



PUTUSAN

Nomor 1982 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

IRMA CHRISTIANA KURNIAWAN, bertempat tinggal di Jalan M.T. Haryono Nomor 18 RT/RW.05/09, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang,
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I/ Pembanding;

m e l a w a n

PT. MODERNLAND REALTY Tbk, diwakili oleh beralamat di Jalan Hartono Boulevard Hall Ruko Perumahan Modernland Cipondoh, Tangerang 15117 - Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Widarto, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat dan konsultan hukum dari BJMHP Lawyers, beralamat di Wisma Nugra Santana Suite 707 Jalan Jenderal Sudirman Kav. 7-8 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2012;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

d a n

SUDARMADJI, bertempat tinggal di Jalan Dahlia XI 30/01 PD Indah RT/RW.011/011, Kelurahan Kutabumi, Kecamatan Pasar Kemis, Kota Tangerang;

Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat I/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding dan Penggugat II/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil:

Hal. 1 dari 25 Putusan Nomor 1982 K/PDT/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa para Penggugat adalah pembeli tanah berikut bangunan rumah tinggal yang dibangun dan dipasarkan oleh PT.Modernland Realty Tbk, terletak dilokasi Cluster Navarra Blok NV.5 Nomor 07 dan 09 Kota Modern Tangerang, Provinsi Banten;
- 2 Bahwa para Penggugat membeli “Kavling tanah berikut Bangunan” bukan “Kavling Tanah;
- 3 Bahwa Penggugat I adalah pembeli tanah berikut bangunan yang terletak di:

• Lokasi : Cluster Navarra

- Type : Avila
- Blok : NV.5 Nomor 07
- Luas Tanah : 115 m²
- Luas Bangunan : 67 m²
- Kelurahan : Ploris Plawad Indah
- Kecamatan : Cipondoh
- Kotamadya : Tangerang

Dibeli dari pengembang PT. Modernland Realty Tbk, berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Bali Nomor 00954/KM-F/VII/07 tanggal 30 Oktober 2007 (bukti P-1), Unit rumah tersebut telah dijual dan diserahkan terimakasih dari Tergugat (penjual) kepada Penggugat I (pembeli) berdasarkan Berita Acara Serah Terima Nomor 0013/BA-NVR/CS/MLR/VII/2008 tanggal 6 Juli 2008 (bukti P-2);

- 4 Bahwa Penggugat II adalah pembeli tanah berikut rumah bangunan yang terletak di:

- Lokasi : Cluster Navarra
- Type : Avalida
- Blok : NV.5 Nomor 09
- Luas Tanah : 119 m²
- Luas Bangunan : 67 m²
- Kelurahan : Poris Plawad Indah
- Kecamatan : Cipondoh
- Kotamadya : Tangerang

Dibeli dari pengembang PT.Modernland Realty Tbk, berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01258/KM-F/XII/2008 tanggal 17 Juni 2009 (bukti P-3),unit rumah tersebut telah dijual dan diserahkan terimakasih dari Tergugat (penjual)

2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat II (pembeli) berdasarkan Berita Acara Serah Terima Nomor 0082/BA-NVR/CS/MLR/VIII/2009, tanggal 14 Agustus 2009 (bukti P-4);

- 5 Bahwa Penggugat II telah melunasi Unit tersebut sejak tanggal 23 April 2012 dengan cara pembayaran bertahap, (bukti P-5A & 5B);
- 6 Bahwa para Penggugat selaku warga awam kurang memahami hukum perumahan dan regulasi perijinan terkait pembangunan Cluster Navarra NV,5 No,07&09, akibatnya para Penggugat pada saat menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan sangat percaya dan menyepakati seluruh klausula yang telah ditetapkan oleh pengembang, termasuk diantaranya tanpa melakukan pemeriksaan dan pengecekan lokasi cluster Navarra NV.5 yang menjadi peruntukan pembangunan Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road (JORR 2);
- 7 Bahwa pada saat terjadinya serah terima Unit rumah Nomor 07 dan Nomor 09 tersebut, tidak disertai dan atau dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana Pasal 2 ayat (3) Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani antara pra Penggugat dengan Tergugat menyebutkan: Untuk pembelian kavling tanah berikut bangunan sudah termasuk Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), listrik 2200 watt, jaringan telepon 1 line, air PDAM/sumur Pantek;
- 8 Bahwa Tergugat sampai dengan saat ini tidak menyerahkan IMB atas bangunan rumah Blok NV.5 Nomor 07 & Nomor 09 kepada para Penggugat sebagaimana yang dituangkan dalam PPJB, dikarenakan IMB tersebut tidak diterbitkan oleh Pemerintah Kota Tangerang *in casu* Walikota Tangerang;
- 9 Bahwa para Penggugat telah bersabar dan menagih janji-janji Tergugat untuk menyerahkan IMB tetapi Tergugat selalu berbelit dengan alasan IMB sementara diproses dan terbentur dengan alasan politis;
- 10 Bahwa para Penggugat telah berinisiatif untuk mengurus sendiri kepada Walikota Tangerang melalui Badan Pelayanan Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu (BPPM&PT) Kota Tangerang, namun terkendala dengan persyaratan-persyaratan yang harus dilengkapi seperti Gambar Bistek Bangunan Denah, Tampak, Potongan dan Situasi 3 lembar di Blue Print + Spiteng yang tidak unguin dipenuhi oleh para Penggugat karena berada pada Tergugat (bukti P-6A & 6B);
- 11 Bahwa selain para Penggugat ternyata warga Navarra Blok NV 5 yang menempati 22 (dua puluh dua) unit rumah tinggal dan warga Navarra Blok NV 6 yang menempati 6 (enam) unit rumah tinggal, merasa khawatir, cemas, takut dibongkar/digusur dan kehilangan haknya akibat kondisi bangunan rumahnya tanpa memiliki legalitas bangunan;

Hal. 3 dari 25 Putusan Nomor 1982 K/PDT/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 Bahwa berdasarkan kondisi sebagaimana poin 9 di atas serta informasi yang diterima warga Navarra, maka warga Perkumpulan Cluster Navarra Modernland Tangerang berinisiatif dan berupaya proaktif dalam hal sebagai berikut:

