugat tidak memenuhi kewajiban kewajibannya kepada user user;
- Bahwa, user user dan subkon sudah diberitahu oleh penggugat selaku direktur PT. Suvarna Bhumi Indonesia mengenai pembatalan perjanjian kerjasama antara penggugat dengan Tergugat berikut berita acara serah terimanya;
- Bahwa, permasalahan antara penggugat dengan Tergugat pernah diselesaikan dengan musyawarah, penggugat sudah berupaya mengingatkan Tergugat untuk memenuhi tanggung jawab dan kewajibannya kepada user user dan subkon akan tetapi tergugat tidak ada niat baik untuk memenuhi tanggung jawab dan kewajibannya kepada user dan subkon;
- Bahwa, user user yang membeli perumahan dan kavling di al-fath residence belum mendapat split Sertifikat Hak Milik karena Tergugat tidak mau menandatangani berkas split Sertifikat Hak Milik lahan perumahan tersebut yang sudah dipersiapkan notaris Diana Ika Oktaviani, S.H., M.Kn.;
- Bahwa, saksi tidak tahu alasan Tergugat tidak bersedia menandatangani berkas-berkas untuk split Sertifikat Hak Milik perumahan al-fath residence tersebut;
- Bahwa, user user yang membeli perumahan dan kavling di al-fath residence belum dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) akan tetapi hanya dibuatkan ikatan jual beli;
- Bahwa, penggugat menyerahkan kepada Tergugat uang pembayaran dari user dengan cara transfer ke rekening Tergugat;
- Bahwa, jumlah keseluruhan uang yang sudah diserahkan penggugat selaku direktur PT. Suvarna Bhumi Indonesia kepada Tergugat kurang lebih

Halaman 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp. 400.000.000,00 ( empat ratus juta rupiah ) untuk tepatnya sejumlah berapa rupiah saksi tidak tahu;

- Bahwa, setelah ada berita acara serah terima subkon perumahan al-fath residence dari penggugat kepada tergugat, subkon sudah dibayar oleh penggugat sekitar kurang lebih Rp. 70 Juta ( tujuh puluh juta rupiah );
- Bahwa, akibat pembatalan perjanjian kerja sama antara penggugat selaku direktur PT. Suvarna Bhumi Indonesia dengan tergugat, penggugat selaku direktur PT. Suvarna Bhumi Indonesia mengalami kerugian dikarenakan harus mengembalikan uang user user dan subkon yang jumlah totalnya saksi tidak tahu;
- Bahwa, yang telah membayar pembelian perumahan secara lunas di al-fath residence adalah Muhammad Rojaballah Al Ali Habibe akan tetapi uang pembayaran yang sudah dibayarkan ke penggugat diminta kembali oleh Muhammad Rojaballah Al Ali Habibe yang pada akhirnya penggugat memberikan ganti berupa perumahan di wilayah gondanglegi, Kabupaten Malang;
- Bahwa, sepengetahuan saksi perumahan yang dibangun penggugat selaku direktur PT. Suvarna Bhumi Indonesia untuk user atas nama Muhammad Rojaballah Al Ali Habibe sudah dibangun akan tetapi belum naik atap;
- Bahwa, obyek perjanjian kerja sama yang pertama dan perjanjian kerja sama yang kedua antara penggugat dengan Tergugat adalah sama yaitu di perumahan al-fath residence yang terletak di Desa pagelaran kecamatan pagelaran kabupaten malang;
- Bahwa, lahan perumahan al-fath residence terdiri dari 2 Sertifikat Hak Milik, SHM Nomor 00268 seluas 1.392 M2. atas nama TEGUH RAHARDJO, Sarjana Ekonomi berada di notaris Diana Ika Oktaviani, S.H., M.Kn., sedangkan SHM Nomor 00357 seluas 6.132M2. atas nama TEGUH RAHARDJO, Sarjana Ekonomi dianggunkan tergugat di BPR;
- Bahwa, lahan dengan Sertifikat Hak Milik No. 00357 seluas 6.132 m2 atas nama TEGUH RAHARDJO, Sarjana Ekonomi dianggunkan tergugat di BPR setelah ada kerja sama antara penggugat dengan tergugat dan uangnya yang menerima tergugat;
- Bahwa, dalam menanda-tangani Berita Acara Serah Terima User Al-Fath Residence, Berita Acara Serah Terima Subcon Perumahan Al-Fath Residence dan Berita Acara Laporan Pertanggung Jawaban Keuangan Al-Fath

Halaman 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

#### 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

Residence penggugat bertindak sebagai direktur PT. Suvarna Bhumi Indonesia;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi ACHMAD YANI, SE, menerangkan:

- Bahwa, saksi sebagai subkon pelaksana pembangunan unit rumah di Al-Fath Residence;
- Bahwa, Al-Fath Residence tersebut terletak di Desa Pagelaran Kecamatan Pagelaran Kabupaten Malang sejak awal pembangunan tahun 2020;
- Bahwa, sebagai subcon di Al-Fath Residence Sudah 2 unit rumah saksi bangun;
- Bahwa, sepengetahuan saksi di perumahan Al-Fath Residence selain dijual perumahan juga dijual kavling;
- Bahwa, saksi mengetahui dalam kerjasama antara penggugat dengan tergugat ada pembatalan perjanjian kerjasama ;
- Bahwa, pihak penggugat maupun pihak tergugat telah memberitahukan kepada saksi perihal Adanya pembatalan perjanjian kerjasama antara penggugat dengan tergugat ;
- Bahwa, dengan adanya pembatalan perjanjian kerjasama tersebut tanggung jawab penggugat terhadap subcom mengenai biaya pelaksanaan pembangunan perumahan dilimpahkan kepada tergugat;
- Bahwa, dengan adanya pembatalan perjanjian kerjasama tersebut saksi sebagai subcom tidak meneruskan pelaksanaan pembangunan perumahan di Al-Fath Residence karena ketika saksi mengkonfirmasi tergugat mengenai kelanjutan pelaksanaan pembangunan perumahan di Al-Fath Residence tersebut tergugat menunggu perijinan selesai;
- Bahwa oleh karena tidak ada kepastian dari tergugat akan kelanjutan pelaksanaan pembangunan perumahan di Al-Fath Residence dan pembayar biaya pelaksanaan pembangunan perumahan di Al-Fath Residence yang sudah saksi keluarkan, maka saksi berkoordinasi dengan PT. Suvarna Bhumi Indonesia dan meminta pertanggung jawaban mengenai biaya pelaksanaan pembangunan perumahan di Al-Fath Residence karena awal perjanjian saksi sebagai subcon dengan PT. Suvarna Bhumi Indonesia dan saksi tidak pernah menanda-tangani berita acara Serah Terima Subcon Perumahan Al-Fath Residence dari penggugat kepada tergugat yang pada akhirnya PT. Suvarna

Halaman 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

**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

Bhumi Indonesia hanya membayarkan opname kepada saksi biaya pelaksanaan pembangunan yang sudah saksi kerjakan;

- Bahwa, saksi melaksanakan pembangunan perumahan Al-Fath Residence berada diatas lahan tergugat;
- Bahwa, saksi melakukan perjanjian kerjasama dengan PT. Suvarna Bhumi Indonesia dalam pelaksanaan pembangunan perumahan di Al-Fath Residence pada tanggal dan bulan saksi lupa di tahun 2020 di hadapan notaris;
- Bahwa, hak dan kewajiban saksi sebagai subcon dalam perjanjian kerjasama dengan PT. Suvarna Bhumi Indonesia adalah melaksanakan pembangunan perumahan di Al-Fath Residence dan menerima pembayaran dari melaksanakan pembangunan perumahan di Al-Fath Residence dengan termin pembayaran 4 kali;
- Bahwa, setelah adanya pembatalan kerjasama antara penggugat dengan tergugat hak-hak saksi yang terbayarkan oleh PT. Suvarna Bhumi Indonesia sejumlah Rp. Rp. 39.375.000 (tiga puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

