



**PUTUSAN**  
**Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tangerang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**ACHJANI SUTEDY**, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Puan XVIII, Blok AJ, No. 8 Sektor 1A, Gading Serpong, Kelurahan Pakulonon, Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada **RAMSES KARTAGO, SH dan TIRTA, S.H., M.H**, Advokat/Penasehat Hukum pada **KANTOR HUKUM RAMSES KARTAGO & REKAN**, beralamat di Gedung Tabayama, Jalan Jenderal Ahmad Yani Kav 3-4, Margajaya, Pekayon, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2022, sebagai : ----- **PENGGUGAT** ;

Lawan:

**PT. NUSANTARA SAKTI PROPETINDO**, beralamat di Jalan Pabuaran Cirangkong, Kelurahan/Desa Jeungjing, Kecamatan Cisoka, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, yang dalam hal ini memberi Kuasa kepada Ilham Dasari Putra, SH., Advokat dari Kantor Hukum ILHAM PUTRA beralamat di Menara Cakrawala Lt.12 Unit 5A Jl. M.H. Thamrin Kav. 9 Jakarta Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : B.010/SKK-NSP/11/2022 tertanggal 25 Nopember 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tanggal 28 November 2022 Nomor 4235/Sk.Pengacara/2022/PN Tng sebagai:--- **TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 08 Nopember 2022 dalam Register Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 20 Agustus 2016 Tergugat melakukan pameran di Jakarta Selatan dan menawarkan kepada Penggugat Tanah Kavling Tiga Raksa View seluas 180 M2 (seratus delapan puluh meter persegi), dengan ukuran panjang 20 M2 x lebar 9 M2 dengan harga senilai Rp. 396.000.000,-

Halaman 1 dari 34  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng



(Tiga ratus enam puluh sembilan juta Rupiah) yang terletak dan setempat dikenal dengan Komplek Tiga Raksa View, B ext 29, Cirangkong, Desa/Kelurahan Jeunjing, Kecamatan Cisoka, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten ;

2. Bahwa pembelian Tanah Kavling tersebut ditawarkan oleh Tergugat kepada Penggugat dengan cara mencicil selama 120 bulan dengan janji (iming-iming) dari Tergugat apabila Penggugat membeli Tanah Kavling pada hari itu juga dengan cara membayar Uang muka senilai Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta Rupiah) maka Penggugat akan mendapat discount atau free 1 (satu) bulan angsuran ;
3. Bahwa lebih lanjut untuk meyakinkan Penggugat dengan maksud agar Penggugat tergiur membeli Tanah Kavling, Tergugat menyampaikan janji-janji manis dan mengatakan Tanah Kavling yang dijual telah memiliki site plane/layout, dengan luas are 17.000,- (Tujuh belas ribu meter persegi), arealnya dilengkapi dengan fasilitas Cluster area, one gate, Swimming pool, mini putting golf, barbeque, jogging track, tenis court, **Row (luas jalan) antara 7-24 meter**, di bagian depan akan dibangun Rumah dan Ruko serta yang lain-lain. Sehingga dengan demikian lokasi areal Tanah Kavling yang dijual bukan hanya Tanah Kavling saja akan tetapi juga akan dibangun Rumah, Ruko, Swimming pool, mini putting golf, barbeque, jogging track, tenis court, **Row (luas jalan) antara 7-24 meter** dan yang lain-lain, sebagaimana **site plane** atau **Layout/Denah** atau **Gambar detail lokasi keseluruhan Pembangunan** (P-1) dan Brosur (P-2) areal lokasi Tanah Kavling Tergugat ;
4. Berdasarkan janji manis (iming-iming) dari Tergugat pada angka 2 dan angka 3 maka Penggugat membeli Tanah Kavling pada hari itu juga seluas 180 M2 (seratus delapan puluh meter persegi), panjang 20 M2 x Lebar 9 M2 dengan harga senilai Rp. 396.000.000,- (Tiga ratus enam puluh sembilan juta Rupiah) dengan lokasi areal Komplek Tiga Raksa View, B ext 29, Cirangkong, Desa/Kelurahan Jeunjing, Kecamatan Cisoka, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten;
5. Bahwa Pembelian Tanah Kavling tersebut dilakukan dengan **cara tunai bertahap (mencicil/mengangsur)**, dan pada hari itu juga tanggal 20 Agustus 2016 Penggugat membayar Uang muka senilai Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta Rupiah) dengan cara transfer dari rekening Penggugat di BCA ke rekening Tergugat pada Bank Mandiri Cabang Pos Pengumben Raya dengan nomor rekening : 118.000.783.2768 atas nama Tergugat (PT. NUSANTARA SAKTI PROPETINDO), dan sisanya senilai Rp.386.000.000,-

Halaman 2 dari 34

Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tiga ratus delapan puluh enam juta Rupiah) dibayar dengan cara mencicil/mengangsur sebanyak 120 bulan dengan angsuran setiap bulannya senilai Rp. 3.216.667,- (tiga juta dua ratus enam belas ribu enam ratus enam puluh tujuh Rupiah) terhitung sejak tanggal 10 September 2016 hingga tanggal 10 September 2026 yang dibayar dengan cara transfer ke rekening Tergugat tersebut, sebagaimana dibuktikan dengan Surat Pesanan (P-3), Official Receipt nomor : 01114, tanggal 20 Agustus 2016 (P-4) dan Tanda Terima Uang nomor : TT/3RV/27082016-0001, tanggal 27 Agustus 2016 (P-5) dan Form Pemesanan (P-6);

6. Bahwa atas pembelian harga Tanah Kavling dimaksud Penggugat telah melakukan pembayaran dengan cara mencicil sebanyak 28 kali atau sebanyak 45 bulan hingga bulan April 2020 yang seluruhnya senilai Rp. 154.753.315,- (Seratus lima puluh empat juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu tiga ratus lima belas Rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- Tanggal 20-08-2016	Rp. 10.000.000,- (Booking fee)
- Tanggal 11-10-2016	Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 10-11-2016	Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 10-12-2016	Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 10-01-2017	Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 10-02-2017	Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 10-03-2016	Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 10-04-2017	Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 12-05-2017	Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 10-06-2017	Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 12-07-2017	Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 15-08-2017	Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 15-09-2017	Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 02-02-2018	Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 25-06-2018	RP. 25.733.336,- (8 bulan)
- Tanggal 09-11-2018	RP. 12.866.668,- (4 bulan)
- Tanggal 12-11-2018	RP. 12.866.668,- (4 bulan)
- Tanggal 13-11-2018	Rp. 9.650.001,- (3 bulan)
- Tanggal 15-11-2018	Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 13-12-2918	Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 07-01-2019	Rp. 3.219.967,- (1 bulan)
- Tanggal 08-02-2019	Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 10-03-2019	Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 09-04-2019	Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 17-05-2019	Rp. 3.216.667,- (1 bulan)

Halaman 3 dari 34  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 10-06-2019 Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 10-07-2019 Rp. 3.216.667,- (1 bulan)
- Tanggal 17-12-2019 Rp. 12.866.668,- (4 bulan)

**Jumlah Rp. 154.753.315,-**

**(Seratus lima puluh empat juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu tiga ratus lima belas Rupiah)**, sebagaimana bukti transfer (P-7), rekening koran Penggugat (P-8) dan rincian pembayaran (P-9) ;

7. Berdasarkan Surat Pemesanan (P-3) yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat ditentukan dengan tegas selambat-lambat 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal pembayaran booking fee (DP 1) **wajib dibuat dan ditandatangani** Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB). Kewajiban untuk membuat PPJB tersebut adalah kewajiban Tergugat, namun hingga Penggugat melakukan pembayaran sebanyak 28 (dua puluh delapan) kali transfer atau untuk 45 (empat puluh lima) bulan dengan nilai seluruhnya Rp. 154.753.315,- (Seratus lima puluh empat juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu tiga ratus lima belas Rupiah) Tergugat tidak membuat Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) ;
8. Bahwa kemudian tanpa persetujuan dari Penggugat, Tergugat dengan diam-diam dan itikad buruk telah menukar letak Tanah Kavling yang dibeli oleh Penggugat, semula Tanah Kavling Ext B 29 menjadi A Ext 29 ;
9. Bahwa lebih lanjut Tergugat dengan diam-diam tanpa pemberitahuan kepada Penggugat telah pindah alamat Kantornya semula beralamat di Perkantoran Permata Executive, jalan Pos Pengumben Raya, Blok R2, No. 7, Kelapa Dua, Kebon Jeruk , Jakarta 11560 (vide bukti P-4 berupa Official Receipt) ke alamat Proyek Tergugat I di Jalan Pabuaran Cirangkong, Desa/Kelurahan Jeungjing, Kecamatan Cisoka, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Demikian juga dengan nomor telephone Tergugat berubah dan tidak dapat dihubungi atau tidak aktif. Pada hal dalam Surat Pemesanan tercantum alamat email, nomor telephone dan nomor WhatsApp Penggugat akan tetapi Tergugat tidak memberitahukan perubahan atau perpindahan alamat Tergugat. Sehingga mengakibatkan Penggugat kesulitan untuk menghubungi dan mencari tau keberadaan Tergugat, hal ini cukup membuktikan Tergugat **tidak mempunyai itikad baik**;
10. Bahwa kemudian dengan susah payah dan kerja keras Penggugat mencari tau dimana keberadaan Kantor Tergugat, kemudian pada awal bulan Januari tahun 2020 Penggugat datang ke lokasi Proyek Tanah Kavling yang dijual Tergugat kepada Penggugat namun tidak menemukan ada Kantor