- Pada tanggal 21 Februari 2012 melalui Surat Nomor 01/RT-NV/II/2012 perihal: Rencana Pembangunan Jalan Tol, mengundang manajemen PT. Modernland Realty Tbk, untuk menghadiri pertemuan warga pada Sabtu 25 Februari 2012 jam 13.00 wib guna meminta penjelasan rencana pembangunan jalan tol di sekitar lingkungan cluster Navarra, tetapi undangan tersebut diabaikan Tergugat (bukti P-7);
- Pada tanggal 26 Februari 2012 Perkumpulan warga cluster Navarra Modernland kembali melayangkan surat kedua kepada PT.Modernland Realty Tbk Nomor 02/RT-NV/II/2012, perihal undangan mengenai jalan tol dan tembusan disampaikan kepada:
 - Kelurahan Poris Plawad Indah;
 - Kecamatan Cipondoh;
 - Bappeda Kota Tangerang;
 - Walikota Tangerang;
 - Kapolsek Cipondoh;
 - Kapolres Tangerang;
 - Danramil Wilayah Tangerang;
 - Komandan Kodim Tangerang;
 - Kepala REI;

Akan tetapi undangan tersebut kembali diabaikan oleh Tergugat (bukti P-8);

- Pada tanggal 07 Maret 2012 Tergugat mengirimkan surat khusus kepada Ketua RT. 05/RW.14 Beni Sutrisno dan Sekretarisnya untuk mengadakan pertemuan hari Jum'at 9 Maret 2012 di rumah Makan Bakul Sunda depan Apartemen Modernland, (bukti P-9);
- Bahwa oleh karena surat Tergugat tanggal 07 Maret 2012 bersifat khusus kepada Ketua dan Sekretaris RT maka atas inisiatif Ketua RT mengajak warga Cluster Navarra untuk bersama-sama ikut pertemuan tanggal 9 Maret 2012 di Rumah Makan Bakul Sunda(bukti P-10);
- Pertemuan tanggal 9 Maret 2012 menghasilkan:
 - Ketidakpastian tentang rencana pembangunan jalan tol Jorr 2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ketidakpastian tentang Ijin Mendirikan Bangunan. Tergugat beralasan masih dalam proses;
- Pada tanggal 29 Maret 2012 Tergugat mengirimkan surat kepada warga Cluster Navarra ditandatangani Ibnu Darmadji, berisi 3 hal pokok yaitu:
- Belum ada kepastian mengenai letak trace JORR di sekitar lokasi Navarra 5 dan 6;
- Tergugat terus mencari kepastian trace JORR;
- Cat ditembok belakang warga Navarra telah dihapus;
- Pada Tanggal 16 April 2012 Tergugat melalui surat Nomor 09/MLR/ HRLGL-

Div/IV/12 perihal: Rencana Trace jalan tol JORR II, Tergugat mengirim surat yang hanya memiliki kekuatan mengikat kepada 4(empat) warga Cluster Navarra 5 yang terkena trace Jalan Tol, artinya surat tersebut jelas dan tegas menunjuk kepada warga Navarra Blok NV 5 yang menempati rumah Nomor: 6, 7, 9 dan 10, (bukti P-11A &11B);

- Pada tanggal 24 April 2012 melalui surat Nomor 09/MLR/HRLGL-Div/ IV/2012 perihal: Rencana Trace Jalan Tol Jorr II, surat yang sifatnya rahasia kepada pemilik Cluster Navarra Blok NV 5 dan NV 6, pada poin 3 berbunyi: “Bahwa Penggantian Unit(Relokasi) hanya dapat kami berikan kepada warga Cluster Navarra 5 dan Cluster Navarra 6 yang tidak dapat diterbitkannya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB),bukan kepada warga Cluster 1,2,dan 3 yang telah diterbitkannya Ijin Mendirikan Bangunan) IMB). Oleh karena itu surat ini hanya ditujukan kepada warga Cluster Navarra 5 dan 6(bukti P-12);

13 Bahwa diantara Blok NV 1,2,3,5 dan 6, Blok NV 5 yang ditempati para Penggugat terlebih dahulu dibangun Tergugat pada tahun 2007;

14 Bahwa Cluster Navarra Blok NV 1,2,3 sudah diterbitkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana Keputusan Walikota Tangerang No: 648/Kep-288/BPPT/IMB/2009,Perihal permohonan Ijin Mendirikan Bangunan(IMB) untuk mendirikan Bangunan Perumahan sebanyak 119 unit terdiri dari:

Type Avila 48 unit, Type Toledo 33 unit, dan Type Cardoba 38 unit padahal Blok tersebut dibangun belakangan setelah Blok NV 5 diserahterimakan, (bukti P-13);

15 Bahwa Tergugat sebagai developer perumahan sudah memiliki nama besar seharusnya mengetahui dan mentaati rencana rinci Tata Ruang yang menggambarkan zonasi blok alokasi pemanfaatan ruang (blok plan) sebagaimana

Hal. 5 dari 25 Putusan Nomor 1982 K/PDT/2013.

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)



Lampiran 5 Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2005 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cipondoh terhadap Rencana Pengembangan Jaringan Jalan Tahun 2005-2015 yang telah disetujui oleh Walikota Tangerang H. Wahidin Halim (bukti P-14);

16 Bahwa rencana pembangunan jalan tol oleh Pemerintah Daerah Kota Tangerang telah dituangkan dalam Perda Kota Tangerang Nomor 12 Tahun 2005 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cipondoh, dalam Pasal 24 huruf a disebutkan jaringan jalan menurut peran dan fungsi ruas jalan di wilayah Kecamatan Cipondoh meliputi:

a Jalan tol Row 70 meter sebagaimana tercantum dalam struktur Rencana

Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang yang melewati Kelurahan Poris Plawad Indah Kecamatan Cipondoh yang merupakan jalan yang menghubungkan antara Kecamatan Batuaceper-Kecamatan Cipondoh-Tol Jakarta Merak;

17 Bahwa Perda Kota Tangerang Nomor 12 Tahun 2005 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cipondoh Pasal 23 ayat 1 menyebutkan: Pengaturan garis sempadan di wilayah Kecamatan Cipondoh terdiri dari Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan Garis Sempadan Pagar(GPS), sedangkan ayat 2 huruf a menyebutkan; ROW 70 meter (jalan Tol) dengan GSP 35 meter dari atas jalan dan GSB 25 meter dari GSP;

18 Bahwa pembangunan jalan Tol JORR II oleh Pemda Kota Tangerang telah dituangkan dalam Perda Kota Tangerang Nomor 5 Tahun 2007 tentang RDTR Kecamatan Pinang sebagaimana Pasal 23 huruf a angka 2 menyebutkan Jalan Tol yang melalui wilayah Kecamatan Pinang meliputi:

- Jalan Tol Jakarta-Merak merupakan jalan yang telah ada dan merupakan jalan tol utama yang menghubungkan antara Jakarta dengan pelabuhan Merak;
- Jalan Tol Baru (Jorr) yang akan dibangun yaitu berada pada STA 15-400. Jalan Tol ini dikenal juga dengan nama Jorr II. Jalan Tol ini nantinya akan menghubungkan antara Serpong-Tangerang-Bandara Soekarno-Hatta;