### 3. Saksi T.UMAR HAINI,S.AG,menerangkan:

- Bahwa saksi membeli rumah di perumahan alfath residence untuk anak saksi yaitu Muhammad Rajaballah Habibi dan saksi membeli rumah di perumahan alfath residence yang nomor A 23;
- Bahwa saksi membeli rumah di perumahan alfath residence dengan harga promo sebesar Rp. 267.000.000,00 ( dua ratus enam puluh tujuh juta rupiah ) setelah ditawarkan menjadi sebesar Rp. 215.000.000,00 ( Dua ratus lima belas juta rupiah ) dengan membayar cash secara bertahap dan sampai saat ini sudah lunas;
- Bahwa dalam perjanjian depan notaris PT. Suvarna Bhumi Indonesia akan segera membangun rumah yang saksi beli di perumahan Al Fath Residence setelah ada pembayaran lunas dan setelah saksi melunasi pembayaran ada progress dari PT. Suvarna Bhumi Indonesia membangun rumah yang saksi beli tersebut;
- Bahwa sampai pada bulan juni 2020 pembangunan rumah yang saksi beli di perumahan Al Fath Residence masih berjalan dan pada pertengahan bulan juni 2020 rumah yang dibangun tersebut sudah keliatan berdiri namun belum selesai 100 %, kemudian pembangunan diberhentikan;

Halaman 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa sepengetahuan saksi penghentian pembangunan rumah saksi di perumahan Al Fath Residence karena ada permasalahan antara PT. Suvarna Bhumi Indonesia dengan tergugat selaku pemilik lahan dan setelah saksi mengkonfirmasi direktur PT. Suvarna Bhumi Indonesia dan pemilik lahan dalam hal ini tergugat saksi mendapat penjelasan bahwa ada pembatalan perjanjian kerjasama antara PT. Suvarna Bhumi Indonesia dengan tergugat selaku pemilik lahan;
- Bahwa saksi mendapatkan berita acara serah terima dari PT. Suvarna Bhumi Indonesia melalui pos;
- Bahwa isi dari berita acara serah terima dan akta pembatalan perjanjian kerjasama antara PT. Suvarna Bhumi Indonesia dengan tergugat yaitu setelah ada berita acara serah terima yang bertanggung jawab atas kelanjutan pembangunan rumah di perumahan Al Fath Residence yang sudah dibeli oleh user dilimpahkan kepada tergugat dan yang bertanggung jawab meneruskan pembangunan adalah tergugat;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak kenal dengan tergugat dan baru tahu dengan tergugat ketika ada masalah antara PT. Suvarna Bhumi Indonesia dengan tergugat, dan saksi baru mengetahui kalau tergugat adalah pemilik lahan di perumahan Al Fath Residence, selanjutnya saksi mendatangi dan berkomunikasi dengan tergugat untuk minta pertanggung-jawaban akan tetapi oleh tergugat saksi hanya dijanjikan saja dengan alasan site plan belum selesai;
- Bahwa tergugat pernah mengajak saksi bertemu di hadapan notaris untuk menyelesaikan permasalahan pembangunan rumah saksi akan tetapi di notaris tidak ada itikat baik dari tergugat dan tidak ada kesepakatan penyelesaian dan tergugat malah meminta saksi untuk pindah notaris dan saksi tidak bersedia karena sepengetahuan saksi berkas-berkas dan akta awalnya berada di notaris Diana dan apabila pindah notaris nantinya pasti akan ada masalah lain;
- Bahwa oleh karena tergugat masih tidak ada kejelasan dan tidak ada itikat baik akhirnya saksi memutuskan kembali menemui PT. Suvarna Bhumi Indonesia untuk meminta pertanggung-jawaban karena awal perjanjian pembelian rumah di Al Fath Residence saksi dengan PT. Suvarna Bhumi Indonesia dan pada akhirnya PT. Suvarna Bhumi Indonesia bersedia bertanggung-jawab dan rumah saksi di Al Fath Residence di ganti dengan rumah yang di Astina Regency;

Halaman 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk rumah pengganti di astina regency dibuatkan kesepakatan kerjasama antara saksi dengan PT. Suvarna Bhumi Indonesia dan saksi ikut membubuhkan tanda tangan dalam kesepakatan tersebut;
- Bahwa setelah saksi mengadakan kesepakatan kerjasama dengan PT. Suvarna Bhumi Indonesia saksi tidak pernah lagi berhubungan atau berkomunikasi dengan tergugat;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui dan tidak pernah ditunjukkan oleh PT. Suvarna Bhumi Indonesia mengenai denah perumahan Al Fath Residence;
- Bahwa rumah yang digantikan oleh PT. Suvarna Bhumi Indonesia harganya lebih mahal dari harga rumah yang sebelumnya, harga rumah sebelumnya seharga Rp. 215.000.000,00 ( Dua ratus lima belas juta rupiah ) dan harga rumah pengganti yang sekarang di astina regency seharga Rp.361.500.000,00 ( Tiga ratus enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah );

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Tergugat untuk membuktikan bantahannya, dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto Copy Akta Perjanjian Kerjasama No. 14 Tanggal 13 September 2019 antara Teguh Rahardjo, Sarjana Ekonomi dengan M. Syamsul Arief disebut juga Muhammad Syamsul Arief, diberi tanda, diberi tanda T-1;
2. Foto Copy Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama No. 10 Tanggal 09 April 2020 antara Teguh Rahardjo, Sarjana Ekonomi dengan M. Syamsul Arief disebut juga Muhammad Syamsul Arief, diberi tanda T-2;
3. Foto Copy Akta Perjanjian Kerjasama No. 11 Tanggal 09 April 2020 antara Teguh Rahardjo, Sarjana Ekonomi dengan M. Syamsul Arief disebut juga Muhammad Syamsul Arief, diberi tanda T-3;
4. Foto Copy Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama No. 12 Tanggal 12 Juni 2020 antara Teguh Rahardjo, Sarjana Ekonomi dengan M. Syamsul Arief disebut juga Muhammad Syamsul Arief, diberi tanda T-4;
5. Foto Copy Akta Perjanjian Kerjasama No. 12 Tanggal 09 April 2020 antara Teguh Rahardjo, Sarjana Ekonomi dengan M. Syamsul Arief disebut juga Muhammad Syamsul Arief, diberi tanda T-5;

Halaman 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto Copy Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama No. 13 Tanggal 12 Juni 2020 antara Teguh Rahardjo, Sarjana Ekonomi dengan M. Syamsul Arief disebut juga Muhammad Syamsul Arief, diberi tanda T-6;
7. Foto Copy Pengikatan Jual Beli nomor : 06 tanggal 11-12-2020 antara Teguh Rahardjo, Sarjana Ekonomi ditulis juga Teguh Raharjo, Sarjana Ekonomi dengan Niken Dwiastutiningsih, diberi tanda T-7;
8. Foto Copy Lampiran Surat Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Cipta Karya Kabupaten Malang nomor : 653.1/183/35.07.111/2018 tanggal 23 April 2018 tentang Pengesahan Site Plan diberi tanda T-8;
9. Foto Copy Lampiran I Surat Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Cipta Karya Kabupaten Malang nomor : 653.1/1436/35.07.111/2020 tanggal 29 Desember 2020 tentang Pengesahan Site Plan ( Revisi dan Pengembangan I ), diberi tanda T-9;
10. Foto Copy Foto Rumah User, diberi tanda T-10;
11. Foto Copy Foto Rumah User, diberi tanda T-11;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Kuasa Tergugat tersebut berupa foto copy yang telah dicocokkan sesuai aslinya dan telah diberi materai secukupnya menurut Undang-Undang.