Halaman 4 dari 34

Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng

#### 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)



Tergugat, dan Penggugat melihat lokasi proyek Tanah Kavling yang dijual Tergugat kepada Penggugat masih hamparan tanah kosong dan seperti kuburan dan belum dilakukan pembangunan seperti yang dijanjikan oleh Tergugat sesuai dengan Lay Out (Denah lokasi pembangunan keseluruhan);

11. Bahwa pada tanggal 5 Februari 2020 Tergugat menghubungi Penggugat melalui WhatsApp dan menyampaikan Penggugat telah menunggak cicilan sebanyak 3 (tiga) bulan yakni sejak bulan Nopember 2019 hingga Januari 2020 pada hal Penggugat telah membayar cicilan/angsuran hingga bulan April 2020. Tergugat dengan itikad buruk pura-pura lupa bahwa Penggugat telah membayar angsuran hingga bulan April 2020, dan pada saat itu Penggugat menanyakan kepada Tergugat alamat Kantor Tergugat akan tetapi sama sekali tidak ditanggapi Tergugat ;
12. Bahwa oleh karena Penggugat akan membayar angsuran bulan Mei 2020 atas Tanah Kavling tersebut maka pada bulan Mei, Juli, Oktober 2020 Penggugat menghubungi Tergugat melalui WhatsApp menanyakan alamat Kantor Tergugat yang baru akan tetapi tidak digubris dan dijawab oleh Tergugat;
13. Berdasarkan uraian di atas, jelas dan nyata Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi). Oleh karenanya cukup beralasan dan berdasar hukum Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) ;
14. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi), tidak diketahui keberadaan alamat Kantornya walaupun sudah diminta atau ditanyakan oleh Penggugat, dan lokasi proyek Tanah Kavling yang dijual Tergugat kepada Penggugat belum dilakukan pembangunan sebagaimana yang dijanjikan Tergugat, dan ditambah resesi ekonomi yang melanda dunia termasuk Negara Republik Indonesia akibat pandemi Covid 19 yang melanda Indonesia dan seluruh dunia pada saat itu, maka Penggugat menghentikan pembayaran angsuran kepada Tergugat terhitung sejak bulan Mei 2020 ;
15. Bahwa pada tanggal 18 Desember 2020 Tergugat telah mengirim Surat kepada Penggugat yakni ke alamat Penggugat yang lama yang tercantum dalam Surat Pemesanan P-3, dimana pada pokoknya Tergugat menyatakan Penggugat telah ingkar janji dan Tergugat memutuskan secara sepihak pembelian Tanah Kavling, sebagaimana Surat Tergugat nomor ; 019/SPLW/L-NSP/12/2020, tanggal 18 Desember 2020, perihal Surat Pernyataan Lalai (P-10) ;



16. Bahwa Tergugat curang dan dengan sengaja mengirim Surat Pernyataan Lalai tersebut ke alamat Penggugat yang lama (Jalan Kejayaan, No. 21, Rt. 007/Rw. 008, Krukut, Tanah Sari, Jakarta Barat) dan mengirim Surat pernyataan lalai tersebut pada bulan Desember 2020, bukan pada bulan Mei 2020. Pada hal pada bulan Mei 2020 Penggugat bermaksud akan membayar angsuran akan tetapi sebelum membayar angsuran Penggugat terlebih dahulu menghubungi Tergugat untuk menanyakan alamat Kantor Tergugat akan tetapi tidak digubris atau ditanggapi Penggugat ;
17. Bahwa jika Tergugat kooperatif dan mempunyai itikad baik maka Penggugat akan menanggapi dan menginformasikan kepada Penggugat alamat Kantor Tergugat pada saat Penggugat menghubungi dan menanyakan alamat Kantor Tergugat pada bulan Februari 2020 dan bulan Mei 2020. Tergugat pada saat itu juga dapat mengingatkan Penggugat agar membayar angsuran atau pada bulan Mei 2020. Tergugat juga dapat mengirim Surat kepada Penggugat melalui email atau mengirim WhatsApp (chatting) atau menghubungi Penggugat melalui telephone sesuai dengan alamat email, nomor WhatsApp atau nomor telephone Penggugat yang tercantum dalam Surat Pemesanan ;
18. Bahwa Surat Pernyataan lalai Tergugat tanggal 18 Desember 2020 tersebut membuktikan Tergugat selama tahun 2020 (covid 19 melanda Indonesia dan Dunia) Tergugat tidak beroperasi dan tidak diketahui keberadaannya ;
19. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Lalai dari Tergugat tanggal 18 Desember 2020 tersebut Penggugat mengetahui dengan pasti alamat dan keberadaan Tergugat yang baru, dan atas Surat Pernyataan lalai Tergugat tersebut Penggugat mengajukan keberatan dan tanggapan dan kemudian dilakukan pertemuan antara Penggugat dan Tergugat di Kantor Proyek Tanah Kavling Tergugat dan sekaligus melihat perkembangan pembangunan proyek Tanah Kavling Tergugat ;
20. Bahwa ternyata proyek pembangunan Tanah Kavling dan Perumahan Tergugat berubah site plan atau Layout dari semula, dan salah satu perubahan yang mendasar yakni luas jalan (Row) yang semula minimal 7M (tujuh meter persegi) sampai 24 M (dua puluh empat meter persegi) menjadi maksimal 5M (lima meter persegi), dan pembangunan Ruko di depan dibatalkan/ditiadakan ;
21. Bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat alasan perubahan site plan atau Layout adalah karena site plane atau Layout yang semula tidak atau mendapat persetujuan dari Pemda Kabupaten Tangerang, sedangkan untuk site plan atau Layout perubahan masih dalam tahap pengajuan dan juga

Halaman 6 dari 34

Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng



belum mendapat persetujuan dari Pemda Kabupaten Tangerang, sehingga belum ada kepastian hukum mengenai site plane atau Layout Tergugat, dan pada saat itu Penggugat mempertanyakan dan meminta bukti pengajuan site plane atau Layout Tergugat yang baru akan tetapi Tergugat tidak dapat memperlihatkan dan memberikannya kepada Penggugat ;

22. Bahwa tindakan Tergugat tidak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, menukar objek Tanah Kavling yang dibeli Penggugat (semula B Ext 29 menjadi A Ext 29), pindah alamat dengan diam-diam tanpa pemberitahuan kepada Penggugat dan merubah site plan atau Layout secara sepihak cukup membuktikan Tergugat telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi) dan tidak mempunyai itikad baik. Oleh karenanya cukup beralasan dan berdasar hukum Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi) ;
23. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) dan tidak mempunyai itikad baik serta membatalkan pembelian Tanah Kavling secara sepihak (sesuai dengan Surat Tergugat) dan proyek Tanah Kavling dan Perumahan/Ruko Tergugat tidak jelas maka Penggugat pada saat pertemuan tersebut menerima pembatalan yang dilakukan Tergugat dan tidak melanjutkan pembelian Tanah Kavling Kepada Tergugat dan sekaligus menegur Tergugat untuk mengembalikan sekaligus secara tunai dan lunas seluruh Uang pembelian Tanah Kavling yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat yakni senilai **Rp. 154.753.315.-** (*Seratus lima puluh lima juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu tiga ratus lima belas Rupiah*);
24. Bahwa Penggugat sudah berulang kali menegur Penggugat untuk mengembalikan Uang pembelian Tanah Kavling yang sudah dibayar oleh Penggugat dan diterima Tergugat dengan baik, akan tetapi hingga gugatan aquo perkara diajukan Tergugat tidak mau mengembalikannya. Oleh karenanya cukup beralasan dan berdasar hukum Pengadilan Negeri Tangerang menghukum Tergugat untuk mengembalikan kepada Penggugat sekaligus secara tunai dan lunas seluruh Uang pembelian Tanah Kavling yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat yakni senilai Rp. 154.753.315.- (*Seratus lima puluh lima juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu tiga ratus lima belas Rupiah*),
25. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat menikmati Uangnya yang seharusnya diterima Penggugat sebelum gugatan aquo perkara diajukan, maka cukup beralasan dan berdasar hukum Tergugat dihukum membayar kepada Penggugat ganti rugi berupa bunga sebesar 5 % (lima persen) setiap bulannya dari Rp. 154.753.315.- (*Seratus lima puluh lima juta tujuh*