19 Bahwa merupakan suatu kebohongan besar telah dilakukan Tergugat saat pertemuan hari Jum'at 9 Maret 2012 di Rumah Makan Bakul Sunda depan apartemen Modernland, dimana Gambar Rencana Tapak (*site planning*) Cluster Navarra yang diperlihatkan oleh Tergugat kepada warga Navarra, Blok NV 5 masih berupa area kosong belum dibangun, faktanya Navarra Blok NV 5 sudah dibangun tahun 2007, menyusul berikutnya Blok NV 1,2,3 dan terakhir Blok NV.6;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 20 Bahwa gambar yang diperlihatkan Tergugat adalah Rencana Tapak Cluster Navarra Perumahan Kota Modern Nomor 653/118-SP/BPPT/2009, tanggal 14 Mei 2009 yang dimohonkan oleh Edwin Lim Direktur Utama PT. Modernland (Developer) dan disetujui oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Bpk H. Agus Sugiono, S.E., Ak., diketahui Walikota Tangerang Bpk Wahidin Halim (bukti P-14);
 - 21 Bahwa berdasarkan Blok Plan Kota Modern Tangerang dengan Rincian Penggunaan Lahan untuk Fasilitas Sosial - Fasilitas Umum, Tergugat mengetahui penggunaan lahan untuk jalan tol adalah seluas 60.001 m² dan Taman Tepi Jalan Tol adalah seluas 65.190 m² (bukti P-16);
 - 22 Bahwa berdasarkan Blok plan Kelurahan Poris Plawad Indah dan Kelurahan Cipete Tangerang terhadap pembangunan Jalan Tol Jorr II, maka rumah para Peggugat terkena trace jalan tol yaitu pada STA 36+394+231(BUKTI p-17 A & 17B);
 - 23 Bahwa terhadap rencana pembangunan Jalan Tol Ruas Cengkareng-Batuceper-Kunciran, maka berdasarkan surat dari Kementrian Pekerjaan umum, Direktorat Jendral Bina Marga, Direktorat Bina Teknik, Tim Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Cengkareng-Batuceper-Kuncira, Nomor: UM.01.03/TPT-CBK/XII/010512.02, tanggal 1 Mei 2012 ditandatangani Ir. Widodo S.Subagio, M.Eng., Sc, sebagai Ketua Tim, pada poin 1(satu) menjelaskan “Bahwa dalam rangka pelaksanaan pembangunan Jalan Tol Cengkareng-Batuceper-Kunciran, telah dilakukan pematokan dan pengukuran *Right of Way* (ROW) trase jalan tol sesuai dengan Surat Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan (SP2LP) yang telah ditandatangani Walikota Tangerang. Hasil Pengukuran di lapangan sebagian rumah di Blok Navarra Terkena trase Jalan Tol” (bukti P-18);
- Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 24 Bahwa Tergugat telah menjual rumah kepada pembeli di atas tanah atau *in casu* Navarra 5 yang telah diketahuinya tanah tersebut akan dibangun JORR II Ruas Cengkareng-Batuceper-Kunciran, sehingga terhadap bangunan dan rumah tinggal yang diperjual-belikan Tergugat tersebut, Pemerintah Kota Tangerang tidak menerbitkan Ijin Mendirikan Bangunan;
 - 25 Bahwa perbuatan Tergugat melanggar Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman Pasal 7 ayat (1) huruf a menyebutkan “Setiap orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan wajib mengikuti persyaratan tekhnis, ekologis dan administratif”;

Hal. 7 dari 25 Putusan Nomor 1982 K/PDT/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 26 Bahwa perbuatan Tergugat membangun Cluster Navarra Blok NV 5 (blok yang ditempati para Penggugat) kota Modern Tangerang bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penata Gunaan Tanah;
- 27 Bahwa perbuatan Tergugat membangun Cluster Navarra Kota Modern Tangerang, Blok NV 5 yang ditempati para Penggugat bertentangan dengan dan tidak berpedoman pada pengendalian pembangunan yang didasarkan atas arahan sebagaimana dimaksud pada rencana struktur tata ruang dan pemanfaatan ruang, yang tunduk pada:
- Perda Kota Tangerang Nomor 12 Tahun 2005 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cipondoh;
 - Perda Kota Tangerang Nomor 7 Tahun 2001 tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);
- 28 Bahwa Tergugat telah melanggar hak para Penggugat sebagai konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 4 huruf a & c berbunyi “Hak Konsumen adalah hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa, dan hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/atau jasa”;
- 29 Bahwa Tergugat telah melakukan pelanggaran hukum dengan tidak menindak lanjuti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan menuangkannya dalam suatu Akta Autentik yaitu melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan Penggugat II, adapun faktanya setelah melunasi pembayaran Unit Rumah Nomor 009 yang berlokasi di Navarra Blok NV.5, Penggugat II hanya diberikan selebar Surat Keterangan tanpa Sertipikat;
- 30 Bahwa Tergugat telah melanggar hak integritas pribadi para Penggugat, dimana rumah yang dibeli dapat dijadikan asset/modal usaha, faktanya dengan tidak memiliki IMB, segala bentuk permohonan kredit penambahan modal usaha ditolak oleh Bank. Artinya para Penggugat kehilangan nama baik dan Bank kehilangan kepercayaan kepada para Penggugat;
- 31 Bahwa Tergugat telah melanggar hak yang dimiliki para Penggugat sebagai pembeli untuk mendapatkan kenyamanan, keamanan dan kesenangan menempati rumah Nomor 07 & 09 pada Blok Navarra 5 tersebut, sebagaimana pemahaman Edwyn Lim pada saat tampil sebagai Presiden Direktur PT. Modernland realty, Tbk, menjelaskan pentingnya revitalisasi dan penanaman citra perusahaan yang baik kepada publik, karena Edwyn Lim paham betul jika masyarakat masa kini tak lagi



sekedar membutuhkan tempat tinggal yang nyaman, tetapi ada hal-hal lain yang menjadi pertimbangan tersendiri bagi konsumen ketika hendak membeli sebuah produk property (bukti P-19);

32 Bahwa kepentingan para Penggugat benar-benar terancam oleh pelanggaran Tergugat membangun blok Navarra tanpa mengikuti perijinan, implikasinya para Penggugat dikorbankan bahkan seluruh warga Navarra blok NV 5 & blok NV 6 yang terdiri dari 28 Unit rumah tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan(IMB);

Kesengajaan Tergugat Melakukan Pembangunan Fisik Cluster Navarra Blok NV 5;