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat selain mengajukan bukti surat, juga mengajukan bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang, dimana saksi tersebut telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Saksi ANDIKA HANGGARA PUTRA, menerangkan :

- Bahwa, yang membeli Perumahan di Al Fath Residence adalah bapak saksi dan yang melakukan pembayaran angsuran juga bapak saksi yaitu Salim dan rumah tersebut di beli Salim untuk saksi;
- Bahwa setahu saksi perumahan Al Fath Residence di PT. Suvarna Bhumi Indonesia yang terletak di Desa Pagelaran, Kecamatan Pagelaran, Kabupaten Malang aadalah ayah saksi yang bernama Salim ;
- Bahwa, ayah saksi beli perumahan di PT. Suvarna Bhumi Indonesia dengan harga Rp. 246.000.000,- ( dua ratus empat puluh enam juta rupiah );
- Bahwa, ayah saksi beli perumahan di PT. Suvarna Bhumi Indonesia hanya membayar uang muka/DP yang pembayarannya melalui transwer ke rekening pada tanggal 26 Pebruari 2020 sejumlah Rp. 49.200.000,00 ( empat puluh Sembilan juta dua ratus ribu rupiah ), dan ketika pembangunan dimulai

Halaman 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hingga ketinggian bangunan sekitar kurang lebih 1 meter batu bata, Kemudian pembangunan macet dan saksi dipanggil PT. Suvarna Bhumi Indonesia dan diberitahukan bahwa ada pembatalan kerjasama antara PT. Suvarna Bhumi Indonesia dengan tergugat selaku pemilik lahan dan PT. Suvarna Bhumi Indonesia menerangkan pembangunan akan diteruskan oleh tergugat selaku pemilik lahan;

- Bahwa, untuk sisa pembayaran harga perumahan di Al Fath Residence ayah saksi bayarkan ke tergugat;
- Bahwa, ayah saksi beli perumahan di Al Fath Residence pada PT. Suvarna Bhumi Indonesia sekitar tahun 2019 pada kavling A2;
- Bahwa, bukti tertulis yang ayah saksi dapatkan dari PT. Suvarna Bhumi Indonesia berupa kwitansi pembayaran dan pembayaran DP tersebut tidak dihadapan notaris;
- Bahwa, ayah saksi pernah dihadapkan ke notaris oleh Tergugat pada tanggal dan bulan lupa pada tahun 2020;
- Bahwa, sepengetahuan saksi pemilik lahan di Al Fath Residence adalah Tergugat Teguh Rahardjo, SE.;
- Bahwa, pembayaran pembelian rumah saksi di Al Fath Residence sudah hampir lunas dan pembayaran uang muka/DP dibayarkan ke PT. Suvarna Bhumi Indonesia selanjutnya untuk sisa pembayaran perumahan tersebut dibayarkan kepada Tergugat;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan User-User yang membeli perumahan dan kavling di Al Fath Residence dan saksi juga tidak tahu sudah berapa User yang membeli Perumahan dan Kavling di Al Fath Residence;
- Bahwa, saksi membeli perumahan di Al Fath Residence yang berada di depan pinggir jalan dan saksi tidak pernah tahu Setifikat Hak Milik rumah yang saksi beli tersebut.;
- Bahwa, orang tua saksi yang bernama salim saat ini berada di Madura;
- Bahwa, sisa pelunasan hutang bapak saksi Salim kepada Tergugat sebesar Rp. 5.000.000,00 ( lima juta rupiah ) dan akan dilunasi bapak saksi Salim setelah Sertifikat Hak Milik rumah yang dibeli bapak saksi Salim di perumahan Al Fath Residence diselesaikan oleh Tergugat;
- Bahwa, Bapak saksi membayarkan angsuran pembelian perumahan di Al Fath Residence melalui transfer ke rekening tergugat;
- Bahwa, setelah ada pembatalan kerja sama antara PT. Suvarna Bhumi Indonesia dengan Tergugat saksi membuat ikatan jual beli lagi antara saksi dengan Tergugat dihadapan notaris Chusnul Chotimah, SH., MKn.;

Halaman 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

### 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, dalam ikatan jual beli antara saksi dengan tergugat yang dibuat dihadapan notaris Chusnul Chotimah, SH., MKn. tidak dijelaskan kapan Sertifikat Hak Milik rumah saksi tersebut jadi dan kapan diserahkan kepada saksi;
- Bahwa, saksi membubuhkan tanda tangan dalam Ikatan jual beli antara saksi dengan tergugat di hadapan notaris Chusnul Chotimah, SH., MKn. dan ketika ikatan jual beli tersebut dibuat dihadapkan notaris dijelaskan pula bahwa lahan perumahan di Al Fath Residence tersebut dalam sengketa;
- Bahwa, saksi merasa kecewa sebagai pembeli perumahan di Al Fath Residence dengan adanya sengketa antara penggugat dengan tergugat;
- Bahwa, saksi merasa dirugikan atas sengketa antara penggugat dengan tergugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi DERA WIJAYA, menerangkan:

- Bahwa saksi mengetahui PT. Suvarna Bhumi Indonesia karena pernah bekerja di PT. Suvarna Bhumi Indonesia yang awal mulanya saksi bekerja sebagai marketing freelance di PT. Suvarna Bhumi Indonesia dari tahun 2018 – bulan mei 2019, dan saksi mengenal tergugat baru kemarin;
- Bahwa menurut sepengetahuannya saksi permasalahan yang terjadi penggugat dan tergugat terkait dengan kerja sama dalam bidang perumahan dan saksi tidak tahu kerjasamanya seperti apa;
- Bahwa pada saat saksi bekerja di PT. Suvarna Bhumi Indonesia pernah mendengar adanya kerjasama, dan menurut penjelasan PT. Suvarna Bhumi Indonesia lahan perumahan di Al Fath Residence telah dibeli oleh PT. Suvarna Bhumi Indonesia;
- Bahwa saksi disuruh menjual tanah kepada user oleh PT. Suvarna Bhumi Indonesia dan sepengetahuan saksi pemilik lahan tersebut adalah PT. Suvarna Bhumi Indonesia dan saksi baru mengetahui bahwa lahan tersebut bukan milik PT. Suvarna Bhumi Indonesia pada tahun 2019 ketika saksi keluar kerja dari PT. Suvarna Bhumi Indonesia dan saksi mengetahui ada permasalahan antara PT. Suvarna Bhumi Indonesia dengan tergugat bermula dari user-usernya yang meminta surat dan dokumen-dokumen lainnya kepada saksi dan saksi mengkonfirmasi kepada PT. Suvarna Bhumi Indonesia dan sejak itu saksi mengetahui lahan tersebut ada permasalahan perijinan;

Halaman 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sebagai marketing hanya sebatas menjual dan saksi telah menjual 10 kavling atau perumahan di Al Fath Residence, dan rata-rata nominal setiap user sejumlah Rp. 400.000.000,00 ( empat ratus juta rupiah );
- Bahwa saksi hanya bertugas menjual atau memasarkan perumahan Al Fath Residence tersebut dan saksi keluar sekitar bulan mei tahun 2019 dan saksi tidak mengetahui terkait perjanjian kerjasama antara penggugat dengan tergugat pada saat itu dan saksi hanya mengetahui bahwa lahan perumahan tersebut merupakan milik PT. Suvarna Bhumi Indonesia;
- Bahwa saksi masih ingat dengan nama-nama user yang membeli perumahan dan kavling di perumahan Al Fath Residence dan saksi masih ingat nama user atas nama andika dikarenakan andika membeli unit perumahan di Al Fath Residence melalui saksi ;
- Bahwa saksi tidak mengenal dengan notaris Diana Ika Oktaviani, S.H., M.Kn.;
- Bahwa saksi tidak mengetahui user user meminta kembali uang pembayaran pembelian perumahan dan kavling di Al Fath Residence pada PT. Suvarna Bhumi Indonesia;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal pembatalan perjanjian kerjasama antara penggugat dengan tergugat;
- Bahwa sebagai marketing ketika saksi menjual lahan perumahan atau kavling di Al Fath Residence kepada user-user lahan masih berupa tanah belum ada bangunan sama sekali dan pada saat ini dilahan perumahan Al Fath Residence tersebut sudah berdiri 2 bangunan rumah yang mana salah satunya milik andika;
- Bahwa sepengetahuan saksi dahulu yang mengerjakan pembangunan rumah di perumahan Al Fath Residence adalah PT. Suvarna Bhumi Indonesia dan saat ini yang meneruskan pembangunan di perumahan tersebut adalah tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui adanya pembatalan kerjasama antara penggugat dengan tergugat diberitahu oleh user-usernya dan setelah saksi mengkonfirmasi baik kepada penggugat maupun kepada tergugat mereka membenarkan adanya pembatalan perjanjian kerja sama tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui surat surat kepemilikan lahan perumahan Al Fath Residence tersebut;
- Bahwa awal mula lahan perumahan Al Fath Residence tersebut masih berupa lahan tebu;

Halaman 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

#### 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 saat ini lahan perumahan Al Fath Residence sudah terlihat bagus;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat dipersidangan pada sistem informasi pengadilan telah menyerahkan kesimpulannya dalam perkara ini tertanggal 23 Juni 2021 yang termuat dan terlampir dalam berita acara persidangan ;.