*Halaman 7 dari 34*

*Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus lima puluh tiga ribu tiga ratus lima belas Rupiah) terhitung sejak gugatan aquo perkara diajukan hingga seluruhnya dibayar sekaligus dan secara tunai dan lunas ;

26. Bahwa oleh karena Tergugat tidak mempunyai itikad baik dan ada kekhawatiran Penggugat, Tergugat akan mengalihkan harta kekayaannya dan agar putusan perkara aquo tidak sia-sia dan dapat dijalankan (Ulisor) serta untuk menghindari kerugian yang lebih besar kepada Penggugat dan pihak ketiga lainnya, maka cukup beralasan dan berdasar hukum Pengadilan Negeri Tangerang meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan Tergugat yang akan diuraikan kemudian dalam permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) ;
27. Bahwa oleh karena gugatan aquo perkara berdasarkan bukti-bukti yang kuat yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat, maka cukup beralasan dan berdasar hukum Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan putusan aquo perkara dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Kasasi, Verzet, Bantahan, Perlawanan atau upaya hukum lainnya (*Uit veorbaar bij Voerrad*) ;

Berdasarkan uraian di atas, dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberi putusan yang amarnya sebagai berikut ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi)
3. Menghukum Tergugat mengembalikan atau membayar kepada Penggugat sekaligus, secara tunai dan lunas seluruh Uang pembelian Tanah Kavling yang sudah dibayar Penggugat kepada Tergugat I yakni senilai Rp. 154.753.315.- (Seratus lima puluh lima puluh empat juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu tiga ratus lima belas Rupiah)
4. Menghukum Tergugat membayar kepada Penggugat ganti rugi berupa bunga sebesar 5 % (lima persen) setiap bulannya dari senilai Rp. 154.753.315.- (Seratus lima puluh lima piluh empat juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu tiga ratus lima belas Rupiah) terhitung sejak gugatan aquo perkara diajukan hingga seluruhnya dibayar sekaligus, tunai dan lunas ;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) ;
6. Menyatakan putusan aquo perkara dapat di jalankan terlebih dahulu meskipun ada Banding, Kasasi, Verzet atau upaya hukum lainnya (*Uit veorbaar bij Voerrad*) ;
7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ;

**A t a u,**

Halaman 8 dari 34  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Et aquo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, **Penggugat** hadir Kuasa Hukumnya Ramses Kartago, SH dan Tirta, S.H, M.H, Advokat/Penasehat Hukum pada KANTOR HUKUM RAMSES KARTAGO & REKAN, beralamat di Gedung Tabayama, Jalan Jenderal Ahmad Yani Kav 3-4, Margajaya, Pekayon, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nomor: 4147/Sk.Pengacara/2022/PN Tng tanggal 21 November 2022, sedangkan **Tergugat** hadir Kuasanya Ilham Dasari Putra, SH., Advokat dari Kantor Hukum ILHAM PUTRA beralamat di Menara Cakrawala Lt.12 Unit 5A Jl. M.H. Thamrin Kav. 9 Jakarta Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : B.010/SKK-NSP/11/2022 tertanggal 25 Nopember 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nomor 4235/Sk.Pengacara/2022/PN Tng tanggal 28 November 2022 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk DR. Walim, S.H., M.H., non Hakim., Mediator pada Pengadilan Negeri Tangerang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Desember 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## I. Dalam Konvensi

### A. Dalam Eksepsi :

1. Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) ;

Dalil gugatan, tidak mempunyai dasar huum yang jelas ;

Bahwa pada posita PENGGUGAT angka 7 Penggugat mendalilkan bahwa wajib dibuat dan ditandatangani Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli. Kemudian Penggugat menyatakan Kewajiban untuk membuat PPJB tersebut adalah kewajiban Tergugat. Dengan dalil PENGGUGAT tersebut, selanjutnya telah tidak jelaskan atau dicantumkan Dasar Hukum Penggugat menyatakan kewajiban Tersebut. Berdasarkan dalil eksepsi di atas, maka

Halaman 9 dari 34  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng



TERGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menyatakan dalam amar putusan selanjutnya terlebih dahulu, Namun apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain dan menetapkan akan meneruskan memeriksa seluruh keberatan (eksepsi) bersama-sama dengan pokok perkara, TERGUGAT dengan ini menyampaikan sanggahan atas pokok perkara sebagaimana diuraikan di bawah ini.

## B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa TERGUGAT mohon apa yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi secara *mutatis mutandis* menjadi satu kesatuan yang tidak terpisah dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali yang secara tegas dan tertulis dinyatakan oleh Tergugat.
3. Bahwa TERGUGAT membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT yang akan TERGUGAT uraikan di bawah ini dan dengan alasan sebagai berikut:

## TENTANG FAKTA HUKUM

4. Bahwa benar pada tanggal 20 Agustus 2016 TERGUGAT telah melakukan Pameran di Jakarta selatan, dan melakukan Promosi Khusus dengan cara memberikan discount atau free 1 (satu) kali Angsuran untuk setiap pemesanan yang dilakukan pada saat Pameran tersebut. Bahwa kemudian Penggugat pada tanggal tersebut telah mengajukan dan menandatangani Surat Pemesanan (*vide* Bukti T-1) dan Form Pemesanan (*vide* Bukti T-2) dan membayar biaya pemesanan kepada Tergugat pemesanan kavling tanah milik Tergugat di Perumahan "Tiga Raksa View" unit A Ext 29, dengan harga senilai sebagaimana Penggugat dalilkan dalam angka 1 (satu) gugatan *a quo*, namun tidak benar pernyataan PENGGUGAT yang mendalilkan bahwa unit Kavling yang PENGGUGAT pesan adalah unit Nomor B ext 29.
5. Bahwa atas Surat Pemesanan tersebut di atas, PENGGUGAT kemudian melakukan pembayaran Uang muka ("DP") sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah), maka PENGGUGAT berhak untuk mendapatkan discount atau free 1 (satu) kali Angsuran ("Discount"), yang mana telah TERGUGAT berikan dengan cara memperhitungkannya sebagai Angsuran ke 1 (Satu) sebagaimana tercantum dalam Form Pemesanan (*vide* Bukti T-1), Kwitansi no. KW/3RV/15122016-0013 (Bukti T-3) dan Kartu Piutang (*vide* bukti T-4).

Dengan demikian, pernyataan Penggugat pada angka 2 (dua) dalil gugatan

Halaman 10 dari 34

Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng



a quo yang mendalilkan bahwa Discount tersebut adalah Janji yang merupakan iming- iming adalah TIDAK BENAR, keliru dan sesat karena Discount tersebut bukan merupakan iming-iming namun merupakan Janji yang sudah ditunaikan oleh Tergugat.

6. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT pada angka 3 (tiga) dalil gugatan aquo menyampaikan bahwa site plan/layout dan fasilitas-fasilitas yang tercantum dalam Site/plan, Layout/Denah atau Gambar detail lokasi

7. Bahwa dalil-dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 6 dan 7 dalil Gugatan a quo, yang pada pokoknya menyatakan, Kewajiban untuk membuat Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli ("PPJB") antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah kewajiban TERGUGAT, namun hingga PENGGUGAT melakukan pembayaran sebanyak 28 (dua puluh delapan) kali transfer atau 45 (empat puluh lima) bulan haruslah ditolak sepenuhnya dengan dalil dan alasan sebagai berikut:

7.1. Bahwa pernyataan PENGGUGAT dalam angka 6 dan 7 dalil Gugatan yang telah mengaku telah melakukan pembayaran angsuran cicilan sebanyak 28 kali transfer atau 45 bulan adalah TIDAK BENAR. TERGUGAT mempertanyakan kebenaran bukti P-7 terkait pembayaran angsuran yang dilakukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 9-11-2018 ke Rekening Bank Mandiri No. 1180007832768 atas nama TERGUGAT ("Rek Mandiri") dan tanggal 12-11-2018 ke Virtual Account Bank BTN No. 939560005 A-Ext 29 di Bank BTN ("VA BTN").

7.2. Bahwa pada faktanya, pada tanggal Pembayaran tersebut, Rek Mandiri telah ditutup oleh TERGUGAT dan Pembayaran Angsuran kavling untuk seluruh konsumen TERGUGAT hanya dapat dilakukan melalui VA BTN.

7.3. Bahwa berdasarkan laporan transaksi VA (vide Bukti T-3), TERGUGAT tidak pernah menerima Pembayaran tersebut. Maka, berdasarkan laporan transaksi VA dan uraian di atas, PENGGUGAT baru melakukan pembayaran sebanyak 26 kali transfer ditambahkan Discount 1 bulan Angsuran atau dengan kata lain sebanyak 38 bulan Angsuran Oktober 2019.