33 Bahwa terhadap Surat Nomor 009/MLR/HRLGL-Div/IV/12 tanggal 16 April 2012 dan surat 009/MLR/HRLGL-Div/IV/12 tanggal 24 April 2012 perihal: Rencana Trase Jalan Tol Jorr II, Tergugat sengaja memutar balikkan fakta sebenarnya, dimana menurut hukum Tergugat telah melanggar regulasi perijinan dan atau membangun tanpa ijin berakibat para Penggugat dan warga Navarra 5 menjadi korban dan kemudian dengan adanya pematokan tarse jalan Tol JORR II, oleh Tergugat dijadikan penyebab tidak diterbitkannya Ijin Mendirikan Bangunan, padahal pemetaannya sudah sejak tahun 2005;

34 Bahwa Tergugat sebagai pengembang telah dengan sengaja meyakinkan para Penggugat, bahwa kavling tanah berikut bangunan adalah hak Pengembang sepenuhnya, tidak tersangkut sengketa, bebas dari sitaan, tidak dijaminan, dan belum dijual atau terikat dengan suatu perjanjian dengan pihak lain, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 5 Surat Pengikatan jual Beli (SPJJB) antara masing-masing para Penggugat dengan Tergugat;

35 Bahwa Tergugat telah dengan sengaja membangun Cluster Navarra Blok NV 5 khususnya Nomor 07&09, padahal diketahuinya lokasi tersebut dalam Rencana Pengembangan Jaringan Jalan Tahun 2005-2015 sebagaimana lampiran 5 PERDA Kota Tangerang Nomor 12 Tahun 2005, tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cipondoh;

36 Bahwa tergugat selaku pelaku bisnis property kawakan tentu mengetahui dan mengerti benar “Setiap orang pribadi atau badan yang akan mendirikan bangunan harus mendapatkan ijin dari walikota” sebagaimana bunyi Pasal 2 ayat (1) PERDA Kota Tangerang Nomor 7 Tahun 2001;

37 Bahwa dalam rangka mendirikan bangunan secara fisik Tergugat harus mengajukan permohonan IMB, sebagaimana bunyi Pasal 1 angka 7 Perda Kota Tangerang Nomor 7 Tahun 2001 dan Pasal 6 yang berbunyi: “Pelaksanaan mendirikan

Hal. 9 dari 25 Putusan Nomor 1982 K/PDT/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan secara fisik baru dapat dilakukan setelah surat ijin diterima oleh pemohon, kecuali untuk perusahaan kawasan industri atau melunasi retribusi”;

- 38 Bahwa Tergugat telah dengan sengaja melanggar Pasal 7 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yang berbunyi :”Setiap orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan wajib mengikuti persyaratan teknis, ekologis dan administrasi;
- 39 Bahwa Tergugat telah dengan sengaja melanggar Persyaratan Bangunan Gedung, Pasal 7 ayat (1) dan (2); Persyaratan Administratif Bangunan Gedung Pasal 8 ayat (1); Persyaratan Tata Bangunan Pasal 9 ayat (1) dan (2); Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung Pasal 10 dan 11 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- 40 Bahwa dengan tidak dimilikinya IMB oleh Tergugat maka dipastikan pembangunan Cluster Navarra Blok NV 5 yang ditempati para Penggugat tidak memiliki rencana bestek;
- 41 Bahwa Tergugat sengaja membangun cluster Navarra Blok NV 5 tanpa mengikuti persyaratan teknis umum dan persyaratan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 42 Bahwa kekhawatiran para Penggugat pada saat terjadinya penyerahan Unit rumah Nomor 07 dan 09 tanpa dilengkapi IMB, terjawab sebagaimana ternyata Tergugat telah mengesampingkan regulasi perijinan, melanggar Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);
- 43 Bahwa tergugat telah mencari keuntungan dan berspekulasi di atas lahan yang diperuntukkan bagi fasilitas umum sejak tahun 2007 dengan menjadikan para Penggugat dan warga Navarra 5 dan 6 sebagai korban dari tindakan kesengajaannya Tergugat tersebut;
- 44 Bahwa mengenai perbuatan Tergugat, terdapat pula fakta Tergugat telah lalai untuk memenuhi legalitas bangunan berupa IMB, dimana seharusnya Tergugat menyerahkan IMB kepada para Penggugat saat penandatanganan Berita Acara serah terima unit rumah;
- 45 Bahwa atas perbuatan Tergugat yang melawan hukum sebagaimana dikemukakan di atas maka selayaknya Tergugat dinyatakan oleh Pengadilan Negeri Tangerang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaad*);
- 46 Bahwa karenanya sudah sepatutnya pula menurut hukum bila Tergugat berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata harus bertanggungjawab atas seluruh kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya;

10



Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Tergugat Telah Menimbulkan Kerugian Baik Materiil maupun Immateriil Kepada para Penggugat;

47 Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat sebagaimana dikemukakan di atas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi para Penggugat yang dapat diperhitungkan secara materiil maupun immateriil;

48 Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat, secara materiil para Penggugat juga sudah dan akan terus mengalami kerugian dengan adanya Rencana Pembangunan Jalan Tol Cengkareng – Batucapeur - Kunciran;

49 Bahwa mengenai kerugian materiil maupun immateriil yang dialami para Penggugat dapat dirinci sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Penggugat I:

- Kerugian akibat tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan(IMB), sehingga rumah Nomor 07 tidak bisa dijaminkan ke bank untuk menambah modal usaha, yang apabila keuntungan perbulannya sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) maka kerugian yang dialami Penggugat I sejak bulan Januari 2011 sampai saat ini, adalah 29 bulan x Rp20.000.000,00 = Rp580.000.000,00 (lima ratus delapan puluh juta rupiah);
- Kerugian akibat terkena trase jalan tol mencakup nilai tanah dan bangunan yang dapat dirinci sebagai berikut:
 - a Tanah dan bangunan (standart): Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
 - b Renovasi bangunan 2 (dua) lantai seluas 54 m² x Rp3.500.000,00 = Rp378.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh delapan juta rupiah);
- Biaya pindah sekolah anak akibat rumah terkena trase jalan tol, sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Biaya transportasi, kuli panggul dan lain-lain sebagai akibat pindah rumah karena terkena trase jalan tol sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Biaya dan jasa advokat akibat adanya perkara ini sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Kerugian materiil seluruhnya yang dialami Penggugat I adalah sebesar Rp1.688.000.000,00 (satu miliar enam ratus delapan puluh delapan juta rupiah);