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi kecuali mohon putusan.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan oleh Majelis Hakim ditunjuk pada berita acara persidangan dan harus dianggap termuat dalam putusan ini.

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis dipersidangan selain mengenai pokok perkara juga telah mengajukan eksepsi ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat telah mengajukan tentang eksepsi, disamping tentang pokok perkara di dalam jawabannya tersebut, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Tergugat tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri, dengan sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui eksepsi (exceptie/exemption) pada hakekatnya ialah perlawanan dari pihak Tergugat yang tidak mengenai pokok perkara (geen verdediging op de hoofdzak), melainkan misalnya hanya mengenai acara belaka ; (R. Wirjono Prodjodikoro. Hukum Acara Perdata di Indonesia 1982 : 72) ;

Menimbang, bahwa Hukum Acara Perdata kita sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 134-136 HIR hanyalah mengatur mengenai eksepsi tidak berkuasanya Hakim untuk memeriksa gugatan (exceptie van onbevoegdheid van de

Halaman 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

#### 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

rechter/ exception of incompetence of the judge), baik mengenai kompetensi relatif (relatief competentie/distribution of authority) maupun kompetensi absolut (absolute competentie/attribution of authority) ;

Menimbang, bahwa ditinjau dari segi doktrin ilmu hukum, maka Faure sendiri membagi eksepsi tersebut menjadi dua macam, yaitu eksepsi prosesuil (processieele exceptie), dan eksepsi materil (materieele exceptie) ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi prosesuil atau eksepsi formil adalah upaya yang menuju kepada tuntutan tidak diterimanya gugatan. Pernyataan tidak diterima berarti suatu penolakan "in limine litis", berdasarkan alasan-alasan diluar pokok perkara. Termasuk dalam eksepsi ini misalnya tangkisan yang bersifat mengelakkan (declinatoir exceptie) seperti tidak berkuasanya Hakim (onbevoegdheids competentie) perkaranya sudah diputus (exceptie van gewijsde zaak), penggugat tidak mempunyai kedudukan/kualitas sebagai penggugat (disqualificatoir exceptie) ;

Menimbang, bahwa sedangkan yang dimaksud dengan eksepsi materil ialah bantahan lainnya yang didasarkan atas ketentuan hukum materil, seperti eksepsi yang bersifat menunda : gugatan belum waktunya diajukan / prematur (dilatoire exceptie). Dan eksepsi yang sudah mengenai pokok perkara (peremtoir exceptie) seperti perkaranya sudah kadaluarsa (verjaard), atau perkaranya sedang diperiksa dalam perkara lain (aanhanging geding) (Vide Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata, 2002:116; M.H.Tirtaamidjaja, Kedudukan Hakim dan Djaksa, 1953:133; Ny. Retnowulan Sutantio Cs., Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, 1997:11-15; R.Tresna, Komentar HIR, 2001 : 119 : M. Nasir. Hukum Acara Perdata, 2003 : 119; M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata Peradilan Indonesia, 1977: 148-153) ;

Menimbang, bahwa mengenai tangkisan/eksepsi tidak berkuasanya Hakim secara relatif (relatief competentie/distribution of authority) harus diajukan pada permulaan sidang. Sedangkan jika mengenai eksepsi yang menyatakan Hakim tidak berkuasa untuk mengadili secara absolut (absolute competentie/attribution of authority) dapat diajukan setiap saat sepanjang pemeriksaan, bahkan Hakim dalam hal ini secara "ex officio" wajib untuk memutuskannya ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat termasuk eksepsi prosesuil (processieele exceptie) :

Menimbang, bahwa pihak Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Surat Gugatan Penggugat Tidak Sah karena ada dua Surat Kuasa ;

Halaman 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn



2. Gugatan Penggugat Error In Persona atau Diskualifikasi In Person ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut :

Ad.1. Surat Gugatan Penggugat Tidak Sah Karena Ada Dua Surat Kuasa ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati eksepsi Tergugat serta tanggapan Penggugat dalam Repliknya , maka Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan **Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No. 01 Tahun 1971 jo. SEMA No. 6 Tahun 1994** menyatakan bahwa surat kuasa khusus (*bijzondere schriftelijke machtiging*), harus dengan jelas dan tegas menyebutkan secara spesifik kehendak untuk berpekara di Pengadilan tertentu sesuai dengan kompetensi relatif, Identitas para pihak yang berpekara, menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan, serta mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa. Semua syarat itu bersifat kumulatif, oleh karenanya, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, surat kuasa tidak sah dan mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti surat kuasa dari Penggugat ternyata secara formalitas surat kuasa tersebut telah memenuhi syarat formal yang diisyaratkan oleh ketentuan **Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No. 01 Tahun 1971 jo. SEMA No. 6 Tahun 1994** tersebut, sehingga surat kuasa dari Penggugat tersebut adalah sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap dua surat kuasa dalam satu gugatan sepanjang dua surat kuasa tersebut memenuhi syarat formil yang diisyaratkan oleh perundang-undangan maka tidak mengakibatkan surat gugatan tidak sah, maka dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas eksepsi Tergugat pertama ini sudah sepatutnya untuk ditolak menurut hukum ;

Ad.2. Gugatan Penggugat Error In Persona atau Diskualifikasi In Person ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Diskualifikasin in Person yang terjadi terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena penggugat dalam kondisi berikut:

a. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan ;

Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*persona* dalam bentuk *diskualifikasi in persona* yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu.

b. Tidak cakap melakukan tindakan hukum;

Orang yang berada di bawah umur atau perwalian tidak cakap melakukan tindakan hukum. Oleh karena itu, mereka tidak dapat bertindak sebagai penggugat tanpa bantuan orang tua atau wali. Gugatan yang mereka ajukan tanpa bantuan orang tua atau wali mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi* karena yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat.

Menimbang, bahwa dari pengertian tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat setelah membaca dan mencermati surat Gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formilnya suatu gugatan sedangkan mengenai ada tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat sehingga menimbulkan permasalahan yang merugikan salah satu pihak adalah hal yang harus dibuktikan dalam pokok perkara sehingga untuk eksepsi kedua ini sudah sepatutnya ditolak menurut hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, maka terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim berpendapat patutlah untuk ditolak menurut hukum secara keseluruhan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat ditolak menurut hukum, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Pokok Perkara Gugatan Penggugat sebagai berikut :

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya Perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat, dan Pembatalan Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat, selanjutnya atas Pembatalan Perjanjian Kerjasama tersebut dibuatkan berita acara-berita acara sebagai tindak lanjut dari pembatalan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, namun Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan berita acara yang telah dibuat dan disepakati tersebut sehingga Tergugat ingkar janji ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat *aquo*, Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyatakan bahwa benar ada perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat , namun perjanjian kerjasama tersebut telah dibatalkan oleh Penggugat dengan Tergugat , dan benar ada itu 3 berita acara yang dibuat sebagai akta kesepakatan dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat, apalagi berita acara tersebut dibuat tanpa menyebutkan tempat dan tanggal pembuatannya, sehingga berita acara tersebut menjadi tidak memiliki

Halaman 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekuatan hukum, sehingga menjadi tidak tepat dan tetap jika Penggugat menggunakan dasar tersebut untuk menggugat Tergugat, serta user yang tidak mau lagi meneruskan dengan Tergugat dan adalah wajar ketika para user tersebut meminta uang kembali kepada Penggugat karena semua uang user yang memakai adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal tentang akta Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat serta akta pembatalan kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat sebagai berikut :