7.4. Bahwa pernyataan PENGGUGAT dalam angka 7 dalil Gugatan yang menyatakan Kewajiban membuat PPJB adalah kewajiban TERGUGAT adalah pernyataan yang TIDAK BENAR, PREMATURE dan MENYESATKAN. Perlu TERGUGAT kutip secara **LINGKUP DAN BENAR** ketentuan Surat Pemesanan dimaksud guna lebih

Halaman 11 dari 34  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng



jelasnya:

"6. Apabila pemesan lalai membayar sesuai jadwal pembayaran yang telah ditentukan (terlampir) maka atas kelalaian tersebut pemesanan dikenakan denda keterlambatan sebesar 0,1% per harinya.

Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender dari jadwal pembayaran DPI, **PEMESAN WAJIB MENANDATANGANI SURAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (SPPJB)** dan apabila pemesan tidak menandatangani SPPJB dalam waktu tersebut, maka Pemesan dianggap tidak setuju dan tunduk kepada ketentuan dan syarat dalam SPPJB tersebut, dan transaksi jual beli dianggap batal. "

Maka dengan demikian, dalil penggugat angka 7 terbukti merupakan dalil yang TIDAK BENAR dan dikutip oleh PENGGUGAT dengan TIDAK LENGKAP sehingga lari dari makna sebenarnya yang semata-mata dibuat untuk kepentingan Gugatan a quo dan oleh karenanya harus ditolak.

8. Bahwa pernyataan PENGGUGAT pada angka 8 sampai dengan 13 dalil Gugatan yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) haruslah ditolak seluruhnya dan sepenuhnya dengan dalil dan alasan sebagai berikut:

8.1. Bahwa pernyataan PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT telah "diam-diam dan beritikad buruk telah menukar letak Tanah Kavling yang dibeli oleh Penggugat, semula Tanah Kavling Ext B 29 menjadi A Ext 29" adalah tidak benar. Karena sebagaimana telah TERGUGAT uraikan pada angka 4 Jawaban, bahwa sesungguhnya berdasarkan Form Pemesanan yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT, telah terang dan jelas unit yang dipesan oleh PENGGUGAT adalah A Ext 29. Atas hal ini justru TERGUGAT yang jadi mempertanyakan itikad baik PENGGUGAT yang kerap menunjukkan pernyataan dan argumen yang bersifat fitnah dan tuduhan tanpa dasar secara yuridis maupun bukti-bukti yang benar dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum;

8.2. Bahwa pernyataan PENGGUGAT pada angka 9 dan angka 10 dalil gugatan adalah pernyataan yang menyesatkan dan penuh fitnah dan kebohongan. Perlu TERGUGAT jelaskan, bahwa benar TERGUGAT



berpindah alamat dari semula di Perkantoran Permata Executive Jakarta Barat ke alamat Proyek Tergugat di Jalan Pabuaran Cirangkong, Desa Jeungjing, Kecamatan Cisoka, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten pada tanggal 30 Maret 2020, sehingga jika dikaitkan dengan dalil PENGUGAT yang menyatakan bahwa "PENGUGAT kesulitan mencari keberadaan kantor TERGUGAT dan kemudian dengan susah payah dan kerja keras Penggugat mencari tahu keberadaan Kantor Tergugat, kemudian pada awal bulan Januari tahun 2020 Penggugat datang ke lokasi Proyek namun tidak menemukan Kantor TERGUGAT" sangat jelas terlihat PENGUGAT berusaha keras untuk mendramatisir keadaan demi mengelabui Majelis Hakim. Padahal, jika memang benar PENGUGAT mencari keberadaan kantor TERGUGAT pada bulan Januari 2020, PENGUGAT hanya perlu untuk datang ke alamat kantor lama TERGUGAT.

- 8.3. Bahwa benar Tergugat menghubungi Penggugat melalui whatsapp dan menyampaikan Penggugat telah menunggak cicilan sebanyak 3 (tiga) bulan. Sebagai mana dalil PENGUGAT angka 11, Namun TERGUGAT membantah pernyataan PENGUGAT selebihnya dengan alasan sebagaimana telah TERGUGAT uraikan pada angka 7 Jawaban.
- 8.4. Bahwa tidak benar pernyataan PEN GGU GAT pada angka 12 dalil Gugatan yang mengaku telah menghubungi Tergugat melalui WhatsApp pada bulan Mei, Juli, Oktober 2020. Karena pada kenyataannya TERGUGAT tidak pernah ada menerima kontak apapun dari PENGUGAT pada jangka waktu yang PENGUGAT sampaikan.
9. Bahwa TERGUGAT membantah seluruh Pemyataan PENGUGAT pada angka 14 sampai dengan angka 24 dalil gugatan yang menyatakan pada pokoknya Penggugat menuntut pengembalian uang yang telah dibayarkan PENGUGAT kepada TERGUGAT, dengan demikian hams ditolak seluruhnya dengan alasan: Bahwa pemyataan Penggugat pada angka 15 dalil Gugatan yang menyatakan bahwa Tergugat memutuskan secara sepihak pembelian Tanah kavling adalah pemyataan yang keliru dan tidak benar. Bahwa sejatinya Surat TERGUGAT nomor 019/SPLW/L-NSP/12/2020 tanggal 18 Desember, perihal Surat Pemyataan Lalai adalah merupakan bentuk itikad baik TERGUGAT agar PENGUGAT mengetahui bahwa

*Halaman 13 dari 34*  
*Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng*



berdasarkan hukum, PENGGUGAT dalam keadaan Wanprestasi, selanjutnya walaupun PENGUGAT karena hukum berada dalam keadaan Wanprestasi, TERGUGAT melalui surat tersebut juga masih membuka ruang untuk PENGGUGAT berprestasi kepada TERGUGAT.

10. Bahwa pernyataan PENGGUGAT pada angka 16 dalil gugatan yang menyatakan TERGUGAT curang adalah pernyataan yang didasarkan pada pemikiran yang PICIK serta itikad yang tidak baik. TERGUGAT mempertanyakan bukti yang menunjukkan bahwa PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT pada bulan Mei 2020. Karena pada faktanya, PENGGUGAT bam menghubungi TERGUGAT melalui pesan WhatsApp pada tanggal 3 Desember 2020, yang kemudian oleh staff legal TERGUGAT ditindaklanjuti dengan menghubungi PENGGUGAT pada tanggal 4 Desember 2022, yang mana pada komunikasi tersebut, Staff Legal TERGUGAT memberikan solusi guna penandatanganan PPJB dan melanjutkan angsuran dengan mengikuti program restrukturisasi yang TERGUGAT sediakan bagi konsumen terdampak COVID 19.

Selanjutnya, atas solusi yang ditawarkan tersebut, PENGGUGAT telah diinformasikan agar mengirimkan surat permohonan dimaksud ke alamat email staff legal TERGUGAT. Selanjutnya, oleh karena setelah 14 hari komunikasi tersebut tidak ada tindak lanjut dari PENGGUGAT dan tidak dikirimkan surat permohonan restrukturisasi dimaksud, maka atas dasar itikad baik dari TERGUGAT dan demi adanya kepastian hukum, TERGUGAT melayangkan Surat Pernyataan Lalai kepada PENGGUGAT ke alamat yang tercantum di surat pemesanan.

11. Bahwa dalil Penggugat pada angka 18 dalil Gugatan yang menyatakan "*bahwa Surat Pernyataan lalai Tergugat tanggal 18 Desember 2020 tersebut membuktikan Tergugat selama tahun 2020 (Covid 19 melanda Indonesia dan Dunia) Tergugat tidak beroperasi dan tidak diketahui keberadaannya*" adalah dalil yang sangat PREMATUR & TERANG KESESATANNYA. Sekali lagi PENGGUGAT menunjukkan bahwa PENGGUGAT kerap membuat pernyataan yang SESAT, TIDAK BERDASAR, DAN FITNAH YANG MENGADA-ADA;

## **PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM :**

12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas, setiap dan seluruh hal-hal yang berkaitan dengan permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat pada angka 26 (dua puluh enam) Posita Gugatan dan angka 5 (lima)



Petitem Gugatan Penggugat ;

13. Bahwa Tergugat mohon perhatian Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus perkara a quo bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat adalah permohonan yang sama sekali tidak memiliki dasar hukum, karena sebagaimana telah Tergugat uraikan di atas, bahwa Penggugat sendiri yang telah melakukan wanprestasi dan beritikad tidak baik.
14. Bahwa selain dari pada itu, berdasarkan Pasal 227 HIR telah secara tegas dan jelas mengatur mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum dapat diletakkannya Sita Jaminan. Untuk lebih jelasnya berikut TERGUGAT kutip kembali bunyi ketentuan Pasal 227 HIR dimaksud sebagai berikut;

**Pasal 227 HIR**

*"Jika ada sangka yang beralasan, bahwa seorang yang berutang, selagi belum dijatuhkan putusan hakim yang mengalahkan belum boleh dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tetap, baik yang tiada tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari pada penagih utang, maka atas suratpermintaan orang yang berkepentingan bolehlah ketua pengadilan negeri memberi perintah, supaya disita barang itu, dan harus diberitahukan kepada si peminta akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang akan datang untuk menerangkan gugatannya" ;*