Penggugat II



- Kerugian akibat terkena trase jalan tol mencakup nilai tanah dan bangunan yang dapat dirinci sebagai berikut:
 - a Tanah dan Bangunan (standart) Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
 - b Renovasi Bangunan 2(dua) lantai seluas 57 m² x Rp 3.500.000,00 = Rp399.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah);
- Biaya pindah sekolah 3(tiga) anak akibat rumah terkena trase jalan tol, sebesar Rp 39.000.000,00 (tiga puluh sembilan juta rupiah), (bukti P-21);
- Biaya transportasi, kuli panggul, dan lain-lain sebagai akibat rumah terkena trase jalan tol sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Biaya dan jasa Advokat akibat adanya perkara ini adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Kerugian Materiil yang dialami Penggugat II adalah sebesar Rp1.148.000.000,00 (satu miliar seratus empat puluh delapan juta rupiah);

Kerugian Immateriil

- 1 Kerugian berupa hilangnya waktu, tenaga, pikiran disebabkan adanya perkara ini;
- 2 Kerugian berupa terganggunya aktivitas perekonomian para Penggugat;
- 3 Kerugian berupa adanya trauma dan hilangnya kepercayaan terhadap developer/pengembang perumahan;
- 4 Kerugian berupa hilangnya kenyamanan, kesenangan dan rasa aman oleh para Penggugat;

Bahwa kerugian-kerugian di atas pada hakikatnya tidak dapat dinilai dengan papun juga, namun dalam perkara ini para Penggugat akan menentukan nilainya dengan kerugian sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Bahwa kerugian materiil dan immateriil tersebut di atas jelas merupakan akibat langsung atas perbuatan Tergugat, dengan demikian Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 365 KUHP Perdata yakni:

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

Mohon Sita Jaminan;

Bahwa para Penggugat mempunyai kekhawatiran, apabila perkara ini belum mendapatkan putusan yang tetap dari Pengadilan Negeri Tangerang, maka Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah berusaha mengalihkan hak atas semua barang-barang miliknya tersebut ketangan orang lain, guna menghindarkan diri dari tuntutan para Penggugat;

Bahwa Pasal 1027 KUHP Perdata menyebutkan sebagai berikut:

“Atas permohonan orang-orang yang berkepentingan, hakim dapat memerintahkan tindakan-tindakan yang dianggapnya perlu diambil, baik untuk keselamatan barang-barang harta peninggalan, maupun untuk kepentingan pihak ketiga”;

Bahwa oleh karena itu untuk menjamin gugatan para Penggugat ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka para Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik Tergugat, berupa benda tidak bergerak dan selanjutnya menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut berupa:

- Sebidang Tanah Kavling yang berlokasi di Jalan Taman Golf Boulevard, Kavling 3 nomor 62 Grand Golf, Modernland Tangerang, luas 825 m² (delapan ratus dua puluh lima meter persegi) yang berbatasan dengan:
 - Utara : Tanah Kavling nomor 64 & 65;
 - Timur : Tanah Kavling 3 nomor 61;
 - Barat : Tanah kavling 3 nomor 63;
 - Selatan : Jalan taman golf Boulevard Modernland Tangerang;

Bahwa kekhawatiran para Penggugat kalau saja Tergugat sengaja mengulur waktu pelaksanaan putusan ini, maka Tergugat juga harus dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini;

Bahwa perkara ini timbul karena adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat, maka wajar apabila kemudian Tergugat dibebani untuk membayar biaya perkara;

Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada Pasal 180 (1) HIR sehingga putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum membangun tanpa dilengkapi Ijin dari Walikota, di atas tanah yang diperuntukkan

Hal. 13 dari 25 Putusan Nomor 1982 K/PDT/2013.

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)



bagi Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road II (Jorr II) serta menjualnya kepada para Penggugat;

- 3 Meletakkan sita jaminan terhadap aset Tergugat berupa sebidang tanah kavling yang terletak di Jalan Taman Golf Boulevard, Kavling 3 Nomor 62 Grand Golf, Modernland Tangerang, luas 825 m² (delapan ratus dua puluh lima meter persegi) dan berbatasan dengan:

- Utara : Tanah Kavling DG 2 Nomor 64 & 65;
- Timur : Tanah Kavling 3 Nomor 61;
- Barat : Tanah Kavling 3 Nomor 63;
- Selatan : Jalan Taman Golf Boulevard Modernland Tangerang;

- 4 Menghukum Tergugat untuk membayar segala kerugian yang dialami para Penggugat:

Kerugian Materil

Penggugat I:

- Kerugian akibat tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), sehingga rumah Nomor 07 tidak bisa dijaminkan ke bank untuk menambah modal usaha, yang apabila keuntungan perbulannya sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), maka kerugian yang dialami Penggugat I sejak bulan Januari 2011 sampai saat ini adalah 29 bulan x Rp20.000.000,00 = Rp580.000.000,00 (lima ratus delapan puluh juta rupiah);

- Kerugian akibat terkena trase jalan tol mencakup nilai tanah dan bangunan yang dapat dirinci sebagai berikut:

a Tanah dan Bangunan (standar): Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

b Renovasi bangunan 2 (dua) lantai seluas 54 m² x Rp3.500.000,00 = Rp378.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh delapan juta rupiah);

- Biaya pindah sekolah anak akibat rumah terkena trase jalan tol, sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Biaya transportasi, kuli panggul, dan lain-lain sebagai akibat pindah rumah karena terkena trase jalan tol sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Biaya jasa Advokat akibat adanya perkara ini sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Penggugat II:

- Kerugian akibat terkena trase jalan tol mencakup nilai tanah dan bangunan yang dapat dirinci sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a Tanah dan bangunan (standart): Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
 - b Renovasi bangunan 2(dua) lantai seluas 57 m² x Rp3.500.000,00 = Rp399.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah);
- Biaya pindah sekolah 3 (tiga) anak akibat rumah terkena trase jalan tol sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 - Biaya dan jasa Advokat akibat adanya perkara ini dihitung sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Total Kerugian Materiil Sebesar Rp2.836.000.000,00 (dua miliar delapan ratus tiga puluh delapan juta rupiah);
- Kerugian Immateriil
- Kerugian berupa hilangnya waktu, tenaga, pikiran disebabkan adanya perkara ini;
 - Kerugian berupa terganggunya aktivitas perekonomian para Penggugat;
 - Kerugian berupa adanya trauma dan hilangnya kepercayaan terhadap Developer/ pengembang perumahan;
 - Kerugian berupa hilangnya kenyamanan, kesenangan dan rasa aman oleh para Penggugat;

Bahwa kerugian-kerugian di atas pada hakekatnya tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun dalam perkara ini para Penggugat akan menentukan nilainya dengan kerugian sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

- 5 Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;
 - 6 Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya vreset, banding, kasasi, peninjauan kembali;
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*exceptio plurium litis consortium*);

- 1 Bahwa Gugatan para Penggugat Kurang Pihak Karena Tidak Mencantumkan Direksi PT. Modernland Realty Tbk. Sebagai Pihak Dalam Gugatannya;
 - 1 Bahwa dalam gugatannya para Penggugat hanya mengajukan gugatan kepada PT. Modernland Realty Tbk sebagai Tergugat, akan tetapi tidak mengikutsertakan orang yang bertindak untuk dan atas nama PT. Modernland Realty Tbk, *in casu* Direksi PT.Modernland Realty Tbk sebagai pihak;

Hal. 15 dari 25 Putusan Nomor 1982 K/PDT/2013.