1. Akta Perjanjian Kerjasama PT. Suvarna Bhumi Indonesia dengan Tergugat No. 14 Tanggal 13 November 2019 ;
2. Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama antara Teguh Rahardjo, Sarjana Ekonomi dengan M. Syamsul Arief No. 10 Tanggal 09 April 2020;
3. Akta Perjanjian Kerjasama antara Teguh Rahardjo, Sarjana Ekonomi dengan M. Syamsul Arief No. 11 Tanggal 09 April 2020;
4. Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama antara Teguh Rahardjo, Sarjana Ekonomi dengan M. Syamsul Arief No. 12 Tanggal 12 Juni 2020 ;
5. Akta Perjanjian Kerjasama antara Teguh Rahardjo, Sarjana Ekonomi dengan M. Syamsul Arief No. 12 Tanggal 09 April 2020 ;
6. Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama No. 13 Tanggal 12 Juni 2020 antara Teguh Rahardjo, Sarjana Ekonomi dengan M. Syamsul Arief ;
7. Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Serta adanya 3 berita acara yang dibuat sebagai akta kesepakatan dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap pengakuan Pihak Tergugat bahwa sebagaimana Pasal 1925 BW "bahwa pengakuan yang dilakukan dimuka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya" sehingga Majelis Hakim harusnya diterima bulat dan tidak boleh dipisah-pisahkan (*onsplitsbare aveu*), pasal 313 R.Bg selanjutnya ilmu pengetahuan membagi pengakuan menjadi 3 yaitu :

1. Pengakuan Murni (*aveu pur et simple*) yaitu pengakuan yang sifatnya sederhana dan sesuai sepenuhnya dengan tuntutan para lawan;
2. Pengakuan dengan Kualifikasi (*gequalificeerde bekenenis aveu qualifier*) yaitu pengakuan disertai dengan sangkalan sebagian dan tuntutan;

Halaman 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Pengakuan dengan klausula (*geclausuleerde bekenenis aveu complexe*) yaitu pengakuan yang disertai serangan tambahan yang bersifat membebaskan;

Dalam hal Tergugat mengajukan pengakuan yang tidak boleh dipisah-pisahkan maka Penggugat dapat memilih :

1. Menolak sama sekali pengakuan itu seluruhnya dan memberi pengakuan sendiri ;
2. Membuktikan bahwa keterangan tambahan pada pengakuan itu tidak benar . Apabila Penggugat berhasil membuktikan maka ia dapat meminta kepada hakim untuk memisahkan pengakuan Tergugat dari keterangan tambahan Tergugat yang terbukti tidak benar itu, maka pemisahan tergugat menjadi pengakuan biasa yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan bersifat mengikat (sesuai dengan pasal 313 Rbg) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim pelajari dari gugatan Penggugat, dan Jawaban Tergugat, Replik serta Duplik, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jelas Pengakuan Tergugat termasuk dalam pengakuan klausula dan Penggugat menyatakan diri akan membuktikan keterangan tambahan dari Tergugat, sehingga Pengakuan Tergugat yang terpisah dari keterangan tambahannya;

Menimbang, bahwa oleh karena dari pengakuan Tergugat yang membenarkan dalil-dalil gugatan Penggugat, masih terdapat penyangkalan mengenai 3 berita acara yang dibuat sebagai akta kesepakatan dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat, tetapi berita acara tersebut dibuat tanpa menyebutkan tempat dan tanggal pembuatannya, sehingga berita acara tersebut menjadi tidak memiliki kekuatan hukum maka Majelis Hakim berpendapat hal-hal tersebut haruslah dibuktikan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa photo copy yang telah diberi materai secukupnya sesuai aslinya, masing-masing tertanda P-1 sampai dengan P-36 , di samping 3 ( tiga) orang saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah di persidangan :

Menimbang, bahwa sebaliknya, untuk meneguhkan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, maka pihak Tergugat juga telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa photo copy yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya, masing-masing tertanda T-1 sampai dengan T-6, kecuali T-1 dan T-3 hanya

Halaman 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicocokkan dengan copynya tidak ada aslinya di samping 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah di persidangan :

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah sebagai berikut :

1. Apakah 3 (tiga) berita acara yang dibuat sebagai akta kesepakatan dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum ? ;
2. Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wan prestasi) terhadap 3 berita Acara yang dibuat dan disepakati antara Penggugat dengan Tergugat sebagai akibat Pembatalan Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat ? ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok permasalahan tersebut di atas, sebagai berikut ;

## **Ad.1. Apakah 3 (tiga) Berita Acara yang Dibuat sebagai Akta Kesepakatan Dibawah Tangan Antara Penggugat Dengan Tergugat Adalah Sah menurut Hukum ;**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan berita acara yang telah dibuat dan disepakati akibat dari adanya pembatalan kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut dalam jawabannya Tergugat menyatakan pada pokoknya bahwa berita acara yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat tersebut dibuat tanpa menyebutkan tempat dan tanggal pembuatannya, sehingga berita acara tersebut menjadi tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga menjadi tidak tepat dan tetap jika Penggugat menggunakan dasar tersebut untuk menggugat Tergugat ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-3 berupa Foto Copy Berita Acara Serah Terima User Al-Fath Residence Antara M. Syamsul Arief dengan Teguh Rahardjo, SE., P-4 berupa Foto Copy Berita Acara Laporan Pertanggung-Jawaban Keuangan Al-Fath Residence Antara M. Syamsul Arief Dengan Teguh Rahardjo, SE., P-5 berupa Foto Copy Berita Acara Serah Terima Subcon Perumahan Al-Fath Residence Antara M. Syamsul Arief Dengan Teguh Rahardjo, SE., serta satu orang saksi yaitu Saksi Musa Bambang Ariwibowo yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada

Halaman 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya menerangkan bahwa saksi hadir pada saat Penggugat selaku direktur PT. Suvarna Bhumi Indonesia dan Tergugat menandatangani Berita Acara Serah Terima User Al-Fath Residence, Berita Acara Serah Terima Subcon Perumahan Al-Fath Residence dan Berita Acara Laporan Pertanggung Jawaban Keuangan Al-Fath Residence yang dibuat dihadapan notaris Diana Ika Oktaviani, S.H., M.Kn., saksi ikut menandatangani 3 (tiga) berita acara tersebut , bahwa saat penandatanganan tidak ada tekanan dari pihak manapun ;

Menimbang, bahwa sedangkan dipersidangan pihak Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya dipersidangan baik bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat dipersidangan tidak ada yang relevan dengan pokok permasalahan pertama ini, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak Tergugat tidak dapat membuktikan bantahannya terhadap Berita Acara Serah Terima User Al-Fath Residence, Berita Acara Serah Terima Subcon Perumahan Al-Fath Residence dan Berita Acara Laporan Pertanggung Jawaban Keuangan Al-Fath Residence antara Penggugat dengan Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan dihubungkan dengan keterangan saksi tersebut diperoleh fakta hukum bahwa benar telah terjadi penandatanganan Berita Acara Serah Terima User Al-Fath Residence, Berita Acara Serah Terima Subcon Perumahan Al-Fath Residence dan Berita Acara Laporan Pertanggung Jawaban Keuangan Al-Fath Residence antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang terungkap dipersidangan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-3, P-4 dan P-5 merupakan termasuk bukti surat dibawah tangan yang mana kekuatan akta dibawah tangan hanya antara pihak-pihak yang membuatnya, apabila pihak-pihak tersebut tidak menyangkal dan mengakui tanda tangannya didalam perjanjian tersebut maka akta dibawah tangan memiliki kekuatan yang sempurna seperti akta autentik, selanjutnya dalam pasal 1874, pasal 1874a dan pasal 1880 KUH perdata dinyatakan bahwa “setiap akta dibawah tangan yang dibuat harus dibubuhi dengan surat pernyataan yang tertanggal dari seorang notaries atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang” , sehingga Majelis Hakim menilai bahwa bukti surat tertanda P-3, P-4 dan P-5 yang dalam jawaban Tergugat tidak disangkal tanda tangannya oleh Tergugat yang dibubuhi dalam bukti surat P-3,P-4 dan P-5 begitu pula oleh Penggugat, serta dilampiran pada ketiga bukti surat tersebut telah diberi tanda dan didaftarkan dalam buku yang telah disediakan oleh