Bahwa berdasarkan uraian ketentuan Pasal 227 HER tersebut, maka sebelum penetapan Sita Jaminan dapat ditetapkan atas aset-aset milik Tergugat, Penggugat harus membuktikan adanya "**prasangka yang beralasan**" bahwa:

- i. Tergugat akan menggelapkan atau melarikan harta bendanya;
- ii. Bertujuan untuk menjauhkan harta bendanya dari PENGGUGAT;

Berdasarkan uraian unsur diatas, maka apabila PARA PENGGUGAT tidak dapat membuktikan salah satu unsur di atas, demi hukum sita jaminan tidak dapat dikabulkan;

15. Bahwa dalam perkara aquo, Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan fakta hukum atau bukti yang dapat membuktikan salah satu dari kedua unsur di atas. dan oleh karena tidak ada "persangkaan yang beralasan" bahwa Tergugat akan menggelapkan atau mengasingkan harta bendanya yang bertujuan untuk menjauhkan harta bendanya dari Penggugat;
16. Bahwa di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 05 Tahun 1975

Halaman 15 dari 34

Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perihal Sita Jaminan (*Conservator Beslag*), Mahkamah Agung RI juga telah menegaskan mengenai syarat-syarat permohonan Sita Jaminan, sebagaimana Tergugat kutip sebagai berikut:

“ 1. a. agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (*conservator beslag*) dan jangan sekali-kali mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-Undang (Pasal 227 H.I.R / 261 R.Bg) ;

b. ....;

c. agar dalam surat permohonan *conservatoir beslag* serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan *conservatoir beslag* yang dimohonkan dikabulkan itu, yang berarti bukanebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan *conservatoir beslag* diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh Pemohon”

17. Bahwa begitu pula dalam Lampiran Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 tahun 1975 Perihal Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), Mahkamah Agung telah menegaskan:

*Persitaan pendahuluan (Conservatoir Beslag) menurut undang-undang hanya dapat diperintahkan, apabila betul-betul ada kekhawatiran, bahwa barang-barang milik tergugat akan dihancurkan.”*

18. Bahwa berdasarkan Hasil Rapat Kerja Nasional Antara Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Para Ketua Pengadilan Tingkat Banding dan Ketua Pengadilan Tingkat Pertama Tertentu dari Semua Lingkungan Peradilan di seluruh Indonesia Tahun 2003 yang diadakan di Bandung tanggal 14 sampai dengan 19 September 2003, telah ditegaskan menyatakan sebagai berikut:

“2) PELETAKAN SITA JAMINAN

*Peletakan sita jaminan (CB) harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian, dalam arti:*

a. cukup alasan adanya kekhawatiran bahwa barang si tergugat akan dialihkan/ dipindahtangankan;

b. obyek sita benar-benar milik tergugat. ”

19. Disamping itu, Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1121 K/Sip/1971, tanggal 5 April 1972 telah mempertimbangkan :

“Apabila Para Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat tentang

Halaman 16 dari 34

Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng

#### 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

*adanya kekhawatiran bahwa tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka penyitaan tidak dapat dilakukan. ”*

20. Bahwa pemenuhan secara mutlak persyaratannya yang terdapat dalam Pasal 227 ayat (1) HIR sebelum meletakkan Sita Jaminan telah dipertegas oleh Mahkamah Agung dalam putusan Mahkamah Agung no. 597 K/Sip/1983, tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan:

*“sita jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan.”*

21. Bahwa berdasarkan ahli/doktrin hukum yang juga seorang Mantan Hakim Agung R.I., M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul “Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan”, Penerbitan Pustaka, Bandung, halaman 36 dan 37 memberikan komentar terhadap Pasal 227 ayat (1) HIR dengan mengatakan:

*“Batas minimal suatu keadaan yang dianggap bernilai untuk mensahkan alasan persangkaan yang dimaksud adalah :*

- 1) adanya fakta yang mendukung persangkaan; atau*
- 2) sekurang-kurangnya ada petunjuk-petunjuk yang membenarkan persangkaan; dan*
- 3) fakta-fakta atau petunjuk-petunjuk tersebut harus masuk akal.*

22. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut, terdapat syarat-syarat dan alasan-alasan hukum yang wajib dipenuhi oleh PENGGUGAT dalam pengajuan permohonan Sita Jaminan, dimana syarat-syarat tersebut merupakan syarat mutlak yang merupakan suatu kesatuan dan bersifat kumulatif serta tidak dapat terpisahkan antara satu dengan yang lainnya, yakni:

- i. adanya cukup alasan adanya kekhawatiran bahwa barang-barang tergugat akan dialihkan/dipindahtangankan, alasan mana harus didukung bukti-bukti yang kuat dan sah menurut hukum;*
- ii. bahwa tergugat secara sengaja akan menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya untuk menghindar gugatan penggugat;*
- iii. barang yang diletakkan Sita Jaminan merupakan barang milik tergugat bukan milik orang atau pihak ketiga lainnya;*

23. Bahwa selain dari pada itu, berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut, PENGGUGAT yang mengajukan permohonan Sita Jaminan harus membuktikan adanya *“persangkaan yang beralasan”*, dimana ketiga syarat tersebut di atas terpenuhi. Penggugat wajib membuktikannya dengan fakta-fakta konkrit dan sesuai dengan hukum pembuktian menurut hukum acara perdata yang berlaku. Dengan perkataan lain, PENGGUGAT diwajibkan

*Halaman 17 dari 34*

*Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng*



untuk membuktikan kebenaran dari syarat-syarat ini sebelum penetapan atas permohonan penggugat atas Sita Jaminan dikabulkan;

24. Bahwa oleh karena permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat, atau bukti apapun, sehingga permohonan tersebut tidak memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana telah TERGUGAT uraikan di atas. Sehingga dengan demikian, permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT harus ditolak;
25. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka demi hukum permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT di dalam gugatan a quo harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
26. Bahwa pernyataan PENGGUGAT pada angka 27 dalil gugatan harus ditolak, karena PENGGUGAT tidak mencukupkan alasan untuk putusan serta merta;

**II. Dalam Rekonvensi**

1. Bahwa sebelumnya di dalam Rekonvensi ini untuk selanjutnya TERGUGAT dahulu TERGUGAT KONVENSI sekarang dan seterusnya disebut sebagai PENGGUGAT REKONVENSI dan PENGGUGAT dahulu PENGGUGAT KONVENSI sekarang dan seterusnya disebut sebagai TERGUGAT REKONVENSI;
2. Bahwa PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi mohon agar setiap dan seluruh dalil PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi di dalam Rekonvensi ini secara *mutatis mutandis* dianggap merupakan satu kesatuan dengan dalil PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi dalam Rekonvensi ini di dalam Konvensi/pokok perkara;
3. Bahwa mohon perhatian majelis hakim pemeriksa dan pemutus perkara a quo bahwasanya sesungguhnya TERGUGAT REKONVENSI di dalam gugatan a quo telah sangat jelas dan terang mengakui pada pokoknya bahwa TERGUGAT REKONVENSI telah memutuskan secara sepihak menghentikan pembayaran angsuran kepada Tergugat dengan pembayaran Terakhir pada tanggal 17 Desember 2019, yang mana berdasarkan Bukti-bukti Transfer, Kwitansi & Tanda Terima dan Kartu Piutang, TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi baru melakukan pembayaran Angsuran kepada PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi dengan total keseluruhan jumlah pembayaran Angsuran sebanyak 26 kali pembayaran atau 38 kali Angsuran dengan total keseluruhan senilai Rp132.233.346 (seratus tiga puluh dua juta dua ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus empat



puluh enam rupiah);

4. Padahal faktanya berdasarkan Form Pemesanan yang telah ditandatangani oleh dan antara PENGGUGAT Rekonvensi dengan TERGUGAT Rekonvensi tercantum harga Jual sebesar Rp396.000.000 (tiga ratus sembilan puluh enam juta rupiah) dengan Cara Bayar Angsuran 120 kali;
5. Bahwa PENGGUGAT Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah sering mengingatkan TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi untuk melaksanakan kewajiban pembayarannya. Bahkan di dalam Surat Pernyataan Lalai (vide Bukti T- ) dan Surat Jawaban Atas Surat Tertanggal 27 Mei 2022 kami juga masih memberikan kesempatan dan membuka ruang kepada TERGUGAT Rekonvensi / PENGGUGAT Konvensi guna kembali melanjutkan angsurannya dengan mengikuti program restrukturisasi Angsuran yang kami berikan saat masa pandemi untuk kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan PPJB sebelumnya. Maka telah terang dan terbukti serta sudah merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan lagi bahwasanya PENGGUGAT Rekonvensi / TERGUGAT Konvensi telah mengingatkan TERGUGAT Rekonvensi / PENGGUGAT Rekonvensi untuk melaksanakan pembayaran Angsuran, padahal patut TERGUGAT Rekonvensi ketahui kewajiban pembayaran Angsuran dimaksud telah jatuh tempo dan bahkan telah pula melebihi ketentuan jangka waktu sebagaimana diatur di dalam Surat Pemesanan.
6. Bahwa oleh karena kewajiban pembayaran Angsuran TERGUGAT Rekonvensi telah jatuh tempo dan/atau melebihi ketentuan jangka waktu sebagaimana diatur di dalam Syarat dan Ketentuan Surat Pemesanan, maka berdasarkan ketentuan angka 2 dan angka 6 Syarat dan Ketentuan dimaksud, TERGUGAT Rekonvensi akan dikenakan denda dan/ataupun mengakibatkan batalnya Pemesanan Kavling, untuk lebih jelasnya berikut PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi kutip kembali bunyi ketentuan angka 6 dimaksud sebagai berikut:

*"2. Pemesan wajib tunduk kepada tata cara pembayaran yang telah ditentukan.*

*4. BF, DP, PPN, PPH, PH dan uang yang telah diterima oleh developer/dibayarkan konsumen kepada developer hangus apabila transaksi dibatalkan dengan atau tanpa alasan apapun.*

*6. Apabila pemesan lalai membayar sesuai jadwal pembayaran yang telah ditentukan (terlampir) maka atas kelalaian tersebut pemesanan*

*Halaman 19 dari 34*

*Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng*



dikenakan denda keterlambatan sebesar 0,1% per harinya.

9. Surat pemesanan ini menjadi batal demi hukum tanpa perlu campur tangan Hakim Pengadilan Negeri dan dalam hal ini Pemesan melepaskan ketentuan pasal 1266 KUH Perdata bila:

a. Syarat pembayaran tidak dipenuhi oleh Pemesan dan/atau bila dalam waktu 30 hari kalender Pemesan tidak melakukan pembayaran sesuai dengan jadwal yang telah disetujui.

b. Pemesan menerima pembatalan atas pemesanan tersebut di atas.

”

7. Bahwa berdasarkan uraian peristiwa dan dasar hukum di atas jelas dan nyata terbukti, PARA TERGUGAT memiliki itikad buruk dengan cara tidak bersedia melakukan pembayaran kewajiban-kewajiban yang wajib dibayarkan oleh PARA TERGUGAT REKONVENSİ kepada PENGUGAT Rekonvensi/ TERGUGAT Konvensi dan bahkan hingga Gugatan a quo diajukan PARA TERGUGAT REKONVENSİ sama sekali tidak pernah menunjukkan itikad baik dan/atau tidak mau melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana diatur di dalam syarat ketentuan pemesanan.

8. Bahwa berdasarkan uraian peristiwa dan dasar hukum di atas jelas dan nyata terbukti, PARA TERGUGAT memiliki itikad buruk dengan cara tidak bersedia melakukan pembayaran kewajiban-kewajiban yang wajib dibayarkan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSİ kepada PENGUGAT I Rekonpensi/ TERGUGAT I Konpensi dan bahkan hingga Gugatan a quo diajukan PARA TERGUGAT REKONPENSİ sama sekali tidak pernah menunjukkan itikad baik dan/atau tidak mau melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana diatur di dalam

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon dengan segala kerendahan hati agar Pengadilan Negeri Tangerang berkenan guna memutuskan antara lain sebagai berikut:

#### 1. Dalam Konvensi

##### A. Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

##### B. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 20 dari 34

Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng



2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara dalam perkara ini ;

**II. Dalam Rekonvensi :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi.
3. Menyatakan Pemesanan Tanah Kavling Unit A Ext 29 Tiga Raksa View oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi batal demi hukum dengan segala konsekuensinya
4. Menyatakan bahwa PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi tidak memiliki kewajiban apapun dan dalam bentuk apapun terhadap TERGUGAT REKONVENSI termasuk tidak memiliki kewajiban untuk mengembalikan biaya-biaya pemesanan, cicilan maupun biaya lainnya yang sebelumnya telah dibayarkan oleh TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT Konvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk patuh dan taat pada putusan a quo Atau jika Majelis Hakim Pemeriksa dan pemutus Perkara aquo berpendapat lain ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 16 Januari 2023 dan atas Replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat, telah mengajukan Dupliknya tertanggal 24 Januari 2023 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa bukti P-1 s/d P-24, sebagai berikut;

1. Foto copy bukti Brosur Pameran Penggugat dan rincian Daftar Harga, diberi tanda bukti P-1 ;
2. Foto copy bukti Site Plan Tiga Raksa View, diberi tanda bukti P-2 ;
3. Foto copy bukti Surat Pemesanan Penggugat untuk unit Kavling Tiga Raksa View, diberi tanda bukti P-3 ;
4. Foto copy Bukti Surat Official Receipt No. 01114 dari Tergugat, diberi tanda bukti P-4 ;
5. Foto copy Bukti Surat Tanah Terima No. TT/3RV/27082016-0001, diberi tanda bukti P-5 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy Bukti Surat FORM Pemesanan No. 0674/SP/3RV/VIII/16, diberi tanda bukti P-6 ;
7. Foto copy Bukti Transfer Penggugat melalui ATM Bank Panin periode Pebruari 2017, diberi tanda bukti P-7;
8. Foto copy Bukti Transfer Penggugat melalui ATM Bank Panin periode April 2017, diberi tanda bukti P-7a ;
9. Foto copy Bukti Transfer Penggugat melalui ATM Bank Panin periode Juni 2017, diberi tanda bukti P-7b ;
10. Foto copy Bukti Transfer Penggugat melalui ATM Bank Panin periode Juli 2017, diberi tanda bukti P-7c
11. Foto copy Bukti Mutasi Rekening Koran Penggugat Bank Central Asia (BCA) dengan Rekening 0120297236, transfer ke rekening Tergugat atas nama Nusantara Sakti Propertindo, periode Oktober 2016 sampai dengan Desember 2019, diberi tanda bukti P-8 ;
12. Foto Rumah Kavling Tiga Raksa View, diberi tanda bukti P-9 ;
13. Foto copy Surat Pernyataan Lalai oleh Tergugat kepada Penggugat dengan Nomor Surat No.019/SLVV/DL-NSP/12/2020, tanggal 18 Desember 2020, diberi tanda bukti P-10 ;
14. Foto copy Surat Pembicaraan melalui Chating melalui Chat WhatsApp antara Penggugat dengan Staf Admin Tergugat bulan Maret – April 2017, diberi tanda bukti P-11 ;
15. Foto copy Surat Berita Online yang dikutip Penggugat melalui website [www.onlineproperti.com](http://www.onlineproperti.com), diberi tanda bukti P-12 ;
16. Foto copy Berita Online dengan judul “Developer Perumahan Tiga Raksa View dilaporkan ke Polisi” yang dikutip Penggugat dari [www.japs.co](http://www.japs.co) tanggal terbit 24 Maret 2020, diberi tanda bukti P-13 ;
17. Foto copy Tanda Terima Penggugat tentang “Permohonan Pengembalian Dana Cicilan Tiga Raksa View Unit 3RV-Aex/29, diberi tanda bukti P-14 ;
18. Foto copy Surat Penggugat kepada Tergugat No.029/Som-Udg/Ktr-HKM-RK/V/22, tanggal 12 Mei 2022 perihal : Teguran Hukum (Somasi) dan atau Undangan serta Tanggapan atas surat No.019/SPLW/DL-NSP/12/2020 tanggal 19 Desember 2020, perihal surat pernyataan lalai, diberi tanda bukti P-15 ;
19. Foto copy Surat Penggugat kepada Tergugat No.031/Som-Und/Ktr-Hkm-RK/V/22, tanggal 27 Mei 2022, perihal Teguran Hukum (Somasi) dan atau Undangan, diberi tanda bukti P-16 ;

Halaman 22 dari 34  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Foto copy Surat Penggugat kepada Tergugat No.028/SOM-RK/IX/22, tanggal 20 September 2022, perihal Somasi dan Tanggapan atas surat No.B/NSP/NSP/06/2022 tanggal 10 Juni 2022, perihal Jawaban atas surat tanggal 17 Mei 2022, diberi tanda bukti P-17

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-17 tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda P-1, P-2, P-7, P-8, P-9, P-11, P-12, P-13, hanya dapat dicocokkan dengan fotocopy dari fotocopy bukti tersebut serta semuanya telah memenuhi Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang No. 13 tahun 1985 tentang biaya meterai/bermeterai cukup ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa bukti T-1 s/d T-..., sebagai berikut;