2 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 98 ayat (1) Undang Undang Nomor 40 Tahun 207 tentang Perseroan Terbatas menyatakan bahwa:

“Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan”;

3 Bahwa hal tersebut di atas telah ditegaskan pula dalam Yurisprudensi MA Nomor 268K/SIP/1980,yang berbunyi:

“Dalam gugatan mengenai kewajiban hukum yang menjadi tanggung jawab PT harus disebutkan pengurusnya yang sekarang, sebab suatu taggung jawab suatu badan hukum melekat pada badan hukum itu sendiri”;

Sehingga dengan demikian menurut ketentuan Undang Undang Perseroan Terbatas, Direksi dalam perkara *a quo* Direksi PT. Modernland Realty Tbk adalah mewakili PT. Moderland Realty Tbk didalam dan dilura pengadilan. Jika yang dimaksud dalam gugatan perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan perseroan, maka demi tertibnya hukum acara seharusnya Direksi PT.Moedrnlnd Realty Tbk harus digugat sebagai pihak. Dengan tidak dimasukkannya Direksi PT. Modernland Realty Tbk sebagai pihak Tergugat, maka gugatan *a quo* kurang pihak, dan tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan,karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

1 Bahwa Gugatan Kurang Pihak Karena para Penggugat Tidak Mencantumkan Walikota Tangerang Sebagai Pihak Yang Ditarik Dalam Perkara *A quo*;

1 Bahwa dalam gugatannya para Penggugat menyebutkan Walikota Tangerang telah memeberikan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) pada Cluster Navara Blok NV.1,2 dan 3 pada poin 14 gugatannya, sedangkan Cluster Navar Blok NV 5 yang dimiliki oleh para Penggugat belum mendapatkan IMB;

2 Bahwa sejak awal Tergugat telah melakukan permohonan ke Dinas Perijinan Kota Tangerang untuk mendapatkan Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah serta ijin Mendirikan Bangunan dari Walikota Tangerang untuk keseluruhan Cluster Navara dan telah memperoleh ijin mendirikan bangunan untuk cluster Navara blok NV 1,2,dan 3 namun Tergugat mengalami proses yang cukup lama dan berbelit-belit untuk blok NV 5, sehingga sampai saat ini Tergugat belum juga mendapatkan ijin tersebut, bahkan bukti penerimaan berkas dari Tergugat kepada Dinas Perijinan Kota Tangerang tidak diberikan,dimana seharusnya Tergugat mendapatkan tanda terima penerimaanberkas yang telah disampaikan;



- 3 Bahwa jelas proses untuk mendapatkan IMB tersebut merupakan wewenang mutlak dari pihak Kota Tangerang untuk memberikan ijin mendirikan bangunan tersebut, sedangkan pihak Tergugat hanyalah berperan untuk mengajukan permohonan ijin tersebut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan ketentuan mengikat dalam PPJB dimana Tergugat telah mengajukan permohonan tersebut secara bersama-sama untuk cluster Navara Blok NV 5 tersebut;
- 4 Bahwa dalam gugatannya para Penggugat tidak menarik Walikota Tangerang sebagai Tergugat atau se-tidak tidaknya tidak didudukkan sebagai Turut tergugat, oleh karena itu gugatan para Penggugat menjadi kurang pihak, karena pada kenyataannya tidak dikeluarkannya ijin mendirikan bangunan tersebut adalah wewenang mutlak pihak Pemerintah Kota Tangerang dan bukan wewenang dari tergugat untuk menerbitkan ijin tersebut hal ini juga ditegaskan dalam gugatan dan sudah seharusnya pihak para Penggugat menarik pihak Walikota Tangerang sebagai pihak qq Kepala Dinas Perijinan, sehingga dengan demikian gugatan para Penggugat menjadi tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan atau dapat dikatakan gugatan para Penggugat menjadi tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan atau dapat dikatakan gugatan para Penggugat kurang pihak (*exepsi prulium litis consortium*) dan karena itu harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 284/Pdt.G/2012/PN.TNG tanggal 11 Desember 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan hukum eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung berjumlah: Rp266.000,00 (dua ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 12/Pdt/2013/PT.Btn. Tanggal 27 Februari 2013 dengan amar sebagai berikut:

- 1 Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat I;

Hal. 17 dari 25 Putusan Nomor 1982 K/PDT/2013.



- 2 Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 11 Desember 2012 Nomor 284/Pdt.G/2012/PN.TNG. yang dimohonkan banding tersebut;
- 3 Menghukum Pembanding semula Penggugat I untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I/Pembanding pada tanggal 15 Maret 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat I/Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Maret 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 284/Pdt.G/2012/PN.TNG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 April 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Tergugat pada tanggal 30 Mei 2013;
- 2 Penggugat II pada tanggal 7 Mei 2013;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat /Terbanding mengajukan tanggapan/kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 11 Juni 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

ALASAN ALASAN KASASI:

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Penggugat I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- A Termohon Kasasi Terbukti Secara Sengaja Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Yaitu Melanggar Perda Tentang Rencana Tata Ruang Kota Dengan Membangun Rumah Di Atas Tanah Yang Tidak Sesuai Peruntukannya Dan Tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);
 - 1 Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* tidak mempertimbangkan rasa keadilan terhadap Pemohon Kasasi dalam memutuskan perkara tersebut di atas, serta kurang cermat (*onredelijk*) dalam menerapkan hukum guna mendukung



putusannya karena tidak mempertimbangkan sesuai fakta-fakta hukum yang ada dimana Termohon Kasasi jelas terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena pada tahun 2007 membangun rumah di Cluster Navarra Blok N V.5, Perumahan Modernland, Kota Tangerang untuk dijual kepada Pemohon Kasasi di atas tanah yang sebenarnya peruntukannya tidak sesuai dengan ketentuan dari pedoman rencana struktur tata ruang dan pemanfaatan ruang yang sudah dibuat serta direncanakan secara detail oleh Pemerintah Kota Tangerang sejak tahun 2005 (berdasarkan Perda Nomor 12 Tahun 2005 & Perda Nomor 5 Tahun 2007 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cipondoh & Pinang qq. Rencana Penggunaan Jalan Tahun 2005 – 2015) yaitu 2 (dua) tahun sebelum cluster Navarra blok 5 tersebut dibangun;

- 2 Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* jelas tidak mempertimbangkan sesuai fakta hukum bahwa sebenarnya Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena membangun perumahan di atas tanah yang peruntukannya bukan untuk perumahan melainkan untuk jalur hijau yaitu untuk dibangun jalan Tol Jorr Tahap II Cengkareng–Batuceper, yang lokasi koordinatnya sudah ditetapkan melintas tepat di atas tanah perumahan cluster Navarra Blok NV 5, termasuk tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi yang diketahui sejak menerima “ Surat Penjelasan“ dari Ketua Tim Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Cengkareng-Batu Ceper QQ Dirjen Bina Marga Kementerian PU Nomor UM.01.03/TPT-CBK/XII/010512.02 tertanggal 1 Mei 2012 yang ditandatangani oleh Ir. Widodo S. Subagio, M.Eng.Sc perihal penjelasan atas rencana pembangunan jalan tol ruas Cengkareng – Batu Ceper, serta didukung informasi yang diterima oleh Pemohon Kasasi berdasarkan Peta lokasi Pembangunan Jalan Jorr II yang dibuat oleh PT. Cipta Strada Engineering Consultans sebagai konsultan atas proyek pembangunan Jalan Tol Jorr II Ruas Cengkareng - Batuceper yang ditunjuk oleh Dirjen Bina Marga Kementerian PU dan juga berdasarkan informasi yang akurat sesuai Peta Satelit berikut koordinatnya yang diterbitkan oleh Dinas Tata Kota Pemerintah Kota Tangerang, sehingga oleh karenanya Termohon Kasasi telah melanggar hukum dan Peraturan Per Undang-Undang yaitu:

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Pasal 7 ayat (1) huruf a dan Pasal 31, yaitu yang berbunyi sebagai berikut:

- Pasal 7 (1) a:

Hal. 19 dari 25 Putusan Nomor 1982 K/PDT/2013.



(a) "Setiap orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan wajib mengikuti persyaratan teknis, ekologis dan administrative;

• "Pasal 31:

"Pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang menyeluruh dan terpadu yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang terkait serta rencana, program dan prioritas pembangunan perumahan dan permukiman";

3 Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* juga tidak mempertimbangkan bahwa Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan sengaja membangun atau mendirikan bangunan rumah yang dijual kepada Pemohon Kasasi di Cluster Navarra Blok N V.5 Nomor 7, Perumahan Modernland tanpa IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) lebih dahulu, sehingga Termohon Kasasi jelas terbukti telah melanggar peraturan hukum dan Per Undang-Undangan yang berlaku khususnya melanggar ketentuan yang telah diatur di dalam Perda (Peraturan Daerah) Pemerintah Kota Tangerang Nomor 7 Tahun 2001, Pasal 1 dan 6 yang berbunyi:

"Pelaksanaan mendirikan bangunan secara fisik baru dapat dilakukan setelah surat ijin diterima pemohon, kecuali untuk perusahaan kawasan industri atau melunasi retribusi";

Berdasarkan Ketentuan Perda tersebut di atas seharusnya Termohon Kasasi mentaati aturan tersebut yaitu sebelum membangun dan atau mendirikan bangunan harus lebih dahulu memiliki IMB tetapi kenyataannya ketentuan tersebut tidak ditaati atau dilanggar oleh Termohon Kasasi;

Berdasarkan penjelasan dan informasi dari Pejabat Dinas Tata Kota Tangerang dinyatakan bahwa IMB sebagian besar rumah di Cluster Navarra Blok NV 5 (termasuk rumah yang dibeli oleh Pemohon Kasasi) tidak akan diterbitkan karena memang di lokasi tersebut tidak diijinkan untuk dibangun perumahan karena alasannya dilokasi tanah tersebut akan dibangun jalan Tol Jorr tahap II Cengkareng- Batucapeur;

4 Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* juga tidak mempertimbangkan bahwa akibat dari perbuatan Termohon Kasasi membangun rumah tersebut tanpa IMB dan selanjutnya menjualnya kepada Pemohon Kasasi, maka Pemohon Kasasi mengalami kerugian yaitu tidak bisa menjual rumahnya kembali serta menjaminkannya untuk mendapatkan kredit dari bank guna kepentingan



bisnisnya serta berpotensi mengalami kerugian baik materiil maupun moril apabila Pembangunan Jalan Jorr II tersebut di atas jadi dilaksanakan sesuai jadwal yang sudah ditetapkan, padahal jauh – jauh hari sebelum Cluster Navarra 5 tersebut dibangun atau dipasarkan kepada Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi telah mengetahui bahwa tanah tersebut akan dibangun Jorr II Ruas Cengkareng-Batuceper.

B Termohon Kasasi Dengan Sengaja Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dengan Melanggar Undang Undang Perlindungan Konsumen Yaitu Menjual Produknya Kepada Konsumen Secara Curang, Tidak Jujur Dan Tanpa Iktikad Baik;

1 Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tangerang dan Pengadilan Tinggi Banten dalam memberikan putusan tidak mempertimbangkan rasa keadilan dan tidak melindungi hak-hak Konsumen sebagai pihak yang lemah terhadap perbuatan Termohon Kasasi sebagai Pengembang Properti yang telah menjual propertinya kepada Pemohon Kasasi secara “curang“ dan tanpa didasari “itikad baik” dan “Kejujuran“ sehingga akibatnya merugikan Pemohon Kasasi karena sudah 5 (Lima) tahun sampai hari ini tepatnya sejak penandatanganan PPJB pada tahun 2007, Termohon Kasasi belum juga menyerahkan surat IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) kepada Pemohon Kasasi karena menurut penjelasan dari Pejabat Dinas Tata Kota Pemkot Tangerang, Termohon Kasasi telah melanggar perijinan peruntukkan sehingga IMB tidak dikeluarkan sampai hari ini oleh Pemerintah Kota Tangerang. Dan hal ini bisa terjadi karena faktor kesengajaan, kelalaian serta itikad tidak baik yang dilakukan oleh Termohon Kasasi sendiri dimana sebelum membangun rumah di Cluster Navarra Blok N V.5 seharusnya Termohon Kasasi sebagai Pengembang besar yang berpengalaman pasti mengetahui rencana pembangunan jalan Tol Jorr tahap II tersebut akan dibangun di lokasi cluster Navarra blok 5 yang dihuni oleh Pemohon Kasasi;

Sehingga oleh karenanya jelas terbukti bahwa Termohon Kasasi telah melanggar ketentuan Pasal 7 huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi:

”kewajiban pelaku usaha wajib memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif”;

2 Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen maupun dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2006, maka jelaslah terlihat bahwa *Judex Facti* sangat tidak adil dalam memutus

Hal. 21 dari 25 Putusan Nomor 1982 K/PDT/2013.



perkara *a quo*, karena *Judex Facti* justru melindungi Pelaku Usaha (Termohon Kasasi) yang sesuai fakta hukumnya telah berbuat curang dimana Termohon Kasasi telah menerima pembayaran atas penjualan Tanah dan Bangunan tersebut namun tidak segera melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan IMB dan melakukan pengalihan hak kepemilikan Tanah kepada Pemohon Kasasi melalui pembuatan AJB (Akte Jual Beli) padahal sertifikat induknya sudah dipecah sejak 12 November 2010 apalagi Pemohon Kasasi jelas dirugikan karena Tanah dan Bangunan Rumahnya akan digusur akibat pembangunan Jalan Tor Jorr II Cengkareng - Batuceper oleh karena kesalahan dan kesengajaan dari Termohon Kasasi sendiri yang telah melanggar Perda Pemkot Tangerang dalam membangun perumahan yang tidak sesuai peruntukannya. Karena kesalahannya tersebut Termohon Kasasi berencana merelokasi beberapa rumah di Cluster Navarra Blok 5 yang akan terkena penggusuran atau pembebasan proyek Jalan Tol Jorr II Cengkareng-Batuceper dimana Patok-Patoknya sudah ditancapkan oleh Tim Pembebasan Tanah Proyek Jorr disekitar lokasi perumahan Cluster Navarra khususnya di Blok V tersebut;

- 3 Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tangerang dan Pengadilan Tinggi Banten dalam memberikan putusan juga tidak mempertimbangkan fakta hukum bahwa Termohon Kasasi secara jelas telah terbukti melanggar isi dari Perjanjian yang disepakatinya sendiri dengan Pemohon Kasasi yaitu SPPJB (Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Nomor 00954/ KM-F/VII/07 tertanggal 30 Oktober 2007 Pasal 2 ayat (3) yang menyebutkan:

“Untuk pembelian Kavling tanah berikut bangunan sudah termasuk Ijin Mendirikan bangunan (IMB), listrik 2200 watt, jaringan telepon 1 line, air PDAM”.

- C Terdapat Kesalahan Atau Kekeliruan (*Error In Persona*) Oleh Pengadilan Tinggi Banten Dalam Mencantumkan Kedudukan Hukum Atau Identitas para Pihak (Legal Standing) Di Dalam Putusan Banding;

- 1 Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten telah melakukan kesalahan dan tidak cermat dalam menyebutkan kedudukan para pihak (Legal Standing) dimana di dalam putusan banding disebutkan 2 (dua) nama pihak termohon banding, padahal didalam memori banding dan gugatan yang tercantum sebagai termohon hanyalah 1(satu) pihak saja yaitu atas nama PT. Modernland Realty,Tbk tanpa menyertakan nama Sudarmadji sebagai Termohon



banding apalagi sebelumnya kedudukan hukumnya adalah sebagai Penggugat 2, sehingga putusan tersebut membingungkan dan menyesatkan. Oleh karenanya Pemohon Kasasi dengan tegas menolak putusan tersebut dan memohon agar Putusan *a quo* dapat dibatalkan karena mengandung cacat hukum karena salah menerapkan hukum berdasar ayat (1) Pasal 30 Undang-undang RI Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang sudah dirubah dengan Undang-undang Nomor 5 tahun 2004 dinyatakan sebagai berikut: "Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yg mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Bahwa dari uraian, pertimbangan serta fakta-fakta hukum yang telah diuraikan Pemohon Kasasi tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang serta Pengadilan Tinggi Banten telah keliru dan tidak tepat (*onredelijk*) dalam penerapan hukumnya karena pertimbangan hukum yang terlalu summier serta kurang memperhatikan fakta - fakta hukum yang sesungguhnya terjadi (*feitelijk*) sehingga putusan tersebut telah menyinggung rasa keadilan (*onrechtvaardig*) dan merugikan Pemohon Kasasi sebagai Pencari Keadilan, dengan demikian Putusan tersebut harus dibatalkan sesuai dengan:

Jurisprudensi atau Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16-12-1970 Reg. Nomor 492 K/Sip/1970, Putusan MA.RI tanggal 21-2-1980 Reg. Nomor 820 K/Sip/1977 dan putusan M.A.R.I tanggal 26-6-2003 Reg. Nomor 2778 K/Pdt/2000, yang berbunyi:

"Apabila Hakim (*Judex Facti*) kurang cukup mempertimbangkan sehingga merupakan pertimbangan Hakim yang kurang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*), maka putusan adalah cacat hukum dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*)";

PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Hal. 23 dari 25 Putusan Nomor 1982 K/PDT/2013.



Bahwa Tergugat terbukti *wanprestasi* dengan tidak menyerahkan dokumen IMB pada saat serah terima untuk rumah Nomor 7 dan Nomor 9 kepada para Penggugat selaku Pembeli, pada hal menurut Pasal 2 (3) Perjanjian Jual Beli mengatakan” untuk pembelian kavling tanah berikut bangunan sudah termasuk IMB”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Irma Christiana Kurniawan** dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 12/PDT/2013/PT.BTN. tanggal 27 Pebruari 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 284/Pdt.G/2012/PN.TNG. tanggal 11 Desember 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- 1 Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **IRMA CHRISTIANA KURNIAWAN** tersebut;
- 2 Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor Nomor 12/PDT/ 2013/ PT.BTN. tanggal 27 Pebruari 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 284/Pdt.G/2012/PN.TNG tanggal 11 Desember 2012;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- 2 Menyatakan Tergugat *wanprestasi* (ingkar janji);
- 3 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I sebesar Rp335.998.300,00 (tiga ratus tiga puluh lima juta sembilan ratus sembilan puluh delapan ribu tiga ratus rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
- 3 Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 20 Nopember 2013 oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para Pihak.

Hakim Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd./Prof.Dr.TakdirRahmadi,S.H.,LL.M.,

Ttd./H.Suwardi,S.H.,M.H.,

Ttd./ Soltoni Mohdally, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd./Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.,

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp6.000,00;
2. Redaksi.....	Rp5.000,00;
3. Administrasi Kasasi....	<u>Rp489.000,00;+</u>
Jumlah	Rp500.000,00;

Untuk Salinan:
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh,S.H.,M.H.
NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal. 25 dari 25 Putusan Nomor 1982 K/PDT/2013.