Halaman 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

### 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

Turut Tergugat dengan demikian bukti surat tertanda P-3, P-4 dan P-5 adalah akta outentik yang memiliki kekuatan sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut maka Majelis Hakim berpendapat permasalahan pokok pertama **3 (tiga) Berita Acara yang Dibuat sebagai Akta Kesepakatan Dibawah Tangan Antara Penggugat Dengan Tergugat Adalah Sah menurut Hukum** telah terbukti menurut hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan kedua dari gugatan aquo sebagai berikut :

**Ad.2. Apakah Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wan Prestasi) terhadap 3 (Tiga) Berita Acara yang Dibuat dan Disepakati Antara Penggugat Dengan Tergugat Sebagai Akibat Pembatalan Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat ;**

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan diatas bahwa terhadap 3 (tiga) berita acara yaitu Berita Acara Serah Terima User Al-Fath Residence, Berita Acara Serah Terima Subcon Perumahan Al-Fath Residence dan Berita Acara Laporan Pertanggung Jawaban Keuangan Al-Fath Residence antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Turut Tergugat adalah sah menurut hukum, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan ingkar janji atau wan prestasi terhadap pelaksanaan 3 (tiga) berita acara tersebut ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat tertanda P-14 berupa Foto Copy Berita Acara Pengembalian Uang Muka Dan Tanda Jadi Pembelian Rumah Di Perumahan Al Fath Residence Pagelaran Atas Nama Isaroh Toyibin, P-15 berupa Foto Copy Kwitansi Nomor : 00916 Refund Pembayaran C-01 Al Fath Residence Atas Nama Isaroh Toyibin, P-16 berupa Foto Copy Berita Acara Pengembalian Uang Muka Dan Tanda Jadi Pembelian Rumah Di Perumahan Al Fath Residence Pagelaran Atas Nama Chandra Wahyu Sejati, P-17 berupa Foto Copy Kwitansi Nomor : 00797 Refund Pembayaran C-06 Al Fath Residence Atas Nama Chandra Wahyu Sejati, P-18 berupa Foto Copy Berita Acara Pengembalian Uang Muka Dan Tanda Jadi Pembelian Rumah Di Perumahan Al Fath Residence Pagelaran Atas Nama Eliyana Sinta Bawafi, P-19 berupa Foto Copy Print Out Bank Mandiri, Bukti Transfer Dari PT. Suvarna Bhumi Indonesia Kepada Eliyana Sinta Bawati Tertanggal 26 Februari 202 tentang Pengembalian Uang User Al Fath, P-20 berupa Foto Copy Tanda Terima Pembayaran Azka Villa Sub Contractor And Supplier Tertanggal 09 September 2020,

Halaman 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-21 berupa Foto Copy Tanda Terima Pembayaran Azka Villa Sub Contractor And Supplier Tertanggal 24 September 2020, serta 3 (tiga) orang saksi yaitu 1. Saksi Musa Bambang Ariwibowo yang memberikan keterangan pada pokoknya bahwa setelah adanya serah terima subkon dari penggugat kepada Tergugat maka untuk kelanjutan pembangunan di Al-Fath residence menjadi tanggung jawab Tergugat, akan tetapi ketika subkon meminta pembayaran biaya pembangunan di Al-Fath residence kepada Tergugat malah diarahkan kembali ke penggugat sehingga akhirnya yang membayar Subkon adalah penggugat, bahwa yang telah membayar pembelian perumahan secara lunas di al-fath residence adalah Muhammad Rojaballah Al Ali Habibe akan tetapi uang pembayaran yang sudah dibayarkan ke penggugat diminta kembali oleh Muhammad Rojaballah Al Ali Habibe yang pada akhirnya penggugat memberikan ganti berupa perumahan di wilayah gondanglegi, Kabupaten Malang, bahwa terkait pembayaran oleh karena tergugat tidak memenuhi kewajibannya, pada akhirnya user user dan subkon kurang lebih lima orang kembali kepada penggugat untuk meminta pertanggung jawaban dan meminta kembali uang yang sudah user bayarkan ke penggugat , 2. Saksi Achmad Yani, S.E., yang memberikan keterangan pada pokoknya bahwa saksi adanya pelimpahan subcon dari Penggugat kepada tergugat yang sudah disepakati kedua belah pihak saksi tidak meminta pertanggung jawaban mengenai biaya pelaksanaan pembangunan perumahan di Al-Fath Residence kepada tergugat akan tetapi saksi hanya meminta kejelasan dari tergugat mengenai kelanjutan pelaksanaan pembangunan perumahan di Al-Fath Residence dan tergugat menerangkan akan melanjutkan pelaksanaan pembangunan perumahan di Al-Fath Residence dan menyanggupi membayar biaya pelaksanaan pembangunan perumahan di Al-Fath Residence setelah perijinan selesai, bahwa oleh karena tidak ada kepastian dari tergugat akan kelanjutan pelaksanaan pembangunan perumahan di Al-Fath Residence dan pembayar biaya pelaksanaan pembangunan perumahan di Al-Fath Residence yang sudah saksi keluarkan, maka saksi berkoordinasi dengan Penggugat dan meminta pertanggung jawaban mengenai biaya pelaksanaan pembangunan perumahan di Al-Fath Residence, bahwa Penggugat akhirnya hanya membayarkan opname kepada saksi biaya pelaksanaan pembangunan yang sudah saksi kerjakan , 3. Saksi T.Umar Haini,S.Ag., menerangkan pada pokoknya bahwa saksi benar telah membeli sebuah rumah untuk anaknya atas nama Muhammad Rajaballah Habibi seharga Rp. 215.000.000,00 ( Dua ratus lima belas juta rupiah ) dibayar secara cash bertahap, setelah lunas saksi menandatangani AJB didepan Turut Tergugat selanjutnya pembangunan rumah dilanjutkan tetapi sebelum 100% sudah ada permasalahan, bahwa saksi beberapa kali menghubungi Tergugat untuk

Halaman 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

#### 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

permasalahan rumah yang telag saksi beli tetapi tidak pernah diselesaikan akhirnya saksi menemui Penggugat dan diberi rumah pengganti di astina regency dengan harga Rp.361,500.000,00 ( Tiga ratus enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah );

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu 1. Saksi Andika Hanggara Putra pada pokoknya menerangkan bahwa ayah saksi yang bernama Salim membeli rumah kepada Penggugat dengan memberikan DP Rp. 49.200.000,00 (empat puluh Sembilan juta dua ratus ribu rupiah) dengan harga rumah harga Rp. 246.000.000,- ( dua ratus empat puluh enam juta rupiah ) , bahwa saat terjadi permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat pernah saksi dipanggil oleh para pihak untuk menyampaikan bahwa perjanjian kerjasama antara mereka sudah dibatalkan, bahwa saksi tetap melakukan pembayaran ke Tergugat karena sudah mendapatkan ikatan jual beli antara Tergugat dengan kontraktor sampai sekarang belum selesai sisa Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) dilunasi jika telah jadi sertifikat hak miliknya , 2. Saksi Dera Wijaya menerangkan pada pokoknya bahwa saksi adalah bagian pemasaran,saksi tidak mengetahui mengenai pembatalan perjanjian , saksi sudah tidak bekerja dengan Penggugat lagi, saksi tidak tahu mengenai pengembalian uang user-user kecuali milik saksi Andika karena membeli kepada saksi ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi dari Penggugat yang saling berhubungan diperoleh fakta hukum bahwa ternyata meskipun Penggugat dan Tergugat telah membatalkan Perjanjian kerjasama dan membuat Berita Acara Serah Terima User Al-Fath Residence, Berita Acara Serah Terima Subcon Perumahan Al-Fath Residence dan Berita Acara Laporan Pertanggung Jawaban Keuangan Al-Fath Residence yang dibuat dihadapan notaris Diana Ika Oktaviani, S.H., M.Kn.,dalam kenyataannya Tergugat tidak melaksanakan apa yang telah ditulis dan ditandatangani dalam berita acara-berita acara tersebut sampai adanya gugatan perkara aquo ;