1. Foto copy Sura Pemesanan tertanggal 20 Agustus 2016 Kavling Tiga Raksa View Blok B Ext No. 29 yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat, diberi tanda bukti T-1 ;
2. Foto copy berupa Form Pemesanan Nomor 0674/S/3RV/VIII/16 atas nama Achjani Sutedy, diberi tanda bukti T-2 ;
3. Foto copy Kwitansi Pembayaran Angsuran 1 Kavling A Ext 29 Kwitansi No.KW/3RV/15122016-0013, diberi tanda bukti T-3 ;
4. Foto copy Printout Kartu Piutang Angsuran Kavling unit A Ext 29 atas nama Konsumen achjani Sutedy, diberi tanda bukti T-4 ;
5. Foto copy Printout Laporan Transaksi Virtual account BNI atas nama Achjani Sutedy A Ext 29, diberi tanda bukti T-5 ;
6. Foto copy Official Receipt Nomor 01114 atas pembayaran BF (Booking Fee) tertanggal 20 Agustus 2016, diberi tanda bukti T-6 ;
7. Foto copy Printout tangkapan layar (Screenshot) percakapan WhatsApp antara Penggugat dengan Tergugat dari tanggal 10 April 2017 hingga tanggal 12 April 2022, diberi tanda bukti T-7 ;
8. Foto copy Tanda Terima Angsuran 2 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8;
9. Foto copy Tanda Terima Angsuran 3 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8a ;
10. Foto copy Tanda Terima Angsuran 4 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8b ;
11. Foto copy Tanda Terima Angsuran 5 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8c ;

Halaman 23 dari 34

Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng

#### 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

12. Foto copy Tanda Terima Angsuran 6 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8d ;
13. Foto copy Tanda Terima Angsuran 7 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8e ;
14. Foto copy Tanda Terima Angsuran 8 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8f ;
15. Foto copy Tanda Terima Angsuran 9 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8g ;
16. Foto copy Tanda Terima Angsuran 10 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8h ;
17. Foto copy Tanda Terima Angsuran 11 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8i ;
18. Foto copy Tanda Terima Angsuran 12 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8j ;
19. Foto copy Tanda Terima Angsuran 13 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8k ;
20. Foto copy Tanda Terima Angsuran 14 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8l ;
21. Foto copy Tanda Terima Angsuran 15, Angsuran ke-16, Angsuran ke-17 angsuran ke-18 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8m ;
22. Foto copy Tanda Terima Angsuran 19, Angsuran ke-20, Angsuran ke-21 angsuran ke-22 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8n ;
23. Foto copy Tanda Terima Angsuran 23, Angsuran ke-20, Angsuran ke-24 angsuran ke-25 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8o ;
24. Foto copy Tanda Terima Angsuran 26 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8p ;
25. Foto copy Tanda Terima Angsuran 27 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8q ;
26. Foto copy Tanda Terima Angsuran 28 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8r ;
27. Foto copy Tanda Terima Angsuran 29 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8s ;

Halaman 24 dari 34

Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Foto copy Tanda Terima Angsuran 30 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8t ;
29. Foto copy Tanda Terima Angsuran 31 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8u ;
30. Foto copy Tanda Terima Angsuran 32 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8v ;
31. Foto copy Tanda Terima Angsuran 33 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8w ;
32. Foto copy Tanda Terima Angsuran 34 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8x ;
33. Foto copy Tanda Terima Angsuran 36, Angsuran ke-37, Angsuran ke-38 atas nama konsumen Achjani Sutedy unit A Ext 29, diberi tanda bukti T-8y;
34. Foto copy Printout Pelacakan Pengiriman Surat nomor 019/SPLW/DL-NSP/12/2020 dengan nomor Resi Pengiriman 18120513415 melalui [www.posindonesia.co.id](http://www.posindonesia.co.id) diberi tanda bukti T-9 ;
35. Foto copy, Surat Pemberitahuan dari Tergugat kepada Penggugat dengan nomor surat No. SP/097/KSB-3RV/10/2018 tanggal 12 Oktober 2018 perihal Pemberitahuan Tunggakan, diberi tanda bukti T- 10;
36. Foto copy Resi Pengiriman surat Pemberitahuan dari Tergugat kepada Penggugat dengan nomor surat No. SP/097/KSB-3RV/10/2018 tanggal 12 Oktober 2018 perihal Pemberitahuan Tunggakan, diberi tanda bukti T-11 ;
37. Foto copy Surat dari Penggugat kepada Tergugat perihal permohonan pengembalian dana Cicilan Tiga Raksa View atas nama Achjani Sutedy dengan no. A Ext 29, tanggal 26 Januari 2022, diberi tanda bukti T-12 ;
38. Foto copy Surat dari Tergugat kepada Penggugat No. B.137/NSP/NSP/06/2022 tanggal 10 Juni 2022, perihal Jawaban atas Surat tertanggal 27 Mei 2022, diberi tanda bukti T-13 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-10, T-11, T-13 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Tergugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini sedangkan aslinya diberikan kepada Kuasa Tergugat ;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-13 setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti

Halaman 25 dari 34  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng



bertanda T-10, T-11, T-13 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, dan telah dibubuhi meterai secukupnya, bukti tersebut serta semuanya telah memenuhi Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang No. 13 tahun 1985 tentang biaya meterai/bermeterai cukup ;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil-dalil gugatannya. Penggugat tekgag mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah masing-masing menerangkan sebagai berikut :

1. SUYAMSIH., menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga dan saksi tahu dengan Tergugat ;
- Bahwa saksi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat yaitu masalah pemesanan tanah kavling ;
- Bahwa saksi tahu, yang awalnya saksi menghadiri pemesanan rumah bersama dengan Penggugat kepada pihak Tergugat;
- Bahwa saksi ikut dan tahu pada saat terjadinya transaksi jual beli rumah di JCC ;
- Bahwa saksi ada membeli rumah kavling, akan tetapi beda PT dengan Penggugat ;
- Bahwa Penggugat telah membeli 1 (satu) tanah kavling Tiga Raksa View seluas 180m2 kepada PT. Nusantara Sakti Propetindo;
- Bahwa Pembelian tanah kavling oleh Penggugat dan sudah dibayar sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu dan Penggugat melakukan pembelian tanah kavling pada bulan Agustus tahun 2016;
- Bahwa Tanah yang dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat letaknya berada di Blok B yang berada di depan ;
- Bahwa setahu saksi tanah kavling itu belum ada BPJB ;
- Bahwa menurut keterangan dari Penggugat sudah ada perbedaan blok dari sebelumnya dimana Blok B.29 di depan di alihkan oleh Tergugat ke belakang blok A.29 ;
- Bahwa setahu saksi yang membuat Penggugat tidak membayar cicilan karena tidak jelas dan tidak ada yang bisa di hubungi;
- Bahwa waktu pembelian tanah kavling tersebut yang ditanda tangani yaitu uang tanda jadi saja;
- Bahwa setelah 1 (satu) minggu Penggugat membayar tanda jadi lalu saksi bersama dengan Penggugat langsung mengecek lokasi

2. RIYANTO, menerangkan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga dan saksi tahu dengan Tergugat ;
- Bahwa Bahwa yang saksi ketahui ada pembelian tanah kavling oleh Penggugat kepada Tergugat dengan luas tanahnya 180 m2 dan saksi tahu, karena pada saat di awal pemesanan tanah kavling di sebuah Pameran bertemu dengan saksi ;
- Bahwa yang saksi ketahui pada waktu itu telah disepakati pembayaran uang tanda jadi / uang muka sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dan pembayarannya dilakukan melalui transfer lalu dibuatkan surat pemesanan ;
- Bahwa saksi kurang tahu pasti lokasi tanah kavling tersebut dan saksi pernah melihat lokasi tanah kavling berada di daerah Tigaraksa;
- Bahwa setahu saksi mengenai kewajiban Penggugat membayar angsuran tetap dilakukan Penggugat yaitu kurang lebih selama 3 (tiga) tahun;
- Bahwa saksi terakhir ke lokasi pada bulan Desember 2019;
- Bahwa setahu saksi setelah melakukan pembayaran uang tanda jadi / membayar uang DP, Penggugat melakukan pengecekan ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat menyetop pembayarannya karena BPJBnya belum ada;
- Bahwa mengenai bukti tersebut, saksi tidak pernah melihat bukti P-1, dan P-2, kecuali bukti P-4 pernah melihatnya;
- Bahwa saksi tahu dan saksi melihat transaksi antara Penggugat dengan Tergugat di JCC ;
- Bahwa saksi ikut kelokasi tanah kavling di Tigaraksa dan tahu blok berubah ada perbedaan ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi, walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 27 Juni 2023 dan pihak Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 11 Juli 2023;

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

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

Halaman 27 dari 34  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagaimana dalam Jawaban Tergugat tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas (*Obscuur Libel*) tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi dalam konteks hukum acara bermakna tangkisan atau bantahan yang diajukan oleh tergugat menyangkut tentang formalitas surat gugatan, sehingga surat gugatan yang mengandung cacat atau pelanggaran formil pengajuan suatu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa *Eksepsi Obscuur Libel*, yaitu Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dalam hal isi dari gugatan Penggugat tidak jelas, dalam Pasal 125 ayat (1) HIR jo Pasal 149 ayat (1) RBg dikemukakan bahwa gugatan yang kabur adalah gugatan yang:

- (i) dasar hukum gugatan tidak jelas;
- (ii) dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas;
- (iii) objek sengketa tidak jelas;
- (iv) kerugian tidak dirinci;
- (v) petitum gugatan tidak jelas;
- (vi) posita dan petitum saling bertentangan.

Menimbang, bahwa pengertian gugatan secara umum adalah suatu surat tuntutan hak (dalam permasalahan perdata) yang didalamnya mengandung suatu sengketa dan merupakan landasan dasar pemeriksaan perkara yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana salah satu pihak sebagai penggugat untuk menggugat pihak lainnya sebagai tergugat;

Menimbang, bahwa suatu gugatan harus mencantumkan fundamentum petendi dan petitum gugatan dan diantara keduanya harus mempunyai hubungan yang erat dan saling berkaitan;

Menimbang, bahwa fundamentum petendi merupakan dasar gugatan atau tuntutan yang menjadi landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara. Sedangkan petitum gugatan berisi tuntutan penggugat berupa deskripsi yang jelas menyebut satu persatu dalam akhir gugatan tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada tergugat;



Menimbang, bahwa apa yang dimaksud dengan petitum gugatan sebagaimana dalam hukum acara perdata adalah tuntutan yang diminta oleh pihak yang berperkara agar dikabulkan oleh Majelis Hakim dan petitum harus dibuat secara rinci dan jelas dengan menyebutkan satu persatu apa yang dikehendaki dalam suatu gugatan dan harus didasari alasan-alasan sebagaimana dalam posita gugatan;

Menimbang, bahwa yang perlu diperhatikan dalam penyusunan petitum gugatan yaitu harus menyebutkan secara tegas apa yang diminta dan petitum tersebut harus sejalan dengan apa yang diuraikan dalam posita gugatannya;

Menimbang, bahwa Petitum/tuntutan dalam suatu gugatan perdata, harus didasarkan dan didukung oleh positem/dalil-dalil yang diuraikan secara jelas dalam gugatan tersebut, sehingga nampak adanya hubungan yang berkaitan antara tuntutan hukumnya dengan posita gugatannya (fundamental petendi). Bilamana hubungan tersebut tidak ada, maka gugatan tersebut adalah tidak jelas dan kabur atau *obscuur libel*, sehingga surat gugatan yang berkwalitas demikian itu, secara yuridis (hukum acara perdata) harus dinyatakan "tidak dapat diterima";

Menimbang, bahwa posita atau dalil-dalil gugatan adalah landasan bagi Hakim dalam memeriksa dan menyelesaikan perkara. Posita yang dianggap terhindar dan cacat *obscuur libel* adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (*rechtelijke ground*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke ground*) yang terjadi di sekitar hubungan fakta tersebut. Kemudian supaya gugatan sah, dalam artian tidak mengandung cacat formil, harus mencantumkan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan Penggugat, berupa deskripsi yang jelas menyebutkan satu persatu dalam akhir gugatan tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan Penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada Tergugat (Vide : M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2005, Cetakan Kedua, halaman 57 - 63);

Menimbang, bahwa di dalam Gugatan Penggugat pada angka 13, 14 dan 22 yang mendalilkan, sebagai berikut:

13. Berdasarkan uraian di atas, jelas dan nyata Tergugat telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*). Oleh karenanya cukup beralasan dan berdasar hukum Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) ;



14. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*), tidak diketahui keberadaan alamat Kantornya walaupun sudah diminta atau ditanyakan oleh Penggugat, dan lokasi proyek Tanah Kavling yang dijual Tergugat kepada Penggugat belum dilakukan pembangunan sebagaimana yang dijanjikan Tergugat, dan ditambah resesi ekonomi yang melanda dunia termasuk Negara Republik Indonesia akibat pandemi Covid 19 yang melanda Indonesia dan seluruh dunia pada saat itu, maka Penggugat menghentikan pembayaran angsuran kepada Tergugat terhitung sejak bulan Mei 2020 ; dan
22. Bahwa tindakan Tergugat tidak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, menukar objek Tanah Kavling yang dibeli Penggugat (semula B Ext 29 menjadi A Ext 29), pindah alamat dengan diam-diam tanpa pemberitahuan kepada Penggugat dan merubah site plan atau Layout secara sepihak cukup membuktikan Tergugat telah melakukan ingkar janji (*Wanprestasi*) dan tidak mempunyai itikad baik. Oleh karenanya cukup beralasan dan berdasar hukum Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji (*Wanprestasi*) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati dalil-dalil Gugatan Penggugat pada angka 13, 14 dan 22 yang mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dan di dalam petitum Penggugat pada angka 2 menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), namun di dalam posita gugatan Penggugat tersebut tidak satupun menyebutkan penegasan dasar hukum (*rechtelijke ground*) yang menjadi dasar hubungan hukum dari perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut dengan memperhatikan posita gugatan yang merupakan *fundamentum petendi* yang menjadi dasar landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara, serta memperhatikan pula Jawaban, Replik dan Duplik maka Majelis Hakim berpendapat, dari dalil-dalil gugatan dan replik Penggugat tersebut, tidak menyebutkan dasar hukum (*rechtelijke ground*) yang menjadi dasar gugatan Penggugat sehingga menyebabkan Gugatan *a quo* menjadi tidak jelas / kabur (*Obscuur libel*) dan tidak memenuhi syarat formil gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dapat dikabulkan;

Halaman 30 dari 34  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng



## DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi).

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat kecuali yang diakui secara tegas-tegas kebenarannya dimana Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, jawaban dalam pokok perkara dan gugatan rekonsensi;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat tersebut dinyatakan dikabulkan, maka dengan demikian gugatan Penggugat cacat secara formil sehingga Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan gugatan Penggugat dalam pokok perkaranya dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 2895K/Pdt/1995 tanggal 30 Agustus 1996 yang berbunyi "Karena eksepsi Tergugat I, II, III dan IV dianggap tepat dan beralasan menurut hukum, maka Pengadilan tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan Penggugat dan selanjutnya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) maka dengan demikian mengenai pokok perkara dan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi;

## DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat dalam Konvensi telah mengajukan gugatan rekonsensi terhadap Penggugat dalam Konvensi maka menurut hukum acara perdata Penggugat dalam Konvensi karena digugat balik (*rekonvensi*) oleh Tergugat dalam Konvensi maka Tergugat dalam Konvensi menjadi Penggugat dalam Rekonsensi sedangkan Penggugat dalam Konvensi menjadi Tergugat dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonsensi yang diajukan Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Konvensi tidak terlepas dari adanya gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonsensi terhadap Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonsensi sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim bahwa dalam Konvensi bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat dalam Konvensi/Penggugat Rekonsensi diterima dan gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonsensi dinyatakan

Halaman 31 dari 34

Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) maka dengan demikian menurut hukum acara perdata gugatan rekonsensi yang diajukan Penggugat Rekonsensi/Tergugat dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima pula (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan gugatan rekonsensi yang diajukan Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.913 K/Pdt/1975, tanggal 15 Januari 1998, dengan kaidah huku; Sesuai sifat aksesoir yang melekat pada gugatan rekonsensi dan intervensi terhadap gugatan konvensi, maka apabila gugatan konvensi dinyatakan *niet onvankelijke verklaard* dengan sendirinya gugatan rekonsensi dan intervensi pun harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi sebagai pihak yang dikalahkan haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan pasal-pasal dalam HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

#### **DALAM REKONVENSI**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp2.334.000,00 (dua juta tiga ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, pada hari Senin tanggal 31 Juli 2023, oleh kami, R. Aji Suryo, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Ismail Hidayat, S.H.,M.H. dan

Halaman 32 dari 34  
Putusan Perdata Gugatan Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lenny Megawaty Napitupulu, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1194/Pdt.G/2022/PN Tng tanggal 23 Desember 2022, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 7 Agustus 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Syahrir, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ismail Hidayat, S.H.,M.H.

R. Aji Suryo, S. H.,M.H.

Lenny Megawaty Napitupulu, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Syahrir, S.H., M.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian biaya-biaya :

1. Biaya Pendaftaran/ PNBP	: Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp 150.000,00
3. Biaya Redaksi	: Rp 10.000,00
4. Biaya Materai	: Rp 10.000,00
5. Biaya PNBP Relas	: Rp 20.000,00
6. Biaya Panggilan sidang	: Rp 475.000,00
7. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp 1.564.000,00
8. Biaya Sumpah	: <u>Rp 75.000,00</u>
Jumlah	: Rp2.334.000,00

(dua juta tiga ratus tiga puluh empat ribu rupiah)