Menimbang, bahwa ternyata Penggugat juga yang akhirnya membayar uang-user yang tidak jadi melanjutkan pembelian tanah kavling dan atau rumah di Al-Fath Residence serta uang yang telah dikeluarkan oleh subcon di proyek perumahan di Al- Fath Residence;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan dipersidangan oleh Tergugat diperoleh fakta hukum bahwa dalam dalil sangkalannya Tergugat menyatakan tidak berkeinginan melaksanakan berita acara serah terima user dari Penggugat kepada Tergugat karena Berita acara-berita acara yang dibuat tersebut tidak sah, namun

Halaman 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

#### 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

dalam persidangan terungkap bahwa ada user yang ditangani oleh Tergugat dengan alasan user tersebut mau dengan sabar menunggu proses pembangunan rumah yang dilanjutkan oleh Tergugat meskipun uang muka yang dibayarkan oleh user tersebut masuk kerekening Penggugat saat masih bekerjasama dengan Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan", sehingga perbuatan Tergugat yang mengakui adanya Berita Acara Serah Terima User Al-Fath Residence, Berita Acara Serah Terima Subcon Perumahan Al-Fath Residence dan Berita Acara Laporan Pertanggung Jawaban Keuangan Al-Fath Residence yang dibuat dihadapan notaris Diana Ika Oktaviani, S.H., M.Kn., namun menolak untuk melaksanakannya dengan alasan berita acara tersebut tidak sah, sedangkan dalam fakta hukumnya telah terbukti Tergugat menandatangani, melakukan paraf dalam lampiran-lampirannya dan melanjutkan pekerjaan atas user yang bernama Salim hingga hampir selesai, tetapi tidak dengan user-user lain dan subconnya, maka dengan demikian Tergugat telah terbukti melakukan ingkar janji atas pelaksanaan Berita Acara Serah Terima User Al-Fath Residence, Berita Acara Serah Terima Subcon Perumahan Al-Fath Residence dan Berita Acara Laporan Pertanggung Jawaban Keuangan Al-Fath Residence ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, maka persoalan pokok gugatan kedua yaitu *Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wan Prestasi) terhadap 3 (Tiga) Berita Acara yang Dibuat dan Disepakati Antara Penggugat Dengan Tergugat Sebagai Akibat Pembatalan Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat* telah terbukti menurut hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena semua pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat telah terbukti menurut hukum maka terhadap petitum nomer 2 sudah sepatutnya untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum dalam gugatan Penggugat sebagai berikut :

Halaman 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomer 3 menyatakan Batal dan Tidak Sah Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama Nomor : 11 tanggal 12 Juni 2020 dan Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama Nomor : 12 tanggal 12 Juni 2020, dan nomer 4 menyatakan sah dan berlaku kembali Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 11 tanggal 09 April 2020 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 12 tanggal 09 April 2020, maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik", berdasarkan isi pasal tersebut setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti bukti-bukti surat tertanda P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12 serta bukti surat tertanda T-1, T-2, T-3, T-4, T-5 dan T-6 yang saling berkaitan satu dengan lainnya dimana pembatalan perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat jelas dilakukan atas kesepakatan kedua belah pihak sehingga pembatalan tersebut adalah sah menurut hukum maka akibat hukumnya adalah perjanjian-perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat adalah selesai sejak ada pembatalan kerjasama tersebut, sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut terhadap petitum nomer 3 dan petitum nomer 4 beralasan hukum untuk ditolak menurut hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk petitum nomer 5 menyatakan Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa biaya, rugi dan bunga, maka terhadap petitum ini Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa dipersidangan telah diajukan bukti surat tertanda P-4 berupa Berita acara Laporan Pertanggungjawaban Keuangan Al-Fath Residence, P-14 berupa Foto Copy Berita Acara Pengembalian Uang Muka Dan Tanda Jadi Pembelian Rumah Di Perumahan Al Fath Residence Pagelaran Atas Nama Isaroh Toyibin, P-15 berupa Foto Copy Kwitansi Nomor : 00916 Refund Pembayaran C-01 Al Fath Residence Atas Nama Isaroh Toyibin, P-16 berupa Foto Copy Berita Acara Pengembalian Uang Muka Dan Tanda Jadi Pembelian Rumah Di Perumahan Al Fath Residence Pagelaran Atas Nama Chandra Wahyu Sejati, P-17 berupa Foto Copy Kwitansi Nomor : 00797 Refund Pembayaran C-06 Al Fath Residence Atas Nama Chandra Wahyu Sejati, P-18 berupa Foto Copy Berita Acara Pengembalian Uang Muka Dan Tanda Jadi Pembelian Rumah Di Perumahan Al Fath Residence Pagelaran Atas Nama Eliyana Sinta Bawafi, P-19 berupa Foto Copy Print Out Bank Mandiri, Bukti Transfer Dari PT. Suvarna Bhumi Indonesia Kepada Eliyana

Halaman 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sinta Bawati Tertanggal 26 Februari 202 tentang Pengembalian Uang User Al Fath, P-20 berupa Foto Copy Tanda Terima Pembayaran Azka Villa Sub Contractor And Supplier Tertanggal 09 September 2020, P-21 berupa Foto Copy Tanda Terima Pembayaran Azka Villa Sub Contractor And Supplier Tertanggal 24 September 2020 ;

- Bahwa dipersidangan telah didengar 3 (tiga) orang saksi yaitu 1. Saksi Musa Bambang Ariwibowo, yang menerangkan pada pokoknya Penggugat telah menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat kurang lebih Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) , 2. Saksi Achmad Yani, S.E., yang menerangkan pada pokoknya telah dibayarkan uang pekerjaan subcon sebesar Rp. 39.375.000 (tiga puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), 3. Saksi T.Umar Haini, S.Ag. menerangkan pada pokoknya perumahan yang saksi beli seharga Rp. 215.000.000,00 ( Dua ratus lima belas juta rupiah ), saat rumah hamper 100% jadi tinggal naik atapnya tiba-tiba ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat akhirnya diganti dengan perumahan lain dengan harga rumah pengganti yang sekarang di astina regency seharga Rp.361.500.000,00 ( Tiga ratus enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah ) ;

Terhadap alat bukti yang diajukan oleh Penggugat untuk ganti kerugian yang telah dikeluarkan akibat pembatalan Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat , maka terhadap bukti tertanda P-4 telah dinyatakan sah menurut hukum yaitu laporan pertanggungjawaban keuangan Penggugat kepada Tergugat yang telah ditandatangani dan diparaf oleh Tergugat hal ini membuktikan bahwa Tergugat menyetujui hasil laporan pertanggungjawaban keuangan dari Penggugat tersebut , dan dihubungkan dengan bukti surat tertanda P-14,P-15,P-16,P-17,P-18,P-19,P-20,P-21 serta keterangan saksi-saksi tersebut diatas diperoleh fakta hukum bahwa benar Penggugat mengalami kerugian operasional sebesar Rp. 984.177.540,00 (Sembilan ratus delapan puluh empat juta seratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus empat puluh ribu rupiah) untuk pembangunan proyek dilahan milik Tergugat, ditambah penggantian rumah milik user atasnama Muhammad Rojaballah Al Ali Habibe sebesar Rp.361.500.000,00 ( Tiga ratus enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah ), kerugian pengembalian kepada user atas nama Isaroh Toyibin sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), user atas nama Candra wahyu sejati sebesar Rp. 8.000.000,00 (delapan juta rupiah), user atas nama Eliyana Sinta Bawafi sebesar Rp. 35.000.000,00 (tigapuluh lima juta rupiah ), dan pembayaran subcon total sebesar Rp. 39.375.000 (tiga puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), sehingga sudah sepatutnya Tergugat membayar kerugian tersebut karena

Halaman 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

### 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

pengeluaran yang terjadi adalah pembangunan yang dilaksanakan diatas lahan milik Tergugat yang saat ini dikuasai oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan atas kerugian yang diminta oleh Penggugat dalam jawabannya Tergugat telah merasa dirugikan karena sebidang tanah yang bersertifikat Nomor 00357, Surat Ukur Nomor : 00126/Pagelaran/2018, seluas 6.132M2. NIB : 1230330700362 atas nama TEGUH RAHARDJO, Sarjana Ekonomi telah dianggunkan ke PT. Bank Rakyat Lestari Cabang Singosari sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dipersidangan uang Tergugat tersebut adalah untuk biaya operasional Perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat, karena Penggugat membayar cicilan di BPR Lestari sebesar Rp. 42.905.000,00 (empat puluh dua juta Sembilan ratus lima ribu rupiah) dari uang user yang masuk ke rekening Penggugat sebagaimana tercantum dalam bukti P-4 sehingga uang operasional Perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat ditambahkan sebesar karena dengan Penggugat membayar angsuran cicilan di BPR Lestari terbukti mengakui uang yang dipinjam tersebut untuk uang operasional perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap ganti kerugian yang menyangkut bunga, dan biaya berperkara tidak akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim karena hal tersebut bukan bagian dari hal yang dibuat dalam berita acara antara Penggugat dengan Tergugat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian cukup adil jika Majelis Hakim berpendapat ganti kerugian yang harus diganti oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebagaimana rincian berikut :

1. Modal awal sebesar Rp. 984.177.540,00 (Sembilan ratus delapan puluh empat juta seratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus empat puluh ribu rupiah) ;
2. Modal awal Tergugat sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) ;
3. Cicilan BPR Lestari sebesar sebesar Rp. 42.905.000,00 (empat puluh dua juta Sembilan ratus lima ribu rupiah) ;
4. Dp perumahan atas nama Salim kavling A2 sebesar Rp. 49.500.000,00 (empat puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah) ;
5. Uang ganti kerugian kepada user dan sub con yang dibayarkan Penggugat sebesar Rp.361,500.000,00 ( Tiga ratus enam puluh satu juta lima ratus ribu rupiah ) +10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) + Rp. 8.000.000,00

Halaman 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

### 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

(delapan juta rupiah)+ Rp. 35.000.000,00 (tigapuluh lima juta rupiah )+ Rp. 39.375.000 (tiga puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) = Rp.453.875.000,00 (empat ratus lima puluh tiga juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Jadi total kerugian yang harus diganti oleh Tergugat adalah modal awal Penggugat dikurangi cicilan BPR Lestari dikurangi DP perumahan atas nama Salim kavling A2 ditambah penggantian kepada user-user dan subcon yang dibayarkan Penggugat yaitu **Rp. 984.177.540,00 (Sembilan ratus delapan puluh empat juta seratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus empat puluh ribu rupiah) - Rp. 42.905.000,00 (empat puluh dua juta Sembilan ratus lima ribu rupiah) - Rp. 49.500.000,00 (empat puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah) = Rp. 891.772.540,00 (delapan ratus Sembilan puluh satu juta tujuh ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus empat puluh rupiah) + Rp.453.875.000,00 (empat ratus lima puluh tiga juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) = Rp. 1.345.647.540,00 (satu milyar tiga ratus empat puluh lima juta enam ratus empat puluh tujuh ribu lima ratus empat puluh rupiah) ;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 5 beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian dengan perbaikan redaksional dalam amar putusan ;

yang Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta kekayaan Tergugat, maka terhadap permohonan sita jaminan yang telah diajukan dipersidangan oleh Penggugat dan telah ditanggapi oleh Tergugat Majelis Hakim berpendapat oleh karena permohonan sita jaminanan tersebut telah dikabulkan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn tanggal 22 Juni 2021 Serta telah dilaksanakan dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn tanggal 28 Juni 2021 Berita Acara Sita Persamaan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn tanggal 28 Juni 2021, sehingga beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 7 yang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada upaya banding, kasasi, verzet (perlawanan) ataupun upaya hukum lain, maka majelis hakim mempertimbangkan sesuai denga aturan dalam pasal 18 ayat (1) HIR, SEMA Nomor 3/2000 tentang putusan serta merta dan putusan provisionil dan SEMA

Halaman 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

#### 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

Nomor 4 /2001 tentang permasalahan putusan serta merta dan provisionil dimana tidak ada alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum ini karena untuk menghindari timbulnya masalah di kemudian hari oleh karenanya petitum no 7 ini patutlah untuk ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas maka Turut Tergugat adalah sebagai pihak yang harus tunduk dan taat terhadap putusan Pengadilan ini sehingga terhadap petitum nomer 8 beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan apa yang telah dipertimbangkan dengan seksama di atas, maka jelaslah Penggugat telah mampu untuk membuktikan sebagian dalil-dalilnya di muka persidangan, sedangkan pihak Tergugat-Tergugat tidak mampu untuk membuktikan hal yang sebaliknya, sementara apa yang telah terbukti tersebut tidak nyata bertentangan dengan hukum yang berlaku, oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut patutlah dikabulkan untuk sebagiannya ;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti surat yang tidak ada relevansinya dalam perkara ini tidak akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim maka sudah sepatutnya untuk dikesampingkan menurut hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini

Mengingat akan ketentuan dalam Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) serta peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini.

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat ;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan Wan Prestasi ;

Halaman 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian Penggugat sebesar **Rp. 1.345.647.540,00 (satu milyar tiga ratus empat puluh lima juta enam ratus empat puluh tujuh ribu lima ratus empat puluh rupiah)** , apabila Tergugat tidak mampu membayar ganti kerugian tersebut maka terhadap tanah-tanah yang telah diletakkan sita jaminan dan sita persamaan dapat dilakukan pelelangan umum untuk mengganti kerugian Penggugat tersebut beserta ongkos-ongkos yang timbul dalam pelaksanaan pelelangan umum tersebut dan jika terdapat sisa dari hasil pelelangan setelah dikurangi dengan ganti kerugian Penggugat beserta ongkos-ongkos pelaksanaan pelelangan umum tersebut maka uang sisa tersebut dikembalikan kepada Tergugat ;
- Menyatakan secara hukum Sita Jaminan ( *Conservatoir Beslaag* ) berupa :
  - Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00268, NIB 12.30.33.07.00274 atas nama Teguh Rahardjo, Sarjana Ekonomi, Surat Ukur No. 00034/ Pagelaran/2013, Luas 1.392 m2 (seribu tiga ratus sembilan puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Pagelaran, Kecamatan Pagelaran, Kabupaten Malang, Propinsi Jawa Timur  
Adalah sah dan berharga ;
- Menyatakan secara hukum Sita Persamaan berupa :
  - Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00357, NIB 12.30.33.07.00362 atas nama Teguh Rahardjo, Sarjana Ekonomi, Surat Ukur No. 00126/Pagelaran/2018, Luas 6.132 m2 (enam ribu seratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Pagelaran, Kecamatan Pagelaran, Kabupaten Malang, Jawa Timur ;  
Adalah sah dan berharga ;
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar **Rp. 3.596.000,00 (tiga juta lima ratus Sembilan puluh enam ribu rupiah)** ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim  
Pengadilan Negeri Kepanjen pada hari Kamis tanggal 24 Juni 2021, oleh kami I PUTU

Halaman 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Kpn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GEDE ASTAWA, SH., MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, MAYASARI OKTAVIA, SH., MH., dan KIKI YURISTIAN, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 7 Juli 2021 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu JOKO TRIAMAWANTO, S.Sos., SH. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Kepanjen, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat dan tanpa hadirnya Turut Tergugat dalam Sistem Informasi Pengadilan pada Pengadilan Negeri Kepanjen ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

MAYASARI OKTAVIA, SH., MH.

I PUTU GEDE ASTAWA, SH., MH.

KIKI YURISTIAN, SH., MH.

Panitera Pengganti

JOKO TRIAMAWANTO, S.Sos., SH.

### Perincian biaya perkara :

1.	Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2.	Biaya proses	Rp.	50.000,00
3.	Biaya penggandaan	Rp.	21.000,00
4.	Biaya Panggilan	Rp.	880.000,00
5.	PNBP	Rp.	130.000,00
6.	Sita jaminan	Rp.	2.425.000,00
7.	Redaksi	Rp.	10.000,00
8.	Meterai	Rp.	50.000,00
	Jumlah	Rp.	3.596.000,00

( tiga juta lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah ).