



P U T U S A N

Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. Citra Bangun Kreasi, berkedudukan di Gedung Wisma Bakri II, Lantai B3, Jl. HR. Rasuna Said, Kavling B1, Jakarta Selatan 12920, dalam hal ini diwakili oleh Tn. Aris, selaku Direktur Utama untuk dan atas nama PT. Citra Bangun Kreasi;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Irawansyah, S.H., M.H., Sdr. Jaka Iswet, S.H., M.H., Sdr. Marwin Triando S, S.H., Para Advokat, Konsultan Hukum dan Mediator dari Kantor Hukum Irawansyah & Partner yang beralamat di Jl. Raya Jakarta-Bogor, KM 48, Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Mei 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 576/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 13 Juni 2024;

Disebut sebagai.....**Penggugat**;

L a w a n :

1. Meizia Irzani, Alamat KTP : di Jl. Cakra Negara Raya, Blok A/7A, RT/RW 001/015, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan; Alamat Domisili Perumahan De Arcadia Blok. D/12 RT. 002/004 Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari - Kabupaten Bogor;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Yohanes Mahatma Pambudianto, S.H., Sdr. Kusnadi S.H., M.H., Sdr. Budi Prawira S.H., Sdr. Arif Triono, S.H., dan Sdr. Boitanoli Telaumbanua, S.H., Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Atma Kalihan Law Office, yang beralamat kantor di Jl. Raya

Halaman 1 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Tapos No.168, RT.004/RW.010, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 705/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 17 Juli 2024;

Disebut sebagai.....**Tergugat I;**

- 2. Abi Karami**, Alamat Domisili Perumahan De Arcadia Blok. C/11 RT.002/004, Desa Sukamantri, Kec.Tamansari, Kab. Bogor;

Alamat KTP : Jl. Kenari-1 A, Blok. K-1 No.11 Rt.001/013 Desa Sukamaju Baru, Kec.Tapos, Kota Depok;

Disebut sebagai.....**Tergugat II;**

- 3. Filandianto**, bertempat tinggal di Perumahan De Arcadia, Blok E/3, RT/RW 002/004, Sukamantri, Tamansari, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

Alamat KTP : Bitung OMO RT.003/RW.005 Bitungsari, Ciawi Bogor;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Lukman Firmansyah, S.H., Sdr. Jhonie Y Sudrajat, S.H., Sdr. Boni Iskandar, S.H., Sdr. Rizky Rizgantara, S.H., Sdr. Fauzan Hafizd, S.H. , dan Riwan Sinaga, S.H., Para Advokat/ Penasihat Hukum yang berkantor di Elfirmsyah & Partner, beralamat di Gedung Office & Beyond, Jalan Cimanuk No. 6 Kota Bandung, Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 595/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 20 Juni 2024;

Disebut sebagai.....**Tergugat III;**

- 4. Irwan Setiawan Budi**, bertempat tinggal di Perumahan De Arcadia, Blok B/1, RT/RW 002/004, Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor;

Alamat KTP : Gunung Batu Komplek Fadent Jalan Puncak Jaya No.9 RT.002/009 Kel. Pasar Kaliki, Kec. Cimahi Utara – Cimahi;

Halaman 2 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Lukman Firmansyah, S.H., Sdr. Jhonie Y Sudrajat, S.H., Sdr. Boni Iskandar, S.H., Sdr. Rizky Rizgantara, S.H., Sdr. Fauzan Hafizd, S.H. , dan Riwan Sinaga, S.H., Para Advokat/ Penasihat Hukum yang berkantor di Elfirmanysyah & Partner, beralamat di Gedung Office & Beyond, Jalan Cimanuk No. 6 Kota Bandung, Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 595/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 20 Juni 2024;

Disebut sebagai.....**Tergugat IV;**

5. **Evi Setyani**, Alamat Domisili Perumahan De Arcadia Blok. D/6 RT.002/004, Desa Sukamantri, Kec. Tamansari Kab. Bogor;

Alamat KTP : Jl. Bambu Kuning- II No.28 RT.006/011 Kel. Cilendek Timur, Kec. Bogor Barat;

Disebut sebagai.....**Tergugat V;**

6. **Dr. Dina Lolita Daulay**, bertempat tinggal di Jl. Eka Warni-IX, No.8-A, LK. XII Medan, Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor Kota, Medan, Sumatera Utara;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Lukman Firmansyah, S.H., Sdr. Jhonie Y Sudrajat, S.H., Sdr. Boni Iskandar, S.H., Sdr. Rizky Rizgantara, S.H., Sdr. Fauzan Hafizd, S.H. , dan Riwan Sinaga, S.H., Para Advokat/ Penasihat Hukum yang berkantor di Elfirmanysyah & Partner, beralamat di Gedung Office & Beyond, Jalan Cimanuk No. 6 Kota Bandung, Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 597/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 20 Juni 2024;

Disebut sebagai.....**Tergugat VI;**

7. **Wini Rustianti Wardani**, bertempat tinggal di Kp. Cimanglit No.26 RT.03/01 Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari Kab. Bogor;



Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Lukman Firmansyah, S.H., Sdr. Jhonie Y Sudrajat, S.H., Sdr. Boni Iskandar, S.H., Sdr. Rizky Rizgantara, S.H., Sdr. Fauzan Hafizd, S.H. , dan Riwan Sinaga, S.H., Para Advokat/ Penasihat Hukum yang berkantor di Elfiransyah & Partner, beralamat di Gedung Office & Beyond, Jalan Cimanuk No. 6 Kota Bandung, Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 595/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 20 Juni 2024;

Disebut sebagai.....**Tergugat VII;**

8. **Mira Andini**, Alamat Domisili di Perumahan De Arcadia, Blok B/6, RT/RW 002/004, Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor;
Alamat KTP : Ciomas Permai Blok. B.2/II RT.001/014
Ciapus Ciomas;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Lukman Firmansyah, S.H., Sdr. Jhonie Y Sudrajat, S.H., Sdr. Boni Iskandar, S.H., Sdr. Rizky Rizgantara, S.H., Sdr. Fauzan Hafizd, S.H. , dan Riwan Sinaga, S.H., Para Advokat/ Penasihat Hukum yang berkantor di Elfiransyah & Partner, beralamat di Gedung Office & Beyond, Jalan Cimanuk No. 6 Kota Bandung, Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 595/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 20 Juni 2024;

Disebut sebagai.....**Tergugat VIII;**

9. **Mulyana**, bertempat tinggal di Jln. Kenari 1-A Blok. K-1 No.11 RT.001/013 Desa Sukamaju, Baru, Kec. Tapos Depok;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Lukman Firmansyah, S.H., Sdr. Jhonie Y Sudrajat, S.H., Sdr. Boni Iskandar, S.H., Sdr. Rizky Rizgantara, S.H., Sdr. Fauzan Hafizd, S.H. , dan Riwan Sinaga, S.H., Para Advokat/ Penasihat Hukum yang berkantor di Elfiransyah & Partner, beralamat di Gedung Office &

Halaman 4 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Beyond, Jalan Cimanuk No. 6 Kota Bandung, Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 595/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 20 Juni 2024;

Disebut sebagai.....**Tergugat IX;**

10. Ary Angun Try Mariny, bertempat tinggal di Jl. H. Suaib I Gg.B No.16 RT.003/013 Kel. Kebon Jeruk, Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat;

Disebut sebagai.....**Tergugat X;**

11. Shinta, S, bertempat tinggal di Kp. Muara Jl. Raya Cibeureum RT.001/015 No. 2, Kel.Pasir Jaya Kec. Bogor Barat;

Disebut sebagai.....**Tergugat XI;**

12. Dian Dianawati, bertempat tinggal di Perumahan Arcadia Blok D- 1 RT. 002 /004, Desa Sukamantri, Kec. Tamansari Kab. Bogor;

Disebut sebagai.....**Tergugat XII;**

13. Rr. Andrien S.W, Alamat Domisili di Perum Arcadia Blok. E- 1 RT.002/004 Desa Sukamantri, Kec. Tamansari Kab.Bogor

Alamat KTP : Perumahan Baranangsiang Indah Blok. E-VI, No.13, RT. 002/006, Kel. Katulampa, Kec. Bogor Timur;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Yohanes Mahatma Pambudianto, S.H., Sdr. Kurnadi S.H., M.H., Sdr. Budi Prawira S.H., Sdr. Arif Triono, S.H., dan Sdr. Boitanoli Telaumbanua, S.H., Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Atma Kalihan Law Office, yang beralamat kantor di Jl. Raya Tapos No.168, RT.004/RW.010, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 704/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 17 Juli 2024;

Disebut sebagai.....**Tergugat XIII;**

Halaman 5 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



14. Wulan Puspasari, bertempat tinggal di Jl. Bukit Asri Blok. B-12, No. 24, RT.005/013 Kel. Pagelaran;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Lukman Firmansyah, S.H., Sdr. Jhonie Y Sudrajat, S.H., Sdr. Boni Iskandar, S.H., Sdr. Rizky Rizgantara, S.H., Sdr. Fauzan Hafizd, S.H. , dan Riwan Sinaga, S.H., Para Advokat/ Penasihat Hukum yang berkantor di Elfiransyah & Partner, beralamat di Gedung Office & Beyond, Jalan Cimanuk No. 6 Kota Bandung, Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 595/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 20 Juni 2024;

Disebut sebagai.....**Tergugat XIV**;

15. Hj. Enny Setia Rahayu, S.Pd., bertempat tinggal di Jl. Pakis raya, No 19, Taman Yasmin, Sektor II, Cilendek, Bogor Barat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Lukman Firmansyah, S.H., Sdr. Jhonie Y Sudrajat, S.H., Sdr. Boni Iskandar, S.H., Sdr. Rizky Rizgantara, S.H., Sdr. Fauzan Hafizd, S.H. , dan Riwan Sinaga, S.H., Para Advokat/ Penasihat Hukum yang berkantor di Elfiransyah & Partner, beralamat di Gedung Office & Beyond, Jalan Cimanuk No. 6 Kota Bandung, Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 595/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 20 Juni 2024;

Disebut sebagai.....**Tergugat XV**;

16. Leisna Sussaltina, bertempat tinggal di Jl. Palapa Masjid No.8 RT.001/005 Kel. Pasar Minggu Kec. Pasar Minggu Jakarta Selatan;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Yohanes Mahatma Pambudianto, S.H., Sdr. Kusnadi S.H., M.H., Sdr. Budi Prawira S.H., Sdr. Arif Triono, S.H., dan Sdr. Boitanoli Telaumbanua, S.H., Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Atma Kalihan Law Office, yang beralamat kantor di Jl. Raya

Halaman 6 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tapos No.168, RT.004/RW.010, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 704/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 17 Juli 2024

Disebut sebagai.....**Tergugat XVI;**

17. Yunda Sulistian Saputri, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI;

Disebut sebagai.....**Tergugat XVII;**

18. Pratiwi Handayani, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI;

Disebut sebagai.....**Tergugat XVIII;**

19. Meliana Setiawati, Alamat KTP : Jl. Pademangan II, Gang 26 RT. 007/002, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan - Jakarta;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Yohanes Mahatma Pambudianto, S.H., Sdr. Kurnadi S.H., M.H., Sdr. Budi Prawira S.H., Sdr. Arif Triono, S.H., dan Sdr. Boitanoli Telaumbanua, S.H., Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Atma Kalihan Law Office, yang beralamat kantor di Jl. Raya Tapos No.168, RT.004/RW.010, Kelurahan Ciriung, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 706/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 17 Juli 2024;

Disebut sebagai.....**Tergugat XIX;**

20. Indra Effendi, S.T., Alamat KTP : Perumahan Kemang Regency Blok. K-8 No.11 RT.002/012, Kelurahan Katulampa, Kec. Bogor Timur;

Alamat domisili di Perumahan De Arcadia, Blok D/11, RT/RW 002/004, Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Lukman Firmansyah, S.H., Sdr. Jhonie Y Sudrajat, S.H., Sdr.

Halaman 7 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Boni Iskandar, S.H., Sdr. Rizky Rizgantara, S.H., Sdr. Fauzan Hafizd, S.H. , dan Riwan Sinaga, S.H., Para Advokat/ Penasihat Hukum yang berkantor di Elfirmanasyah & Partner, beralamat di Gedung Office & Beyond, Jalan Cimanuk No. 6 Kota Bandung, Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 595/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 20 Juni 2024;

Disebut sebagai.....**Tergugat XX;**

21. Posma Uly Iriani, bertempat tinggal di Perumahan De Arcadia, Blok D/10, RT/RW 002/004, Sukamantri, Kec. Tamansari, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Mancur Laba Parulian Simbolon, S.H., Advokat/Penasihat Hukum yang berkantor di Kantor Hukum Global & Rekan berkedudukan di Jl. Sunda No. 93 A Lt. 2 Kota Bandung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 601/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 20 Juni 2024;

Disebut sebagai.....**Tergugat XXI;**

22. Wahyu Adji Prasetyo, bertempat tinggal di Jl. Suyodono, No 785K, RT/RW 011/003, Kelurahan Halim Perdana Kusuma, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Lukman Firmansyah, S.H., Sdr. Jhonie Y Sudrajat, S.H., Sdr. Boni Iskandar, S.H., Sdr. Rizky Rizgantara, S.H., Sdr. Fauzan Hafizd, S.H. , dan Riwan Sinaga, S.H., Para Advokat/ Penasihat Hukum yang berkantor di Elfirmanasyah & Partner, beralamat di Gedung Office & Beyond, Jalan Cimanuk No. 6 Kota Bandung, Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 595/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 20 Juni 2024;

Disebut sebagai.....**Tergugat XXII;**

Halaman 8 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



23. Vipbrian, ST, Asrama Pusdikzi RT. 006/RW.002, Kelurahan Lawang Gintung, Kecamatan Bogor Selatan;

Alamat domisili di Perumahan De Arcadia, Blok D/2, RT/RW 002/004, Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mancur Laba Parulian Simbolon, S.H., Advokat/Penasihat Hukum yang berkantor di Kantor Hukum Global & Rekan berkedudukan di Jl. Sunda No. 93 A Lt. 2 Kota Bandung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 600/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 20 Juni 2024;

Disebut sebagai.....**Tergugat XXIII**;

24. Ardiansyah Putra, bertempat tinggal di Asrama Pusdikzi, Rt/RW 001/002, Kelurahan Lawanggintung, Kecamatan Bogor Selatan;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Lukman Firmansyah, S.H., Sdr. Jhonie Y Sudrajat, S.H., Sdr. Boni Iskandar, S.H., Sdr. Rizky Rizgantara, S.H., Sdr. Fauzan Hafizd, S.H. , dan Riwan Sinaga, S.H., Para Advokat/ Penasihat Hukum yang berkantor di Elfirmsyah & Partner, beralamat di Gedung Office & Beyond, Jalan Cimanuk No. 6 Kota Bandung, Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 595/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 20 Juni 2024;

Disebut sebagai.....**Tergugat XXIV**;

25. Kholifah, bertempat tinggal di Asrama Pusdikzi, Rt/RW 006/002, Kelurahan Lawanggintung, Kecamatan Bogor Selatan;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Lukman Firmansyah, S.H., Sdr. Jhonie Y Sudrajat, S.H., Sdr. Boni Iskandar, S.H., Sdr. Rizky Rizgantara, S.H., Sdr. Fauzan Hafizd, S.H. , dan Riwan Sinaga, S.H., Para Advokat/ Penasihat Hukum yang berkantor di Elfirmsyah & Partner, beralamat di Gedung Office &

Halaman 9 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Beyond, Jalan Cimanuk No. 6 Kota Bandung, Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 595/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 20 Juni 2024;

Disebut sebagai.....**Tergugat XXV**;

26. H. Edi Rohman, S.T., bertempat tinggal di Kp Baru, Jalan Tipar Cakung, RT/RW 003/007, No 88, Kelurahan Cakung Barat, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Lukman Firmansyah, S.H., Sdr. Jhonie Y Sudrajat, S.H., Sdr. Boni Iskandar, S.H., Sdr. Rizky Rizgantara, S.H., Sdr. Fauzan Hafizd, S.H. , dan Riwan Sinaga, S.H., Para Advokat/ Penasihat Hukum yang berkantor di Elfirmsyah & Partner, beralamat di Gedung Office & Beyond, Jalan Cimanuk No. 6 Kota Bandung, Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 596/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 20 Juni 2024;

Disebut sebagai.....**Tergugat XXVI**;

27. Nanda Stephani, Alamat KTP : Asrama Polisi Bondongan RT. 002/016 Kel. Empang, Kec. Bogor Selatan;
Alamat Domisili di Perumahan De Arcadia, Blok D-5, RT/RW. 002/004, Desa Sukamantri, Tamansari, Kabupaten Bogor;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Lukman Firmansyah, S.H., Sdr. Jhonie Y Sudrajat, S.H., Sdr. Boni Iskandar, S.H., Sdr. Rizky Rizgantara, S.H., Sdr. Fauzan Hafizd, S.H. , dan Riwan Sinaga, S.H., Para Advokat/ Penasihat Hukum yang berkantor di Elfirmsyah & Partner, beralamat di Gedung Office & Beyond, Jalan Cimanuk No. 6 Kota Bandung, Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 595/SK/HK/2024/PN Bgr tanggal 20 Juni 2024;

Halaman 10 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Disebut sebagai.....**Tergugat XXVII;**

- 28. Ragil Adiatmoko**, bertempat tinggal di Asrama Brimob, Kedunghalang, RT/RW 006/009, Cibuluh;

Disebut sebagai.....**Tergugat XXVIII;**

- 29. Lukas Ahal Tolok, Ahli Warisnya GFX Angelo Fernando**, Alamat
KTP : Perumahan Waringin Elok Blok. A/9 No.6
RT.004/012, Kelurahan Kedung Waringin, Kec. Bojong
Gede - Kab. Bogor;
Alamat Domisili Perumahan De Arcadia Blok. D- 15
Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari Kab. Bogor;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Yohanes
Mahatma Pambudianto, S.H., Sdr. Kusnadi S.H., M.H.,
Sdr. Budi Prawira S.H., Sdr. Arif Triono, S.H., dan Sdr.
Boitanoli Telaumbanua, S.H., Para Advokat/Pengacara
dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Atma
Kalihan Law Office, yang beralamat kantor di Jl. Raya
Tapos No.168, RT.004/RW.010, Kelurahan Ciriung,
Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, berdasarkan
surat kuasa khusus tanggal 10 Juni 2024 dan telah
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor
dengan register Nomor 707/SK/HK/2024/PN Bgr
tanggal 17 Juli 2024;

Disebut sebagai.....**Tergugat XXIX;**

- 30. Anthoni**, bertempat tinggal di Jl. Wijaya Kusuma, No 16, LK III,
RT/RW 018/000, Kelurahan Beringin Raya,
Kecamatan Kemiling, Bandar Lampung;

Disebut sebagai.....**Tergugat XXX;**

- 31. Dedi Sopian**, bertempat tinggal di Kp. Pondok Bitung No. 2 RT.
005/002, Desa Sukaharja, Kecamatan Cijeruk
Kabupaten Bogor (status Hukum DPO Polda Jabar,
tidak diketahui keberadaannya);

Disebut sebagai.....**Tergugat XXXI;**

- 32. PT. Griya Buana Utama/ PT. Gbu**, bertempat tinggal di Kp. Pondok
Bitung No. 2 RT. 005/002, Desa Sukaharja,
Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor (status DPO
Polda Jabar, tidak diketahui keberadaannya);

Disebut sebagai.....**Tergugat XXXII;**

Halaman 11 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



33. PT. Mitra Graha Adhikarya/ PT. Mga, bertempat tinggal di Kp. Pondok Bitung No. 2 RT. 005/002, Desa Sukaharja, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor (status DPO Polda Jabar, tidak diketahui keberadaannya);
Disebut sebagai.....**Tergugat XXXIII**;

Selanjutnya **Tergugat I** sampai dengan **Tergugat XXXIII** disebut sebagai.....**Para Tergugat**;

34. Notaris Isa Aini Rahmawati, S.H.,Mkn, bertempat tinggal di Perumahan Griya Soka Bogor Raya Blok. A- 1, Desa Sukaraja, Kec. Sukaraja Kab. Bogor;
Disebut sebagai.....**Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 20 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 20 Mei 2024 dalam Register Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr, yang mana gugatan Penggugat sebagai berikut:

A. Dasar Hukum Gugatan

1. Tentang Kewenangan Pengadilan Negeri Bogor dalam Memeriksa dan Mengadili Perkara Aquo, sebagai berikut :
hal ini berdasarkan Pasal 118 HIR yang berbunyi :

(1) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.

(2) Jika Tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari Tergugat itu, yang dipilih oleh Penggugat. Jika Tergugat-Tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka Penggugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama dari salah seorang dari pada orang berutang utama itu, kecuali dalam hal yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditentukan pada ayat 2 dari pasal 6 dari reglemen tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (R.O.).

(3) Bilamana tempat diam dari Tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika Tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal Penggugat dst..

(4) Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.

b). Bahwa berdasarkan Pasal 118 HIR tersebut maka gugatan sudah tepat diajukan di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bogor, oleh karena :

i. Pengadilan negeri Bogor mayoritas Para Tergugat berdomisili (Actor Sequitur Forumrei);

ii. Pada pengadilan disalah satu Pengadilan yang dipilih/disepakati yang dibuat oleh Para Tergugat, meskipun Penggugat tidak membenarkan dan atau menolak isi perjanjian Penggugat oleh karena Perjanjian tersebut (PPJB) dibuat secara melawan Hukum.

B. Pendahuluan

1. Bahwa Penggugat PT. Citra Bangun Kreasi /PT. CBK adalah Perseroan yang didirikan sejak tahun 2008 dalam hal ini selaku pemilik tanah dan Bangunan yang Sah yang berlokasi di Perumahan Arcadia, Raya Cibeureum – Mulyaharja, Desa Sukamantri, Kec.Tamansari, Kab. Bogor, yang dalam hal ini diwakili oleh Tn. ARIS, selaku Direksi untuk dan atas nama Perseroan bertindak dalam jabatannya sebagai Direktur Utama berdasarkan Akta Penegasan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Diluar Rapat PT. Citra Bangun Kreasi, No.47, tanggal 31 Maret 2022, yang dibuat dihadapan Notaris Don Arfan, S.H., M.Kn.,MH; yang telah mendapat persetujuan dari Mentri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor : AHU-0023920.AH.01.02.TAHUN 2022;

Bahwa sesuai dengan Undang-undang No.40 Tahun 2007, Pasal 98, yang berbunyi: Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan. (2) Dalam hal anggota Direksi terdiri lebih dari 1 (satu) orang, yang berwenang mewakili Perseroan adalah setiap anggota Direksi, kecuali ditentukan lain dalam anggaran dasar";

Halaman 13 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

2. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Tanah yang beralamat di Perumahan Arcadia, Rt. 002, Rw. 004, Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor, dengan Total Seluas 12.218 M2 dan berdasarkan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor : 1012 atas nama Penggugat (PT. Citra Bangun Kreasi), berkedudukan di Jakarta Selatan.
3. Bahwa Penggugat merupakan pihak individu yang mewakili Perseroan yang telah dirugikan kepentingannya oleh Tergugat, menurut Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., di dalam buku berjudul Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek (hal. 3) mengatakan Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim, dan oleh karena Penggugat berdasarkan bukti dan audit keuangan merasa haknya telah dilanggar dan oleh karena awal permasalahan ini timbul karena hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, maka Penggugat berhak untuk menjadi pihak dalam perkara ini;
4. Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat XXX adalah Pihak yang menguasai Tanah Milik Penggugat sejak tahun 2018 atas dasar pembelian dengan Pihak yang tidak dikenal secara melawan Hukum, yang beralamat di Perumahan Arcadia, RT. 002/RW. 004, Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor.

C. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Penggugat selaku Pemilik yang sah berdasarkan SHGB tertulis atas nama PT. Citra Bangun Kreasi, berdasarkan : Hak Gunan Bangunan Nomor :1446 blok D-12 / 1432 blok C-11 / 1450 blok E-3/ 1418 blok B-1 / 1440 blok D-6 / 1414 blok A-6 / 1457 blok E-11 / 1442 blok B-6 / 1423 blok C-1 / 1454 blok E-8 / 1455 blok E-9 / 1456 blok E-10 / 1436 blok D-1 /1448 blok E-1/ 1452 blok E-6 / 1451 blok E-5 / 1421 blok B-5 / 1431 blok C-10 / 1433 blok C-12 / 1434 blok C-15 / 1430 blok C-9 / 1445 blok D-11 / 1444 blok D-10 / 1420 blok B-3 / 1437 blok D-2 / 1453 blok E-7 / 1438 blok D-3 / 1443 blok D-9 / 1439 blok D-5 / 1449 blok E-2 / 1447 blok D-15 / 1411 blok A-2 yang seluruhnya atas nama PT. Citra Bangun Kreasi dengan batas – batas:
 - a. Sebelah Utara Perumahan Cluster Harmony-2 Bogor Nirwana Residen
 - b. Sebelah Selatan Sungai Cibeureum / Tanah kosong milik ibu Masni
 - c. Sebelah Timur Sungai Cibeureum / Jalan Raya Cibeureum

Halaman 14 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

d. Sebelah Barat Cluster Harmony-2 Perumahan Bogor Nirwana Residence

a) IMB Nomor : Keputusan Bupati Bogor Nomor: 648.11/003.1.1/00543/BPT/2012

Tentang Mendirikan Izin Bangunan Gedung (IMBG) atas nama PT. Citra Bangun Kreasi

b) Izin Lokasi : Keputusan Bupati Bogor Nomor: 591.1/001/00069/BPT/2011

Tentang Pemberian Izin Lokasi Kepada PT. Citra Bangun Kreasi

2. Bahwa semula Penggugat, melakukan pembelian tanah-tanah tersebut hendak dijadikan perumahan dan akan dikelola sendiri berdasarkan kemampuan finansial tanpa melalui pendanaan Perbankan dan atau tanpa Pendanaan dari Pihak lainnya;

3. Bahwa Pada tahun 2008, setelah dilakukannya pengurusan perizinan untuk dijadikannya perumahan, sudah banyak yang datang untuk menawarkan kerjasama kepada Penggugat, diantaranya berkerjasama dalam bidang Marketing, Kontraktor dan atau kerjasama yang berkaitan dengan penjualan dan pembangunan, namun hal ini tidak disetujui oleh Penggugat oleh karena Penggugat hendak mengurus dan melakukan Management secara Internal tanpa melibatkan Pihak pihak lainnya;

4. Bahwa setelah terselesaikannya perizinan untuk dilakukan penjualan tanah dan bangunan kepada konsumen dan atau para calon pembeli maka, Penggugat melakukan pemasaran dengan menunjuk Syamsurizal selaku Manager Operasional Dan Marketing;

5. Bahwa setelah dilakukannya penjualan pada tahun, banyak Para Konsumen yang ber minat dengan harga mulai diantaranya :

- Konsumen atas nam M Iqbal .Unit Blok A3 dan A5 sudah AJB dan Balik Nama
- Konsumen atas nama Nani Minarni Blok A9 sudah AJB dan Balik Nama
- Konsumen atas nama Rian Aristo Giovani Blok C5 suah AJB dan Balik Nama
- Konsumen atas nama Septi Tessi Blok C7 sudah AJB dan Balik Nama

Halaman 15 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



- Konsumen tersebut membeli dengan prosedur yang baik dan benar kepada PT. Citra Bangun Kreasi, sehingga sampai proses Akta Jual Beli dan Balik Nama sertifikat

6. Bahwa pada tahun 2018 tanpa sepengetahuan dan tanpa mendapatkan izin dari Penggugat, ternyata banyak oknum yang tidak bertanggung jawab ikut memasarkan Perumahan Arcadia tersebut melalui brosur-brosur dan media online dengan mengaku adalah pemilik tanah Arcadia, dengan menjual dengan harga mulai Rp. 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah);

Oknum tersebut diantaranya :

- a) Tergugat XXXIII (PT. Mitra Graha Adhikarya)

7. Bahwa pada Bulan Juli 2018, Tergugat XXXI (Dedi Sopian) beberapa kali mendatangi Kantor Pusat Penggugat di Jakarta Selatan tanpa sepengetahuan Manager Marketing Syamsu Rizal dan Tergugat XXXI (Dedi Sopian) dengan mengajak beberapa orang yang belakangan diketahui sebagai Korban dari Tergugat XXXII (PT. Griya Buana Utama/PT.GBU);

8. Bahwa Akhir Agustus 2018 Tergugat XXXI (Dedi Sopian) melakukan pembangunan tanpa seizin dari Penggugat di lokasi Perumahan Arcadia sebagai pemilik yang sah. Ternyata Tergugat XXXI (Dedi Sopian) secara diam-diam sudah menjual Obral dengan harga sangat murah Rp.120.000.000,-/ Unit (Seratus Dua puluh Juta Rupiah) melalui Media Sosial facebook (FB) dan OLX dan atau media Online lainnya

9. Bahwa Penggugat telah mengirim surat teguran pertama kepada Tergugat XXXI (Dedi Sopian) yang ternyata mengaku sebagai Direktur PT. Griya Buana Utama (Tergugat XXXII) agar menghentikan seluruh kegiatan di atas tanah milik Penggugat namun surat teguran pertama tidak diindahkan.

10. Bahwa Akhir Desember 2018, Marketing Syamsurizal melalui telepon membuat Pengaduan kepada Bapak YADI selaku Satpol PP Kabupaten Bogor dan di respon oleh pihak Satpol PP Kabupaten Bogor dengan melakukan Tindakan Penyegehan/Penghentian semua kegiatan;

11. Bahwa Tanggal 20 Juni 2019 Penggugat menegur keras dengan Surat No. 003/CBK/SK/VI/2019 kepada Tergugat XXXI (Dedi Sopian) yang ternyata direktur PT. GBU (Tergugat XXXII) untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghentikan seluruh kegiatan di dalam Perumahan De Arcadia karena Penggugat tidak pernah memberikan izin tertulis;

hal ini sejalan dengan :

Pasal 1365 KUH Perdata disebutkan: "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut."

12. Tanggal 28 Agustus 2020, Tergugat XXXI (Dedi Sopian) mengajak beberapa Konsumennya untuk bertemu dengan Marketing Syamsurizal di Foodcourt Perumahan Bogor Nirwana. Pada pertemuan tsb Tergugat XXXI (Dedi Sopian) berjanji akan segera menyelesaikan kewajibannya kepada Konsumen nya dalam waktu 3 (tiga) bulan, namun esok harinya Tergugat XXXI (Dedi Sopian) tidak bisa dihubungi dan tidak diketahui keberadaanya.

13. Tanggal 21 Pebruari 2021 Marketing Syamsurizal mengundang beberapa pembeli PT. GBU (Tergugat XXXII) untuk mencari solusi, namun menemui jalan buntu, pada pertemuan tersebut juru bicara pembeli Indra Efendi memperlihatkan Foto Copy Surat Kuasa yang di tanda tangani oleh Aris selaku Direktur Utama PT. CBK;

- Pada kesempatan tersebut Marketing Syamsurizal mempertanyakan Dimana Aslinya Surat Kuasa tersebut,.....? dijawab oleh Indra Efendi bahwa mereka hanya memegang surat kuasa Foto Copy nya saja;

14. Tanggal 23 Februari 2021 Marketing Syamsurizal menemui ARIS selaku Dirut PT. CBK, menanyakan tentang tanda tangan pak Aris yang tertera di Surat Kuasa. Dijawab tegas oleh pak Aris bahwa " itu bukan tanda tangan Aris dan tidak kenal serta tidak pernah bertemu dengan Tergugat XXXI (Dedi Sopian).

15. Tanggal 21 Juni 2021, Aris direktur Utama PT. CBK membuat Laporan Polisi di Polres Cibinong Kabupaten Bogor dengan No.Pol: STBL/B/967/VI/2021/JBR/RES BGR. Terhadap tindak Pidana yang dilakukan Tergugat XXXI (Dedi Sopian) atas pemalsuan Surat Kuasa.....(bukti Laporan Polisi terampir)

16. Tanggal 15 Juli 2021 PT. CBK menerima relas panggilan Sidang Perdata dari Pengadilan Negeri Kota Bogor dengan nomor: 108/Pdt.G/2021/PN. Bgr dalam perkara Perdata antara Meizia Irzani, dkk

Halaman 17 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



sebagai Penggugat melawan PT. Citra Bangun Kreasi/PT. CBK sebagai Tergugat.

17. Tanggal 5 Oktober 2021 sidang pertama mediasi, Hakim Mediasi dengan seksama dan bertanya kepada Aris soal tanda tangan di dalam Surat Kuasa dan di jawab tegas oleh Aris; "tidak pernah mengeluarkan dan menanda tangani surat kuasa dan tidak pernah bertemu serta tidak kenal degan Tergugat XXXI (Dedi Sopian).

18. Hakim Mediasi mencocokkan NIK KTP yang tertera di Surat Kuasa (NIK. 0952023003610429) ternyata Berbeda dengan NIK E-KTP Aris yang Asli (NIK 3173023003610004).

19. Tanggal 7 Juni 2022 hasil Putusan sidang Perdata 108/Pdt.G/2021/PN.Bgr oleh Pengadilan Negeri Kota Bogor diputuskan "Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya".

20. Tanggal 7 September 2022 Aris Direktur Utama PT. CBK membuat Laporan Polisi di Polda Jawa Barat dengan Laporan Polisi Nomor : LPB/581/IX/2022/SPKT/Polda Jabar.....dan status Hukum Dedi Sopian sekarang sebagai DPO (Laporan Polisi Polda Jabar dan penetapan DPO terlampir).

21. Tanggal 26 Oktober 2022 Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jawa Barat : Tidak Menerima Banding Para Pembanding Semula Penggugat." Dengan Nomor: 419/Pdt/282/PT BDG.Jo. Nomor: 108/Pdt.G/2021/PN Bgr.

22. Tanggal 11 Nopember 2022 Pengacara PT. CBK memasang Spanduk Peringatan di Gerbang Utama Perumahan Arcadia agar para pihak Dilarang memindah tangankan / jual belikan dibawah tangan atau melakukan transaksi apapun dan atau melakukan kegiatan apapun karena objek Perumahan Arcadia masih dalam status Quo /Proses hukum.....(Bukti terlampir);

23. Tanggal 4 Pebruari 2023 spanduk peringatan tersebut Dirusak Dan Dilepas Oleh Suami Dari Tergugat XXI salah satu korban PT.GBU dengan alasan merasa malu dengan adanya pemasangan spanduk/peringatan tersebut di pintu Gerbang..... (foto pengrusakan terlampir);

24. Bahwa oleh karena tindakan Para Tergugat yang telah menguasai tanah dan bangunan Milik Penggugat secara melawan Hukum selama 6 tahun sejak tahun 2018 sampai dengan tahun 2024, sehingga jelas perbuatan tersebut telah merugikan secara Materil, maka dengan ini

Halaman 18 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat memohon kepada Majelis hakim untuk membebaskan biaya ganti rugi akibat menguasai tanah Milik Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,-/M2 (lima juta permeter persegi) X luas tanah Penggugat 12.218 M2 (Dua belas Ribu Dua ratus Delapan belas Meter Persegi), = sehingga kerugian Penggugat sebesar Rp.61.090.000.000,- (Enam puluh Satu Milyar Sembilan puluh Juta Rupiah) dibayarkan secara tanggung renteng dan secara tunai dan seketika.

25. Bahwa selain kerugian materil Penggugat juga dirugikan secara Imateril oleh karena Perbuatan Para Tergugat yang tanpa dasar hukum yang Sah menguasai Tanah Milik Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa untuk membebaskan biaya Rp.1.000.000.000,-/Tahun (Satu Miliard Rupiah Per Tahun) kepada masing-masing Tergugat, sehingga dengan perhitungan kerugian Immateril sebagai berikut :

- a. Rp.1.000.000.000,- X 6 Tahun (Menguasai tanah milik Penggugat) = Rp.6.000.000.000,- (Enam Miliard Rupiah);
- b. Rp.6.000.000.000,- (Enam Miliard Rupiah), dibebankan kepada masing masing Tergugat, dan dibayarkan secara tunai dan seketika.

26. Bahwa oleh karena tanah dan Bangunan yang dikuasai/ditinggali oleh Para Tergugat merupakan objek tanah yang sedang disengketakan oleh Penggugat dan Penggugat sudah berupaya melalui beberap kali melakukan Upaya mediasi diluar Pengadilan dan atau di didalam Pengadilan serta Penggugat pula sudah mengirimkan Surat teguran berkali-kali dan terakhir mengirimkan Surat Somasi/Teguran Hukum tanggal 16 Mei 2024 guna memerintahkan kepada Para Tergugat untuk melakukan musyawarah secara kekeluargaan akan tetapi Para Tergugat tetap tidak ada itikad baik maka Penggugat memohon Kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Para Tergugat agar mengosongkan yang menjadi objek Perkara, hal ini Penggugat lakukan berdasarkan isi dari :

- Pasal 1238 KUHPerdara: yang berbunyi :
"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".

27. Bahwa oleh karena permintaan Tergugat XXXI kepada Turut Tergugat untuk melakukan pembekuan surat dibawah tangan yang penuh

Halaman 19 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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)



dengan kelalaian dan kecerobohan, sehingga atas Perbuatan Turut Tergugat jelas merugikan Penggugat, maka Penggugat Memohon kepada majelis Hakim untuk membatalkan PPJB yang telah dibuat oleh Para Tergugat dan telah di Warmeking oleh Turut Tergugat dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum dan Batal demi hukum.

28. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat, maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoorbijvoord);

29. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat harus dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana Tergugat sengaja/lalai untuk tidak menjalankan putusan terhitung sejak gugatan didaftarkan.

Berdasarkan uraian-uraian serta alasan-alasan yang telah Penggugat kemukakan diatas maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo, agar dapat memeriksa, mengadili dan memutus Perkara Aquo sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor Cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk memutuskan Putusan yang Amar berbunyi sebagai berikut:

Primer

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
4. Menyatakan Para Tergugat adalah Tergugat yang beritikad Buruk.
5. Menghukum dan Memerintahkan Para Tergugat I sampai Tergugat XXX Dengan Sukarela Mengosongkan/Membongkar, bangunan yang dibangun diatas Tanah Milik Penggugat, yaitu, berdasarkan : Hak Guna Bangunan Nomor :1446 blok D-12 / 1432 blok C-11 / 1450 blok E-3/ 1418 blok B-1 / 1440 blok D-6 / 1414 blok A-6 / 1457 blok E-11 / 1442 blok B-6 / 1423 blok



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C-1 / 1454 blok E-8 / 1455 blok E-9 / 1456 blok E-10 / 1436 blok D-1 / 1448 blok E-1 / 1452 blok E-6 / 1451 blok E-5 / 1421 blok B-5 / 1431 blok C-10 / 1433 blok C-12 / 1434 blok C-15 / 1430 blok C-9 / 1445 blok D-11 / 1444 blok D-10 / 1420 blok B-3 / 1437 blok D-2 / 1453 blok E-7 / 1438 blok D-3 / 1443 blok D-9 / 1439 blok D-5 / 1449 blok E-2 / 1447 blok D-15 / 1411 blok A-2 yang seluruhnya atas nama PT. Citra Bangun Kreasi dengan batas – batas:

- a. Sebelah Utara Perumahan Cluster Harmony-2 Bogor Nirwana Residen;
- b. Sebelah Selatan Sungai Cibeureum / Tanah kosong milik ibu Masni;
- c. Sebelah Timur Sungai Cibeureum / Jalan Raya Cibeureum;
- d. Sebelah Barat Cluster Harmony-2 Perumahan Bogor Nirwana Residen;

6. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Para Tergugat yang telah diwarmerking oleh Turut Tergugat Batal Demi Hukum

7. Menghukum dan Memerintahkan Para Tergugat Dengan Sukarela Membongkar, bangunan yang dibangun diatas Tanah Milik Penggugat.

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh Kerugian Materil yang dialami Penggugat Sebesar Rp.5.000.000,-/M2 (lima juta permeter persegi) X (Dikali) luas tanah Penggugat 12.218 M2 (Duabelas Ribu Duaratus Delapanbelas Meter Persegi), = sehingga kerugian Penggugat sebesar Rp.61.090.000.000,- (Enam puluh Satu Milyar Sembilan puluh Juta Rupiah) dibayarkan secara tanggung renteng dan secara tunai dan seketika.

9. Menghukum Para Tergugat secara tunai dan seketika melakukan pembayaran kerugian immateril terhadap Penggugat sebesar Rp.6.000.000.000,- (Enam Milyar Rupiah), dibebankan kepada masing masing Tergugat, dan dibayarkan secara tunai dan seketika.

10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih Dahulu, meskipun timbul Verzet, Banding dan Kasasi;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya, apabila Tergugat lalai untuk melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Incracht)

Halaman 21 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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. Membebaskan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini terhadap Tergugat.

Subsider

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya di persidangan begitu juga dengan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX hadir kuasanya di Persidangan lalu Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII hadir sendiri di persidangan sedangkan Tergugat II, Tergugat V, Tergugat XXVIII, Tergugat XXX dan Turut Tergugat berdasarkan Relaas panggilan Surat Tercatat Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr tanggal 20 Mei 2024, Relaas panggilan Surat Tercatat Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr tanggal 20 Juni 2024, Relaas panggilan Surat Tercatat Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr tanggal 17 Juli 2024, lalu Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XXXI, Tergugat XXXII, dan Tergugat XXXIII berdasarkan Relaas panggilan Surat Tercatat Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr tanggal 20 Mei 2024, panggilan melalui Radio Republik Indonesia (RRI) tanggal 20 Juni 2024 dan Panggilan Elektronik tanggal 17 Juli 2024 telah dipanggil untuk datang menghadap ke persidangan akan tetapi tidak pernah hadir dan tidak juga menyuruh wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat II, Tergugat V, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, XXVIII, Tergugat XXX, Tergugat XXXI, Tergugat XXXII, Tergugat XXXIII dan Turut Tergugat;

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 Sdr. Efrida Yanti, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bogor, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 17 September 2024, yang mana upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIV,

Halaman 22 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

Tergugat XV, Tergugat XX, Tergugat XXII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI dan Tergugat XXVII melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban dan eksepsinya, pada pokoknya sebagai berikut:

Dengan ini Para Tergugat mengajukan Eksepsi, Jawaban Gugatan dan Gugatan Rekonvensi.

Para Tergugat menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil yang termuat di dalam Gugatan, kecuali hal-hal yang diakui oleh Para Tergugat secara tegas dan terbukti kebenarannya menurut hukum, dan Para Tergugat mohon agar hal-hal yang tidak di bantah dengan tegas dan tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, merupakan suatu bentuk pembuktian yang menegaskan bahwa Penggugat telah keliru dalam mengajukan dalil-dalil di dalam Gugatan. Selanjutnya Para Tergugat uraikan Jawaban Gugatan sebagai berikut :

[I] Bagian Konvensi

[I.I] Dalam Eksepsi

A. Eksepsi Kompetensi/Kewenangan Mengadili Secara Relatif Berdasarkan Ketentuan Pasal 118 AYAT (3) HIR Jo Pasal 125 AYAT (2) HIR Jo Pasal 136 HIR

Berikut ini Para Tergugat sampaikan eksepsi terkait kompetensi Pengadilan Negeri Bogor, yang tidak berwenang mengadili secara relatif perkara a quo, dengan argumentasi hukum sebagai berikut :

1. Setelah mencermati Gugatan Penggugat, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat beserta Tergugat lainnya menempati lahan milik Penggugat berdasarkan Alas Hak Guna Bangunan Nomor : 1446 blok D-12. 1432 blok C-11. 1450 blok E-3. 1418 blok B-1. 1440 blok D-6. 1414 blok A-6. 1457 blok E-11. 1442 blok B-6. 1423 blok C-1. 1454 blok B-8. 1455 blok E-9. 1456 blok E-10. 1436 blok D-1. 1448 blok E-1. 1452 blok E-6. 1451 blok B-5. 1421 blok B-5. 1431 blok C-10. 1433 blok C-12. 1434 blok C-15. 1430 blok C-9. 1445 blok D-11. 1444 blok D-10. 1420 blok B-3. 1437 blok D-2. 1453 blok E-7. 1438 blok D-3. 1443 blok D-9. 1439 blok D-5. 1449 blok E-2. 1447 blok D-15. 141 blok A-2 yang seluruhnya atas nama PT. Citra Bangun Kreasi (Penggugat), dengan batas-batas :

Utara : Perumahan Cluster Harmony-2 Bogor Nirwana Residen

Halaman 23 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Selatan : Sungai Cibeureum/Tanah kosong milik ibu Masni
Timur : Sungai Cibeureum/Jalan Raya Cibeureum
Barat : Cluster Harmony 2- Perumahan Bogor Nirwana Residence
Setempat dikenal dengan nama Perumahan Arcadia, RT. 002/RW. 004,
Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor.

2. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa objek gugatan Perbuatan Melawan Hukum aquo adalah sengketa kepemilikan benda tetap/benda tidak bergerak yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Arcadia, RT. 002/RW. 004, Desa Sukamantri. Kecamatan Tamansari. Kabupaten Bogor;

3. Berdasarkan uraian di atas, diketahui bahwa objek sengketa terletak di wilayah Kabupaten Bogor, maka Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, melainkan Penggugat harus mengajukan gugatannya di hadapan Pengadilan Negeri Cibinong yang wilayah hukumnya meliputi Kabupaten Bogor. Eksepsi Kewenangan Mengadili Secara Relatif, yang diajukan oleh Para Tergugat, sangat beralasan secara hukum karena seharusnya Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Cibinong, hal demikian dikenal dengan Asas Forum Rei Sitae (tempat barang sengketa) sesuai dengan ketentuan hukum acara Perdata dan doktrin-doktrin serta pendapat ahli sebagai berikut :

3.1. Pasal 118 Ayat (3) HIR menyatakan :

“Bilamana tempat diam dari Tergugat tidak dikenal, lagipula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika Tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat tinggal Penggugat atau salah seorang dari pada Penggugat, atau jika surat gugatan itu tentang barang gelap, maka surat gugatan itu dimasukan kepada ketua pengadilan di daerah hukum siapa terletak barang itu.”

(Catatan : penebalan kata ditambahkan.)

3.2. Pasal 142 Ayat (5) RBG yang menyatakan :

“Dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri diwilayah letak barang tersebut, jika barang tetap itu terletak di dalam wilayah beberapa pengadilan negeri, gugatan itu diajukan kepada salah satu ketua pengadilan negeri tersebut.”

Halaman 24 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



3.3. Yahya Harahap, di dalam buku yang berjudul Hukum Acara Perdata halaman 249 menyatakan:

Apa yang digariskan dalam Pasal 142 Ayat (5) RBG, diatur dalam Pasal 99 Ayat (8) dan (9) RV yaitu :

- a. Apabila Gugatan mengenai sengketa hak atas benada tetap, gugatan diajukan berdasarkan forum rei sitae yakni kepada pengadilan negeri meliputi daerah hukum setempat terletak barang tersebut;
- b. Apabila benda tetap yang digugat terletak di beberapa wilayah hukum pengadilan negeri yang berbeda, gugatan dapat diajukan kepada salah satu pengadilan negeri atas pilihan Penggugat;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal di atas, dapat disimpulkan : Menentukan yurisdiksi relatif atau kompetensi relatif sengketa atas benda tetap, berpatokan pada letak benda yang bersangkutan. Berdasarkan patokan tersebut, pengadilan negeri yang berwenang mengadilinya pengadilan negeri yang meliputi daerah hukum tempat terletak benda itu.

(Catatan : penebalan kata ditambahkan).

3.4. Pendapat Soepomo yang dikutip M. Yahya Harahap Dalam bukunya Yang berjudul Hukum Acara Perdata halaman 250 menyatakan;

“atau jika gugatannya mengenai barang tidak bergerak (misalnya tanah), maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukumnya barang itu terletak.”

3.5. Putusan Mahkamah Agung No. 1382 K/Sip/1971 yang memuat pertimbangannya sebagai berikut:

“Karena sawah dan kebun yang menjadi objek gugatan terletak di luar hukum PN. Takalar, maka PN tersebut tidak berwenang mengadilinya, oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

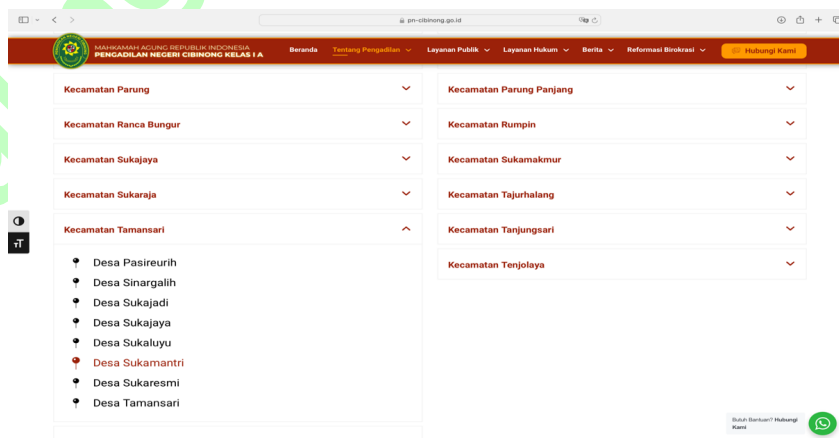
3.6. Objek sengketa sebagaimana didalilkan Penggugat, setempat dikenal dengan nama Perumahan Arcadia, RT. 002/RW. 004, Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor. Guna memastikan wilayah hukum benda tetap yang merupakan objek sengketa di dalam gugatan aquo, di bawah ini Para Tergugat

Halaman 25 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



kutip dari laman resmi Pengadilan Negeri Cibinong terkait wilayah hukum objek sengketa yang masuk wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibinong.

Gambar 1



3.7. Penggugat keliru dalam menafsirkan ketentuan Pasal 118 Ayat (3) HIR, sebagaimana yang diuraikan Penggugat di dalam gugatannya pada halaman 15. Penggugat hanya mengutip sepenggal kalimat dari Pasal 118 Ayat (3) HIR. Kalimat utuh dari Pasal 118 Ayat (3) HIR adalah sebagai berikut :

Pasal 118 Ayat (3) HIR menyatakan :

“Bilamana tempat diam dari Tergugat tidak dikenal, lagipula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika Tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal Penggugat atau salah seorang dari pada Penggugat, atau jika surat gugatan itu tentang barang gelap, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan di daerah hukum siapa terletak barang itu.”

Telp : 0878 7083 3500

(Catatan : penebalan kata ditambahkan). “TURUT TERGUGAT”

Adapun alasan Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat adalah sebagai berikut :

A. DASAR HUKUM GUGATAN

1. Tentang Kewenangan Pengadilan Negeri Bogor dalam Memeriksa dan Mengadili Perkara Aquo, sebagai berikut :

hal ini berdasarkan Pasal 118 HIR yang berbunyi :

(1) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.

(2) Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh penggugat. Jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka penggugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama dari salah seorang dari pada orang berutang utama itu, kecuali dalam hal yang ditentukan pada ayat 2 dari pasal 6 dari reglemen tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (R.O.).

(3) Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat dst..

(4) Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.

Gambar 2



Memperhatikan uraian di atas, jika ketentuan Pasal 118 Ayat (3) HIR dibaca secara utuh akan memiliki makna bahwa penentuan pengadilan yang berwenang mengadili gugatan yang objeknya benda tetap, adalah pengadilan tempat benda tetap berada, pengecualian dari penerapan actor sequitor forum rei tersebut selaras dengan pendapat dari M. Yahya Harahap (dalam bukunya Hukum Acara Perdata : Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan), yaitu asas actor sequitor forum rei apabila objek sengketa adalah benda tidak bergerak, berdasarkan Pasal 118 Ayat (3) HIR maka Pengadilan yang berwenang mengadili adalah Pengadilan yang di daerah hukumnya barang tersebut terletak, sehubungan dengan itu, penerapan yurisdiksi relatif berdasarkan tempat tinggal Tergugat (actor sequitor forum rei), terbatas dalam perkara yang menyangkut objek benda bergerak.

3.8. Kemudian Penggugat di dalam gugatannya halaman 15 huruf "b" angka "ii", menyatakan bahwa ; "Pada pengadilan disalah satu Pengadilan yang dipilih/disepakati yang dibuat oleh Para Tergugat, meskipun Penggugat tidak membenarkan dan atau menolak isi perjanjian Para Penggugat oleh karena Perjanjian tersebut (PPJB) dibuat secara melawan Hukum". Apabila diperhatikan, dalil Penggugat tersebut merujuk kepada Pasal 118 Ayat (4) HIR, namun mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim, bahwa dalil Penggugat tersebut bertentangan dengan Pasal 118 Ayat (4) HIR, karena Penggugat dengan tegas membantah akan adanya PPJB yang dimaksud, seharusnya apabila Penggugat mengajukan gugatan dengan dasar Pasal 118 Ayat (4) HIR maka Penggugat Wajib Tunduk dan mengakui akan adanya PPJB tersebut. Dalam hal ini logika hukum Penggugat tidak dapat diterima, karena Penggugat menghendaki suatu "Akibat" namun Penggugat menyangkal suatu "Sebab".

Halaman 27 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Selain itu, Penggugat tidak menguraikan secara detail PPJB yang mana yang dimaksud Penggugat, klausul atau pasal apa yang menjadi rujukan Penggugat di dalam PPJB, dan siapa para pihak yang ada dalam PPJB yang didalilkan Penggugat tersebut;

3.9. Penggugat bukan merupakan pihak di dalam PPJB, hal ini sebagaimana ditegaskan oleh Penggugat dalam dalil gugatan angka 13 s/d angka 18, yang pada pokoknya Penggugat menyangkal kebenaran tanda tangan Penggugat di dalam surat kuasa sebagai dasar pembuatan PPJB. Oleh karena Penggugat telah menyangkal tanda tangannya, maka Penggugat bukan merupakan Pihak di dalam PPJB maka tidak relevan dasar Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Bogor berdasarkan Pasal 118 Ayat (4) HIR.

4. Bukti bahwa objek sengketa berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibinong diakui pula oleh Penggugat di dalam gugatannya pada halaman 17 huruf a dan b yaitu :

- 4.1. IMB. Keputusan Bupati Bogor Nomor: 648.11/003.1.1/00543/BPT/2012 Tentang Mendirikan Izin Bangunan Gedung (IMBG) atas nama PT. Citra Bangun Kreasi;
- 4.2. Izin Lokasi: Keputusan Bupati Bogor Nomor: 591.1/001/00069/BPT/2011 Tentang Pemberian Izin Lokasi Kepada PT. Citra Bangun Kreasi;

Kedua ijin di atas, dikeluarkan oleh Bupati, yang mana Bupati merupakan sebutan dari pemimpin suatu kabupaten di Indonesia. Memperhatikan dalil Penggugat di atas, dihubungkan dengan Pasal 1925 KUHPdata Bab V tentang Pengakuan menentukan bahwa :

“Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu”.

Berdasarkan Pasal 1925 KUHPdata dihubungkan dengan dalil Penggugat, maka suatu fakta hukum telah terbukti yaitu Penggugat mengakui objek sengketa terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibinong, dengan demikian maka seharusnya gugatan diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong.

Halaman 28 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Berdasarkan uraian di atas, maka Eksepsi Para Tergugat sangat beralasan untuk dikabulkan, karena objek sengketa berada di wilayah Kabupaten Bogor, sehingga Pengadilan Negeri Bogor tidak memiliki kewenangan untuk mengadili perkara a quo;
6. Selanjutnya Para Tergugat mohon agar Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan ketentuan hukum acara perdata, yaitu ketentuan Pasal 125 Ayat (2) dan Pasal 136 HIR, sebagai berikut :

6.1. Pasal 125 Ayat (2) HIR menyebutkan :

"Akan tetapi jika si Tergugat, dalam surat jawabannya tersebut pada Pasal 121, mengemukakan eksepsi (tangkisan) bahwa pengadilan negeri tidak berkuasa memeriksa perkaranya, maka meskipun ia sendiri atau wakilnya tidak datang, wajiblah pengadilan negeri mengambil keputusan tentang eksepsi itu, sesudah mendengar Penggugat itu; hanya jika eksepsi itu tidak dibenarkan, pengadilan negeri boleh memutuskan perkara itu";

6.2. Pasal 136 HIR menyebutkan :

"Eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh si Tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri-sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara".

6.3. Berdasarkan Pasal 125 Ayat (2) HIR dan Pasal 136 HIR, dengan ini Para Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar memberikan putusan sela terlebih dahulu, dengan menjatuhkan putusan untuk mengabulkan Eksepsi Kompetensi Relatif dan menyatakan Pengadilan Negeri Bogor Tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Apabila : Majelis Hakim berpendapat lain, berikut ini Para Tergugat sampaikan juga Eksepsi Selain Eksepsi Kompetensi dan Jawaban Pokok Perkara Para Tergugat terhadap Gugatan Penggugat serta Gugatan Rekonvensi. Mohon dicatat bahwa Jawaban ini bukanlah pengakuan Para Tergugat atas yurisdiksi/kewenangan Pengadilan

Halaman 29 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Bogor dan tidak dapat dianggap bahwa Para Tergugat tunduk pada yurisdiksi/kewenangan Pengadilan Negeri Bogor dalam memeriksa dan menjatuhkan putusannya dalam perkara ini.

B. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak Karena Penggugat Tidak Menggugat Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Selaku Pihak Dalam Perkara Aquo (Exceptio Plurium Litis Consortium)

1. Eksepsi ini memiliki arti bahwa :

- 1.1. Yang mengajukan gugatan bukan orang yang berhak;
- 1.2. Penggugat keliru dalam menarik pihak sebagai Tergugat; dan
- 1.3. Gugatan Penggugat kurang pihak.

2. Mencermati Gugatan Penggugat yang pada pokoknya berisi mengenai sengketa kepemilikan tanah dan penguasaan atas objek yang berupa benda tidak bergerak yang terletak di Kabupaten Bogor, maka Gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menyertakan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Tergugat/Turut Tergugat, penarikan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor mutlak untuk dilakukan, karena untuk menentukan status kepemilikan dan penguasaan atas objek benda tidak bergerak yang berada di wilayah Kabupaten Bogor adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

3. Kami mengutip pendapat dari M. Yahya Harahap, di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata halaman 439 sebagai berikut:

"dapat dikatakan Error in Persona dalam gugatan kurang pihak apabila pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat."

Berdasarkan doktrin hukum di atas dikaitkan dalam perkara a quo yaitu Penggugat yang tidak menyertakan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai pihak yang berwenang menentukan status kepemilikan tanah dan selaku pihak yang menerbitkan sertifikat terkait, maka jelas Gugatan aquo tidak sempurna karena kurang

Halaman 30 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



pihak, dengan demikian kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Ini agar kiranya menolak seluruh isi Gugatan a quo atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

C. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel)

Terdapat 2 (dua) alasan Para Tergugat mengajukan eksepsi obscuur libel yaitu :

1. Memperhatikan posita gugatan dan petitum gugatan angka 6 , Penggugat meminta agar majelis hakim untuk memutuskan sebagai berikut (dikutip oleh Tergugat) :

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)

6) Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Para Tergugat yang telah diwarmerking oleh Turut Tergugat Batal Demi Hukum;

7)dst.

a. Memperhatikan uraian posita dan petitum gugatan angka 6, Penggugat meminta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Para Tergugat yang telah diwarmerking oleh Turut Tergugat Batal Demi Hukum;

b. Namun Petitum di atas, menunjukan secara jelas dan nyata bahwa Gugatan a quo termasuk sebagai Gugatan yang tidak jelas/kabur dikarenakan tidak ada satupun uraian dalam posita yang secara rinci menjelaskan dan menguraikan mengenai nomor PPJB, tanggal PPJB, harga transaksi, luas tanah yang jadi objek PPJB, apa, kapan, bagaimana proses penjualan bidang tanah dan bangunan di perumahan arcadia, batas-batas tanah masing-masing, dan siapa pihak penjual dan/atau pembelinya di dalam PPJB tersebut;

c. Sudikno Mertokusumo menjelaskan terkait obscuur libel, bahwa Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "obscur libel" (gugatan yang tidak



jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut;

d. Seharusnya Penggugat menguraikan secara rinci dan jelas PPJB yang didalilkan Penggugat, yaitu Penggugat harus menguraikan secara rinci sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) PPJB yang didalilkan dibuat oleh Para Tergugat. Petitum atau tuntutan dalam gugatan yang baik, tidak diperbolehkan hanya menyebutkan secara umum PPJB karena akan berakibat petitum tersebut tidak dapat dilaksanakan.

2. Penggugat melakukan penggabungan/kumulasi gugatan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi.

Di dalam judul Gugatan dan di dalam Petitumnya, Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum, namun di dalam posita pada angka 26 halaman 20 Gugatan, Penggugat mengutip Pasal 1238 KUHPerdara. Perlu diketahui bahwa sistematika Buku III KUHPerdara yaitu tentang Perikatan. Perikatan lahir dari perjanjian dan undang-undang. Perikatan yang lahir dari perjanjian diatur di dalam Buku III KUHPerdara Bab Ke Satu Bagian Kedua. Dan Perikatan yang lahir dari undang-undang diatur di dalam Buku III KUHPerdara Bab Ke Satu Bagian Ketiga (di dalamnya diatur tentang perbuatan melawan hukum), sedangkan Pasal 1238 KUHPerdara yang Penggugat kutip, termasuk ke dalam perikatan yang lahir dari Perjanjian, sedangkan di dalam dalil lainnya Penggugat merujuk kepada Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum, hal ini membuktikan bahwa Penggugat menggabungkan 2 (dua) gugatan yang tidak ada relevansinya. Penggugat mengutip Pasal 1238 KUHPerdara yang sebagai berikut :

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, debitur adalah orang yang memiliki utang kepada orang lain. Perlu ditegaskan bahwa Para Tergugat bukan merupakan debitur dari Penggugat. Para Tergugat Tidak Memiliki Hubungan Hukum yang timbul karena perjanjian utang piutang, sehingga



tidak tepat apabila Penggugat mengutip Pasal 1238 KUHPerdara dalam sengketa kepemilikan aset.

Dengan demikian terbukti bahwa petitum dan posita Gugatan Penggugat saling bertentangan, sehingga kumulasi keduanya dalam satu gugatan tidak dapat dibenarkan. Pandangan ini merupakan pendirian yang paling dominan diikuti dari sejumlah putusan, misalnya Putusan Nomor 1875 K/Pdt/1984 pada tanggal 24 April 1986, dan Putusan Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, yang pada pokoknya menyatakan kumulasi gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi harus diselesaikan dengan gugatan yang terpisah. Pasal 1238 KUHPerdara masuk ke dalam ranah perjanjian/kontrak, sedangkan Pasal 1365 KUHPerdara adalah ranah perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian, maka Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

D. Eksepsi Gugatan Prematur Untuk Diajukan

1. Di dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa terdapat perbedaan tanda tangan Direktur PT. Citra Bangun Kreasi/Penggugat, sehingga Penggugat menyangkal telah melakukan penjualan bidang-bidang tanah di Perumahan Arcadia Kabupaten Bogor kepada Para Penggugat;
2. Atas dasar hal tersebut, terkait dugaan tindak pidana pemalsuan surat kuasa dan tanda tangan, Penggugat membuat laporan Penggugat membuat 2 (dua) Laporan Polisi yaitu Laporan Polisi di Polres Cibinong Kabupaten Bogor dengan No.Pol: STBL/B/967/VI/2021/JBR/RES BGR. Terhadap tindak Pidana yang dilakukan Tergugat XXXI (Dedi Sopian) atas pemalsuan Surat Kuasa, dan di Polda Jawa Barat dengan Laporan Polisi Nomor LPB/581/IX/2022/SPKT/Polda Jabar;
3. Seharusnya, apabila proses laporan kepolisian sudah dimulai, maka Penggugat menunggu terlebih dahulu proses pidana, karena untuk membuktikan suatu tanda tangan itu palsu harus di buktikan oleh suatu putusan hakim pidana yang berkekuatan hukum tetap. Karena hal ini terkait dengan keabsahan dan legalitas jual beli dan kepemilikan Para Tergugat di Perumahan Arcadia Kabupaten Bogor. Maksud dari dalil Para Tergugat yaitu, untuk membuktikan tulisan atau tanda tangan untuk dinyatakan palsu atau tidaknya harus dibuktikan terlebih dahulu melalui pemeriksaan hakim pidana atau telah di putus dalam perkara pidana

Halaman 33 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



yang telah mempunyai kekuatan hukum. Pendapat Para Tergugat ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1877 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut :

“jika seorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, ataupun para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat Hak daripadanya menerangkan tidak mengakuiinya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka Pengadilan”.

4. Merujuk kepada Pasal 1877 KUHPerdara, Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim dengan kewenangannya, agar memerintahkan Penggugat untuk menyelesaikan terlebih dahulu proses pidana yang telah dimulai, dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat, karena berdasarkan uraian di dalam posita gugatan, Penggugat dengan tegas menyangkal tanda tangan direkturnya yang telah melakukan penjualan kepada Para Tergugat.

5. Berdasarkan seluruh uraian pada bagian eksepsi, cukup beralasan jika Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk mengabulkan seluruh eksepsi dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

[I.II] Bagian Pokok Perkara

1. Para Tergugat menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil yang diajukan Penggugat, karena diajukan tanpa dasar hukum yang kuat. Oleh karena Para Tergugat membantah seluruh dalil Penggugat, maka Penggugat wajib membuktikan seluruh dalilnya;

2. Sesuai dengan asas hukum pembuktian yaitu asas Actori Incumbit Probatio yaitu “seseorang yang mengemukakan suatu peristiwa harus membuktikan adanya hak atau suatu peristiwa tersebut.” Asas ini diatur di dalam Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdara yang berbunyi : “barang siapa yang mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu”;

3. Setelah Para Tergugat mencermati dalil gugatan pada bagian pokok perkara (halaman 16 s/d halaman 21), terdapat beberapa poin, yaitu :



3.1. Pokok materi gugatan adalah sengketa pemasaran Perumahan Arcadia, antara Penggugat dengan Tergugat XXXIII. Hal ini dapat dilihat pada dalil gugatan pokok perkara angka 6 s/d angka 7;

3.2. Pokok materi gugatan adalah sengketa pemasaran perumahan arcadia, antara Penggugat dengan Tergugat XXXI. Hal ini dapat dilihat pada dalil gugatan pokok perkara angka 6 s/d angka 7. Tergugat XXXI merupakan direktur utama XXII

3.3. Tidak ada 1 (satu) dalil pun yang menerangkan secara detail, perbuatan dari Para Tergugat (Tergugat II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, XIV, XV, XX, XXII, XXIV, XXV dan Tergugat XXVII), perbuatan yang mana yang dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum? dengan cara bagaimana perbuatan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum?;

3.4. Bukti bahwa gugatan aquo merupakan sengketa antara Penggugat dengan Tergugat XXXI, XXXII, dan Tergugat XXXIII dapat dilihat pada dali gugatan angka 15 dan angka 20 halaman 18 s/d 19, yaitu Penggugat membuat 2 (dua) Laporan Polisi yaitu Laporan Polisi di Polres Cibinong Kabupaten Bogor dengan No.Pol: STBL/B/967/VI/2021/JBR/RES BGR. Terhadap tindak Pidana yang dilakukan Tergugat XXXI (Dedi Sopian) atas pemalsuan Surat Kuasa, dan di Polda Jawa Barat dengan Laporan Polisi Nomor LPB/581/IX/2022/SPKT/Polda Jabar. Para pihak yang terlibat atas laporan polisi tersebut adalah Penggugat dengan Tergugat XXXI, XXXII, dan Tergugat XXXIII, dengan demikian cukup beralasan jika Para Tergugat (Tergugat II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, XIV, XV, XX, XXII, XXIV, XXV dan Tergugat XXVII) dikeluarkan dari perkara gugatan a quo;

4. Berdasarkan uraian di atas, maka seharusnya sengketa antara Penggugat dengan Tergugat XXXI, XXXII, dan Tergugat XXXIII terlebih dahulu diselesaikan, karena permasalahan tersebut merupakan sengketa internal, apabila sengketa internal tidak dapat diselesaikan maka Para Tergugat akan menjadi korban dari perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat XXXI, XXXII, dan Tergugat XXXIII;

5. Tidak benar dan harus ditolak dalil Penggugat angka 16 s/d angka 19, yang pada pokoknya membahas hasil mediasi di pengadilan.

Halaman 35 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak memahami prosedur mediasi berdasarkan PERMA No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (PERMA). Pasal 35 Ayat (2) PERMA, mengatur sebagai berikut :

“Jika Para Pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan, pernyataan dan pengakuan Para Pihak dalam proses Mediasi tidak dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses persidangan perkara.”

Dengan demikian, tidak sepatutnya Penggugat membahas hasil mediasi, karena hasil mediasi tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, karena hasil mediasi tersebut adalah mediasi yang tidak berhasil. Oleh karena itu, mohon kepada Majelis Hakim agar dalil Penggugat tersebut ditolak.

6. Tidak benar dan harus ditolak dalil angka 10, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Satpol PP Kabupaten Bogor dan di respon oleh pihak Satpol PP Kabupaten Bogor dengan melakukan Tindakan Penyegehan/Penghentian semua kegiatan. Perlu ditegaskan bahwa Satpol PP tidak berwenang melakukan penyegehan terhadap sengketa kepemilikan tanah antara masyarakat dengan masyarakat lainya (hukum privat), kecuali apabila Para Tergugat menempati tanah Pemerintah Daerah secara ilegal, Satpol PP lah yang berwenang melaksanakan penertiban. Dalil Penggugat di atas adalah dalil yang menyesatkan, karena tugas pokok, dan fungsi SATPOL PP adalah penegak peraturan daerah sesuai dengan Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2018 tentang Satuan Polisi Pamong Praja, yaitu :

“Untuk menegakkan Perda dan Perkada, menyelenggarakan ketertiban umum dan ketenteraman serta menyelenggarakan perlindungan masyarakat di setiap provinsi dan kabupaten/kota dibentuk Satpol PP.”

7. Tidak benar dan harus ditolak dalil Penggugat angka 17, 18, dan angka 20 pada halaman 19 Gugatan. Yang pada pokoknya sangkalan Penggugat atas tanda tangannya, dan laporan pidana berupa pemalsuan surat. Guna membuktikan adanya tanda tangan yang dipalsukan maupun surat palsu, syarat agar gugatan perdata dikabulkan berdasarkan dugaan tindak pidana, harus dibuktikan melalui suatu putusan hakim pidana yang berkekuatan hukum tetap. Sehingga dalil Penggugat tersebut tidak dapat dijadikan rujukan telah terjadi perbuatan melawan hukum. Dalil bantahan Para Tergugat di atas, sejalan dengan

Halaman 36 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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)



ketentuan Pasal 1917 Ayat (1) KUHPerdata dan Pasal 1918 KUHPerdata, yaitu :

Pasal 1917 Ayat (1) KUHPerdata

Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan.

Pasal 1918 KUHPerdata

Suatu putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti, yang menyatakan hukuman kepada seseorang yang karena suatu kejahatan atau pelanggaran dalam suatu perkara perdata, dapat diterima sebagai suatu bukti tentang perbuatan yang telah dilakukan, kecuali jika dapat dibuktikan sebaliknya.

Berdasarkan uraian di atas, maka dalil Penggugat tersebut dapat dibantah oleh Para Tergugat.

8. Para Tergugat Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Perbuatan melawan hukum, diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdata, setidaknya terdapat 3 (tiga) unsur suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, yaitu :

8.1. Ada perbuatan yang bersifat melawan hukum;

Di dalam Gugatan tidak diuraikan secara rinci terkait perbuatan apa yang dilakukan oleh Para Tergugat yang sifatnya melawan hukum, sebagaimana yang telah diuraikan pada poin sebelumnya oleh Para Tergugat, bahwa materi gugatan hanya menguraikan hubungan hukum atau sengketa antara Penggugat dengan Tergugat XXXI, XXXII, dan Tergugat XXXIII, tidak ada peran dan atau perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat (Tergugat II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, XIV, XV, XX, XXII, XXIV, XXV dan Tergugat XXVII).

8.2. Merugikan orang lain;

Dengan demikian, oleh karena perbuatan dari Para Tergugat (Tergugat II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, XIV, XV, XX, XXII, XXIV, XXV dan Tergugat XXVII) bukan merupakan perbuatan melawan hukum, maka perbuatan tersebut tidak mengakibatkan kerugian bagi orang lain.

8.3. Penggantian kerugian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan tidak terbuktinya perbuatan melawan hukum, maka unsur ganti kerugian sebagaimana didalilkan Penggugat pada angka 25 s/d angka 29 Gugatan Harus Ditolak.

9. Para Tergugat menolak dalil selain dan selebihnya.

[II] Bagian Rekonvensi

1. Pada bagian rekonvensi ini, Para Tergugat Konvensi, mohon disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi, dan Penggugat Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi I, Tergugat XXXI Konvensi mohon disebut Tergugat Rekonvensi II, dan Tergugat XXXII Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi III;

2. Berdasarkan Pasal 132a dan Pasal 132b HRI Jo. Pasal 157 dan Pasal 158 Reglement voor de Buitengewesten ("RBg.") Jo. Pasal 24 dan Pasal 245 Reglement op de Rechtsvordering ("Rv), Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi memiliki hak untuk mengajukan gugatan balik/rekonvensi yang diajukan bersamaan dengan Jawaban atas gugatan asal/konvensi.

3. Para Penggugat Rekonvensi mohon seluruh dalil pada Bagian Konvensi merupakan satu kesatuan di dalam Bagian Rekonvensi ini;

4. Para Penggugat Rekonvensi Pemilik Bidang-Bidang/Kavling di Perumahan Arcadia Kabupaten Bogor

4.1. Para Penggugat Rekonvensi, telah membeli bidang tanah/kavling yang terletak di Perumahan Arcadia Kabupaten Bogor kepada Tergugat Rekonvensi I, dan melalui Tergugat Rekonvensi III;

4.2. Para Penggugat Rekonvensi, melakukan pembelian melalui skema PPJB dan telah melunasi harga jual yang telah disepakati;

4.3. Para Penggugat Rekonvensi telah menerima serah terima unit, dan telah menempatnya sampai saat ini;

4.4. Bahkan Para Penggugat Rekonvensi, sampai saat ini membayar IPL yang ditagihkan oleh Tergugat Rekonvensi I;

5. Para Penggugat Rekonvensi merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus diberikan perlindungan hukum. Hal ini sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Pada Bab Rumusan Kamar Perdata Umum Poin 7 menyatakan :

Halaman 38 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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)



“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

6. Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II, dan Tergugat Rekonvensi III, menghindar dari tanggung jawab selaku penjual yaitu melakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli, namun Tergugat Rekonvensi I tidak melaksanakan proses penandatanganan Akta Jual Beli dan melakukan proses pendaftaran tanah yaitu pemecahan dari sertifikat induk kepada Badan Pertanahan Nasional, melainkan mengajukan gugatan a quo dengan alasan tanda tangan direktur Tergugat Rekonvensi I dipalsukan.

7. Dalil Tergugat Rekonvensi I, adalah dalil yang tidak benar dan tidak didukung oleh bukti dan dasar hukum yang kuat.

[III] Bagian Petitum

Berdasarkan uraian di atas, Para Tergugat Konvensi dk/Para Penggugat Rekonvensi dR, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

Mengadili

Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya

Dalam Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan PPJB yang dibuat dan ditandatangani antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi I Sah Dan Mengikat Para Pihak;



4. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah bidang-bidang tanah/kavling di Perumahan Arcadia Kabupaten Bogor;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap, untuk menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah dan menandatangani Akta Jual Beli bersama-sama dengan Para Penggugat Rekonvensi selaku pembeli, dan melakukan proses pendaftaran tanah yaitu balik nama sertifikat dari Tergugat Rekonvensi I kepada Para Penggugat Rekonvensi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi I membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan baik karena kesengajaan maupun kelalaiannya melaksanakan petitum angka 4 di atas.
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III tunduk pada putusan ini.

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I, II, dan Tergugat Rekonvensi III membayar biaya perkara.
- Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat XIII, Tergugat XIX, dan Tergugat XXIX melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban dan eksepsinya, pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

A. Pengadilan Negeri Bogor Kelas 1a Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Dan Mengadili Perkara A Quo.

1. Bahwa sebagaimana diatur dalam Kaidah Hukum Acara Perdata, pengajuan Eksepsi Kompetensi Absolut maupun Relatif harus diajukan pada sidang pertama bersamaan pada saat mengajukan jawaban pertama terhadap materi pokok perkara. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 134 dan Pasal 132 Rv yang berbunyi sebagai berikut:

Halaman 40 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Berdasarkan pasal 134 HIR dan pasal 132 Rv, Tergugat dapat mengajukan eksepsi absolut setiap saat, sejak proses pemeriksaan dimulai sampai sebelum putusan hakim dijatuhkan. Hal ini tidak terbatas hanya pada pengadilan tingkat pertama melainkan juga dapat diajukan pada tingkat banding dan kasasi. Hakim secara ex officio wajib menyatakan tidak berwenang mengadili secara absolut bilamana perkara yang diajukan memang secara absolut berada di luar yuridiksinya atau termasuk lingkup kewenangan peradilan lain.”

2. Bahwa Objek gugatan dalam perkara aquo merupakan benda tidak bergerak, dan sehubungan dengan hal tersebut maka sebagaimana yang diatur dalam pasal 118 ayat 3 HIR, yang menyatakan :

“Bilamana tempat diam dari Tergugat tidak dikenal, lagipula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika Tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal Penggugat atau salah seorang dari pada Penggugat, atau jika surat gugatan itu tentang barang gelap, maka surat gugatan itu dimasukan kepada ketua pengadilan di daerah hukum siapa terletak barang itu.”

3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada halaman 15, hanya mengutip sepenggal kalimat dari Pasal 118 Ayat (3) HIR sehingga makna nya pun akan berbeda dengan apa yang ditulis dalam pasal 118 (3) HIR, sehingga hal tersebut menjadikan tafsir yang dibuat sendiri oleh Penggugat untuk membenarkan gugatannya.

4. Bahwa bilamana kita merujuk pada Pasal 118 ayat (3) HIR, yang mana objek gugatan dalam perkara aquo berada di Kabupaten Bogor, dan oleh karenanya maka hal itu menjadi kewenangan dari Pengadilan Negeri Cibinong, yang mana hal ini diakui secara tegas oleh Penggugat dalam gugatannya pada angka 1 halaman 16-17 bagian pokok perkara yang mana semua perijinan dikeluarkan oleh pemerintah kabupaten Bogor, karena objek terletak di Kabupaten Bogor, sehingga Tergugat menganggap bahwa Pengadilan negeri Bogor tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo;

5. bahwa walaupun dalam PPJB para pihak menyepakati adanya pilihan hukum, namun mengingat objek sengketa adalah benda tidak bergerak, maka secara jelas hal tersebut menjadi kewenangan sepenuhnya dari pengadilan negeri di mana objek sengketa itu berasal (Forum Rei Sitae);

6. Bahwa Penggugat telah menyangkal/tidak mengakui adanya PPJB, maka oleh karenanya Penggugat tidak dapat menyatakan adanya Pilihan hukum (

Halaman 41 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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)



Choice Of Law), sehubungan dengan penyelesaian sengketa bilamana adanya persengketaan oleh para pihak berdasarkan perjanjian sebagaimana yg tertuang dalam PPJB.

7. Berdasarkan Pasal 125 Ayat (2) HIR dan Pasal 136 HIR, dengan ini Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar memberikan putusan sela terlebih dahulu, dengan menjatuhkan putusan untuk mengabulkan Eksepsi Kompetensi Relatif dan menyatakan Pengadilan Negeri Bogor Tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Berdasarkan alasan hukum dan eksepsi diatas, maka sudah sepatut dan selayaknya menurut hukum, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bogor Kelas 1a Tidak Berwenang Secara Absolut Memeriksa Dan Mengadili Perkara A Quo, Akan Tetapi Merupakan Kewenangan Pengadilan Negeri Terkait sehingga sudah sangat pantas apabila Majelis Hakim menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Para Penggugat Tidak Berwenang Dalam Mengajukan Gugatan (Legitima Persona Standi In Judicio)

1. Bahwa kami selaku kuasa dari Tergugat 1, 13, 19, dan 29 telah mendatangi kantor sebagaimana alamat Penggugat di alamat yang dicantumkan dalam surat kuasa maupun gugatan yang berlokasi di Gedung Wisma Bakrie II Lantai B3 Jl. HR. Rasuna Said Kavling B1 Jakarta Selatan pada hari Senin tanggal 27 Mei 2024;
2. Bahwa perlu kami sampaikan saat ini gedung tersebut digunakan oleh kantor pemerintahan yaitu Bapenas dan bukan lagi sebagai wisma bakrie II, yang mana didalamnya sudah sepenuhnya digunakan oleh Bapenas dan tidak ada penyewa maupun pengguna atas nama PT Citra Bangun Kreasi;
3. Bahwa dengan tidak jelasnya kedudukan hukum dari Penggugat baik yang tercantum dalam surat kuasa maupun gugatan, maka dapat dikatakan surat kuasa tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung;
4. Bahwa alamat sebagaimana yang tercantum dalam surat kuasa maupun gugatan adalah tidak benar, maka kami meragukan kompetensi dari Penggugat dalam mengajukan gugatannya dan keabsahan dari para kuasa hukum Penggugat yang dikarenakan tidak sahnya surat kuasa khusus yang dibuat dan didaftarkan guna mengajukan gugatan aquo.



Berdasarkan alasan Hukum dan Eksepsi diatas, maka sudah sepatut dan selayaknya menurut hukum, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa Penggugat Tidak Berwenang Dalam Mengajukan Gugatan (legitima persona standi in judicio), sehingga sudah sangat pantas Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium).

1. ~~Bahwa selain itu dalam gugatan a quo, Penggugat tidak menarik dan~~ atau mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pihak Tergugat maupun Turut Tergugat, karena hal ini menyangkut objek benda tidak bergerak yakni Tanah;
2. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya No.201/K/SIP/1974 tanggal 28 Januari 1976 menyatakan bahwa "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang atau badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima";
3. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menjadikan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Pihak berperkara dalam gugatannya, padahal pihak lain tersebut memiliki peran dan kepentingan untuk mempertahankan haknya, telah menyebabkan pihak-pihak berperkara dalam perkara a quo menjadi tidak lengkap, sehingga gugatan Penggugat tersebut dalam perkara ini haruslah dikualifisir sebagai gugatan yang kurang pihak (plurium litis consortium);

Berdasarkan alasan hukum dan Eksepsi di atas, maka sudah sepatut dan selayaknya menurut hukum, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak (plurium litis consortium) sehingga sudah sangat pantas Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

B. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (Obscuur Libel).

1. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan point 25 menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana termaktub dalam Pasal 1365 KUHPerdara sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, namun gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah mengenai adanya kelalaian dari Pihak Tergugat sebagaimana yang Penggugat sampaikan pada Point 26 gugatan yang

Halaman 43 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



menyatakan bahwa Para Tergugat telah lalai, sehingga gugatan tersebut tidak dapat dipahami secara sempurna oleh Para Tergugat, apakah gugatan aquo adalah gugatan perbuatan melawan hukum ataukah wanprestasi karena Penggugat menyatakan adanya kelalaian dari Para Tergugat. Dan oleh karenanya bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, terlebih antara Perihal Gugatan, Posita maupun Petitum Penggugat tidak saling berkaitan yaitu gugatan Penggugat Perihal : Gugatan Perbuatan Melawan hukum, namun dalam Petitum Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar membatalkan perjanjian pengikatan jual beli sehingga Gugatan menjadi "Kabur Dan Tidak Jelas" (obscuur libel);

2. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Putusan pengadilan, pada hal. 499 mengatakan:

"Posita atau Fundamentum Petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil, gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie)";

3. Bahwa dari penjelasan diatas dapat ditarik kesimpulan terdapat 2 (dua) unsur yang dapat menyebabkan kaburnya suatu gugatan/obscuur libel yaitu apabila "Dasar Hukum (Recht Grond) tidak jelas dan tidak dijelaskan Dasar Fakta" (Fetelijke Grond). Mengarah pada surat gugatan dalam perkara a quo, Penggugat tidak dapat menemukan dasar-dasar hukum tentang permasalahan dan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, yang mana seharusnya hal tersebut diajukan dan diuraikan secara jelas sebagai landasan Penggugat mengajukan gugatan;

4. Bahwa selain itu, dalam dalil-dalil Gugatan Penggugat juga tidak dapat memberikan dasar hukum yang jelas dan fakta-fakta serta bukti-bukti yang dapat membuktikan adanya unsur-unsur suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1,13,19, dan 29 sebagaimana diuraikan oleh Penggugat melainkan lebih pada menyampaikan kerugian Penggugat akibat perbuatan dari Turut Tergugat

Halaman 44 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31, 32 dan 33 , maka oleh karena tidak adanya kejelasan gugatan Penggugat terkait Perbuatan Melawan Hukum telah menyebabkan gugatan Penggugat menjadi gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscuur libel);

5. Bahwa sejalan dengan hal tersebut, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 1149K/sip/1970 tanggal 17 April 1979 menyatakan bahwa:

"Setiap gugatan yang diajukan harus jelas, karena apabila tidak jelas maka gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (Niet Ovankelijk Verklaard)"

Berdasarkan alasan hukum dan Eksepsi diatas, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menjadi kesulitan untuk memahami secara sempurna maksud dan tujuan diajukannya gugatan oleh Penggugat, sehingga sudah sepatut dan selayaknya menurut hukum, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Tidak Jelas (Obscuur Libel) sehingga sudah sangat pantas Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

E. Gugatan Salah Pihak (Error In Persona)

1. Bahwa sebagaimana yang Penggugat sampaikan dalam gugatan Penggugat pada halaman 13 menjadikan Bapak Lukas Ahal Tolok yang beralamat KTP di Perumahan Waringin Blok A/9 No.6 RT. 004 RW/012 Desa Kedung waringin Kecamatan Bojong Gede Kabupaten Bogor, dan alamat Domisili Perumahan De Arcadia Blok D-15 Desa Sukamantri, Kecamatan Sukamantri, Kabupaten Bogor dengan unit yang dikuasai adalah Arcadia Blok D-15 Type 54 luas tanah 182 M2 dengan HGB No. 1447 atas nama PT Citra Bangun Kreasi sebagai Tergugat 29 adalah hal yang jelas-jelas tidak tepat mengingat Bapak Lukas Ahal Tolok sudah meninggal pada tanggal 19 Agustus tahun 2022 sebagaimana yang tercantum dalam akta kematian No.3201-KM-092022-0072;

2. Bahwa dengan telah meninggalnya bapak Lukas Ahal Tolok, maka Penggugat tidak dapat menarik dan atau menjadikannya sebagai pihak yang bersengketa, dikarenakan pihak yang sudah meninggal tidak dapat dijadikan subjek dari gugatan;

Halaman 45 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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)



3. Bahwa sebagaimana yang disampaikan Subekti dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata (hal. 19-21) menyatakan bahwa dalam hukum, orang berarti pembawa hak atau subjek di dalam hukum. Oleh karenanya maka seseorang dapat dikatakan sebagai subjek hukum adalah dimulai dari ia dilahirkan dan berakhir saat ia meninggal. Dan atas hal tersebut maka bilamana seseorang sudah meninggal maka orang tersebut sudah tidak lagi dapat dikatakan sebagai subjek hukum.

Berdasarkan alasan hukum dan Eksepsi diatas, maka sudah sepatut dan selayaknya menurut hukum, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat Salah Pihak (Error Inn Persona) sehingga sudah sangat pantas Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Dalam Pokok Perkara

Bahwa hal-hal yang telah disampaikan oleh Tergugat pada bagian eksepsi diatas secara mutatis mutandis menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari hal-hal yang disampaikan oleh Tergugat pada bagian pokok perkara di bawah ini.

A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Tergugat Telah Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-Undangan.

1. Bahwa Tergugat 1,13,19, dan 29 menolak dengan tegas dalil-dalil baik dalam Posita maupun Petitum gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya berdasarkan hukum oleh Tergugat 1,13,19, dan 29;
2. Bahwa Tergugat 1,13,19, dan 29 menolak dengan tegas dalil-dalil posita Penggugat point 21 halaman 19 yang intinya menyatakan hal terkait putusan sidang perdata pada tingkat banding yang mana Penggugat hanya mengutip sebagian dari isi putusan dan tidak secara keseluruhan.
3. Bahwa secara tegas dalam Putusan banding No. 419/PDT/2022/PT BDG dinyatakan "membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 108/Pdt.G/2021/PN Bgr tanggal 7 Juni 2022, sehingga hal ini mematahkan dalil dari Penggugat pada point 19 halaman 19 yang menyatakan bahwa gugatan penggugat ditolak. Karena hal tersebut sudah tidak dapat lagi menjadi dasar

Halaman 46 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan gugatan penggugat untuk mempertahankan dalil gugatannya, dengan mengasumsikan bahwa dengan adanya putusan tersebut maka Para Tergugat yang dahulu adalah Para Penggugat tidak dapat melakukan upaya hukum apapun, dan dianggap membenarkan perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat;

4. Bahwa dengan adanya putusan Pengadilan Tinggi Bandung, maka secara jelas dan tegas Penggugat tidak dapat mendalilkan Para Tergugat telah “kalah” karena adanya putusan dari Pengadilan Tinggi Bandung yang telah membatalkan putusan dari Pengadilan Negeri Bogor;

5. Bahwa Tergugat 1, 13, 19 DAN 29 menolak apa yang didalilkan oleh Penggugat pada point 24 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat telah menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat secara melawan hukum adalah tidak benar dan tidak beralasan sama sekali;

6. Bahwa Tergugat 1,13,19 dan 29 mendirikan tanah dan membangun atau merenovasi bangunan adalah didasari dengan kesepakatan sebagaimana yang tertuang dalam PPJB yang ditandatangani oleh PT Citra Bangun Kreasi dan Para Tergugat. Yang mana dalam PPJB sudah secara jelas dan tegas PT Citra Bangun Kreasi memint agar pembayaran dilakukan kepada PT Griya Buana Utama, dan oleh karenanya maka Tergugat 1, 13, 19, dan 29 telah melaksanakan kewajibannya, namun sampai saat ini mereka tidak dapat melaksanakan pengikatan dan/atau penandatanganan Akta Jual Beli walau sudah mendapatkan undangan untuk melaksanakannya, dan hal ini secara jelas merugikan Tergugat 1,13,19 dan 29 yang telah memenuhi seluruh kewajibannya namun tidak mendapatkan haknya ;

7. Penggugat telah mendalilkan Tergugat 1,13,19, dan 29 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal mana juga menimbulkan kerugian bagi Tergugat 1,13,19, dan 29 baik secara materiil maupun immateriil, karena dalil-dalil tersebut tidak berdasar hukum dan hanya merupakan pendapat / opini Penggugat semata tanpa didasari bukti yang jelas;

8. Bahwa berdasarkan uraian fakta dan dasar hukum diatas, terlihat jelas bahwa Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak

Halaman 47 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



berdasar dan tidak memiliki dasar hukum serta fakta yang jelas, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara pada Pengadilan Agama Cibinong Kelas 1A untuk menolak Gugatan a quo atau setidaknya menyatakan Gugatan a quo tidak dapat diterima dan dalil-dalil Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1,13,19, dan 29 patutlah ditolak karena Tergugat 1,13,19 dan 29 telah memenuhi seluruh kewajibannya.

B. Para Penggugat Tidak Berdasar Untuk Meminta Putusan Serta Merta, Oleh Karenanya Tuntutan Para Penggugat Tersebut Haruslah Ditolak.

1. Bahwa terkait dengan dalil Petitum Para Penggugat pada nomor 10 halaman 22, mengenai Putusan Serta merta (Uit Voerbaar Bij Voraad), tidak ada alasan-alasan serta dasar hukum yang kuat apabila Para Penggugat mengajukan permohonan pelaksanaan putusan terlebih dahulu, oleh karena Posita maupun Petitum Para Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat pada aturan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 03 Tahun 1971, yang mana mengatur Putusan Serta merta (Uit Voerbaar Bij Voraad) dapat dijatuhkan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Adanya surat otentik atau tulisan tangan (handschrift) yang menurut Undang-Undang mempunyai kekuatan bukti;
- 2) Ada keputusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti (In Kracht Van Gewijsde) sebelumnya yang menguntungkan pihak Penggugat dan adanya hubungan dengan Gugatan yang bersangkutan;
- 3) Ada gugatan provisional yang dikabulkan;
- 4) Dalam sengketa mengenai Bezitstrecht.

Semua syarat-syarat tersebut tidak satupun yang terpenuhi dalam Gugatan a quo, sehingga tidak terdapat pertimbangan hukum yang harus dikabulkan Yang Mulia Majelis Hakim;

2. Bahwa berdasarkan uraian diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor Kelas 1A Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo untuk menolak gugatan Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat karena tidak berdasar dan tidak memiliki dasar hukum yang kuat serta bukti-bukti yang cukup.

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, kiranya sudah cukup alasan yuridis bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Agama Cibinong Kelas 1A untuk memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat 1, 13, 19 dan 29 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;
3. Menyatakan Penggugat tidak berwenang dalam mengajukan gugatan (Legitima Persona Standi In Judicio);
4. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium);
5. Menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscur libel);
6. Menyatakan gugatan Penggugat salah pihak (Error in Persona).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaring);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat XXI melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban dan eksepsinya, pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi Kompetensi/Kewenangan Mengadili Secara Relatif Berdasarkan Ketentuan Pasal 118 Ayat (3) HIR Jo. Pasal 125 Ayat (2) HIR Jo. Pasal 136 HIR:
 - Bahwa obyek gugatan yaitu tanah dan bangunan merupakan benda tidak bergerak (Berdasarkan Pasal 506 KUHPerdara/BW), dan berdasarkan HIR Pasal 118 ayat 3,

Halaman 49 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



maka Gugatan wajib diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan tempat benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa tersebut berada (Forum rei Sitae) yakni di Pengadilan Negeri Cibinong;

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada halaman 15, hanya mengutip sepenggal/ tidak utuh isi dari pasal 118 ayat (3) HIR, sehingga maknanya pun akan berbeda, sedangkan Frasa/ unsur kalimat yang utuh dari pasal 118 ayat (3) HIR adalah "Bilamana tempat diam dari Tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika Tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal Penggugat atau salah seorang dari pada Penggugat, atau jika surat gugat itu tentang barang gelap, maka surat gugat itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu";
- Bahwa objek gugatan berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibinong, diakui secara tegas dalam gugatan Penggugat angka 1 halaman 16-17 bagian pokok perkara (IMB dan ijin lokasi diterbitkan oleh Bupati Bogor) karena objek perkara terletak di kabupaten Bogor, sehingga Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang mengadili perkara a quo;
- Bahwa Penggugat menyangkal/ tidak mengakui adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), oleh karena itu Penggugat tidak bisa mendalilkan/ beralasan bahwa ada pilihan forum pengadilan penyelesaian sengketa berdasarkan perjanjian sebagaimana tertuang dalam PPJB, karena Penggugat menyangkalnya;
- Bahwa berdasarkan pasal 125 ayat (2) HIR dan pasal 136 HIR, dengan ini Tergugat memohon kepada Yang Mulia majelis Hakim, agar memberikan putusan sela terlebih dahulu, dengan menjatuhkan putusan untuk mengabulkan Eksepsi Kompetensi Relatif dan menyatakan Pengadilan Negeri Bogor tidak Berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Halaman 50 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



2. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak Karena Penggugat Tidak Menggugat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor Selaku Pihak Dalam Perkara A Quo (Pluriom Litis Consortium Exceptie)

Bahwa untuk mengetahui status kepemilikan terkait objek gugatan yaitu tanah dan bangunan yang terletak di perumahan De Arcadia, Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor, maka Penggugat harus menarik Kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Bogor sebagai pihak Tergugat/ Turut Tergugat. Dikarenakan Penggugat tidak menarik BPN Kab. Bogor sebagai pihak Tergugat/ turut Tergugat maka karena kurang pihak, Gugatan Penggugat Harus ditolak/ tidak diterima.

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas/ Kabur (Obscuur Libel):

- Bahwa terkait PPJB, yakni mengenai objek gugatan tidak diuraikan secara jelas dan rinci tanggal pembuatan dan penandatanganan PPJB dan siapa saja para pihak yang membuat kesepakatan, dan apa yang menjadi objek jual belinya, mengenai harga yang disepakati, dst...;
- Bahwa pada gugatan ada pertentangan antara Posita dan Petitum angka 26 halaman 20, dimana bagian Posita dasar hukumnya Pasal 1238 BW/ Kitab Undang-undang Hukum perdata, dst..., pasal 1238 BW yaitu Buku III (Terkait Perikatan) Bab ke satu bagian kedua menjelaskan Perikatan yang lahir dari Perjanjian, sedangkan pada bagian petitum Penggugat meminta agar para Tergugat dinyatakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dimana hal tersebut diatur dalam Buku III KUHPerdata Bab Kesatu Bagian Ketiga.

4. Eksepsi Materiel Perjanjian Mengandung Unsur Dugaan Penipuan (Exceptio Doli Mali)

Bahwa dugaan perjanjian yang telah dibuat menggunakan tipu daya oleh Penggugat yang sengaja mempekerjakan oknum Perusahaan ataupun oknum-oknum marketing, namun belakangan tidak diakui keberadaannya oleh Penggugat meskipun telah diakui

Halaman 51 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



secara tegas dan nyata dan diuraikan dalam posita halaman 19 point ke 20 bahwa Tergugat XXXI & Tergugat XXXII telah dilaporkan oleh Penggugat ke Kepolisian Negara Republik Indonesia Provinsi Jawa Barat (Polda Jabar), dan menetapkan Tergugat XXXI (Dedi Sopian) & Tergugat XXXII (PT. Griya Buana Utama/ PT.GBU) sebagai status DPO (Daftar Pencarian Orang), namun Tergugat tetap merasa ada unsur dugaan tindak pidana penipuan dalam proses jual beli objek pada perkara A quo.

II. Dalam Pokok Perkara

Tergugat XXI memohon agar hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi di atas dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ini:

1. Bahwa secara tegas Tergugat XXI menolak terhadap seluruh gugatan Penggugat oleh karena gugatan Penggugat a quo tidak berdasar terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara nyata oleh Tergugat XXI;
2. Bahwa PT. Griya Buana Utama (PT.GBU) adalah Perusahaan kontraktor sebagai Developer (Pengembang) yang digandeng oleh PT. Citra Bangun Kreasi untuk melakukan Pembangunan di perumahan De Arcadia, Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor;
3. Bahwa Tergugat XXI menolak dan menyangkal dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat secara melawan hukum sejak Tahun 2018, yang menyebabkan kerugian materil terhadap Penggugat;
4. Bahwa pada awalnya Tergugat XXI mendapat penawaran dari petugas marketing PT. Citra Bangun Kreasi (PT.CBK) untuk membeli unit di Perumahan De Arcadia dengan type rumah yang berbeda dan harga yang berbeda;
5. Bahwa untuk memastikan informasi secara detail mengenai type rumah, harga rumah dan posisi rumah tersebut, Tergugat XXI mendatangi lokasi perumahan De Arcadia sesuai dengan petunjuk pihak marketing PT. CBK, dan pada saat itu Tergugat XXI tertarik

Halaman 52 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan rumah type 90 yang tepatnya berada di Blok D No.10 Perumahan De Arcadia, namun bangunan rumahnya belum selesai dibangun (terhenti) dengan alasan yang tidak dijelaskan oleh pihak marketing tersebut;

6. Bahwa untuk membuat kesepakatan, Tergugat XXI mendatangi kantor marketing Perusahaan Pengembang (Developer) yang berada di Gedung Perumahan BNR lantai 2 (Bunderan BNR Gedung ATM) yang kemudian disepakati harga unit yang telah Tergugat pilih tersebut senilai Rp.450.000.000, - (Empat Ratus Lima puluh Juta Rupiah), dan akan dibayarkan secara tunai bertahap, dengan tahapan awal pembayaran senilai Rp150.000.000, - (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);

7. Bahwa proses dan progress pembangunan rumah yang telah dibeli oleh Tergugat, ternyata pembangunannya tidak dilanjutkan atau masih sama dengan kondisi seperti pada saat dilihat pertama kali oleh Tergugat (mangkrak);

8. Bahwa kemudian Tergugat mempertanyakan kepada manajemen marketing yang ternyata telah berpindah tempat dari Perumahan BNR ke Jalan Bondongan, Bogor dan bertemu langsung dengan Sdr. Dedi selaku Direktur PT. GBU selaku Perusahaan Pengembang (Developer) untuk mempertanyakan kondisi bangunan yang tidak mengalami progress, dan tercapai kesepakatan agar Tergugat melanjutkan sendiri Pembangunan rumah tersebut dari kondisi 50% (Lima puluh Persen);

9. Bahwa selanjutnya Tergugat memulai melanjutkan proses Pembangunan rumah tersebut sampai selesai dengan kondisi 100% dengan biaya yang ditanggung sendiri oleh Tergugat, yang seharusnya hal tersebut adalah merupakan tanggung jawab Perusahaan Pengembang (PT. GBU);

10. Bahwa setelah proses Pembangunan rumah tersebut selesai, Tergugat XXI kembali mendatangi Kantor manajemen PT. GBU di Jalan Bondongan untuk mengkonfirmasi mengenai kelengkapan administrasi terkait dengan rumah yang telah selesai dibangun, namun PT. GBU tidak berkantor lagi di alamat tersebut,

Halaman 53 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

dan sampai saat ini pihak PT. GBU tidak diketahui keberadaannya oleh Tergugat;

11. Bahwa pihak developer pernah memohon kepada Tergugat XXI untuk membantu dana segar berupa pinjaman sebesar Rp.120.000.000, - (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) yang akan dipergunakan untuk melanjutkan Pembangunan rumah dengan type 90 yang lain yang pembangunan rumahnya mangkrak dan sedang terdesak oleh konsumen lain (pembeli yang lain);

12. Bahwa Tergugat XXI pernah memberikan bantuan dana segar berupa pinjaman sebesar Rp.50.000.000, - (Lima Puluh Juta Rupiah) untuk membantu melanjutkan pembangunan rumah type 36 dikarenakan pihak pengembang/developer telah didesak oleh konsumen lain (pembeli yang lain);

13. Bahwa Tergugat XXI pernah melakukan transfer uang ke rekening bank developer sebanyak Rp.7.000.000.000, - (Tujuh Juta Rupiah) dengan dua kali tahapan transfer dengan masing-masing nominal Rp.3.500.000, - (Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan alasan acuan kesepakatan dalam PPJB;

14. Bahwa apabila ditotal secara keseluruhan, dana yang telah diberikan oleh Tergugat kepada pihak Developer adalah sejumlah Rp.471.000.000, - (Empat Ratus Tujuh Puluh Satu Juta Rupiah);

15. Bahwa selama proses pembangunan rumah Tergugat XXI dari kondisi 50% sampai selesai adalah sepengetahuan Sdr. Syamsurizal, dimana mobilitas angkutan bahan-bahan bangunan adalah melalui akses gerbang perumahan yang persis berada di seberang/ di depan rumah sdr. Syamsurizal dan tidak ada larangan oleh sdr. Syamsurizal selama pembangunan rumah tersebut berproses dan berprogress;

16. Bahwa pada posita gugatan Penggugat point 23, tidak benar suami Tergugat XXI merusak spanduk yang bertuliskan "Dilarang memindah tangankan/ jual belikan, dst..." melainkan Tergugat meminta izin terlebih dahulu kepada Bapak Syamsurizal untuk melepas spanduk tersebut kemudian dikembalikan/ ditaruh Kembali secara utuh kepada Bapak Syamsurizal (bukti foto dan video);

Halaman 54 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

17. Bahwa Tergugat XXI menolak dan menyangkal terhadap dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Bahwa berdasarkan alasan dan fakta hukum sebagaimana Tergugat XXI sampaikan di atas, maka sangat beralasan hukum apabila Tergugat XXI memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan memberi putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat XXI untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan dan tuntutan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Bahwa apabila Pengadilan Negeri Bogor berpendapat yang lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat XXIII melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban dan eksepsinya, pada pokoknya sebagai berikut:

III. Dalam Eksepsi:

5. Eksepsi Kompetensi/Kewenangan Mengadili Secara Relatif Berdasarkan Ketentuan Pasal 118 Ayat (3) HIR Jo. Pasal 125 Ayat (2) HIR Jo. Pasal 136 HIR:

- Bahwa obyek gugatan yaitu tanah dan bangunan merupakan benda tidak bergerak (Berdasarkan Pasal 506 KUHPerdata/BW), dan berdasarkan HIR Pasal 118 ayat 3, maka Gugatan wajib diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan tempat benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa tersebut berada (Forum rei Sitae) yakni di Pengadilan Negeri Cibinong;
- Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada halaman 15, hanya mengutip sepenggal/ tidak utuh isi dari pasal 118 ayat (3) HIR, sehingga maknanya pun akan berbeda, sedangkan Frasa/ unsur kalimat yang utuh dari pasal 118 ayat (3) HIR adalah

Halaman 55 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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)



“Bilamana tempat diam dari Tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika Tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal Penggugat atau salah seorang dari pada Penggugat, atau jika surat gugat itu tentang barang gelap, maka surat gugat itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu”;

- Bahwa objek gugatan berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibinong, diakui secara tegas dalam gugatan Penggugat angka 1 halaman 16-17 bagian pokok perkara (IMB dan ijin lokasi diterbitkan oleh Bupati Bogor) karena objek perkara terletak di kabupaten Bogor, sehingga Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang mengadili perkara a quo;

Bahwa Penggugat menyangkal/ tidak mengakui adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), oleh karena itu Penggugat tidak bisa

- mendalilkan/ beralasan bahwa ada pilihan forum pengadilan penyelesaian sengketa berdasarkan perjanjian sebagaimana tertuang dalam PPJB, karena Penggugat menyangkalnya;
- Bahwa berdasarkan pasal 125 ayat (2) HIR dan pasal 136 HIR, dengan ini Tergugat memohon kepada Yang Mulia majelis Hakim, agar memberikan putusan sela terlebih dahulu, dengan menjatuhkan putusan untuk mengabulkan Eksepsi Kompetensi Relatif dan menyatakan Pengadilan Negeri Bogor tidak Berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

6. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak Karena Penggugat Tidak Menggugat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor Selaku Pihak Dalam Perkara A Quo (Pluriom Litis Consortium Exceptie)

Bahwa untuk mengetahui status kepemilikan terkait objek gugatan yaitu tanah dan bangunan yang terletak di perumahan De Arcadia, Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor, maka Penggugat harus menarik Kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Bogor sebagai pihak Tergugat/ Turut Tergugat. Dikarenakan Penggugat tidak menarik BPN Kab. Bogor sebagai

Halaman 56 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



pihak Tergugat/ turut Tergugat maka karena kurang pihak,
Gugatan Penggugat Harus ditolak/ tidak diterima.

7. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas/ Kabur (Obscur Libel):

- Bahwa terkait PPJB, yakni mengenai objek gugatan tidak diuraikan secara jelas dan rinci tanggal pembuatan dan penandatanganan PPJB dan siapa saja para pihak yang membuat kesepakatan, dan apa yang menjadi objek jual belinya, mengenai harga yang disepakati, dst...;
- Bahwa pada gugatan ada pertentangan antara Posita dan Petitum angka 26 halaman 20, dimana bagian Posita dasar hukumnya Pasal 1238 BW/ Kitab Undang-undang Hukum perdata, dst..., pasal 1238 BW yaitu Buku III (Terkait Perikatan) Bab ke satu bagian kedua menjelaskan Perikatan yang lahir dari Perjanjian, sedangkan pada bagian petitum Penggugat meminta agar para Tergugat dinyatakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dimana hal tersebut diatur dalam Buku III KUHPerdata Bab Kesatu Bagian Ketiga.

8. Eksepsi Materiel Perjanjian Mengandung Unsur Dugaan Penipuan (Exceptio Doli Mali)

Bahwa dugaan perjanjian yang telah dibuat menggunakan tipu daya oleh Penggugat yang sengaja mempekerjakan oknum Perusahaan ataupun oknum-oknum marketing, namun belakangan tidak diakui keberadaannya oleh Penggugat meskipun telah diakui secara nyata dan diuraikan dalam posita halaman 19 point ke 20 bahwa Tergugat XXXI & Tergugat XXXII telah dilaporkan oleh Penggugat ke Kepolisian Negara Republik Indonesia Provinsi Jawa Barat (POLDA JABAR), dan menetapkan Tergugat XXXI (Dedi Sopian) & Tergugat XXXII (PT. Griya Buana Utama/ PT.GBU) sebagai status DPO (Daftar Pencarian Orang), namun Tergugat tetap merasa ada unsur dugaan tindak pidana penipuan dalam proses jual beli objek pada perkara A quo.

IV. Dalam Pokok Perkara

Halaman 57 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat XXIII memohon agar hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi di atas dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ini:

18. Bahwa secara tegas Tergugat XXIII menolak terhadap seluruh gugatan Penggugat oleh karena gugatan Penggugat a quo tidak berdasar terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara nyata oleh Tergugat XXIII;

19. Bahwa PT. Griya Buana Utama (PT.GBU) adalah Perusahaan kontraktor sebagai Developer (Pengembang) yang digandeng oleh PT. Citra Bangun Kreasi untuk melakukan Pembangunan di perumahan De Arcadia, Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor;

20. Bahwa Tergugat XXIII menolak dan menyangkal dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat secara melawan hukum sejak Tahun 2018, yang menyebabkan kerugian materil terhadap Penggugat;

21. Bahwa pada awalnya Tergugat XXIII mengetahui ada informasi pemasaran penjualan unit rumah di Komplek De Arcadia dengan type 36 yang tepatnya berada di blok D1 seharga Rp.400.000.000, - (Empat Ratus Juta Rupiah) yang kemudian klien kami menghubungi pihak marketing PT. Citra Bangun Kreasi (PT.CBK) dan bertemu dengan Bapak Syamsurizal (lebih akrab dipanggil pak Rizal) di Rumah yang bersangkutan yang berada persis berseberangan (depan) gerbang akses keluar masuk Perumahan De Arcadia dan membayarkan Rp5.000.000, - (Lima Juta Rupiah) sebagai uang muka (Booking Fee);

22. Bahwa beberapa bulan dari pembayaran Booking Fee tersebut, Tergugat XXIII mendapat informasi dari salah satu media pemasaran elektronik bahwa harga jual perumahan De Arcadia dengan type rumah yang sama dan berbeda telah berubah dan kemudian dikonfirmasi langsung oleh klien kami kepada petugas marketing Perumahan De Arcadia yang memuat informasi di media pemasaran elektronik tersebut yakni Ibu Dini dan kemudian meyakinkan klien kami bahwa pemberitahuan tersebut benar

Halaman 58 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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)



adanya dan informasi tersebut juga telah terkonfirmasi kepada Bapak Syamsurizal (Pak Rizal) yang kemudian mengarahkan Tergugat XXIII untuk langsung berkomunikasi dengan ibu Dini untuk program harga jual terbaru tersebut;

23. Bahwa menurut ibu Dini, menjelaskan unit perumahan yang telah dibooking oleh Tergugat XXIII telah diturunkan harganya dan penurunan harga tersebut berlaku juga dengan unit perumahan yang lain dengan type yang berbeda, dikarenakan ada program pemotongan harga (Discount) apabila dibayarkan secara tunai (lunas) tanpa melalui proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Lembaga Pembiayaan atau Bank;

24. Bahwa setelah adanya perubahan harga tersebut, Tergugat XXIII memilih rumah type 90 dengan luas tanah 123 m2 dan luas bangunan 54 m2 yang berada di Blok D2 dengan harga Rp.250.000.000, - (Dua Ratus Lima Puluh Juta);

25. Bahwa untuk lebih meyakinkan Tergugat XXIII, ibu Dini mengarahkan dan menjadwalkan untuk membuat Perjanjian Jual Beli di hadapan Notaris, yang kemudian Perjanjian Pengikatan Jual Beli terealisasi di hadapan Notaris dimana PT. Citra Bangun Kreasi (PT.CBK) sebagai pihak penjual dan Tergugat XXIII sebagai pihak pembeli, yang bahkan pada proses pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris, Ibu Dini menjanjikan Sertifikat Hak Milik (SHM) setelah Pembangunan rumah yang telah dipesan (booking) oleh Tergugat XXIII selesai dibangun;

26. Bahwa setelah Tergugat XXIII membayar lunas unit yang telah dipesan dengan Nilai Rp250.000.000, - (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), setelah diberlakukan program potongan harga (Discount) oleh pihak manajemen pengembang perumahan De Arcadia, kemudian akan melanjutkan Pembangunan rumah tersebut;

27. Bahwa perlu diketahui, proses Pembangunan rumah tersebut berlangsung selama beberapa bulan, dimana untuk akses keluar dan masuk mobilitas angkutan untuk proses pembangunan satu-satunya hanya melalui akses gerbang yang persis



berseberangan/ berhadapan dengan rumah Bapak Syamsurizal (Pak Rizal);

28. Bahwa Tergugat XXIII menolak dan menyangkal terhadap dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Bahwa berdasarkan alasan dan fakta hukum sebagaimana Tergugat XXIII sampaikan di atas, maka sangat beralasan hukum apabila Tergugat XXIII memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan memberi putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat XXIII untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan dan tuntutan Penggugat untuk seluruhnya dan/ atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Bahwa apabila Pengadilan Negeri Bogor berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat XVI melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban dan eksepsinya, pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

PENGADILAN NEGERI BOGOR KELAS 1A TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO.

2. Bahwa sebagaimana diatur dalam Kaidah Hukum Acara Perdata, pengajuan Eksepsi Kompetensi Absolut maupun Relatif harus diajukan pada sidang pertama bersamaan pada saat mengajukan jawaban pertama terhadap materi pokok perkara. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 134 dan Pasal 132 Rv yang berbunyi sebagai berikut:

“Berdasarkan pasal 134 HIR dan pasal 132 Rv, Tergugat dapat mengajukan eksepsi absolut setiap saat, sejak proses pemeriksaan dimulai sampai sebelum putusan hakim dijatuhkan. Hal ini tidak terbatas

Halaman 60 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



hanya pada pengadilan tingkat pertama melainkan juga dapat diajukan pada tingkat banding dan kasasi. Hakim secara ex officio wajib menyatakan tidak berwenang mengadili secara absolut bilamana perkara yang diajukan memang secara absolut berada di luar yurisdiksinya atau termasuk lingkup kewenangan peradilan lain.”

8. Bahwa Objek gugatan dalam perkara aquo merupakan benda tidak bergerak, dan sehubungan dengan hal tersebut maka sebagaimana yang diatur dalam pasal 118 ayat 3 HIR, yang menyatakan :

“Bilamana tempat diam dari Tergugat tidak dikenal, lagipula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika Tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal Penggugat atau salah seorang dari pada Penggugat, atau jika surat gugatan itu tentang barang gelap, maka surat gugatan itu dimasukan kepada ketua pengadilan di daerah hukum siapa terletak barang itu.”

9. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada halaman 15, hanya mengutip sepenggal kalimat dari Pasal 118 Ayat (3) HIR sehingga makna nya pun akan berbeda dengan apa yang ditulis dalam pasal 118 (3) HIR, sehingga hal tersebut menjadikan tafsir yang dibuat sendiri oleh Penggugat untuk membenarkan gugatannya.

10. Bahwa bilamana kita merujuk pada Pasal 118 ayat (3) HIR, yang mana objek gugatan dalam perkara aquo berada di Kabupaten Bogor, dan oleh karenanya maka hal itu menjadi kewenangan dari Pengadilan Negeri Cibinong, yang mana hal ini diakui secara tegas oleh Penggugat dalam gugatannya pada angka 1 halaman 16-17 bagian pokok perkara yang mana semua perijinan dikeluarkan oleh pemerintah kabupaten Bogor, karena objek terletak di Kabupaten Bogor, sehingga Tergugat menganggap bahwa Pengadilan negeri Bogor tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo;

11. Bahwa walaupun dalam PPJB para pihak menyepakati adanya pilihan hukum, namun mengingat objek sengketa adalah benda tidak bergerak, maka secara jelas hal tersebut menjadi kewenangan sepenuhnya dari pengadilan negeri di mana objek sengketa itu berasal (Forum Rei Sitae);

12. Bahwa Penggugat telah menyangkal/tidak mengakui adanya PPJB, maka oleh karenanya Penggugat tidak dapat menyatakan adanya Pilihan hukum (Choice Of Law), sehubungan dengan penyelesaian sengketa bilamana adanya persengketaan oleh para pihak berdasarkan perjanjian sebagaimana yg tertuang dalam PPJB.

Halaman 61 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



13. Berdasarkan Pasal 125 Ayat (2) HIR dan Pasal 136 HIR, dengan ini Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar memberikan putusan sela terlebih dahulu, dengan menjatuhkan putusan untuk mengabulkan Eksepsi Kompetensi Relatif dan menyatakan Pengadilan Negeri Bogor Tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Berdasarkan alasan hukum dan eksepsi diatas, maka sudah sepatut dan selayaknya menurut hukum, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bogor Kelas 1A tidak berwenang secara absolut memeriksa dan mengadili perkara A Quo, akan tetapi merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Terkait sehingga sudah sangat pantas apabila Majelis Hakim menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

**C. PARA PENGGUGAT TIDAK BERWENANG DALAM
MENGAJUKAN GUGATAN (LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO)**

5. Bahwa kami selaku kuasa dari Tergugat 16 telah mendatangi kantor sebagaimana alamat Penggugat di alamat yang dicantumkan dalam surat kuasa maupun gugatan yang berlokasi di Gedung Wisma Bakrie II Lantai B3 Jl. HR. Rasuna Said Kavling B1 Jakarta Selatan pada hari Senin tanggal 27 Mei 2024;

6. Bahwa perlu kami sampaikan saat ini gedung tersebut digunakan oleh kantor pemerintahan yaitu Bapenas dan bukan lagi sebagai wisma bakrie II, yang mana didalamnya sudah sepenuhnya digunakan oleh Bapenas dan tidak ada penyewa maupun pengguna atas nama PT Citra Bangun Kreasi;

7. Bahwa dengan tidak jelasnya kedudukan hukum dari Penggugat baik yang tercantum dalam surat kuasa maupun gugatan, maka dapat dikatakan surat kuasa tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung;

8. Bahwa alamat sebagaimana yang tercantum dalam surat kuasa maupun gugatan adalah tidak benar, maka kami meragukan kompetensi dari Penggugat dalam mengajukan gugatannya dan keabsahan dari para kuasa hukum Penggugat yang dikarenakan tidak sahnya surat kuasa khusus yang dibuat dan didaftarkan guna mengajukan gugatan aquo.

Berdasarkan alasan Hukum dan Eksepsi diatas, maka sudah sepatut dan selayaknya menurut hukum, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa Penggugat tidak

Halaman 62 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang dalam mengajukan Gugatan (Legitima Persona Standi In Judicio), sehingga sudah sangat pantas Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

4. Bahwa selain itu dalam gugatan a quo, Penggugat tidak menarik dan atau mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pihak Tergugat maupun Turut Tergugat, karena hal ini menyangkut objek benda tidak bergerak yakni Tanah;

5. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya No.201/K/SIP/1974 tanggal 28 Januari 1976 menyatakan bahwa "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang atau badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima";

6. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menjadikan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Pihak berperkara dalam gugatannya, padahal pihak lain tersebut memiliki peran dan kepentingan untuk mempertahankan haknya, telah menyebabkan pihak-pihak berperkara dalam perkara a quo menjadi tidak lengkap, sehingga gugatan Penggugat tersebut dalam perkara ini haruslah dikualifisir sebagai gugatan yang kurang pihak (plurium litis consortium);

Berdasarkan alasan hukum dan Eksepsi di atas, maka sudah sepatut dan selayaknya menurut hukum, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) sehingga sudah sangat pantas Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

D. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (Obscuur Libel).

6. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan point 25 menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana termaktub dalam Pasal 1365 KUHPdata sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, namun gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah mengenai adanya kelalaian dari Pihak Tergugat sebagaimana yang Penggugat sampaikan pada Point 26 gugatan yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah lalai, sehingga gugatan tersebut tidak dapat dipahami secara sempurna baik oleh Para Tergugat maupun

Halaman 63 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Majelis hakim yang memeriksa perkara Aquo, apakah gugatan aquo adalah gugatan perbuatan melawan hukum ataukah wanprestasi karena Penggugat menyatakan adanya kelalaian dari Para Tergugat. Dan oleh karenanya bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, terlebih antara Perihal Gugatan, Posita maupun Petitum Penggugat tidak saling berkaitan yaitu gugatan Penggugat Perihal : Gugatan Perbuatan Melawan hukum, namun dalam Petitum Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar membatalkan perjanjian pengikatan jual beli sehingga Gugatan menjadi "Kabur Dan Tidak Jelas" (obscuur libel);

7. Bahwa tidak benar sebagaimana yang disampaikan oleh Penggugat dalam Point 4 halaman 16 Gugatan, "Bahwa Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 30 adalah pihak yang menguasai tanah milik Penggugat sejak tahun 2018 atas dasar pembelian dengan pihak yang tidak dikenal secara melawan hukum, yang beralamat di Perumahan Arcadia RT.002 RW 004 Desa Sukamantri Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor". Adapun sampai dengan saat ini Tidak semua Tergugat atau seluruh Tergugat mendiami dan/atau menguasai tanah milik Penggugat sebagaimana yang Penggugat sampaikan, hal ini jelas berbeda dengan fakta yang terjadi dengan yang dialami oleh Tergugat 16 yang sampai dengan saat ini tidak dapat menghuni dan/atau menguasai tanah dan bangunan yang sudah dibeli dari Penggugat dikarenakan Penggugat belum dapat memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan pembangunan rumah tersebut walaupun Tergugat 16 telah memenuhi seluruh kewajibannya kepada Penggugat;

8. Bahwa sebagaimana yang kami sampaikan pada point 2 diatas, maka kami beranggapan Penggugat tidak secara benar-benar mengajukan gugatannya karena tidak berdasarkan atas fakta hukum, maupun fakta sebenar-benarnya dilapangan yang mana seharusnya Tergugat 16 sudah dapat menikmati tanah dan bangunan yang dibeli dari Penggugat namun sampai dengan saat ini tidak dapat dinikmati karena kondisi bangunan hanya baru sampai dengan terpasang bata merah, dan hal ini justru secara jelas menimbulkan kerugian bagi Tergugat 16 yang telah menyelesaikan seluruh kewajibannya namun tidak dapat menerima haknya;

9. Bahwa Penggugat juga menyampaikan Tergugat I sampai dengan XXX membeli dari pihak yang tidak dikenal secara melawan hukum, hal ini menimbulkan tanda tanya besar terkait frasa "secara melawan hukum"

Halaman 64 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



apakah Penggugat yang tidak mengenal secara melawan hukum ataukah Para Tergugat yang tidak mengenal secara melawan hukum. Dan bilamana tidak dikenal secara melawan hukum berarti Penggugat mengenal secara hukum dan atau pernah adanya ikatan atau hubungan hukum dengan Penggugat, dan secara tegas dalam hal ini berarti menguatkan isi sebagaimana dalam PPJB yang mana Para Tergugat telah melakukan transaksi yang benar dengan pihak yang memiliki hubungan hukum dengan Penggugat sehingga hal ini dapat mematahkan gugatan Penggugat dalam point 6 petitum Penggugat yang meminta untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli;

10. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Putusan pengadilan, pada hal. 499 mengatakan:

"Posita atau Fundamentum Petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil, gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie)";

6. Bahwa dari penjelasan diatas dapat ditarik kesimpulan terdapat 2 (dua) unsur yang dapat menyebabkan kaburnya suatu gugatan/obscuur libel yaitu apabila "Dasar Hukum (Recht Grond) tidak jelas dan tidak dijelaskan Dasar Fakta" (Fetelijke Grond). Mengarah pada surat gugatan dalam perkara a quo, Penggugat tidak dapat menemukan dasar-dasar hukum tentang permasalahan dan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, yang mana seharusnya hal tersebut diajukan dan diuraikan secara jelas sebagai landasan Penggugat mengajukan gugatan;

7. Bahwa selain itu, dalam dalil-dalil Gugatan, Penggugat juga tidak dapat memberikan dasar hukum yang jelas dan fakta-fakta serta bukti-bukti yang dapat membuktikan adanya unsur-unsur suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat 16 sebagaimana diuraikan oleh Penggugat melainkan lebih pada menyampaikan kerugian Penggugat akibat perbuatan dari Turut Tergugat 31, 32 dan 33, maka oleh karena tidak adanya kejelasan gugatan Penggugat terkait Perbuatan Melawan Hukum telah menyebabkan gugatan Penggugat menjadi gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscuur libel);



8. Bahwa sejalan dengan hal tersebut, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 1149K/sip/1970 tanggal 17 April 1979 menyatakan bahwa:

"Setiap gugatan yang diajukan harus jelas, karena apabila tidak jelas maka gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (Niet Ovankeljik Verklaard)"

Berdasarkan alasan hukum dan Eksepsi diatas, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menjadi kesulitan untuk memahami secara sempurna maksud dan tujuan diajukannya gugatan oleh Penggugat, sehingga sudah sepatut dan selayaknya menurut hukum, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Tidak Jelas (Obscuur Libel) sehingga sudah sangat pantas Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

F. Gugatan Salah Pihak (Error In Persona)

4. Bahwa sebagaimana yang Penggugat sampaikan dalam gugatan Penggugat pada Point 9 halaman 18 Gugatan, Penggugat menyampaikan bahwa Tergugat XXXI mengaku sebagai direktur dari PT. Griya Buana Utama, namun demikian Penggugat tidak menyampaikan dasar pengakuan tersebut apakah secara lisan atautkah membawa bukti berupa akta perseroan;

5. Bahwa dengan telah adanya pengakuan dari Tergugat XXXI sebagai direktur dari Tergugat XXXII, maka menimbulkan ketidakjelasan terhadap pihak yang menjadi Tergugat yang adalah apakah Tergugat XXXI dalam gugatan bertindak sebagai pribadi atautkah sebagai pengurus yang dalam hal ini adalah direktur dari PT. Griya Buana Utama yang menjadi pihak sebagai Tergugat XXXII dalam gugatan aquo;

6. Bahwa harus secara jelas dan tegas berdasarkan fakta hukum yang ada Penggugat dapat menadliikan setiap gugatan berdasarkan fakta hukum agar dapat menjadi terang benderang suatu perkara diajuka, yang sudah pasti menjadi jelas siapa yang dirugikan oleh siapa dan apa bentuk kerugiannya, namun dengan adanya dalil dari Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat XXXI adalah direktur dari Tergugat XXXII maka menjadi tidak jelas siapa pihak-pihak yang ada dalam perkara aquo;



7. Bahwa tidak benar sebuah perusahaan dapat dinyatakan sebagai DPO karena suatu perseroan akan jelas kedudukan hukumnya dan baru akan dapat pindah kedudukan hukumnya berdasarkan atas perubahan anggaran dasar perseroan dalam bentuk akta notaris, sehingga akan menjadi mengada-ada bila Penggugat menyampaikan Tergugat XXXII dinyatakan sebagai DPO namun tidak menyampaikan fakta hukum tersebut sebagai DPO;

8. Bahwa sebagaimana yang disampaikan Subekti dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata (hal. 19-21) menyatakan bahwa dalam hukum, orang berarti pembawa hak atau subjek di dalam hukum. Oleh karenanya maka seseorang dapat dikatakan sebagai subjek hukum adalah dimulai dari ia dilahirkan dan berakhir saat ia meninggal. Dan atas hal tersebut maka bilamana seseorang sudah meninggal maka orang tersebut sudah tidak lagi dapat dikatakan sebagai subjek hukum.

Berdasarkan alasan hukum dan Eksepsi diatas, maka sudah sepatut dan selayaknya menurut hukum, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat Salah Pihak (Error Inn Persona) sehingga sudah sangat pantas Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara

Bahwa hal-hal yang telah disampaikan oleh Tergugat pada bagian eksepsi diatas secara mutatis mutandis menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari hal-hal yang disampaikan oleh Tergugat pada bagian pokok perkara di bawah ini.

C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Tergugat Telah Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-Undangan.

9. Bahwa Tergugat 16 menolak dengan tegas dalil-dalil baik dalam Posita maupun Petitum gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya berdasarkan hukum oleh Tergugat 16;

10. Bahwa pada Point 7 halaman 17 gugatan, Penggugat menyampaikan Tergugat XXXI yakni saudara Dedi Sopian beberapa kali mendatangi kantor Pusat Penggugat yang ada di Jakarta Selatan dengan membawa para korban dari Tergugat XXXII yakni PT Griya Buana Utama, namun demikian Penggugat tidak menjelaskan Tergugat XXXI ini bertemu dengan siapa disana yang mewakili Penggugat atau memang

Halaman 67 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



tidak terjadi pertemuan karena memang Penggugat tidak beralamat kantor disana sebagaimana yang Tergugat sampaikan, bahwa atas dasar hasil kunjungan kuasa Tergugat mendatangi alamat kantor namun tidak ada tercatat Penggugat sebagai penyewa disana;

11. Bahwa bila benar terjadi pertemuan di kantor Penggugat sebagaimana Penggugat sampaikan dalam gugatan, maka hal ini sangat kontradiktif dengan gugatan Penggugat yang menyatakan penggugat tidak mengenal Tergugat XXXI, karena dengan dapatnya Tergugat XXXI datang ke kantor Penggugat maka sudah jelas tidak mungkin antara Penggugat dengan Tergugat XXXI tidak saling mengenal dan tidak adanya hubungan hukum.

12. Bahwa dengan saling mengetahuinya satu sama lain dan dengan kedatangan dan/atau pertemuan tersebut sebagaimana yang terjadi, maka Para Tergugat sudah pasti menyampaikan apa yang menjadi bukti mereka sehingga menyatakan diri sebagai korban, yang mana salah satu alat bukti tersebut adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani oleh saudara Dedi Sopian berdasarkan Surat Kuasa dari Penggugat. Dan bilamana hal itu telah diketahui oleh Penggugat, maka Penggugat tidak dapat menyangkal kembali dengan menyatakan Penggugat mendalilkan tidak mengenal dedi sopian atau Tergugat XXXI;

13. Bahwa Tergugat menganggap dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya point 8 halaman 17 menyatakan Penggugat tidak mengetahui Tergugat XXXI telah membangun secara diam-diam tanpa seijin dari Penggugat, karena sepengetahuan Tergugat bapak Aris yang dalam hal ini mewakili Penggugat tinggal di lokasi dan sudah tidak mungkin tidak mengetahui hal tersebut, dan bilamana memang tidak mendapatkan ijin maka sudah sepatutnya beliau dapat menghentikan proses pembangunan dan bukan melakukan pembiaran atas hal tersebut. Sehingga dalil sebagaimana yang disampaikan Penggugat adalah terlalu mengada-ada dan tidak beralasan secara hukum berdasar fakta hukum yang ada;

14. Bahwa sebagaimana yang Penggugat sampaikan pada point 9 halaman 18 adalah tidak berlandaskan secara hukum, karena Penggugat sewajibnya dapat menyatakan bahwa Tergugat XXI sebagai direktur Tergugat XXXII seharusnya berdasarkan akta perusahaan dan bukan berdasarkan atas pengakuan sepihak;

Halaman 68 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa Tergugat 16 menolak dengan tegas dalil-dalil posita Penggugat point 21 halaman 19 yang intinya menyatakan hal terkait putusan sidang perdata pada tingkat banding yang mana Penggugat hanya mengutip sebagian dari isi putusan dan tidak secara keseluruhan;
16. Bahwa secara tegas dalam Putusan banding No. 419/PDT/2022/PT BDG dinyatakan “membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 108/Pdt.G/2021/PN Bgr tanggal 7 Juni 2022, sehingga hal ini mematahkan dalil dari Penggugat pada point 19 halaman 19 yang menyatakan bahwa gugatan penggugat ditolak. Karena hal tersebut sudah tidak dapat lagi menjadi dasar pertimbangan gugatan penggugat untuk mempertahankan dalil gugatannya, dengan mengasumsikan bahwa dengan adanya putusan tersebut maka Para Tergugat yang dahulu adalah Para Penggugat tidak dapat melakukan upaya hukum apapun, dan dianggap membenarkan perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat;
17. Bahwa dengan adanya putusan Pengadilan Tinggi Bandung, maka secara jelas dan tegas Penggugat tidak dapat mendalilkan Para Tergugat telah “kalah” karena adanya putusan dari Pengadilan Tinggi Bandung yang telah membatalkan putusan dari Pengadilan Negeri Bogor;
18. Bahwa Tergugat 16 menolak apa yang didalilkan oleh Penggugat pada point 24 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat telah menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat secara melawan hukum adalah tidak benar dan tidak beralasan sama sekali;
19. Bahwa Tergugat 16 mendirikan tanah dan membangun atau merenovasi bangunan adalah didasari dengan kesepakatan sebagaimana yang tertuang dalam PPJB yang ditandatangani oleh PT Citra Bangun Kreasi dan Para Tergugat. Yang mana dalam PPJB sudah secara jelas dan tegas PT Citra Bangun Kreasi memint agar pembayaran dilakukan kepada PT Griya Buana Utama, dan oleh karenanya maka Tergugat 16 telah melaksanakan kewajibannya, namun sampai saat ini mereka tidak dapat melaksanakan pengikatan dan/atau penandatanganan Akta Jual Beli walau sudah mendapatkan undangan untuk melaksanakannya, dan hal ini secara jelas merugikan Tergugat 16 yang telah memenuhi seluruh kewajibannya namun tidak mendapatkan haknya ;
20. Penggugat telah mendalilkan Tergugat 16 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal mana juga menimbulkan kerugian bagi

Halaman 69 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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 16 baik secara materiil maupun immateriil, karena dalil-dalil tersebut tidak berdasar hukum dan hanya merupakan pendapat / opini Penggugat semata tanpa didasari bukti yang jelas, namun pada faktanya adalah Penggugat yang telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat 16 dengan tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah milik Tergugat 16 yang sudah dibayar Lunas;

21. Bahwa berdasarkan uraian fakta dan dasar hukum diatas, terlihat jelas bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar dan tidak memiliki dasar hukum serta fakta yang jelas, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara pada Pengadilan Agama Cibinong Kelas 1A untuk menolak Gugatan a quo atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan a quo tidak dapat diterima dan dalil-dalil Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat 16 patutlah ditolak karena Tergugat 16 telah memenuhi seluruh kewajibannya.

D. Para Penggugat Tidak Berdasar Untuk Meminta Putusan Serta Merta, Oleh Karenanya Tuntutan Para Penggugat Tersebut Haruslah Ditolak.

1. Bahwa terkait dengan dalil Petitum Para Penggugat pada nomor 10 halaman 22, mengenai Putusan Serta merta (Uit Voerbaar Bij Voraad), tidak ada alasan-alasan serta dasar hukum yang kuat apabila Para Penggugat mengajukan permohonan pelaksanaan putusan terlebih dahulu, oleh karena Posita maupun Petitum Para Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat pada aturan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 03 Tahun 1971, yang mana mengatur Putusan Serta merta (Uit Voerbaar Bij Voraad) dapat dijatuhkan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- 5) Adanya surat otentik atau tulisan tangan (handschrift) yang menurut Undang-Undang mempunyai kekuatan bukti;
- 6) Ada keputusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti (In Kracht Van Gewijsde) sebelumnya yang menguntungkan pihak Penggugat dan adanya hubungan dengan Gugatan yang bersangkutan;
- 7) Ada gugatan provisional yang dikabulkan;
- 8) Dalam sengketa mengenai Bezitstrecht.

Halaman 70 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semua syarat-syarat tersebut tidak satupun yang terpenuhi dalam Gugatan a quo, sehingga tidak terdapat pertimbangan hukum yang harus dikabulkan Yang Mulia Majelis Hakim;

2. Bahwa berdasarkan uraian diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor Kelas 1A Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo untuk menolak gugatan Para Penggugat karena tidak berdasar dan tidak memiliki dasar hukum yang kuat serta bukti-bukti yang cukup.

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, kiranya sudah cukup alasan yuridis bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Agama Cibinong Kelas 1A untuk memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat 16 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;
3. Menyatakan Penggugat tidak berwenang dalam mengajukan gugatan (Legitima Persona Standi In Judicio);
4. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium);
5. Menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel);
6. Menyatakan gugatan Penggugat salah pihak (Error in Persona).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaring);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII tidak mengajukan jawabannya;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dan eksepsi Para Tergugat dan tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya pada persidangan hari Kamis tanggal 17 Oktober 2024 selanjutnya Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX melalui

Halaman 71 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

Kuasanya juga telah mengajukan Dupliknya pada persidangan hari Rabu tanggal 23 Oktober 2024 sedangkan Tergugat XXI dan Tergugat XXIII tidak mengajukan Dupliknya dan untuk selengkapnya mengenai materi Replik dan Duplik tersebut sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Somasi PT. Citra Bangun Kreasi Salah Satu Tergugat Bernama Evi Setyani Tertanggal 16 Mei 2024, yang selanjutnya diberi tanda.....P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (Ktp) Elektronik Provinsi DKI Jakarta Atas Nama Aris, Yang Diterbitkan Pada Tanggal 24-07-2017 yang selanjutnya diberi tanda.....P-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Direksi Dan Komisaris PT. Citra Bangun Kreasi, Tanggal 20 Oktober 2018 yang selanjutnya diberi tanda.....P-3;
4. Fotokopi Daftar Hadir 15 Tergugat Dalam Rangka Mediasi Tanggal 21-2-2021 (Namun Gagal) yang selanjutnya diberi tanda.....P-4;
5. Fotokopi Dokumen Surat Laporan Polisi Tertanggal 21 Juni 2021, Di Polres Cibinong Dengan Nomor Polisi: Stbl/ B / 967/VI /2021/Jbr/Res Bgr Atas Dugaan Tindak Pidana Penggelapan Hak Atas Benda Tidak Bergerak Sebagaimana Diatur Dalam Pasal 385 KUHP Jo Pasal 266 Tentang Pemalsuan. yang selanjutnya diberi tanda.....P-5;
6. Fotokopi Surat Laporan Polisi Tanggal 7 September 2022, Di Polda Jawa Barat Dengan Nomor Polisi: Lp/B/581/Ix/2022/Spkt/Polda Jabar Atas Dugaan Tindak Pidana Pemalsuan Surat Sebagaimana Dimaksud Dalam Pasal 263 KUHP yang selanjutnya diberi tanda.....P-6;
7. Fotokopi Daftar Pencarian Orang (DPO) Nomor: Dpo/02/II/Res.I.9./2024/Ditreskrim Polda Jawa Barat Tanggal, 10 Januari 2024 yang selanjutnya diberi tanda.....P-7;
8. Fotokopi Surat Teguran Penghentian Kegiatan Tertanggal 20 Juni 2019 Dari Pt Citra Bangun Kreasi (PT. CBK), Kepada Dedi Sopian Selaku Direktur

Halaman 72 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Pt. Griya Buana Utama (PT. GBU). yang selanjutnya diberi tanda.....P-8;

9. Fotokopi Somasi-I/Peringatan Pertama No: 027/Som-Cbk-Ss/VIII/2022 Tanggal 1 September 2022 Ditujukan Kepada Semua Tergugat, yang selanjutnya diberi tanda.....P-9;

10. Fotokopi Foto Spanduk Peringatan Yang Dipasang Penggugat Digerbang Perumahan Arcadia Sebelum Di Lepas Dan Dirusak Oleh Salah Satu Keluarga Tergugat yang selanjutnya diberi tanda.....P-10;

11. Fotokopi Foto Pengrusakan Spanduk Peringatan Agar Para Tergugat Dilarang Melakukan Kegiatan Dan Atau Aktivitas Dalam Bentuk Apapun Atau Mentransaksikan Dalam Bentuk Apapun Yang Di Pasang Oleh PT. Citra Bangun Kreasi Di Pintu Gerbang Perumahan De Arcadia Ternyata Di Rusak Oleh Salah Satu Keluarga Tergugat yang selanjutnya diberi tanda.....P-11;

12. Video Pelepasan Dan Pengrusakan Spanduk Peringatan Yang Di Pasang Pada Gerbang Perumahan Arcadia yang selanjutnya diberi tanda.....P-11.1;

13. Fotokopi Akta Pendirian PT. Citra Bangun Kreasi, No.3, Tanggal 18 Juni 2008 Yang Dibuat Oleh Akta Notaris Suryani S.H, Mk.N yang selanjutnya diberi tanda.....P-12;

14. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Diluar Rapat PT. Citra Bangun Kreasi Nomor: 16 Tertanggal 18 Februari 2022 yang selanjutnya diberi tanda.....P-12.1;

15. Akta Penegasan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Diluar Rapat PT. Citra Bangun Kreasi Nomor: 47 Tertanggal 31 Maret 2022 yang selanjutnya diberi tanda.....P-12.2;

16. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI No. Ahu-40039.Ah.01.01 Tahun 2008, Tanggal 10 Juli 2008. yang selanjutnya diberi tanda.....P-13;

Halaman 73 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotokopi Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) 22 Mei 2012. yang selanjutnya diberi tanda.....P-14;

18. Fotokopi Keputusan Bupati Bogor No: 591.3/137/Kpts/Sp/Per-Uu/2012 tentang Pengesahan Site Plan Pembangunan Perumahan Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi Di desa Sukamantri, Tanggal 22 Mei 2012, yang selanjutnya diberi tanda.....P-15;

19. Fotokopi Keputusan Bupati Bogor No:591.1/001/00069/Bpt /2011, Tentang Pemberian Izin Lokasi Kepada Pt. Citra Bangun Kreasi Untuk Memperoleh Tanah Seluas 12.000 M2 Yang Diperlukan Dalam Rangka Pembangunan Perumahan Di Desa Sukamantri Kecamatan Tamansari, Tanggal 09 Agustus 2011 yang selanjutnya diberi tanda.....P-15.1;

20. Fotokopi Site Plan Keputusan Bupati Bogor No: 591.3/137/Kpts/Sp/Per-Uu/2012, Atas Nama Pt. Citra Bangun Kreasi Didesa Sukamantri, Kecamatan Tamansari, Tanggal 22 Mei 2012 yang selanjutnya diberi tanda.....P-16;

21. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan Gedung (IMBG) Nomor: 648.11/003.1.1/00543/Bpt, Tanggal 27 Juli 2012.yang selanjutnya diberi tanda.....P-17;

22. Fotokopi Sertifikat Asosiasi Pengembang Perumahan Dan Pemukiman Seluruh Indonesia Nia: 01.11.0472 (Apersi) Tanggal 5 Juli 2012 yang selanjutnya diberi tanda.....P-18;

23. Fotokopi STTS PBB (Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi Dan Bangunan) Tahun 2024 Nop:(A). 32.03.052.007.003-0282.0 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (B). 32.03.052.007.003-0283.0 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi yang selanjutnya diberi tanda.....P-19;

24. Fotokopi Surat Pernyataan Tergugat- V (Evie Setyani) Tanggal 8 Juni 2024, Yang Telah Sadar Atas Kekelirunya Dan Melakukan Perdamaian Secara Kekeluargaan Dengan PT. Citra Bangun Kreasi Dengan Sukarela Menyerahkan Dan Mengosongkan Tanah Di Blok: D No.6 Luas

Halaman 74 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah: 154 M2 Shgb No. 1440 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi Diperumahan Arcadia Desa Sukamantri, Kecamatan Taman Sari Kab. Bogor Kepada Pt. Citra Bangun Keasi Sebagai Pemilik Sah. yang selanjutnya diberi tanda.P-20;

25. Fotokopi Salinan Putusan Perdata Pengadilan Negeri Bogor Nomor: 108/Pdt.G/2021/PN.Bgr Tanggal 7 Juni 2022 Antara Mezia Irzani Melawan PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-21;

26. Fotokopi Surat Pemesanan Rumah De Arcadia Nomor: 05/Sp/X/17 Tanggal 13-10-2017 Atas Nama Tergugat- XXIII (Vipbrian, St) Senilai Rp. 415.000.000 (empat ratus lima belas juta rupiah) yang selanjutnya diberi tanda.....P-22;

27. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor 27/2022, Yang Dibuat Dihadapan PPAT Rudiansyah, S.H, M.Kn. Antara PT. Citra Bangun Kreasi Dengan Nani Minarni yang selanjutnya diberi tanda.....P-23;

28. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor:7257 Atas Nama Nani Minarni yang selanjutnya diberi tanda.....P-24;

29. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1446 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi yang selanjutnya diberi tanda.....P-25;

30. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1432 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-26;

31. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1450 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi yang selanjutnya diberi tanda.....P-27;

32. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1418 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-28;

Halaman 75 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1440 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-29;
34. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1414 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-30;
35. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1457 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi yang selanjutnya diberi tanda.....P-31;
36. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1422 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-32;
37. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1423 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-33;
38. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1454 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-34;
39. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1455 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-35;
40. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1456 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-36;
41. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1436 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-37;
42. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1448 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-38;
43. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1452 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-39;

Halaman 76 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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)



44. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1451 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-40;
45. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1421 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-41;
46. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1431 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-42;
47. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1433 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-43;
48. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1434 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-44;
49. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1430 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-45;
50. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1445 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-46;
51. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1444 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-47;
52. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1420 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-48;
53. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1437 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-49;
54. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1453 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-50;

Halaman 77 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



55. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1438 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-51;
56. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1443 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-52;
57. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1439 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-53;
58. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1449 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-54;
59. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1447 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-55;
60. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1411 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-56;
61. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1414 Luas Tanah 208 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-57;
62. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1446 Luas Tanah: 149 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi yang selanjutnya diberi tanda.....P-58;
63. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1443 Luas Tanah: 151 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-59;
64. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1450 Luas Tanah: 209 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- selanjutnya diberi
tanda.....P-60;
65. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (Skpt) HGB Nomor:
1418 Luas Tanah: 259 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang
selanjutnya diberi
tanda.....P-61;
66. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor: 1440 Luas Tanah: 154 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi.
yang selanjutnya diberi
tanda.....P-62;
67. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor: 1457 Luas Tanah: 113 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi.
yang selanjutnya diberi
tanda.....P-63;
68. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor: 1422 Luas Tanah: 239 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi.
yang selanjutnya diberi
tanda.....P-64;
69. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor: 1423 Luas Tanah: 184 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi.
yang selanjutnya diberi
tanda.....P-65;
70. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor: 1454 Luas Tanah: 93 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi yang
selanjutnya diberi
tanda.....P-66;
71. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor: 1455 Luas Tanah: 94 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang
selanjutnya diberi
tanda.....P-67;
72. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor:1456 Luas Tanah: 95 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang
selanjutnya diberi
tanda.....P-68;

Halaman 79 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



73. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor: 1436 Luas Tanah: 111 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi.
yang selanjutnya diberi
tanda.....P-69;
74. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor: 1448 Luas Tanah: 221 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi.
yang selanjutnya diberi
tanda.....P-70;
75. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor:1452 Luas Tanah: 91 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang
selanjutnya diberi
tanda.....P-71;
76. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor:1451 Luas Tanah: 94 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang
selanjutnya diberi
tanda.....P-72;
77. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor: 1421 Luas Tanah: 212 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi.
yang selanjutnya diberi
tanda.....P-73;
78. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor: 1431 Luas Tanah: 102 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi.
yang selanjutnya diberi
tanda.....P-74;
79. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor: 1432 Luas Tanah: 102 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi.
yang selanjutnya diberi
tanda.....P-75;
80. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor: 1433 Luas Tanah: 102 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi yang
selanjutnya diberi
tanda.....P-76;
81. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor: 1434 Luas Tanah: 102 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi.

Halaman 80 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

yang selanjutnya diberi
tanda.....P-77;

82. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor: 1430 Luas Tanah: 234 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi.
yang selanjutnya diberi
tanda.....P-78;

83. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor: 1445 Luas Tanah: 148 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi.
yang selanjutnya diberi
tanda.....P-79;

84. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor: 1444 Luas Tanah: 146 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi.
yang selanjutnya diberi
tanda.....P-80;

85. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor: 1420 Luas Tanah: 182 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi.
yang selanjutnya diberi
tanda.....P-81;

86. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor: 1437 Luas Tanah: 123 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi.
yang selanjutnya diberi
tanda.....P-82;

87. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor:1453 Luas Tanah: 92 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang
selanjutnya diberi
tanda.....P-83;

88. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor:1438 Luas Tanah: 145 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi.
yang selanjutnya diberi
tanda.....P-84;

89. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB
Nomor:1443 Luas Tanah: 151 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi.
yang selanjutnya diberi
tanda.....P-85;

Halaman 81 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



90. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor:1439 Luas Tanah: 152 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-86;

91. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor:1449 Luas Tanah: 124 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-87;

92. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor:1447 Luas Tanah: 182 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi. yang selanjutnya diberi tanda.....P-88;

93. Fotokopi Price List / Daftar Harga Resmi Perumahan De Arcadia Milik PT. Citra Bangun Kreasi (PT. CBK). yang selanjutnya diberi tanda.....P-89;

94. Fotokopi Blangko Resmi Surat Pemesanan Rumah Milik PT. Citra Bangun Kreasi (PT. CBK). yang selanjutnya diberi tanda.....P-90;

95. Fotokopi Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan (SPDP) Nomor: B/128/VIII/2021/Reskrim Tanggal 12 Agustus 2021 Dikeluarkan Polres Cibinong Kabupaten Bogor Atas Dugaan Terjadinya Tindak Pidana Penggelapan Dengan Pemberatan Dan Atau Penggelapan Sebagaimana Dimaksud Dalam Pasal 374 K.U.H.Pidana Dan Atau Pasal 372 K.U.H.Pidana Yang Dilakukan Terlapor Dedi Sopian (Tergugat-XXXI). yang selanjutnya diberi tanda.....P-91;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Penggugat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya yaitu surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-91, kecuali surat bukti bertanda kecuali bukti P-1,P-5,P-7,P-8,P-23,P-24,P-89 dan P-91 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan semua bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

Halaman 82 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi Dedi Sukandi;

- Bahwa Saksi dilingkungan sebagai keamanan mencakup didalamnya ada proyek PT. Citra Bangun Kreasi tersebut namun Saksi bukan Security perumahan tersebut Saksi hanya mengamankan lingkungan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui lahan PT. Citra Bangun Kreasi tersebut awalnya milik siapa;
- Bahwa Saksi mengetahui lahan tersebut sebelum PT. Citra Bangun Kreasi dulu lahan tersebut lahan hamparan;
- Bahwa yang Saksi ketahui lahan tersebut milik Sdr.Haris dan sebelum Sdr.Haris milik Sdr.H. Nurjen;
- Bahwa saksi mengetahui saudara H.Nurjen membeli lahan tersebut dengan siapa;
- Bahwa menurut Saksi dibeli untuk Pembangunan perumahan milik Arcadia yang Saksi ketahui Arcadia tersebut milik perorangan bukan Perusahaan;
- Bahwa saksi tinggal dilingkungan tersebut tahun 2009;
- Bahwa Saksi tidak digaji hanya menjaga saja;
- Bahwa Saksi tinggal di ciberem disekitaran lingkungan PT. Citra Bangun Kreasi;
- Bahwa yang Saksi ketahui yang mengelola perumahan tersebut adalah Sdr.Rizal;
- Bahwa yang Saksi ketahui Sdr.Rizal menjual dengan Sdr.Iqbal dan Sdr.Tuti;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui ada atau tidaknya sertifikat rumah yang dijual oleh saudara Rizal;
- Bahwa bukti P-10 tersebut Saksi pernah melihatnya;
- Bahwa Satpol PP datang untuk menyegel perumahan yang akan dibangun;
- Bahwa Saksi digaji oleh warga secara langsung termasuk warga yang dari kompleks perumahan Arcadia;
- Bahwa saksi menjadi keamanan dilingkungan kampung tersebut sejak tahun 2009 sampai tahun 2018;
- Bahwa Saksi diangkat oleh warga menjadi keamanan;
- Bahwa ada yang mengelolanya awalnya Saksi tidak mengetahui siapa namanya pengelolanya namun sekarang Saksi mengetahui namanya Sdr.Didit dan Sdr.Rizal;

Halaman 83 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui bahwa pengelolanya adalah saudara Didit dan saudara Rizal sejak tahun 2009 sampai tahun 2018 karena Saksi berhenti bekerja;
- Bahwa Satpol PP menyegel perumah itu tahun 2018 akhir;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui mengapa Satpol PP menyegel rumah tersebut;
- Bahwa yang Saksi ketahui di Blok A pemborongnya ada Sdr.Rizal dan di Blok C Saksi tidak mengetahuinya;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

2. Saksi Didit Sutadi;

- Bahwa Saksi membantu mulai dari pembelian tanah awal pada saat pembebasan tanah Saksi ikut terlibat dalam hal pembebasan mulai dari perizinan, pengurusan sertifikat perumahannya sampai berjalannya perumahan ini di awal-awal jadi Saksi ikut membantu dalam hal sampai penjualan diawal-awal;
- Bahwa pada saat itu hubungan hukum saksi dengan PT. Citra Bangun Kreasi adalah Saksi tidak digaji melainkan ada kesepakatan perprojek;
- Bahwa Saksi ikut membantu pada tahun 2009 pertengahan sampai tahun 2016;
- Bahwa pada tahun 2009 lahan tersebut sudah milik PT. Citra Bangun Kreasi, Proses pembelian tanahnya dibeli dari siapa Saksi lupa Namanya sekarang orang tersebut sudah meninggal;
- Bahwa PT. Citra Bangun Kreasi membeli lahan tersebut dari beberapa orang tetapi lahan yang paling besar dibeli dari satu orang sisanya tambahan sedikit-sedikit kira-kira dibeli kurang dari 5 (lima) orang, luasnya kira-kira 1.2 hektar;
- Bahwa lahan tersebut ada yang sudah bersertifikat dan ada yang belum bersertifikat;
- Bahwa Saksi yang jadi juru bayarnya, Saksi membeli lahan tersebut atas nama PT. Citra Bangun Kreasi lalu keluarlah surat pelepasan hak kepada PT. Citra Bangun Kreasi setelah itu keluar induk sertifikat;
- Bahwa Saksi lupa yang sedetilnya pada tahun berapa lahan tersebut dibuatkan menjadi induk sertifikat atas nama PT. Citra Bangun Kreasi, tapi estimasi sekitar tahun 2011 atau tahun 2012;

Halaman 84 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari waktu 2009 sampai tahun 2016 yang ada saksi pada saat itu ada penjualan dari PT. Citra Bangun Kreasi kepada pihak lain/konsumen-konsumen, yang Saksi ketahui dijual kepada Sdr.Ryan, Sdr.Iqbal sampai proses KPRnya Saksi yang bantu;
- Bahwa saudara Ryan dan saudara Iqbal membeli itu selaku konsumen belinya dengan Saksi;
- Bahwa pada saat itu sudah ada dan sudah atas nama yang bersangkutan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Dedi Sofyan karena sama-sama marketing freelance oleh karena itu sesama marketing saling kenal;
- Bahwa tidak ada kaitannya antara Sdr. Dedi Sofyan dengan PT. Citra Bangun Kreasi sedangkan Saksi adalah yang membantu mulai dari pembebasan lahan, perizinan dan penjualan;
- Bahwa awalnya saksi tidak mengetahui saudara Dedi Sofyan menjual kepada konsumen lahan yang sudah dimiliki PT. Citra Bangun Kreasi, tapi sekarang menjadi tahu pada tahun 2018;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat milik PT. Citra Bangun Kreasi, sertifikat masih ditangan PT. Citra Bangun Kreasi;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat P-15.1, P-16, P-17 dan salah satu contoh sertifikat P-24, karena yang mengurus Saksi atas nama PT. Citra Bangun Kreasi, pada saat itu masih tetap atas nama PT. Citra Bangun Kreasi belum pernah dialihkan kecuali yang sudah terjual sertifikat sudah dialihkan kepada pembeli untuk P-24 itu adalah penjualan Sdr.Rizal;
- Bahwa Saksi di marketing sebelum freelance hubungan dengan PT. Citra Bangun Kreasi karena Sdr.Rizal rekan Saksi, Sdr.Rizal mengajak Saksi untuk membantu pembebasan lahan untuk PT. Citra Bangun Kreasi sampai pengurusan ijin, sampai pengurusan sertifikat dan penjualan;
- Bahwa Saksi memiliki kesepakatan tersendiri secara lisan dengan PT. Citra Bangun Kreasi yang diwakili Sdr.Rizal;
- Bahwa saudara Rizal tidak masuk dalam kepengurusan PT. Citra Bangun Kreasi, yang Saksi ketahui pemilik PT. Citra Bangun Kreasi adalah klan dari Sdr.Rizal;
- Bahwa Profesi saudara Rizal sama seperti Saksi yakni marketing;
- Bahwa Setelahnya Saksi membantu menjual namun bukan marketing resmi/freelance Saksi mendapat keuntungan apabila ada lebih;
- Bahwa ada kesepakatan yang disepakati semua kepengurusan tersebut dan Saksi mendapatkan keuntungan;

Halaman 85 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

Disclaimer

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



- Bahwa Saksi mengetahui bahwa saudara Dedi Sofyan bukan merupakan marketing dari PT. Citra Bangun Kreasi karena Saksi sering mengadakan pertemuan dengan Sdr.Rizal dan sering mengobrol walaupun Saksi sudah tidak lagi membantu PT. Citra Bangun Kreasi secara berkala kami sering koordinasi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui saudara Dedi Sofyan bertempat tinggal dikomplek Arcadia;
- Bahwa terakhir satu bulan yang lalu saksi terakhir datang ke komplek Arcadia;
- Bahwa saksi mengetahui komplek Arcadia sudah banyak dibangun perumahan;
- Bahwa saudara Rizal itu menjadi pengelola di perumahan Arcadia namun pengelola bukan karyawan hanya mengelola untuk memasarkan dan apabila ada penjualan kita yang mengurus sampai dengan KPRnya dulu sampai menunjuk kontraktornya kami yang melakukan;
- Bahwa saksi tidak mengelola lingkungan dari Arcadia pada saat itu belum terbentuk lingkungan sekarang seperti sudah dikelola oleh Sdr.Rizal seperti keamanan dan kebersihan lingkungan;
- Bahwa Saksi ikut dalam pemecahan PBB dan sertifikatnya;
- Bahwa Saksi lupa di rumah saudara Rizal ada benner penjualan atau tidak;
- Bahwa Rumah Sdr.Rizal menjadi base camp penjualan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat pada saat main kerumah saudara Rizal Para ergugat melakukan PPJB di rumah saudara Rizal;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan saudara Dedi Sofyan sekarang;
- Bahwa saudara Dedi Sofyan tersebut tidak bagian dari marketing namun diawal-awal pernah membantu memasarkan pada saat Saksi masih di PT. Citra Bangun Kreasi namun freelance tidak ada kaitan apapun dengan PT. Citra Bangun Kreasi;

Atas keterangan saksi tersebut, kuasa Penggugat membenarkannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3174105305620003 atas nama Meizia Irzani, selanjutnya diberi tanda.....T.I-1;



2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Perumahan Arcadia No : 031/PPJB/CBK/10/2018 selanjutnya diberi tanda.....T.I-2;
3. Fotokopi Kwitansi Booking Fee No. 002003 Tanggal 25-09-2018 sejumlah Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda.....T.I-3;
4. Fotokopi Kwitansi Pelunasan No. 002012 Tanggal 19-10-2018 sejumlah Rp. 400.000.000.- (empat ratus juta rupiah) selanjutnya diberi tanda.....T.I-4;
5. Fotokopi Surat Persetujuan Pembelian (SPP) atas nama Meizia Irzani, selanjutnya diberi tanda.....T.I-5;
6. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Bangunan tanggal 19/8/2019 selanjutnya diberi tanda.....T.I-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Jadwal AJB No. 013/SP/GBU/VIII/2019 tanggal 30 Agustus 2019 selanjutnya diberi tanda.....T.I-7;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat I tersebut telah dicocokkan dengan aslinya yaitu surat bukti bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-7 dan semua bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat I dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat I tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat III telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Surat Kuasa Pemberian Wewenang Khusus untuk Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (KU-PPJB). Tanggal 1 Mei 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.III-1;
2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 029/PPJB/CBK/06/2018. Tanggal 29 Juni 2018, antara Tergugat III dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. yang selanjutnya diberi tanda.....T.III-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok E. No. 3. LT 209 m2 LB 54 m2. Tanggal 23 Juni 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.III-3;
4. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) pembayaran pembelian 1 Unit Blok E. No. 3. LT 209 m2 LB 54 m2. Tanggal 29 Juni 2018.yang selanjutnya diberi tanda.....T.III-4;
5. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.43.216.650,-(empat puluh tiga juta dua ratus enam belas ribu enam ratus lima puluh rupiah) pembayaran biaya BPHTB dan AJB 1 Unit Blok DE. Arcadia Blok E-03 Tanggal 17 Februari 2020, yang selanjutnya diberi tanda.....T.III-5;
6. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Bangunan tanggal 10 Agustus 2019, yang selanjutnya diberi tanda.....T.III-6;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat III tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, kecuali bukti T.III-1 dan T.III-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat III dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat III tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat IV telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Surat Kuasa Pemberian Wewenang Khusus untuk Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (KU-PPJB). Tanggal 1 Mei 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.IV-1;
2. Fotokopi SHGB No. 1418/Sukamantri luas 259 m2. yang selanjutnya diberi tanda.....T.IV-2;
3. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 025/PPJB/CBK/09/2018. Tanggal 7 September 2018, antara Tergugat VI dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I.

Halaman 88 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia, yang selanjutnya diberi tanda..T.IV-3;

4. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok B. No. 1. Luas 259 m2. Tipe. 90 Tanggal 24 Juli 2018. Dibayarkan oleh Sdri. Lestari Khatartika (istri Tergugat IV), yang selanjutnya diberi tanda.....T.IV- 4;

5. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) berupa pembayaran DP 1 Unit Blok B. No. 1. Luas 259 m2. Tipe. 90 Tanggal 25 Juli 2018.Dibayarkan oleh Sdri. Lestari Khatartika (istri Tergugat IV), yang selanjutnya diberi tanda.....T.IV-5;

6. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.400.000.000,- berupa pembayaran pelunasan. Unit Blok B. No. 1. Luas 259 m2. Tipe. 90 Tanggal 25 Juli 2018.Dibayarkan oleh Sdri. Lestari Khatartika (istri Tergugat IV), selanjutnya diberi tanda.....T.IV -6;

7. Fotokopi Surat Persetujuan Pembelian (SPP) Perhitungan Kewajiban Pembayaran, yang selanjutnya diberi tanda.....T.IV-7;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat IV tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, kecuali bukti T.IV-1, T.IV -2 dan T.IV-6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat IV dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat IV tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat VI telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Surat Kuasa Pemberian Wewenang Khusus untuk Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (KU-PPJB). Tanggal 1 Mei 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.VI-1;

2. Fotokopi SHGB No. 1414/Sukamantri luas 208 m2, yang selanjutnya diberi tanda.....T.VI-2;

Halaman 89 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



3. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 034/PPJB/CBK/11/2018. Tanggal 16 November 2018, antara Tergugat VI dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia, yang selanjutnya diberi tanda..T.VI-3;

4. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok A. No. 6. Luas 208 m2. Tanggal 8 November 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.VI-4;

5. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) berupa pembayaran DP-1. Unit Blok A. No. 6. Luas 208 m2. Tanggal 15 November 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.VI-5;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat VI tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, kecuali bukti T.VI-1 dan T.VI-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat VI dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat VI tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat VII telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Surat Kuasa Pemberian Wewenang Khusus untuk Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (KU-PPJB). Tanggal 1 Mei 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.VII-1;

2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 002/PPJB/CBK/07/2018. Tanggal 16 Juli 2018, antara Tergugat VII dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia, yang selanjutnya diberi tanda.....T.VII-2;

3. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit rumah perumahan arcadia Blok E-11 Tipe 36 LT 113 m2, yang selanjutnya diberi tanda.....T.VII-3;



4. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) berupa pembayaran titipan Booking. 1 Unit rumah perumahan arcadia Blok E-11 Tipe 36 LT 113 m2, yang selanjutnya diberi tanda.....T.VII-4;

5. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) berupa pembayaran pelunasan, 1 Unit rumah perumahan arcadia Blok E-11 Tipe 36 LT 113 m2. Tanggal 16 Juli 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.VII-5;

6. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Bangunan tanggal 22 Juni 2019, selanjutnya diberi tanda.....T.VII-6;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat VII tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, kecuali bukti T.VII-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat VII dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat VII tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat VIII telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Surat Kuasa Pemberian Wewenang Khusus untuk Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (KU-PPJB Tanggal 1 Mei 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.VIII-1;

2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 024/PPJB/CBK/08/2018. Tanggal 28 Agustus 2018, antara Tergugat VIII dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. yang selanjutnya diberi tanda TVIII-2;

3. Fotokopi SHGB No. 1422/Sukamantri luas 229 m2, selanjutnya diberi tanda.....T.VIII -3;

4. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) berupa pembayaran titipan Booking. 1 Unit rumah perumahan arcadia Blok E-11 Tipe 36 LT 113 m2, yang selanjutnya diberi tanda.....T.VIII-4;



5. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) berupa pembayaran DP-1 tanggal 9 Agustus 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.VII-5;
6. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) berupa pembayaran DP-2. Tanggal 24 Agustus 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.VIII-6;
7. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) berupa pembayaran DP-2. Tanggal 27 Agustus 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.VIII-7;
8. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp. 100.000.000,-,- (seratus juta rupiah) berupa pembayaran pelunasan. Tanggal 30 Agustus 2018. yang selanjutnya diberi tanda.....T.VIII-8;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat VIII tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, kecuali bukti T.VIII-1 dan T.VIII-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat VIII dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat VIII tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat IX telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Surat Kuasa Pemberian Wewenang Khusus untuk Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (KU-PPJB). Tanggal 1 Mei 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.IX-1;
2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 004/PPJB/CBK/07/2018. Tanggal 13 Juli 2018, antara Tergugat IX dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia, yang selanjutnya diberi tanda.....T.IX-2;
3. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit rumah perumahan arcadia Blok C-1 tanggal 29 Mei 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.IX-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) berupa pembayaran DP-1. Unit rumah perumahan arcadia Blok C-1, yang selanjutnya diberi tanda.....T.IX-4;
5. Fotokopi Kwitansi pelunasan unit blok C-1 perumahan arcadia Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) tanggal 13 Agustus 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.IX-5;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat IX tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, kecuali bukti T.IX-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat IX dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat IX tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat X telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Bangunan tanggal 22 Juni 2019, yang selanjutnya diberi tanda.....T.X-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Jadwal AJB tanggal 02 September 2019, yang selanjutnya diberi tanda.....T.X-2;
3. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Perumahan Arcadia No:010/PPJB/CBK/06/2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.X-3;
4. Fotokopi Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Perumahan Arcadia, yang selanjutnya diberi tanda.....T.X-4;
5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pembelian unit rumah Blok E No 8 LT.93 LB36 Cash I sebesar Rp.112.500.000,- (seratus dua belas juta lima ratus rupiah) yang no: 000226 dan Kwitansi pembayaran Pelunasan Perumahan Blok E No 8 LT.93 LB36 sebesar Rp7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) no:000298, yang selanjutnya diberi tanda.....T.X-5;
6. Fotokopi Kwitansi Titipan untuk biaya Surat-surat (Perumahan Arcadia type 36 blok E No.8 sebesar Rp.12.000.000,-(dua belas juta rupiah) dan Kwitansi pembayaran Booking Pee Pembelian unit Blok E.8 sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah), yang selanjutnya diberi tanda.....T.X-6;

Halaman 93 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat X tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat X dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat X tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat XI telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotocopy Kwitansi No. 2187/INV/GBU/IX/2019 tertanggal 2 Oktober 2019 sejumlah Rp. 20.103.750.- (dua puluh juta seratus tiga ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti.....T.XI-1;
2. Fotocopy Berita Acara Serah Terima Bangunan, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.XI-2;
3. Fotokopi Kwitansi No. 001196 tertanggal 04 Juni 2018 sejumlah Rp. 150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) dan Kwitansi No. 001197 tertanggal 04 Juni 2018 sejumlah Rp.90.000.000.- (Sembilan puluh juta rupiah) selanjutnya diberi tanda bukti.....T.XI-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Jadwal AJB, yang selanjutnya diberi tanda bukti.....T.XI-4;
5. Fotokopi surat jawaban Pemasangan baru Listrik dari PLN Noreg :X538310511604126480, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.XI-5;
6. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan De Arcadia No.008/PPJB/CBK/06/2018, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.XI-6;
7. Fotokopi surat jawaban Pemasangan baru Listrik dari PLN Noreg: X538310511604126492, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.XI-7;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat XI tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat XI dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat XI tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa di Persidangan pihak Tergugat XII tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Halaman 94 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat XIII telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3271025707600004 atas nama RR. Andrien SW, selanjutnya diberi tanda.....T.XIII-1;
2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Perumahan Arcadia No : 018/PPJB/CBK/10/2018, selanjutnya diberi tanda.....T.XIII-2;
3. Fotokopi Surat Pemesanan Rumah Blok E 1 Luas Bangunan 54 m2 dan Luas Tanah 221 m2 oleh RR Andrien SW, selanjutnya diberi tanda..T.XIII-3;
4. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Bangunan tanggal 19/8/2019, selanjutnya diberi tanda.....T.XIII-4;
5. Fotokopi Kwitansi Booking Fee No. 000280 Tanggal 18-07-2018 sejumlah Rp. 5.000.000.- (lima juta Rupiah), selanjutnya diberi tanda.....T.XIII-5;
6. Fotokopi Kwitansi DP 1 No. 001223 tanggal 30-07-2018 sejumlah Rp 140.000.000.-(seratus empat puluh juta rupiah) selanjutnya diberi tanda.....T.XIII-6;
7. Fotokopi Kwitansi Pelunasan No. 000277 tanggal 13-09-2018 sejumlah Rp. 140.000.000.-(seratus empat puluh juta rupiah, selanjutnya diberi tanda.....T.XIII-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Jadwal AJB No. 011/SP/GBU/IX/2019 tanggal 2 September 2019, selanjutnya diberi tanda.....T.XIII-8;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat XIII tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat XIII dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat XIII tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat XIV telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Surat Kuasa Pemberian Wewenang Khusus untuk Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (KU-PPJB). Tanggal 1 Mei 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XIV-1;

Halaman 95 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 012/PPJB/CBK/06/2018. Tanggal 9 Juni 2018, antara Tergugat XIV dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XIV-2;
3. Fotokopi Surat Pemesanan Rumah. No. 012/SPR/CBK/06/2018. Tanggal 31 Mei 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XIV-3;
4. Fotokopi SHGB No. 1452/Sukamantri luas 92 m2, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XIV-4;
5. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok E. No. 6. LT 92 m2 LB 36 m2. Tanggal 31 Mei 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XIV-5;
6. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) berupa pembelian 1 Unit Blok E. No. 6. LT 92 m2 LB 36 m2, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XIV-6;
7. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.19.600.000,- (sembilan belas juta enam ratus ribu rupiah) berupa pembayaran pengurusan surat-surat rumah 1 Unit Blok E. No. 6. LT 92 m2 LB 36 m2, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XIV-7;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat XIV tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, kecuali bukti T.XIV-1 dan T.XIV-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Meterai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat XIV dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat XIV tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat XV telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Surat Kuasa Pemberian Wewenang Khusus untuk Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (KU-PPJB). Tanggal 1 Mei 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XV-1;

Halaman 96 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

2. Fotokopi Surat Pemesanan Rumah. No. 017/SPR/CBK/06/2018. Tanggal 31 Mei 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XV-2;

3. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 017/PPJB/CBK/06/2018. Tanggal 24 Oktober 2018, antara Tergugat XV dengan Penggugat/ Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XV-3;

4. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) berupa pembayaran DP I Pembelian Unit Blok E. No. 5. Tanggal 8 Juni 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XV-4;

5. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp. 5.000.000,- berupa pembayaran Unit Blok E. No. 5, selanjutnya diberi tanda.....T.XV-5;

6. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp70.000.000, (tujuh puluh juta rupiah) berupa pelunasan pembayaran Unit Blok E. No. 5, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XV-6;

7. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.19.929.900,- (sembilan belas juta sembilan ratus dua puluh sembilan ribu sembilan ratus rupiah berupa pembayaran pengurusan surat-surat AJB dan BPHTB Unit Blok E. No. 5. Tanggal 17 Februari 2020, yang selanjutnya diberi tanda..... T.XV-7;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat XV tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, kecuali bukti T.XV-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat XV dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat XV tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat XVI telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3174044508720013 atas nama Leisna Sussaltina, selanjutnya diberi tanda.....T.XVI-1;

Halaman 97 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Perumahan Arcadia No : 023/PPJB/CBK/009/ 2018, selanjutnya diberi tanda.....T.XVI-2;
3. Fotokopi Kwitansi Booking Fee Tanggal 05-08-2018 sejumlah Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah) dan Kwitansi DP 1 tanggal 15-08-2018 sejumlah Rp 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda.....T.XVI-3;
4. Fotokopi Kwitansi Pelunasan tanggal 13-09-2018 sejumlah Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda.....TXVI-4;
5. Fotokopi Surat Persetujuan Pembelian (SPP) atas nama Leisna Sussaltina, selanjutnya diberi tanda.....T.XVI-5;
6. Fotokopi Foto Rumah Blok B 05, selanjutnya diberi tanda.....TXVI-6;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat XVI tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat XVI dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat XVI tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat XIX telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3172054804720003 atas nama Meliana Setiawati, selanjutnya diberi tanda.....T.XIX-1;
2. Fotokopi Kwitansi DP 1 No: 000284 tanggal 11-07-2018 sejumlah Rp20.000.000.- (dua puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda.....T.XIX-2;
3. Fotokopi Kwitansi DP 2 No: 000300 tanggal 23-07-2018 sejumlah Rp130.000.000.- (seratus tiga puluh juta rupiah, selanjutnya diberi tanda.....T.XIX-3;
4. Fotokopi Kwitansi Pelunasan No: 000260 tanggal 20-08-2018 sejumlah Rp130.000.000.- (seratus tiga puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda.....T.XIX-4;



5. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Perumahan Arcadia No : 023/PPJB/CBK/07/2018, selanjutnya diberi tanda.....T.XIX-5;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat XIX tersebut telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda T.XIX-1, T.XIX-2 dan T.XIX-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi meterai cukup sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat XIX dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat XX tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat XX telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Surat Kuasa Pemberian Wewenang Khusus untuk Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (KU-PPJB). Tanggal 1 Mei 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XX-1;
2. Fotokopi Surat Pemesanan Rumah Blok D. No.11. luas 148 m2 Type 90, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XX-2;
3. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 041/PPJB/CBK/V/2018. Tanggal 9 Mei 2019, antara Tergugat XX dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia, selanjutnya diberi tanda.....T.XX-3;
4. Fotokopi SHGB No. 1445/Sukamantri luas 148 m2, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XX-4;
5. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok D. No. 11. Perum Arcadia. Tanggal 14 Mei 2019, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XX-6;
6. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) berupa pembayaran DP 1. Unit Blok D. No. 11. Perum Arcadia. Tanggal 24 Mei 2019, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XX-7;



7. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) berupa pembayaran DP 1. Unit Blok D. No. 11. Perum Arcadia. Tanggal 26 Juni 2019, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XX-7;

8. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Bangunan tanggal 6 April 2020, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XX-8;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat XX tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, kecuali bukti T.XX-1, T.XX-3 dan T.XX-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat XX dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat XX tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat XXI telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan De Arcadia No.036/PPJB/CBK/IV/2019, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.XXI-1;
2. Fotocopy Kwitansi No. 001246 pemesanan (Reservasi) pembelian rumah type 90 blok D/10 Tanggal 30-3-2019 sejumlah Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti.....T.XXI-2;
3. Fotocopy Resi transfer uang via ATM senilai Rp.20.000.000(dua puluh juta rupiah) dengan 2 tahapan transfer masing-masing @ Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti.....T.XXI-3;
4. Fotocopy Aplikasi/Formulir transfer debit rekening (pemindah bukuan dari rekening suami tergugat XXI ke rekening BCA atas nama PT.GBU senilai Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) selanjutnya diberi tanda bukti.....T.XXI-4;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat XXI tersebut telah diperiksa dan semuanya berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi materai yang cukup sehingga sesuai ketentuan Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat XXI dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat XXI tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat XXII telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Surat Kuasa Pemberian Wewenang Khusus untuk Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (KU-PPJB). Tanggal 1 Mei 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXII-1;
2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 041/PPJB/CBK/V/2018. Tanggal 9 Mei 2019, antara Tergugat XX dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia, selanjutnya diberi tanda.....T.XXII-2;
3. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok B. No. 3. luas 182 m2. Type 90, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXII-3;
4. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) berupa pembayaran DP 1. Unit B. No. 3. Tanggal 31 Juli 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXII-4;
5. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) berupa pembayaran DP 2. Unit B. No. 3. Tanggal 10 Agustus 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXII-5;
6. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp. 100.000.000,- ,(seratus juta rupiah) berupa pembayaran DP 2. Unit B. No. 3. Tanggal 30 Agustus 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXII-6;
7. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) berupa pembayaran DP 2. Unit B. No. 3. Tanggal 15 Oktober 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXII-7;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat XXII tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, kecuali bukti T.XXII-1, T.XXII-2 dan T.XXII-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa

Halaman 101 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperlihatkan aslinya, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat XXII dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat XXII tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat XXIII telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan De Arcadia No.026/PPJB/CBK/009/2019, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.XXIII-1;
2. Fotocopy Kwitansi No. 002075 tertanggal 10 Juli 2018 sejumlah Rp.5.000.000.- (lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti.....T.XXIII-2;
3. Fotocopy Surat Persetujuan Pembelian, diberi tanda bukti.....T.XXIII-3;
4. Fotocopy Aplikasi/Formulir kiriman uang kepada Pihak Manajemen PT.GBU senilai Rp.245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti.....T.XXIII-4;
5. Fotocopy Kwitansi No. 001185 senilai Rp.245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) pelunasan unit rumah blok D-2 perumahan De Arcadia, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.XXIII-5;
6. Fotocopy Berita Acara Serah Terima Bangunan tertanggal 19 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.XXIII-6;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat XXIII tersebut telah dicocokkan dan semuanya berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat XXIII dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat XXIII tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat XXIV telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Surat Kuasa Pemberian Wewenang Khusus untuk Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Ketentuan

Halaman 102 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (KU-PPJB). Tanggal 1 Mei 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXIV-1;

2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 029/PPJB/CBK/06/2018. Tanggal 29 Juni 2018, antara Tergugat XXIV dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia, yang selanjutnya diberi tanda...T.XXIV-2;

3. Fotokopi SHGB No. 1453/Sukamantri luas 92 m2, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXIV-3;

4. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok E. No. 7. LT 92 m2 LB 36 m2. Tanggal 18 Juli 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXIV-4;

5. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) berupa pembayaran DP 1. Unit Blok E. No. 7. LT 92 m2 LB 36 m2. Tanggal 25 Juli 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXIV-5;

6. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) berupa pembayaran pelunasan Unit Blok E. No. 7. LT 92 m2 LB 36 m2. Tanggal 25 Juli 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXIV-6;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat XXIV tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, kecuali bukti T.XXIV-1 dan T.XXIV-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat XXIV dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat XXIV tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat XXV telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Surat Kuasa Pemberian Wewenang Khusus untuk Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (KU-PPJB). Tanggal 1 Mei 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXV-1;



2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 025/PPJB/CBK/06/2018. Tanggal 29 Agustus 2018, antara Tergugat XXV dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXV-2;
3. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- (lima ribu rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok D. No. 3. LT 145 m2 LB 54 m2. Tanggal 28 Agustus 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXV-3;
4. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) pembayaran pelunasan 1 Unit Blok D. No. 3. LT 145 m2 LB 54 m2, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXV-4;
5. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.32.100.000,- (tiga puluh dua juta seratus ribu rupiah) pembayaran biaya BPHTB dan AJB 1 Unit Blok D. No. 3. LT 145 m2 LB 54 m2. Tanggal 17 Februari 2020, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXV-5;
6. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Bangunan tanggal 9 September 2019, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXV-6;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat XXV tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, kecuali bukti T.XXV-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat XXV dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat XXV tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat XXVI telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Surat Kuasa Pemberian Wewenang Khusus untuk Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (KU-PPJB). Tanggal 1 Mei 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXVI-1;
2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 033/PPJB/CBK/10/2018. Tanggal 25 Oktober



2018, antara Tergugat XXVI dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXVI-2;

3. Fotokopi SHGB No. 1443/Sukamantri luas 90 m2, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXVI-3;

4. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- (lima ribu rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok D. No. 9. Perum Arcadia. Tanggal 13 Oktober 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXVI-4;

5. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) berupa pembayaran DP 1. Unit Blok D. No. 9. Perum Arcadia. Tanggal 23 Oktober 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXVI-5;

6. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) berupa pembayaran DP 2. Unit Blok D. No. 9. Perum Arcadia. Tanggal 10 November 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXVI-6;

7. Fotokopi sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) berupa pembayaran pelunasan. Unit Blok D. No. 9. Perum Arcadia. Tanggal 27 Desember 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXVI-7;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat XXVI tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, kecuali bukti T.XXVI-1 dan T.XXVI-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat XXVI dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat XXVI tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat XXVII telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Surat Kuasa Pemberian Wewenang Khusus untuk Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Ketentuan Umum Perjanjian, Pengikatan Jual Beli (KU-PPJB). Tanggal 1 Mei 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXVII-1;



2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 021/PPJB/CBK/08/2018. Tanggal 15 Agustus 2018, antara Tergugat XXVII dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXVII-2;

3. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima ribu rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok D. No. 5. Perum Arcadia. LT 152 m2 LB 90 m2. Tanggal 4 Agustus 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXVII-3;

4. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) berupa pembayaran DP 1. Unit Blok D. No. 5. Perum Arcadia. Tanggal 15 Agustus 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXVII-4;

5. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) berupa pembayaran pelunasan. Unit Blok D. No. 5. Perum Arcadia. Tanggal 8 September 2018, yang selanjutnya diberi tanda.....T.XXVII-5;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat XXVII tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, kecuali bukti T.XXVII-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat XXVII dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat XXVII tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat XXIX telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Penduduk NIK 3201131901940005 atas nama GFX Angelo Fernando, selanjutnya diberi tanda.....T.XXIX-1;

2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Perumahan Arcadia No : 023/PPJB/CBK/06/2018, selanjutnya diberi tanda.....T.XXIX-2;



3. Fotokopi Kwitansi Booking tanggal 7 Juni 2018 sebesar Rp 5.000.000.- (lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda.....T.XXIX-3;
4. Fotokopi Kwitansi Booking tanggal 9 Juni 2018 sebesar Rp 5.000.0000.- (lima juta rupiah) dan tanggal 28 Juni 2018 sebesar Rp 255.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda.....T.XXIX-4;
5. Fotokopi Kwitansi Booking tanggal 10 Nopember 2018 sebesar Rp5.000.000.- (lima juta rupiah) dan Rp 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda.....T.XXIX-5;
6. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Bangunan Rumah Blok D 15 Arcadia, selanjutnya diberi tanda.....T.XXIX-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris dari Desa Kedung Waringin Kecamatan Bojogngede, selanjutnya diberi tanda.....T.XXIX-7,
8. Fotokopi SPPT-PBB tahun 2018 dengan NOP 32.03.098.007.003-0278.0, selanjutnya diberi tanda.....T.XXIX-8;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat XXIX tersebut telah dicocokkan dan semuanya berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat XXIX dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat XXIX tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat I, Tergugat XIII, Tergugat XVI, Tergugat XIX dan Tergugat XXIX telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Screenshoot berita Detik News Selasa 23 Mei 2006, selanjutnya diberi tanda.....T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-A;
2. Fotokopi Foto Basement 2 dan 3 Gedung Bakrie II sudah menjadi Gedung Bappenas), selanjutnya diberi tanda.....T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX -B;
3. Fotokopi Foto Depan Gedung BAPPENAS, selanjutnya diberi tanda.....T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-C;
4. Fotokopi Surat Kuasa Pemberian Wewenang Khusus dan Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Ketentuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (KU-PPJB) dari Aris NIK 0952023003610429 kepada Dedi Sopian NIK 3201282512720003 tanggal 01 Mei 2018, selanjutnya diberi tanda.....T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-D;

5. Fotokopi Foto pertemuan Dedi Sopian Dirut PT. GBU dan Syamsu Rizal wakil dari PT. CBK, dengan sebagian pembeli rumah di Arcadia, selanjutnya diberi tanda.....T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-E;

6. Fotokopi Foto Dedi Sopian Dirut PT. GBU dengan Pak Haji (Nur Zein) pemilik dan pemegang Sertipikat rumah-rumah di Arcadia, selanjutnya diberi tanda.....T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-F;

7. Transkrip Pembicaraan Warga Arcadia dari rekaman, selanjutnya diberi tanda.....T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-G;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat Tergugat I, Tergugat XIII, Tergugat XVI, Tergugat XIX dan Tergugat XXIX tersebut telah dicocokkan merupakan fotocopy dari printout dan telah diberi meterai cukup, kecuali bukti TI, TXIII, TXVI, TXIX, TXXIX-A sampai dengan bukti TI, TXIII, TXVI, TXIX, TXXIX-F berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Meterai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat Tergugat I, Tergugat XIII, Tergugat XVI, Tergugat XIX dan Tergugat XXIX dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di Persidangan Kuasa Tergugat I, Tergugat XIII, Tergugat XVI, Tergugat XIX dan Tergugat XXIX tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa terhadap obyek Gugatan dalam perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 14 Februari 2025, yang selengkapny materi Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya pada persidangan hari Kamis, tanggal 6 Maret 2025 dalam sistem elektronik, selengkapny mengenai materi Kesimpulan Para Pihak tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal lain yang akan diajukan dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terungkap di persidangan sebagaimana tersebut dalam berita acara sidang, sepanjang belum termuat

Halaman 108 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



dalam Putusan ini, untuk singkatnya harus dipandang telah tercakup, telah dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa mengenai tata cara penyelesaian / memutus eksepsi, Pasal 136 HIR memberikan pedoman sebagai berikut: "Tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara";

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1979, hal. 81);

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok alasan dari Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX adalah:

1. Eksepsi Kompetensi Relatif (Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX);
2. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) (Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX);



3. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscur Libel) (Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX);
4. Eksepsi Penggugat Tidak Berwenang Dalam Mengajukan Gugatan (Legitima Persona Standi In Judicio) (Eksepsi Tergugat I, Tergugat XIII, Tergugat XVI, Tergugat XIX, dan Tergugat XXIX);
5. Eksepsi Gugatan Salah Pihak (Error In Persona) (Eksepsi Tergugat I, Tergugat XIII, Tergugat XVI, Tergugat XIX, dan Tergugat XXIX);
6. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur (Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XX, Tergugat XXII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI dan Tergugat XXVII);
7. Eksepsi Materiel Perjanjian Mengandung Unsur Dugaan Penipuan (Exceptio Doli Mali) (Eksepsi Tergugat XXI dan Tergugat XXIII);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX tersebut dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

- A.1. Eksepsi Kompetensi Relatif** (Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX mengenai Kompetensi Relatif tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela secara elektronik pada persidangan hari Jumat, tanggal 1 November 2024, yang amar putusannya pada pokoknya menolak eksepsi Para Tergugat mengenai kewenangan mengadili secara Relatif;

Halaman 110 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Ad.2. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium) (Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX);

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat XIX dan Tergugat XXIX dalam eksepsinya mendalilkan bahwa oleh karena Penggugat tidak menjadikan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Pihak berperkara dalam gugatannya, padahal pihak lain tersebut memiliki peran dan kepentingan untuk mempertahankan haknya, telah menyebabkan pihak-pihak berperkara dalam perkara a quo menjadi tidak lengkap, sehingga gugatan Penggugat tersebut dalam perkara ini haruslah dikualifisir sebagai gugatan yang kurang pihak (plurium litis consortium);

Menimbang, bahwa Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XX, Tergugat XXII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI dan Tergugat XXVII dalam eksepsinya mendalilkan bahwa oleh karena Penggugat tidak menyertakan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai pihak yang berwenang menentukan status kepemilikan tanah dan selaku pihak yang menerbitkan sertifikat terkait, maka jelas Gugatan a quo tidak sempurna karena kurang pihak, dengan demikian kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar kiranya menolak seluruh isi Gugatan a quo atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Tergugat XVI dalam eksepsinya mendalilkan bahwa oleh karena Penggugat tidak menjadikan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Pihak berperkara dalam gugatannya, padahal pihak lain tersebut memiliki peran dan kepentingan untuk mempertahankan haknya, telah menyebabkan pihak-pihak berperkara dalam perkara a quo menjadi tidak lengkap, sehingga gugatan Penggugat tersebut dalam perkara ini haruslah dikualifisir sebagai gugatan yang kurang pihak (plurium litis consortium);

Menimbang, bahwa Tergugat XXI dalam eksepsinya mendalilkan bahwa untuk mengetahui status kepemilikan terkait objek gugatan yaitu tanah dan bangunan yang terletak di perumahan De Arcadia, Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor, maka penggugat harus menarik Kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Bogor sebagai pihak Tergugat/ Turut Tergugat. Dikarenakan penggugat tidak menarik BPN Kab. Bogor sebagai pihak tergugat/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

turut tergugat maka karena kurang pihak, Gugatan Penggugat Harus ditolak/ tidak diterima.

Menimbang, bahwa Tergugat XXIII dalam eksepsinya mendalilkan bahwa untuk mengetahui status kepemilikan terkait objek gugatan yaitu tanah dan bangunan yang terletak di perumahan De Arcadia, Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor, maka penggugat harus menarik Kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Bogor sebagai pihak Tergugat/ Turut Tergugat. Dikarenakan penggugat tidak menarik BPN Kab. Bogor sebagai pihak tergugat/ turut tergugat maka karena kurang pihak, Gugatan Penggugat Harus ditolak/ tidak diterima.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX tersebut, Penggugat telah menanggapinya dalam Repliknya yang mendalilkan bahwa Para Tergugat mendalilkan terkait kurang Pihak, Perlu Penggugat sampaikan bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum untuk melindungi Hak Penggugat, bukan Gugatan sengketa pemilikan tanah sehingga tidak Perlu mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dikarenakan Penggugat tidak Pernah memperjual-belikan Tanah milik Penggugat a-quo kepada Para Tergugat sehingga tidak perlu adanya keterlibatan dari Pihak BPN, sehingga sudah tepat apa yang diajukan oleh Penggugat dimana mengajukan Gugatan Terhadap Para Tergugat dan tidak melibatkan Badan Pertanahan Nasional karena belum ada kewenangan dari BPN, sehingga Gugatan Penggugat sudah sepatutnya diterima oleh Pengadilan Negeri Bogor dan tidak mengandung unsur Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX serta Replik Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat untuk menempatkan seseorang menjadi pihak pada suatu gugatan adalah hak dan kewenangan dari Penggugat, akan tetapi untuk lengkap dan sempurnanya suatu gugatan sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya harus pula memperhatikan pihak-pihak yang harus diikutsertakan atau ditarik sebagai pihak,

Halaman 112 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



sehingga memenuhi syarat formil gugatan supaya nantinya apa yang digugat tersebut apabila dikabulkan oleh Majelis Hakim dapat dilaksanakan (tidak illusoir atau sia-sia);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim materi eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX ini sudah masuk wilayah pokok perkara yaitu mengenai pembuktian sejauh mana peran pihak-pihak yang terkait dalam perkara ini atau peran orang lain yang tidak dijadikan pihak-pihak dalam perkara ini termasuk pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat. Untuk mengetahui hal tersebut harus dibuktikan terlebih dulu pokok perkaranya. Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas eksepsi ini patut untuk ditolak;

Ad.3. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel) (Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX);

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat XIX dan Tergugat XXIX dalam eksepsinya mendalilkan bahwa Penggugat dalam posita gugatan point 25 menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana termaktub dalam Pasal 1365 KUHPdata sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, namun gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah mengenai adanya kelalaian dari Pihak Tergugat sebagaimana yang Penggugat sampaikan pada Point 26 gugatan yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah lalai, sehingga gugatan tersebut tidak dapat dipahami secara sempurna oleh Para Tergugat, apakah gugatan aquo adalah gugatan perbuatan melawan hukum ataukah wanprestasi karena Penggugat menyatakan adanya kelalaian dari Para Tergugat. Dan oleh karenanya bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, terlebih antara Perihal Gugatan, Posita maupun Petitum Penggugat tidak saling berkaitan yaitu gugatan Penggugat Perihal : Gugatan Perbuatan Melawan hukum, namun dalam Petitum Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar membatalkan perjanjian pengikatan jual beli sehingga Gugatan menjadi "Kabur Dan Tidak Jelas" (obscur libel);

Halaman 113 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Menimbang, bahwa Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XX, Tergugat XXII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI dan Tergugat XXVII dalam eksepsinya mendalilkan bahwa Gugatan a quo termasuk sebagai Gugatan yang tidak jelas/kabur dikarenakan Tidak Ada Satupun Uraian Dalam Posita Yang Secara Rinci Menjelaskan Dan Menguraikan Mengenai Nomor Ppjb, Tanggal Ppjb, Harga Transaksi, Luas Tanah Yang Jadi Objek Ppjb, Apa, Kapan, Bagaimana Proses Penjualan Bidang Tanah Dan Bangunan Di Perumahan Arcadia, Batas-Batas Tanah Masing-Masing, Dan Siapa Pihak Penjual Dan/Atau Pembelinya Di Dalam Ppjb Tersebut. Seharusnya Penggugat menguraikan secara rinci dan jelas PPJB yang didalilkan Penggugat, yaitu Penggugat harus menguraikan secara rinci sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) PPJB yang didalilkan dibuat oleh Para Tergugat. Petitum atau tuntutan dalam gugatan yang baik, tidak diperbolehkan hanya menyebutkan secara umum PPJB karena akan berakibat petitum tersebut tidak dapat dilaksanakan sehingga menyebabkan gugatan tidak jelas (obscuur libel);

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XX, Tergugat XXII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI dan Tergugat XXVII dalam eksepsinya juga mendalilkan bahwa petitum dan posita Gugatan Penggugat saling bertentangan, sehingga kumulasi keduanya dalam satu gugatan tidak dapat dibenarkan. Pandangan ini merupakan pendirian yang paling dominan diikuti dari sejumlah putusan, misalnya Putusan Nomor 1875 K/Pdt/1984 pada tanggal 24 April 1986, dan Putusan Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, yang pada pokoknya menyatakan kumulasi gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi harus diselesaikan dengan gugatan yang terpisah. Pasal 1238 KUHPerdara masuk ke dalam ranah perjanjian/kontrak, sedangkan Pasal 1365 KUHPerdara adalah ranah perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, maka Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Tergugat XVI dalam eksepsinya mendalilkan bahwa Penggugat dalam posita gugatan point 25 menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana termaktub dalam Pasal 1365 KUHPerdara sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, namun gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah mengenai adanya kelalaian dari Pihak Tergugat sebagaimana yang Penggugat sampaikan pada Point 26 gugatan yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah lalai, sehingga gugatan

Halaman 114 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak dapat dipahami secara sempurna baik oleh Para Tergugat maupun Majelis hakim yang memeriksa perkara Aquo, apakah gugatan aquo adalah gugatan perbuatan melawan hukum ataukah wanprestasi karena Penggugat menyatakan adanya kelalaian dari Para Tergugat. Dan oleh karenanya bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, terlebih antara Perihal Gugatan, Posita maupun Petitum Penggugat tidak saling berkaitan yaitu gugatan Penggugat Perihal : Gugatan Perbuatan Melawan hukum, namun dalam Petitum Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar membatalkan perjanjian pengikatan jual beli sehingga Gugatan menjadi "Kabur Dan Tidak Jelas" (obscuur libel);

Menimbang, bahwa Tergugat XXI dalam eksepsinya mendalilkan bahwa terkait PPJB, yakni mengenai objek gugatan tidak diuraikan secara jelas dan rinci tanggal pembuatan dan penandatanganan PPJB dan siapa saja para pihak yang membuat kesepakatan, dan apa yang menjadi objek jual belinya, mengenai harga yang disepakati, dst.... Bahwa pada gugatan ada pertentangan antara Posita dan Petitum angka 26 halaman 20, dimana bagian Posita dasar hukumnya Pasal 1238 BW/ Kitab Undang-undang Hukum perdata, dst..., pasal 1238 BW yaitu Buku III (Terkait Perikatan) Bab ke satu bagian kedua menjelaskan Perikatan yang lahir dari Perjanjian, sedangkan pada bagian petitum Penggugat meminta agar para Tergugat dinyatakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dimana hal tersebut diatur dalam Buku III KUHPerdota Bab Kesatu Bagian Ketiga, sehingga Gugatan menjadi "Kabur Dan Tidak Jelas" (obscuur libel);

Menimbang, bahwa Tergugat XXIII dalam eksepsinya mendalilkan bahwa terkait PPJB, yakni mengenai objek gugatan tidak diuraikan secara jelas dan rinci tanggal pembuatan dan penandatanganan PPJB dan siapa saja para pihak yang membuat kesepakatan, dan apa yang menjadi objek jual belinya, mengenai harga yang disepakati, dst.... Bahwa pada gugatan ada pertentangan antara Posita dan Petitum angka 26 halaman 20, dimana bagian Posita dasar hukumnya Pasal 1238 BW/ Kitab Undang-undang Hukum perdata, dst..., pasal 1238 BW yaitu Buku III (Terkait Perikatan) Bab ke satu bagian kedua menjelaskan Perikatan yang lahir dari Perjanjian, sedangkan pada bagian petitum Penggugat meminta agar para Tergugat dinyatakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dimana hal tersebut diatur dalam Buku III KUHPerdota Bab Kesatu Bagian Ketiga, sehingga Gugatan menjadi "Kabur Dan Tidak Jelas" (obscuur libel);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI,

Halaman 115 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX tersebut, Penggugat telah menanggapinya dalam Repliknya yang mendalilkan bahwa Para Tergugat mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat Kabur, sedangkan pada faktanya Gugatan Penggugat tidak Kabur (Obscuur Libel) terkait PPJB yang didalilkan Para Tergugat adalah sebuah opini yang tidak dapat dibenarkan dimana PPJB tersebut adalah PPJB yang dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XXX dengan Tergugat XXXI, XXXII, XXXIII yang tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat sehingga Penggugat menganggap PPJB tersebut tidak perlu dibahas bahkan seharusnya dikesampingkan karena tidak ada keterlibatan dengan Penggugat sehingga tidak ada alasan Gugatan Penggugat Kabur karena tidak ada unsur dari pada Obscuur Libel seperti yang didalilkan Para Tergugat. Bahwa tidak ada pertentangan antara Posita dan Petitum, dimana Penggugat telah mendalilkan Posita terkait Perbuatan Melawan Hukum dan sejalan dengan Petitum Penggugat yaitu memintakan ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, sehingga Posita dan Petitum Penggugat memiliki hubungan yang erat sehingga tidak dapat terbantahkan, dan yang perlu diperjelas bahwa tidak ada Perjanjian antara Penggugat dengan Para Tergugat melainkan akibat dari perbuatan Para Tergugat menyebabkan kerugian bagi Penggugat, sehingga sudah hak dari pada Penggugat untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan meminta ganti kerugian sebagaimana diuraikan dalam Posita dan Petitum Gugatan Penggugat. Bahwa Penggugat dalam Gugatan a-quo tidak menggabungkan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum, dimana Penggugat hanya memasukan dalam Posita terkait Perbuatan Melawan Hukum dan didalam Petitum meminta ganti kerugian atas apa yang dilakukan oleh Para Tergugat, bahwa Penggugat tidak membahas terkait Pasal 1238 KUHperdata melainkan membahas terkait Pasal 1365 KUH Perdata disebutkan: "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut.", maka tidak ada hal yang disebutkan oleh Para Tergugat terkait Penggabungan antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, seakan akan Para Tergugat hanya membangun narasi yang tidak memiliki sumber yang nyata melainkan hanya mengada-ada demi terciptanya keinginan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI,

Halaman 116 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX serta Repilk Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Obscur Libel yang diatur pada HIR menyebutkan bahwa gugatan yang kabur adalah gugatan yang dasar hukum gugatan tidak jelas, dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas, objek sengketa tidak jelas, kerugian tidak dirinci, petitum gugatan tidak jelas, posita dan petitum saling bertentangan;

Menimbang, bahwa meskipun dalam ketentuan Pasal 118 ayat (1), Pasal 120 dan Pasal 121 HIR tidak terdapat penegasan perumusan Gugatan secara jelas dan terang, namun dalam praktik peradilan masih dipedomani Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara) yang menyebutkan bahwa pokok-pokok Gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusie), sehingga muncul dalam praktik peradilan adanya eksepsi Gugatan kabur (obscur libel) atau eksepsi Gugatan tidak jelas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Gugatan Penggugat, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah secara lengkap telah memuat dasar hukum dan dasar fakta yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat, serta telah memuat penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan oleh Penggugat dan terhadap Eksepsi mengenai Penggabungan antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, hal ini telah diatur dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2022 (SEMA Nomor 01 Tahun 2022) Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung pada tanggal 13 - 15 November 2022 telah menghasilkan rumusan hukum sebagai berikut: Posita gugatan yang menguraikan hubungan hukum perjanjian antara penggugat dan tergugat tetapi petitum gugatan meminta tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, tidak menyebabkan gugatan kabur;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat telah jelas dan tidak kabur, oleh karenanya Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX tersebut harus dinyatakan ditolak;

Halaman 117 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ad.4. Eksepsi Penggugat Tidak Berwenang Dalam Mengajukan Gugatan (Legitima Persona Standi In Judicio) (Eksepsi Tergugat I, Tergugat XIII, Tergugat XVI, Tergugat XIX, dan Tergugat XXIX);

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat XIX dan Tergugat XXIX dalam eksepsinya mendalilkan bahwa alamat sebagaimana yang tercantum dalam surat kuasa maupun gugatan adalah tidak benar, maka kami meragukan kompetensi dari Penggugat dalam mengajukan gugatannya dan keabsahan dari para kuasa hukum Penggugat yang dikarenakan tidak sahnya surat kuasa khusus yang dibuat dan didaftarkan guna mengajukan gugatan aquo. Berdasarkan alasan Hukum dan Eksepsi diatas, maka sudah sepatut dan selayaknya menurut hukum, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa Penggugat Tidak Berwenang Dalam Mengajukan Gugatan (Legitima Persona Standi In Judicio), sehingga sudah sangat pantas Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Menimbang, bahwa Tergugat XVI dalam eksepsinya mendalilkan bahwa alamat sebagaimana yang tercantum dalam surat kuasa maupun gugatan adalah tidak benar, maka kami meragukan kompetensi dari Penggugat dalam mengajukan gugatannya dan keabsahan dari para kuasa hukum Penggugat yang dikarenakan tidak sahnya surat kuasa khusus yang dibuat dan didaftarkan guna mengajukan gugatan aquo. Berdasarkan alasan Hukum dan Eksepsi diatas, maka sudah sepatut dan selayaknya menurut hukum, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa Penggugat Tidak Berwenang Dalam Mengajukan Gugatan (Legitima Persona Standi In Judicio), sehingga sudah sangat pantas Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat XVI, Tergugat XIX dan Tergugat XXIX tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang mendalilkan bahwa Tergugat mendalilkan terkait kedudukan Hukum Penggugat yang tidak jelas, sedangkan pada Faktanya bahwa benar Penggugat selaku Direktur Utama PT. Citra Bangun Kreasi, berkedudukan di Gedung Wisma Bakrie II, Lantai B3, Jl. HR. Rasuna Said Kavling B1, Jakarta Selatan 12920, hingga saat ini PT. Citra Bangun Kreasi yang dimiliki oleh Penggugat beralamat ditempat tersebut sehingga dalil dari Tergugat I, XIII, XIX, XXIX sangat lah keliru dan terkesan hanya mengada-ada saja seakan-akan lebih tau detail terkait alamat PT. Citra Bangun Kreasi sedangkan Penggugat hingga saat ini masih berkantor dialamat tersebut dibuktikan dengan Nomor Induk

Halaman 118 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

Berusaha (NIB) 0604220043049 tertanggal 06 April 2022 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan kordinasi Penanaman Modal dan dikuatkan dengan Surat Keterangan Nomor 054/SK-BCI/WB2/TR/VII/24 tanggal 18 Juli 2024 dikeluarkan oleh Pengelola Gedung Jl. HR. Rasuna Said Kavling B1, Jakarta Selatan 12920;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat XVI, Tergugat XIX dan Tergugat XXIX serta Repilk Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam perkara perdata, surat gugatan pada umumnya terdiri dari tiga bagian. Pertama, bagian yang disebut persona standi judicio, yakni bagian yang memuat identitas para pihak (nama dan tempat tinggal). Kedua, bagian yang disebut posita atau fundamentum petendi. Ketiga, adalah tuntutan atau petitum.

Menimbang, bahwa Fundamentum petendi adalah sebutan lain dari posita dalam sebuah gugatan. Posita atau fundamentum petendi merupakan dalil yang menggambarkan adanya hubungan yang menjadi dasar atau uraian dari suatu tuntutan. Untuk mengajukan suatu tuntutan, seseorang harus menguraikan dulu alasan-alasan atau dalil, sehingga ia bisa mengajukan tuntutan seperti itu. Karenanya, fundamentum petendi berisi uraian tentang kejadian perkara atau duduk persoalan suatu kasus. Suatu fundamentum petendi mencakup bagian yang memuat alasan-alasan berdasarkan keadaan kasusnya, dan bagian yang memuat alasan-alasan yang berdasarkan hukum. Tidak mungkin seseorang menuntut sesuatu kalau tidak dijabarkan dalam posita. Perbedaan posita dan petitum bisa membuat suatu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan dari Pasal 1865 KUH Perdata yang menyebutkan Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu selanjutnya Pasal 163 HIR yang menyebutkan Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu. Dengan demikian, unsur fundamentum petendi harus memuat mengenai hubungan hukum antara penggugat dan tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa beserta penjelasan fakta-fakta yang berkaitan langsung dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan oleh penggugat.

Menimbang, bahwa Asas *persona standi in judicio* ditafsirkan bahwa setiap orang dapat menjadi salah satu pihak dalam peradilan perdata, asalkan dia

Halaman 119 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



mempunyai kepentingan hukum yang cukup. Kepentingan hukum yang cukup, dipaparkan dalam proses beracara melalui alat bukti yang mendukung. Pada dasarnya asas *persona standi in judicio* menghendaki bahwa pihak yang mengajukan gugatan harus memiliki kepentingan hukum, tidak ada gugatan tanpa kepentingan hukum. Secara konvensional hak gugat hanya bersumber pada prinsip “tidak gugatan tanpa kepentingan hukum” (*point d’interest point d’action*). Kepentingan hukum (*legal interest*) yang dimaksud di sini adalah merupakan kepentingan yang berkaitan dengan kepemilikan (*proprietary interest*) atau kepentingan material berupa kerugian yang dialami secara langsung (*injury in fact*). Asas *point d’interet point d’action* berhubungan erat dengan asas *persona standi in judicio*, yakni kecakapan atau kewenangan untuk bertindak di depan pengadilan selaku pihak, baik selaku pihak Penggugat maupun selaku pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat, jelaslah bahwa Penggugat adalah pihak yang “merasa” haknya atas obyek sengketa telah dikuasai oleh Para Tergugat dengan cara yang bertentangan dengan hukum dan atas perbutaan Para Tergugat tersebut Penggugat merasa dirugikan sehingga mengajukan gugatan ini, dengan demikian alasan yang dikemukakan oleh Tergugat I, Tergugat XIII, Tergugat XVI, Tergugat XIX, dan Tergugat XXIX yang menyatakan bahwa Penggugat Tidak Berwenang Dalam Mengajukan Gugatan karena alamat Penggugat tidak benar tidak dapat dikategorikan sebagai Legitima Persona Standi In Judicio, oleh karena itu Eksepsi ini juga harus dinyatakan ditolak;

Ad.5. Eksepsi Gugatan Salah Pihak (Error In Persona) (Eksepsi Tergugat I, Tergugat XIII, Tergugat XVI, Tergugat XIX, dan Tergugat XXIX);

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat XIX dan Tergugat XXIX dalam eksepsinya mendalilkan bahwa sebagaimana yang Penggugat sampaikan dalam gugatan Penggugat pada halaman 13 menjadikan Bapak Lukas Ahal Tolok yang beralamat KTP di Perumahan Waringin Blok A/9 No.6 RT. 004 RW/012 Desa Kedung waringin Kecamatan Bojong Gede Kabupaten Bogor, dan alamat Domisili Perumahan De Arcadia Blok D-15 Desa Sukamantri, Kecamatan Sukamantri, Kabupaten Bogor dengan unit yang dikuasai adalah Arcadia Blok D-15 Type 54 luas tanah 182 M2 dengan HGB No. 1447 atas nama PT. Citra Bangun Kreasi sebagai tergugat 29 adalah hal yang jelas-jelas tidak tepat mengingat Bapak Lukas Ahal Tolok sudah meninggal pada tanggal 19 Agustus tahun 2022 sebagaimana yang tercantum dalam akta kematian No.3201-KM-092022-0072. Bahwa dengan telah meninggalnya bapak Lukas Ahal Tolok,

Halaman 120 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



maka Pengugat tidak dapat menarik dan atau menjadikannya sebagai pihak yang bersengketa, dikarenakan pihak yang sudah meninggal tidak dapat dijadikan subjek dari gugatan. Bahwa sebagaimana yang disampaikan Subekti dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata (hal. 19-21) menyatakan bahwa dalam hukum, orang berarti pembawa hak atau subjek di dalam hukum. Oleh karenanya maka seseorang dapat dikatakan sebagai subjek hukum adalah dimulai dari ia dilahirkan dan berakhir saat ia meninggal. Dan atas hal tersebut maka bilamana seseorang sudah meninggal maka orang tersebut sudah tidak lagi dapat dikatakan sebagai subjek hukum, sehingga berdasarkan alasan hukum dan Eksepsi diatas, maka sudah sepatut dan selayaknya menurut hukum, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Salah Pihak (Error Inn Persona) sehingga sudah sangat pantas Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Menimbang, bahwa Tergugat XVI dalam eksepsinya mendalilkan bahwa sebagaimana yang Penggugat sampaikan dalam gugatan Penggugat pada Point 9 halaman 18 Gugatan, Penggugat menyampaikan bahwa Tergugat XXXI mengaku sebagai direktur dari PT. Griya Buana Utama, namun demikian Penggugat tidak menyampaikan dasar pengakuan tersebut apakah secara lisan ataukah membawa bukti berupa akta perseroan. Bahwa dengan telah adanya pengakuan dari Tergugat XXXI sebagai direktur dari Tergugat XXXII, maka menimbulkan ketidakjelasan terhadap pihak yang menjadi Tergugat yang adalah apakah Tergugat XXXI dalam gugatan bertindak sebagai pribadi ataukah sebagai pengurus yang dalam hal ini adalah direktur dari PT. Griya Buana Utama yang menjadi pihak sebagai Tergugat XXXII dalam gugatan aquo. Bahwa harus secara jelas dan tegas berdasarkan fakta hukum yang ada Penggugat dapat mendalilkan setiap gugatan berdasarkan fakta hukum agar dapat menjadi terang benderang suatu perkara diajukan, yang sudah pasti menjadi jelas siapa yang dirugikan oleh siapa dan apa bentuk kerugiannya, namun dengan adanya dalil dari Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat XXXI adalah direktur dari Tergugat XXXII maka menjadi tidak jelas siapa pihak-pihak yang ada dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat XVI, Tergugat XIX dan Tergugat XXIX tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat tidak salah Pihak dimana Penggugat menggugat Para Tergugat dikarenakan Para Tergugat menduduki dan menguasai objek tanah milik Penggugat sedangkan Para Tergugat menduduki dan menguasai objek a-quo secara melawan hukum dan

Halaman 121 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak memiliki hak apapun sehingga sudah sepatutnya Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena akibat dari Perbuatan Para Tergugat membuat Penggugat mengalami kerugian baik Materiil maupun Immateriil. Bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat XXIX (Lucas Ahal tolok) telah benar dikarenakan Penggugat tidak mengetahui dan tidak memiliki bukti bahwa Tergugat XXIX telah meninggal dunia, jika ada pihak lain yang menyatakan Tergugat XXIX telah meninggal dan mengaku sebagai ahli waris maka harus membuktikan secara hukum. Bahwa dikarenakan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang disebabkan oleh Para Tergugat maka sudah tepat jika Penggugat mengajukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena sudah menjadi Hak daripada Penggugat untuk mengusai objek a-quo sebagaimana alas hak yang dimiliki oleh Penggugat yaitu SHGB nomor:1012 atas nama Penggugat (PT. Citra Bangun Kreasi), yang saat ini sudah dipecah menjadi masing-masing nomor: 1446 blok D-12 / 1432 blok C-11 / 1450 blok E-3/ 1418 blok B-1 / 1440 blok D-6 / 1414 blok A-6 / 1457 blok E-11 / 1442 blok B-6 / 1423 blok C-1 / 1454 blok E-8 / 1455 blok E-9 / 1456 blok E-10 / 1436 blok D-1 /1448 blok E-1/ 1452 blok E-6 / 1451 blok E-5 / 1421 blok B-5 / 1431 blok C-10 / 1433 blok C-12 / 1434 blok C-15 / 1430 blok C-9 / 1445 blok D-11 / 1444 blok D-10 / 1420 blok B-3 / 1437 blok D-2 / 1453 blok E-7 / 1438 blok D-3 / 1443 blok D-9 / 1439 blok D-5 / 1449 blok E-2 / 1447 blok D-15 / 1411 blok A-2 yang seluruhnya atas nama PT. Citra Bangun Kreasi;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat XVI, Tergugat XIX dan Tergugat XXIX serta Repilk Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan eksepsi dari Tergugat I, Tergugat III, Tergugat XVI, Tergugat XIX dan Tergugat XXIX tersebut, hal yang dijadikan dalil eksepsi sudah memasuki pokok perkara dan harus dibuktikan dengan pemeriksaan pokok perkara, sehingga nantinya dapat diketahui pihak-pihak mana yang kompeten dalam perkara ini dan dengan digugatnya Tergugat XXIX dalam perkara ini tidak membuat gugatan ini eror in persona, dengan demikian eksepsi ini patut untuk ditolak;

Ad.6. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur (Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XX, Tergugat XXII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI dan Tergugat XXVII);

Menimbang, bahwa Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XX, Tergugat

Halaman 122 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

XXII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI dan Tergugat XXVII dalam eksepsinya mendalilkan bahwa Penggugat mendalilkan bahwa terdapat perbedaan tanda tangan Direktur PT. Citra Bangun Kreasi/Penggugat, sehingga Penggugat menyangkal telah melakukan penjualan bidang-bidang tanah di Perumahan Arcadia Kabupaten Bogor kepada Para Tergugat. Atas dasar hal tersebut, terkait dugaan tindak pidana pemalsuan surat kuasa dan tanda tangan, Penggugat membuat 2 (dua) Laporan Polisi yaitu Laporan Polisi di Polres Cibinong Kabupaten Bogor dengan No.Pol: STBL/B/967/VI/2021/JBR/RES BGR. Terhadap tindak Pidana yang dilakukan Tergugat XXXI (Dedi Sopian) atas pemalsuan Surat Kuasa, dan di Polda Jawa Barat dengan Laporan Polisi Nomor LPB/581/IX/2022/SPKT/Polda Jabar. Seharusnya, apabila proses laporan kepolisian sudah dimulai, maka Penggugat menunggu terlebih dahulu proses pidana, karena untuk membuktikan suatu tanda tangan itu palsu harus di buktikan oleh suatu putusan hakim pidana yang berkekuatan hukum tetap. Karena hal ini terkait dengan keabsahan dan legalitas jual beli dan kepemilikan Para Tergugat di Perumahan Arcadia Kabupaten Bogor. Maksud dari dalil Para Tergugat yaitu, untuk membuktikan tulisan atau tanda tangan untuk dinyatakan palsu atau tidaknya harus dibuktikan terlebih dahulu melalui pemeriksaan hakim pidana atau telah di putus dalam perkara pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1877 KUHPerdara yang menyatakan “jika seorang memungkir tulisan atau tanda tangannya, ataupun para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat Hak daripadanya menerangkan tidak mengakuinya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka Pengadilan” oleh karena itu Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim dengan kewenangannya, agar memerintahkan Penggugat untuk menyelesaikan terlebih dahulu proses pidana yang telah dimulai, dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat, karena berdasarkan uraian di dalam posita gugatan, Penggugat dengan tegas menyangkal tanda tangan direkturnya yang telah melakukan penjualan kepada Para Tergugat. Berdasarkan seluruh uraian pada bagian eksepsi, cukup beralasan jika Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk mengabulkan seluruh eksepsi dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XX, Tergugat XXII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI dan Tergugat XXVII tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang mendalilkan bahwa perlu disampaikan bahwa ketika Perbuatan Pidana berjalan di

Halaman 123 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Kepolisian tidak ada dasar hukum yang menghalangi untuk diajukan Perkara Perdatanya sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung nomor 1 tahun 1956 mengenai "Prejudicial Geschil" dimana diatur dalam Pasal 1 "Apabila dalam Pemeriksaan Perkara Pidana harus diputuskan hal adanya suatu hal Perdata atas suatu barang atau tentang suatu hubungan hukum antara dua Pihak tertentu, maka Pemeriksaan Perkara Pidana dapat ditangguhkan untuk menunggu suatu Putusan Pengadilan dalam Pemeriksaan Perkara Perdata tentang adanya atau tidak adanya hak Perdata itu" maka dengan adanya Peraturan Mahkamah Agung tersebut yang menyatakan bahwa Perkara Pidana dapat ditangguhkan ketika adanya Perkara Perdata sehingga menjadikan Gugatan Penggugat tidak Prematur dan patut untuk diterima oleh Pengadilan Negeri Bogor;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XX, Tergugat XXII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI dan Tergugat XXVII serta Repilk Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan dari Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 1956 yang menyebutkan bahwa Hakim Pidana tidak terikat pada Hakim Putusan Perdata yang bersangkutan sehingga alasan Eksepsi ini patut untuk dikesampingkan dan terhadap penyangkalan-penyangkalan Penggugat dalam hal tanda tangan dari Tergugat XXXI, hal ini membutuhkan proses pembuktian dalam pemeriksaan pokok perkara, sehingga eksepsi ini patut untuk ditolak;

Ad.7. Eksepsi Materiel Perjanjian Mengandung Unsur Dugaan Penipuan (Exceptio Doli Mali) (Eksepsi Tergugat XXI dan Tergugat XXIII);

Menimbang, bahwa Tergugat XXI dalam eksepsinya mendalilkan bahwa dugaan perjanjian yang telah dibuat menggunakan tipu daya oleh Penggugat yang sengaja mempekerjakan oknum Perusahaan ataupun oknum-oknum marketing, namun belakangan tidak diakui keberadaannya oleh penggugat meskipun telah diakui secara tegas dan nyata dan diuraikan dalam posita halaman 19 point ke 20 bahwa Tergugat XXXI & Tergugat XXXII telah dilaporkan oleh penggugat ke Kepolisian Negara Republik Indonesia Provinsi Jawa Barat (Polda Jabar), dan menetapkan Tergugat XXXI (Dedi Sopian) & Tergugat XXXII (PT. Griya Buana Utama/ PT.GBU) sebagai status DPO (Daftar Pencarian Orang), namun Tergugat tetap merasa ada unsur dugaan tindak pidana penipuan dalam proses jual beli objek pada perkara A quo.

Halaman 124 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat XXIII dalam eksepsinya mendalilkan bahwa dugaan perjanjian yang telah dibuat menggunakan tipu daya oleh Penggugat yang sengaja mempekerjakan oknum Perusahaan ataupun oknum-oknum marketing, namun belakangan tidak diakui keberadaannya oleh penggugat meskipun telah diakui secara nyata dan diuraikan dalam posita halaman 19 point ke 20 bahwa Tergugat XXXI & Tergugat XXXII telah dilaporkan oleh penggugat ke Kepolisian Negara Republik Indonesia Provinsi Jawa Barat (Polda Jabar), dan menetapkan Tergugat XXXI (Dedi Sopian) & Tergugat XXXII (PT. Griya Buana Utama/ PT.GBU) sebagai status DPO (Daftar Pencarian Orang), namun tergugat tetap merasa ada unsur dugaan tindak pidana penipuan dalam proses jual beli objek pada perkara A quo.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat XXI dan Tergugat XXIII tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang mendalilkan bahwa Terkait Eksepsi Tergugat XXI sangat tidak masuk akal, dimana Tergugat XXI mendalilkan bahwa adanya Tipu daya oleh Penggugat sedangkan dalam Gugatan jelas dan Terang bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena merasa dirugikan oleh Perbuatan Para Tergugat namun seakan-akan Tergugat XXI tidak memahami apa yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatan a-quo dengan menuduhkan bahwa Penggugat membuat seakan-akan adanya tipu daya oleh Penggugat sedangkan pada dasarnya Penggugat adalah Pemilik Sah dari Objek a-quo yang merasa dirugikan atas Perbuatan dari Para Tergugat dan sudah tepat mengajukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara sehingga sudah sepatutnya Eksepsi Tergugat XXI semacam ini tidak perlu di Pertimbangkan oleh Majelis Hakim karena tidak ada kaitan nya dengan Perkara a-quo dan seakan-akan terkesan mengada-ada, Jika memang Tergugat XXI merasa dirugikan dan menganggap ada unsur pidana silahkan dibuktikan secara pidana. Bahwa Penggugat tidak pernah bekerjasama dengan Pihak Tergugat XXXI, XXXII, XXXIII dan atau tidak pernah memperkerjakan Tergugat XXXI, XXXII, XXXIII. Bahwa terkait eksepsi Tergugat XXI yang mengaku hanya melepas spanduk peringatan yang isinya "Dilarang Melakukan Transaksi Perikatan Dalam Bentuk Apapun Dengan Pihak Manapun Terhadap Objek A-Quo Dan Tidak Melakukan Kegiatan Dan Atau Aktivitas Pembangunan Dalam Bentuk Apapun Diatas Objek A-Quo" yang dipasang Penggugat di pintu gerbang perumahan Arcadia, pada kenyataannya spanduk tersebut dilepas secara paksa oleh suami Tergugat XXI sehingga rusak dan tidak bisa dipergunakan lagi.

Halaman 125 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat XXI dan Tergugat XXIII serta Repilk Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan eksepsi dari Tergugat XXI dan Tergugat XXIII tersebut, hal yang dijadikan dalil eksepsi sudah memasuki pokok perkara dan harus dibuktikan dengan pemeriksaan pokok perkara, dengan demikian eksepsi ini patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan Eksepsi-eksepsi tersebut diatas, maka dengan demikian Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam Gugatannya dan begitupun maksud dan tujuan dari Para Tergugat adalah sebagaimana dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa sebelum sampai pada pertimbangan mengenai pokok gugatan, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksistensi dari Obyek Sengketa. Untuk mendapatkan kejelasan dan kepastian akan keberadaan dari Obyek Sengketa, Pengadilan Negeri Bogor telah meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar menunjuk Majelis Hakim untuk melakukan Pemeriksaan Setempat Delegasi dan telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada persidangan hari Jumat tanggal 14 Februari 2025 di Perumahan Arcadia, Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor, yang dihadiri oleh Penggugat beserta kuasanya, Kuasa Tergugat I, Tergugat XIII, Tergugat XVI, Tergugat XIX, dan Tergugat XXIX selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XIII dan Tergugat XX hadir sendiri dan dihadiri oleh Kuasa dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XX, Tergugat XXII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI dan Tergugat XXVII yang hasil-hasilnya seperti diuraikan dalam Berita Acara Sidang, dibenarkan oleh Penggugat dan Para Tergugat, maka dari itu Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dimaksud Obyek Sengketa oleh Penggugat dalam surat gugatannya tidak lain adalah tanah sebagaimana disebutkan dalam hasil-hasil Pemeriksaan Setempat yang termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Halaman 126 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Gugatan Penggugat, yang menjadi persengketaan para pihak adalah Penggugat menyatakan bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat atas dasar kepemilikan beralaskan Sertifikat Hak Guna Bangunan sehingga dengan dikuasainya tanah milik Penggugat tersebut oleh Para Tergugat dengan cara-cara yang bertentangan dengan hukum maka hal tersebut menimbulkan kerugian pada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka yang harus dibuktikan dan dipertimbangkan dalam perkara ini adalah mengenai:

1. Apakah benar Penggugat adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa?
2. Apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR yang menyebutkan “barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu” serta ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyebutkan “Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu”, sehingga dengan demikian maka Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian kepada masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-91, serta mengajukan 2 (dua) orang saksi ke persidangan atas nama Dedi Sukandi dan Didit Sutadi, dimana saksi-saksi tersebut telah memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 1888 KUH Perdata disebutkan bahwa “Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, ternyata bukti surat bertanda P-1, P-5, P-7, P-8, P-23, P-24, P-89 dan P-91 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan, sehingga berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 tersebut, bukti surat bertanda P-1, P-5, P-7, P-8, P-23, P-24, P-89 dan P-91 tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian dan patut untuk dikesampingkan;

Halaman 127 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (Vide Putusan MARI No:1087k/Sip/73 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa dalam Surat Gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat PT. Citra Bangun Kreasi /PT. CBK adalah Perseroan yang didirikan sejak tahun 2008 dalam hal ini selaku pemilik tanah obyek sengketa yang berlokasi di Perumahan Arcadia, Raya Cibeureum – Mulyaharja, Desa Sukamantri, Kec.Tamansari, Kab. Bogor, dengan total seluas 12.218 M2, berdasarkan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor : 1012 atas nama Penggugat (PT. Citra Bangun Kreasi). Bahwa Penggugat merupakan pihak individu yang mewakili Perseroan yang telah dirugikan kepentingannya oleh Para Tergugat karena merasa haknya telah dilanggar oleh Para Tergugat. Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat XXX adalah Pihak yang menguasai Tanah Milik Penggugat sejak tahun 2018 atas dasar pembelian dengan Pihak yang tidak dikenal secara melawan Hukum, yang beralamat di Perumahan Arcadia, RT. 002/RW. 004, Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor. Bahwa Penggugat selaku Pemilik yang sah berdasarkan SHGB tertulis atas nama PT. Citra Bangun Kreasi, berdasarkan : Hak Guna Bangunan Nomor :1446 Blok D-12 / 1432 Blok C-11 / 1450 Blok E-3/ 1418 Blok B-1 / 1440 Blok D-6 / 1414 Blok A-6 / 1457 Blok E-11 / 1442 Blok B-6 / 1423 Blok C-1 / 1454 Blok E-8 / 1455 Blok E-9 / 1456 Blok E-10 / 1436 Blok D-1 /1448 Blok E-1/ 1452 Blok E-6 / 1451 Blok E-5 / 1421 Blok B-5 / 1431 Blok C-10 / 1433 Blok C-12 / 1434 Blok C-15 / 1430 Blok C-9 / 1445 Blok D-11 / 1444 Blok D-10 / 1420 Blok B-3 / 1437 Blok D-2 / 1453 Blok E-7 / 1438 Blok D-3 / 1443 Blok D-9 / 1439 Blok D-5 / 1449 Blok E-2 / 1447 Blok D-15 / 1411 Blok A-2 yang seluruhnya atas nama PT. Citra Bangun Kreasi dengan batas – batas: Sebelah Utara berbatasan dengan Perumahan Cluster Harmony-2 Bogor Nirwana Residen, Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai Cibeureum / Tanah kosong milik ibu Masni, Sebelah Timur berbatasan dengan Sungai Cibeureum / Jalan Raya Cibeureum, Sebelah Barat berbatasan dengan Cluster Harmony-2 Perumahan Bogor Nirwana Residence, IMB Nomor : Keputusan Bupati Bogor Nomor: 648.11/003.1.1/00543/BPT/2012 tentang Mendirikan Izin Bangunan Gedung (IMBG) atas nama PT. Citra Bangun Kreasi dan Izin Lokasi : Keputusan Bupati Bogor Nomor: 591.1/001/00069/BPT/2011 tentang Pemberian Izin Lokasi Kepada PT. Citra Bangun Kreasi. Bahwa Penggugat melakukan pembelian tanah-tanah tersebut hendak dijadikan perumahan dan akan dikelola sendiri berdasarkan kemampuan finansial tanpa

Halaman 128 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui pendanaan Perbankan dan atau tanpa Pendanaan dari Pihak lainnya. Bahwa setelah dilakukannya pengurusan perizinan untuk dijadikannya perumahan, banyak yang datang untuk menawarkan kerjasama kepada Penggugat, diantaranya berkerjasama dalam bidang Marketing, Kontraktor dan atau kerjasama yang berkaitan dengan penjualan dan pembangunan, namun Penggugat mengurus dan melakukan Management secara Internal tanpa melibatkan Pihak pihak lainnya. Bahwa kemudian dilakukan pemasaran dengan menunjuk Sdr. Syamsurizal selaku Manager Operasional Dan Marketing dan ada beberapa konsumen yang berminat diantaranya : konsumen atas nama M Iqbal .Unit Blok A3 dan A5 sudah AJB dan Balik Nama, konsumen atas nama Nani Minarni Blok A9 sudah AJB dan Balik Nama, konsumen atas nama Rian Aristo Giovani Blok C5 sudah AJB dan Balik Nama dan konsumen atas nama Septi Tessi Blok C7 sudah AJB dan Balik Nama, yang mana para konsumen tersebut membeli dengan prosedur yang baik dan benar kepada PT. Citra Bangun Kreasi, sehingga sampai proses Akta Jual Beli dan Balik Nama sertipikat. Bahwa pada tahun 2018 tanpa sepengetahuan dan tanpa mendapatkan izin dari Penggugat, ternyata banyak oknum yang tidak bertanggung jawab ikut memasarkan Perumahan Arcadia tersebut melalui brosur-brosur dan media online dengan mengaku adalah pemilik tanah Arcadia, dengan menjual dengan harga mulai Rp. 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) diantaranya : Tergugat XXXIII (PT. Mitra Graha Adhikarya) dan Tergugat XXXI (Dedi Sopian) tanpa sepengetahuan Manager Marketing Syamsu Rizal. Bahwa akhir Agustus 2018 Tergugat XXXI (Dedi Sopian) melakukan pembangunan tanpa seizin dari Penggugat di lokasi Perumahan Arcadia dan Tergugat XXXI (Dedi Sopian) secara diam-diam sudah menjual Obral dengan harga sangat murah Rp.120.000.000,-/ Unit (Seratus Dua puluh Juta Rupiah) melalui Media Sosial facebook (FB) dan OLX dan atau media Online lainnya. Bahwa Penggugat telah mengirim surat teguran pertama kepada Tergugat XXXI (Dedi Sopian) yang ternyata mengaku sebagai Direktur PT. Griya Buana Utama (Tergugat XXXII) agar menghentikan seluruh kegiatan di atas tanah milik Penggugat namun surat teguran pertama tidak diindahkan, kemudian pada akhir Desember 2018, Marketing Syamsurizal melalui telepon membuat Pengaduan kepada Bapak Yadi selaku Satpol PP Kabupaten Bogor dan di respon oleh pihak Satpol PP Kabupaten Bogor dengan melakukan Tindakan Penyegehan/Penghentian semua kegiatan, selanjutnya tanggal 20 Juni 2019 Penggugat menegur keras dengan Surat No. 003/CBK/SK/VI/2019 kepada Tergugat XXXI (Dedi Sopian) yang ternyata direktur PT. Griya Buana Utama (Tergugat XXXII) untuk menghentikan seluruh kegiatan di

Halaman 129 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Perumahan De Arcadia karena Penggugat tidak pernah memberikan izin. Bahwa pada tanggal 28 Agustus 2020, Tergugat XXXI (Dedi Sopian) mengajak beberapa konsumennya untuk bertemu dengan Marketing Syamsurizal di Foodcourt Perumahan Bogor Nirwana. Pada pertemuan tersebut Tergugat XXXI (Dedi Sopian) berjanji akan segera menyelesaikan kewajibannya kepada para konsumennya dalam waktu 3 (tiga) bulan, namun esok harinya Tergugat XXXI (Dedi Sopian) tidak bisa dihubungi dan tidak diketahui lagi keberadaannya. Bahwa selanjutnya pada tanggal 21 Pebruari 2021 Marketing Syamsurizal mengundang beberapa pembeli yang melakukan pembelian melalui PT. Griya Buana Utama (Tergugat XXXII) untuk mencari solusi, namun menemui jalan buntu, pada pertemuan tersebut juru bicara pembeli Indra Efendi memperlihatkan Foto Copy Surat Kuasa yang di tanda tangani oleh Aris selaku Direktur Utama PT. Citra Bangun Kreasi dan ternyata Surat Kuasa tersebut hanya berupa fotocopy saja tanpa dapat ditunjukkan aslinya dan pada tanggal 23 Februari 2021 Marketing Syamsurizal menemui Aris selaku Dirut PT. Citra Bangun Kreasi, menanyakan tentang tanda tangan pak Aris yang tertera di Surat Kuasa dan dijawab bahwa Pak Aris menyatakan itu bukan tanda tangannya serta tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Tergugat XXXI (Dedi Sopian) serta NIK KTP yang tertera di Surat Kuasa (NIK. 0952023003610429) ternyata Berbeda dengan NIK E-KTP Aris yang Asli (NIK. 3173023003610004) selanjutnya tanggal 21 Juni 2021, Aris direktur Utama PT. Citra Bangun Kreasi membuat Laporan Polisi di Polres Cibinong Kabupaten Bogor dengan No.Pol: STBL/B/967/VI/2021/JBR/RES BGR terhadap tindak Pidana yang yang dilakukan Tergugat XXXI (Dedi Sopian) atas pemalsuan Surat Kuasa dan tanggal 7 September 2022 Aris Direktur Utama PT. Citra Bangun Kreasi membuat Laporan Polisi di Polda Jawa Barat dengan Laporan Polisi Nomor : LPB/581/IX/2022/SPKT/Polda Jabar terhadap Dedi Sopian yang sekarang sebagai DPO. Bahwa sebelum perkara a quo bergulir, pada tahun 2021 terhadap obyek sengketa Para Tergugat pernah menggugat Penggugat di Pengadilan Negeri Kota Bogor dengan nomor: 108/Pdt.G/2021/PN. Bgr yaitu antara Meizia Irzani, dkk sebagai Penggugat melawan PT. Citra Bangun Kreasi/PT. CBK sebagai Tergugat dan dalam acara Mediasi perkara tersebut Hakim Mediasi dengan seksama dan bertanya kepada Aris soal tanda tangan di dalam Surat Kuasa dan di jawab tegas oleh Aris; "tidak pernah mengeluarkan dan menanda tangani surat kuasa dan tidak pernah bertemu serta tidak kenal degan Tergugat XXXI (Dedi Sopian). Bahwa pada tanggal 11 Nopember 2022 Pengacara PT. Citra Bangun Kreasi memasang Spanduk Peringatan di Gerbang Utama Perumahan Arcadia agar para pihak Dilarang memindah tangankan / jual

Halaman 130 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

belikan dibawah tangan atau melakukan transaksi apapun dan atau melakukan kegiatan apapun karena objek Perumahan Arcadia masih dalam status Quo /Proses hukum akan tetapi tanggal 4 Februari 2023 spanduk peringatan tersebut dirusak dan dilepas oleh suami dari Tergugat XXI salah satu korban PT. Griya Buana Utama dengan alasan merasa malu dengan adanya pemasangan spanduk/peringatan tersebut di pintu Gerbang. Bahwa Penggugat sudah berupaya beberap kali melakukan Upaya mediasi diluar Pengadilan dan atau di dalam Pengadilan serta Penggugat sudah pula mengirimkan Surat teguran berkali-kali dan terakhir mengirimkan Surat Somasi/Teguran Hukum tanggal 16 Mei 2024 guna memerintahkan kepada Para Tergugat untuk melakukan musyawarah secara kekeluargaan akan tetapi Para Tergugat tetap tidak ada itikad baik dan oleh karena tindakan Para Tergugat tersebut yang telah menguasai obyek sengketa yang merupakan Milik Penggugat secara melawan Hukum selama 6 tahun sejak tahun 2018 sampai dengan tahun 2024, sehingga jelas perbuatan Para Tergugat tersebut telah merugikan Penggugat baik secara Materil maupun Immateriil.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-7, Tergugat III telah mengajukan bukti surat bertanda T.III-1 sampai dengan T.III-6, bukti surat bertanda T.III-1 dan T.III-5 merupakan fotocopy dari fotocopy, Tergugat IV telah mengajukan bukti surat bertanda T.IV-1 sampai dengan T.IV-7, bukti surat bertanda T.IV-1, T.IV -2 dan T.IV-6 merupakan fotocopy dari fotocopy, Tergugat VI telah mengajukan bukti surat bertanda T.VI-1 sampai dengan T.VI-5 bukti surat bertanda T.VI-1 dan T.VI-2 merupakan fotocopy dari fotocopy, Tergugat VII telah mengajukan bukti surat bertanda T.VII-1 sampai dengan T.VII-6 bukti surat bertanda T.VII-1 merupakan fotocopy dari fotocopy, Tergugat VIII telah mengajukan bukti surat bertanda T.VIII-1 sampai dengan T.VIII-8 bukti surat bertanda T.VIII-1 dan T.VIII-3 merupakan fotocopy dari fotocopy, Tergugat IX telah mengajukan bukti surat bertanda T.IX-1 sampai dengan T.IX-5 bukti surat bertanda T.IX-1 merupakan fotocopy dari fotocopy, Tergugat X telah mengajukan bukti surat bertanda T.X-1 sampai dengan T.X-6, Tergugat XI telah mengajukan bukti surat bertanda T.XI-1 sampai dengan T.XI-7, Tergugat XIII telah mengajukan bukti surat bertanda T.XIII-1 sampai dengan T.XIII-8, Tergugat XIV telah mengajukan bukti surat bertanda T.XIV-1 sampai dengan T.XIV-7, bukti surat bertanda T.XIV-1 dan T.XIV-4 merupakan fotocopy dari fotocopy, Tergugat XV telah mengajukan bukti surat bertanda T.XV-1 sampai dengan T.XV-7, bukti surat bertanda T.XV-1 merupakan fotocopy dari fotocopy, Tergugat XVI telah

Halaman 131 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



mengajukan bukti surat bertanda T.XVI-1 sampai dengan T.XVI-6, Tergugat XIX telah mengajukan bukti surat bertanda T.XIX-1 sampai dengan T.XIX-5 bukti surat bertanda T.XIX-1, T.XIX-2 dan T.XIX-4 merupakan fotocopy dari fotocopy, Tergugat XX telah mengajukan bukti surat bertanda T.XX-1 sampai dengan T.XX-8 bukti surat bertanda T.XX-1, T.XX-3 dan T.XX-4 merupakan fotocopy dari fotocopy, Tergugat XXI telah mengajukan bukti surat bertanda T.XXI-1 sampai dengan T.XXI-4, Tergugat XXII telah mengajukan bukti surat bertanda T.XXII-1 sampai dengan T.XXII-7, bukti surat bertanda T.XXII-1, T.XXII-2 dan T.XXII-3 merupakan fotocopy dari fotocopy, Tergugat XXIII telah mengajukan bukti surat bertanda T.XXIII-1 sampai dengan T.XXIII-6, Tergugat XXIV telah mengajukan bukti surat bertanda T.XXIV-1 sampai dengan T.XXIV-6, bukti surat bertanda T.XXIV-1 dan T.XXIV-3 merupakan fotocopy dari fotocopy, Tergugat XXV telah mengajukan bukti surat bertanda T.XXV-1 sampai dengan T.XXV-6, bukti surat bertanda T.XXV-1 merupakan fotocopy dari fotocopy, Tergugat XXVI telah mengajukan bukti surat bertanda T.XXVI-1 sampai dengan T.XXVI-7, bukti surat bertanda T.XXVI-1 dan T.XXVI-3 merupakan fotocopy dari fotocopy, Tergugat XXVII telah mengajukan bukti surat bertanda T.XXVII-1 sampai dengan T.XXVII-5, bukti surat bertanda T.XXVII-1 merupakan fotocopy dari fotocopy, Tergugat XXIX telah mengajukan bukti surat bertanda T.XXIX-1 sampai dengan T.XXIX-8, Tergugat I, Tergugat XIII, Tergugat XVI, Tergugat XIX dan Tergugat XXIX telah mengajukan bukti surat bertanda T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-A sampai dengan T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-G, bukti surat bertanda T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-A, T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-B, T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-C, T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-D, T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-E, T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-F merupakan fotocopy dari fotocopy akan tetapi Para Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi di Persidangan;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 1888 KUH Perdata disebutkan bahwa “Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I, III, IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XIII, XIV, XV, XVI, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XXIX serta T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX tersebut, ternyata bukti surat bertanda T.III-1, T.III-5, T.IV-1, T.IV -2, T.IV-6, T.VI-1, T.VI-2, T.VII-1, T.VIII-1, T.VIII-3, T.IX-1, T.XIV-1, T.XIV-4, T.XV-1, T.XIX-1, T.XIX-2, T.XIX-4, T.XX-1, T.XX-3 dan T.XX-4, T.XXII-1, T.XXII-2, T.XXII-3,

Halaman 132 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.XXIV-1, T.XXIV-3, T.XXV-1, T.XXVI-1, T.XXVI-3, T.XXVII-1, T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-A, T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-B, T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-C, T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-D, T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-E, T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-F merupakan fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan, sehingga berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 tersebut, bukti surat bertanda T.III-1, T.III-5, T.IV-1, T.IV -2, T.IV-6, T.VI-1, T.VI-2, T.VII-1, T.VIII-1, T.VIII-3, T.IX-1, T.XIV-1, T.XIV-4, T.XV-1, T.XIX-1, T.XIX-2, T.XIX-4, T.XX-1, T.XX-3 dan T.XX-4, T.XXII-1, T.XXII-2, T.XXII-3, T.XXIV-1, T.XXIV-3, T.XXV-1, T.XXVI-1, T.XXVI-3, T.XXVII-1, T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-A, T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-B, T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-C, T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-D, T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-E, T.I, T.XIII, T.XVI, T.XIX, T.XXIX-F tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian dan patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (Vide Putusan MARI No:1087k/Sip/73 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XX, Tergugat XXII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI dan Tergugat XXVII telah menyangkalnya dengan mendalilkan bahwa Pokok materi gugatan adalah sengketa pemasaran Perumahan Arcadia, antara Penggugat dengan Tergugat XXXIII serta sengketa pemasaran perumahan Arcadia, antara Penggugat dengan Tergugat XXXI yang merupakan direktur utama Tergugat XXXII yaitu Penggugat membuat 2 (dua) Laporan Polisi yaitu Laporan Polisi di Polres Cibinong Kabupaten Bogor dengan No.Pol: STBL/B/967/VI/2021/JBR/RES BGR. Terhadap tindak Pidana yang dilakukan Tergugat XXXI (Dedi Sopian) atas pemalsuan Surat Kuasa, dan di Polda Jawa Barat dengan Laporan Polisi Nomor LPB/581/IX/2022/SPKT/Polda Jabar, sehingga tidak ada 1 (satu) dalil pun yang menerangkan secara detail, perbuatan dari Para Tergugat (Tergugat II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, XIV, XV, XX, XXII, XXIV, XXV dan Tergugat XXVII) yang dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang seharusnya sengketa antara Penggugat dengan Tergugat XXXI, XXXII, dan Tergugat XXXIII terlebih dahulu diselesaikan, karena permasalahan tersebut merupakan sengketa internal, apabila sengketa internal tidak dapat diselesaikan maka Para Tergugat akan menjadi korban dari perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat XXXI, XXXII, dan Tergugat XXXIII. Bahwa tidak

Halaman 133 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepatutnya Penggugat membahas hasil mediasi, karena hasil mediasi tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, karena hasil mediasi tersebut adalah mediasi yang tidak berhasil. Bahwa Satpol PP tidak berwenang melakukan penyegelan terhadap sengketa kepemilikan tanah antara masyarakat dengan masyarakat lainnya (hukum privat), kecuali apabila Para Tergugat menempati tanah Pemerintah Daerah secara illegal, Satpol PP lah yang berwenang melaksanakan penertiban sehingga dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang menyesatkan, karena tugas pokok, dan fungsi Satpol PP adalah penegak peraturan daerah sesuai dengan Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2018 tentang Satuan Polisi Pamong Praja. Bahwa dalil Penggugat mengenai sangkalan Penggugat atas tanda tangannya, dan laporan pidana berupa pemalsuan surat. Guna membuktikan adanya tanda tangan yang dipalsukan maupun surat palsu, syarat agar gugatan perdata dikabulkan berdasarkan dugaan tindak pidana, harus dibuktikan melalui suatu putusan hakim pidana yang berkekuatan hukum tetap. Sehingga dalil Penggugat tersebut tidak dapat dijadikan rujukan telah terjadi perbuatan melawan hukum. Dalil bantahan Para Tergugat di atas, sejalan dengan ketentuan Pasal 1917 Ayat (1) KUHPdata dan Pasal 1918 KUHPdata. Bahwa tidak diuraikan secara rinci terkait perbuatan apa yang dilakukan oleh Para Tergugat yang sifatnya melawan hukum, karena materi gugatan hanya menguraikan hubungan hukum atau sengketa antara Penggugat dengan Tergugat XXXI, XXXII, dan Tergugat XXXIII, tidak ada peran dan atau perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat (Tergugat II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, XIV, XV, XX, XXII, XXIV, XXV dan Tergugat XXVII) sehingga perbuatan dari Para Tergugat (Tergugat II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, XIV, XV, XX, XXII, XXIV, XXV dan Tergugat XXVII) bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak mengakibatkan kerugian bagi orang lain.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I, Tergugat XIII, Tergugat XIX, dan Tergugat XXIX telah menyangkalnya dengan mendalilkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan dan mendirikan tanah dan membangun atau merenovasi bangunan adalah didasari dengan kesepakatan sebagaimana yang tertuang dalam PPJB yang ditandatangani oleh PT Citra Bangun Kreasi dan Para Tergugat. Yang mana dalam PPJB sudah secara jelas dan tegas PT Citra Bangun Kreasi meminta agar pembayaran dilakukan kepada PT. Griya Buana Utama, dan oleh karenanya maka Tergugat I, Tergugat XIII, Tergugat XIX, dan Tergugat XXIX telah melaksanakan kewajibannya, namun sampai saat ini mereka tidak dapat melaksanakan pengikatan dan/atau penandatanganan Akta Jual Beli

Halaman 134 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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)



walaupun sudah mendapatkan undangan untuk melaksanakannya, dan hal ini secara jelas merugikan Tergugat I, Tergugat XIII, Tergugat XIX, dan Tergugat XXIX yang telah memenuhi seluruh kewajibannya namun tidak mendapatkan haknya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat XVI juga telah menyangkalnya dengan mendalilkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat XVI telah sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan. Bahwa Penggugat menyampaikan Tergugat XXXI yakni saudara Dedi Sopian beberapa kali mendatangi kantor Pusat Penggugat yang ada di Jakarta Selatan dengan membawa para korban dari Tergugat XXXII yakni PT Griya Buana Utama, namun demikian Penggugat tidak menjelaskan Tergugat XXXI ini bertemu dengan siapa disana yang mewakili Penggugat atau memang tidak terjadi pertemuan karena memang Penggugat tidak beralamat kantor disana, bahwa atas dasar hasil kunjungan kuasa Tergugat XVI mendatangi alamat kantor namun tidak ada tercatat Penggugat sebagai penyewa disana dan bila benar terjadi pertemuan di kantor Penggugat sebagaimana Penggugat sampaikan dalam gugatan, maka hal ini sangat kontradiktif dengan gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat tidak mengenal Tergugat XXXI, karena dengan Tergugat XXXI datang ke kantor Penggugat maka sudah jelas tidak mungkin antara Penggugat dengan Tergugat XXXI tidak saling mengenal dan tidak adanya hubungan hukum. Bahwa dengan saling mengetahuinya satu sama lain dan dengan kedatangan dan/atau pertemuan tersebut sebagaimana yang terjadi, maka Para Tergugat sudah pasti menyampaikan apa yang menjadi bukti mereka sehingga menyatakan diri sebagai korban, yang mana salah satu alat bukti tersebut adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani oleh saudara Dedi Sopian berdasarkan Surat Kuasa dari Penggugat. Dan bilamana hal itu telah diketahui oleh Penggugat, maka Penggugat tidak dapat menyangkal kembali dengan menyatakan Penggugat mendalilkan tidak mengenal Dedi Sopian atau Tergugat XXXI. Bahwa tidak mungkin Penggugat tidak mengetahui Tergugat XXXI telah membangun, karena sepengetahuan Tergugat XVI, Bapak Aris yang dalam hal ini mewakili Penggugat tinggal di lokasi dan tidak mungkin tidak mengetahui hal tersebut, dan bilamana memang tidak mendapatkan ijin maka sudah sepatutnya beliau dapat menghentikan proses pembangunan dan bukan melakukan pembiaran atas hal tersebut. Bahwa sebagaimana yang Penggugat sampaikan bahwa Tergugat XXXI sebagai direktur Tergugat XXXII seharusnya berdasarkan akta perusahaan dan bukan berdasarkan atas pengakuan sepihak. Bahwa Tergugat XVI mendirikan tanah dan membangun atau merenovasi bangunan adalah didasari dengan kesepakatan sebagaimana

Halaman 135 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tertuang dalam PPJB yang ditandatangani oleh PT. Citra Bangun Kreasi dan Para Tergugat. yang mana dalam PPJB sudah secara jelas dan tegas PT. Citra Bangun Kreasi meminta agar pembayaran dilakukan kepada PT. Griya Buana Utama, dan oleh karenanya maka Tergugat XVI telah melaksanakan kewajibannya, namun sampai saat ini tidak dapat melaksanakan pengikatan dan/atau penandatanganan Akta Jual Beli walau sudah mendapatkan undangan untuk melaksanakannya, dan hal ini secara jelas merugikan Tergugat XVI yang telah memenuhi seluruh kewajibannya namun tidak mendapatkan haknya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat XXI telah menyangkalnya dengan mendalilkan bahwa PT. Griya Buana Utama (PT.GBU) adalah Perusahaan kontraktor sebagai Developer (Pengembang) yang digandeng oleh PT. Citra Bangun Kreasi untuk melakukan Pembangunan di perumahan De Arcadia, Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor. Bahwa pada awalnya Tergugat XXI mendapat penawaran dari petugas marketing PT. Citra Bangun Kreasi (PT.CBK) untuk membeli unit di Perumahan De Arcadia dengan type rumah yang berbeda dan harga yang berbeda dan untuk memastikan informasi secara detail mengenai type rumah, harga rumah dan posisi rumah tersebut, Tergugat XXI mendatangi lokasi perumahan De Arcadia sesuai dengan petunjuk pihak marketing PT. Citra Bangun Kreasi, dan pada saat itu Tergugat XXI tertarik dengan rumah type 90 yang tepatnya berada di Blok D No.10 Perumahan De Arcadia, namun bangunan rumahnya belum selesai dibangun (terhenti) dengan alasan yang tidak dijelaskan oleh pihak marketing tersebut dan untuk membuat kesepakatan, Tergugat XXI mendatangi kantor marketing Perusahaan Pengembang (Developer) yang berada di Gedung Perumahan BNR lantai 2 (Bunderan BNR Gedung ATM) yang kemudian disepakati harga unit yang telah Tergugat pilih tersebut senilai Rp.450.000.000, - (Empat Ratus Lima puluh Juta Rupiah), dan akan dibayarkan secara tunai bertahap, dengan tahapan awal pembayaran senilai Rp150.000.000, - (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Bahwa proses dan progress pembangunan rumah yang telah dibeli oleh Tergugat XXI, ternyata pembangunannya tidak dilanjutkan atau masih sama dengan kondisi seperti pada saat dilihat pertama kali oleh Tergugat XXI (mangkrak), kemudian Tergugat XXI mempertanyakan kepada manajemen marketing yang ternyata telah berpindah tempat dari Perumahan BNR ke Jalan Bondongan, Bogor dan bertemu langsung dengan Sdr. Dedi selaku Direktur PT. Griya Buana Utama selaku Perusahaan Pengembang (Developer) untuk mempertanyakan kondisi bangunan yang tidak mengalami progress, dan tercapai

Halaman 136 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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)



kesepakatan agar Tergugat XXI melanjutkan sendiri Pembangunan rumah tersebut dari kondisi 50% (Lima puluh Persen) selanjutnya Tergugat XXI memulai melanjutkan proses Pembangunan rumah tersebut sampai selesai dengan kondisi 100% dengan biaya yang ditanggung sendiri oleh Tergugat XXI, yang seharusnya hal tersebut adalah merupakan tanggung jawab Perusahaan Pengembang (PT. Griya Buana Utama). Bahwa setelah proses Pembangunan rumah tersebut selesai, Tergugat XXI kembali mendatangi Kantor manajemen PT. Griya Buana Utama di Jalan Bondongan untuk mengkonfirmasi mengenai kelengkapan administrasi terkait dengan rumah yang telah selesai dibangun, namun PT. Griya Buana Utama tidak berkantor lagi di alamat tersebut, dan sampai saat ini pihak PT. Griya Buana Utama tidak diketahui keberadaannya oleh Tergugat Griya Buana Utama. Bahwa pihak developer pernah memohon kepada Tergugat XXI untuk membantu dana segar berupa pinjaman sebesar Rp.120.000.000, - (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) yang akan dipergunakan untuk melanjutkan Pembangunan rumah dengan type 90 yang lain yang pembangunan rumahnya mangkrak dan sedang terdesak oleh konsumen lain (pembeli yang lain). Bahwa Tergugat XXI pernah memberikan bantuan dana segar berupa pinjaman sebesar Rp.50.000.000, - (Lima Puluh Juta Rupiah) untuk membantu melanjutkan pembangunan rumah type 36 dikarenakan pihak pengembang/developer telah didesak oleh konsumen lain (pembeli yang lain). Bahwa Tergugat XXI pernah melakukan transfer uang ke rekening bank developer sebanyak Rp.7.000.000.000, - (Tujuh Juta Rupiah) dengan dua kali tahapan transfer dengan masing-masing nominal Rp.3.500.000, - (Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan alasan acuan kesepakatan dalam PPJB. Bahwa apabila ditotal secara keseluruhan, dana yang telah diberikan oleh Tergugat kepada pihak Developer adalah sejumlah Rp.471.000.000, - (Empat Ratus Tujuh Puluh Satu Juta Rupiah). Bahwa selama proses pembangunan rumah Tergugat XXI dari kondisi 50% sampai selesai adalah sepengetahuan Sdr. Syamsurizal, dimana mobilitas angkutan bahan-bahan bangunan adalah melalui akses gerbang perumahan yang persis berada di seberang/ di depan rumah sdr. Syamsurizal dan tidak ada larangan oleh sdr. Syamsurizal selama pembangunan rumah tersebut berproses dan berprogress dan suami Tergugat XXI tidak benar merusak spanduk yang bertuliskan "Dilarang memindah tangankan/ jual belikan" melainkan Tergugat meminta izin terlebih dahulu kepada Bapak Syamsurizal untuk melepas spanduk tersebut kemudian dikembalikan/ ditaruh kembali secara utuh kepada Bapak Syamsurizal;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat XXIII juga telah menyangkalnya dengan mendalilkan bahwa PT. Griya Buana Utama (PT.GBU) adalah Perusahaan kontraktor sebagai Developer (Pengembang) yang digandeng oleh PT. Citra Bangun Kreasi untuk melakukan Pembangunan di perumahan De Arcadia, Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor. Bahwa pada awalnya Tergugat XXIII mengetahui ada informasi pemasaran penjualan unit rumah di Komplek De Arcadia dengan type 36 yang tepatnya berada di blok D1 seharga Rp.400.000.000, - (Empat Ratus Juta Rupiah) yang kemudian menghubungi pihak marketing PT. Citra Bangun Kreasi (PT.CBK) dan bertemu dengan Bapak Syamsurizal (lebih akrab dipanggil pak Rizal) di rumah yang bersangkutan yang berada persis berseberangan (depan) gerbang akses keluar masuk Perumahan De Arcadia dan membayarkan Rp5.000.000, - (Lima Juta Rupiah) sebagai uang muka (Booking Fee) selanjutnya beberapa bulan dari pembayaran Booking Fee tersebut, Tergugat XXIII mendapat informasi dari salah satu media pemasaran elektronik bahwa harga jual perumahan De Arcadia dengan type rumah yang sama dan berbeda telah berubah dan kemudian dikonfirmasi langsung kepada petugas marketing Perumahan De Arcadia yang memuat informasi di media pemasaran elektronik tersebut yakni Ibu Dini dan kemudian meyakinkan bahwa pemberitahuan tersebut benar adanya dan informasi tersebut juga telah terkonfirmasi kepada Bapak Syamsurizal (Pak Rizal) yang kemudian mengarahkan Tergugat XXIII untuk langsung berkomunikasi dengan ibu Dini untuk program harga jual terbaru tersebut. Bahwa unit perumahan yang telah dibooking oleh Tergugat XXIII telah diturunkan harganya dan penurunan harga tersebut berlaku juga dengan unit perumahan yang lain dengan type yang berbeda, dikarenakan ada program pemotongan harga (Discount) apabila dibayarkan secara tunai (lunas) tanpa melalui proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Lembaga Pembiayaan atau Bank. Bahwa setelah adanya perubahan harga tersebut, Tergugat XXIII memilih rumah type 90 dengan luas tanah 123 m2 dan luas bangunan 54 m2 yang berada di Blok D2 dengan harga Rp.250.000.000, - (Dua Ratus Lima Puluh Juta) dan untuk lebih meyakinkan Tergugat XXIII, ibu Dini mengarahkan dan menjadwalkan untuk membuat Perjanjian Jual Beli di hadapan Notaris, yang kemudian Perjanjian Pengikatan Jual Beli terealisasi di hadapan Notaris dimana PT. Citra Bangun Kreasi (PT.CBK) sebagai pihak penjual dan Tergugat XXIII sebagai pihak pembeli, yang bahkan pada proses pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris, Ibu Dini menjanjikan Sertifikat Hak Milik (SHM) setelah Pembangunan rumah yang telah dipesan

Halaman 138 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(booking) oleh Tergugat XXIII selesai dibangun. Bahwa setelah Tergugat XXIII membayar lunas unit yang telah dipesan dengan Nilai Rp250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), setelah diberlakukan program potongan harga (Discount) oleh pihak manajemen pengembang perumahan De Arcadia, kemudian akan melanjutkan Pembangunan rumah tersebut selanjutnya proses Pembangunan rumah tersebut berlangsung selama beberapa bulan, dimana untuk akses keluar dan masuk mobilitas angkutan untuk proses pembangunan satu-satunya hanya melalui akses gerbang yang persis berseberangan/berhadapan dengan rumah Bapak Syamsurizal (Pak Rizal).

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum Gugatan Penggugat berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum point ke-1 dari Gugatan Penggugat yang memohon agar Gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, menurut hemat Majelis Hakim oleh karena petitum ini berkaitan erat dengan dikabulkan atau tidaknya petitum berikutnya, maka petitum ini akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat petitum yang paling pokok dari Gugatan Penggugat adalah petitum pada point ke-3 karena menyangkut mengenai siapa yang paling berhak atas obyek sengketa sehingga dari pertimbangan petitum ini nantinya dapat dilihat apakah Penggugat berhak atas obyek sengketa sehingga menuntut Para Tergugat untuk mengganti kerugian atau apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan hukum, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum point ke-3 tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-3 dari Gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil-dalil Penggugat diatas bahwa Penggugat PT. Citra Bangun Kreasi /PT. CBK adalah pemilik tanah obyek sengketa yang berlokasi di Perumahan Arcadia, Raya Cibeureum – Mulyaharja, Desa Sukamantri, Kec.Tamansari, Kab. Bogor, dengan total seluas 12.218 M2, berdasarkan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Induk Nomor : 1012 atas nama Penggugat (PT. Citra Bangun Kreasi) sebagaimana bukti surat yang diajukan Penggugat berupa Surat Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) 22 Mei 2012. (bukti P-14), Surat Keputusan Bupati Bogor No: 591.3/137/Kpts/Sp/Per-Uu/2012 tentang Pengesahan Site Plan

Halaman 139 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

Pembangunan Perumahan Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi Di desa Sukamantri, Tanggal 22 Mei 2012 (bukti P-15), Surat Keputusan Bupati Bogor No:591.1/001/00069/Bpt /2011, Tentang Pemberian Izin Lokasi Kepada Pt. Citra Bangun Kreasi Untuk Memperoleh Tanah Seluas 12.000 M2 Yang Diperlukan Dalam Rangka Pembangunan Perumahan Di Desa Sukamantri Kecamatan Tamansari, Tanggal 09 Agustus 2011 (bukti P-15.1), Site Plan Keputusan Bupati Bogor No: 591.3/137/Kpts/Sp/Per-Uu/2012, Atas Nama Pt. Citra Bangun Kreasi Didesa Sukamantri, Kecamatan Tamansari, Tanggal 22 Mei 2012 (bukti P-16), Surat Izin Mendirikan Bangunan Gedung (IMBG) Nomor: 648.11/003.1.1/00543/Bpt, Tanggal 27 Juli 2012 (bukti P-17), Surat Sertifikat Asosiasi Pengembang Perumahan Dan Pemukiman Seluruh Indonesia Nia: 01.11.0472 (Apersi) Tanggal 5 Juli 2012 (bukti P-18) serta Surat STTS PBB (Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi Dan Bangunan) Tahun 2024 Nop:(A). 32.03.052.007.003-0282.0 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (B). 32.03.052.007.003-0283.0 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-19);

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan saksi yang diajukan Penggugat di Persidangan dibawah sumpah atas nama Didit Sutadi yang menerangkan bahwa sekitar tahun 2009 saksi yang awalnya membantu mulai dari pembelian tanah dan Saksi ikut terlibat dalam hal pembebasan mulai dari perizinan, pengurusan sertifikat perumahannya sampai berjalannya perumahan di awal-awal, jadi Saksi ikut membantu penjualan diawal;

Bahwa saksi menerangkan pada tahun 2009 lahan tersebut sudah milik PT. Citra Bangun Kreasi, Proses pembelian tanahnya dibeli dari beberapa orang tetapi lahan yang paling besar dibeli dari satu orang sisanya tambahan sedikit-sedikit kira-kira dibeli kurang dari 5 (lima) orang, luasnya kira-kira 1.2 hektar dan lahan tersebut ada yang sudah bersertifikat dan ada yang belum bersertifikat dan pada saat itu saksi yang menjadi juru bayar pembelian lahan tersebut kemudian keluarlah surat pelepasan hak kepada PT. Citra Bangun Kreasi setelah itu sekitar tahun 2011 atau tahun 2012 keluar sertifikat induk atas nama PT. Citra Bangun Kreasi selanjutnya Saksi juga ikut dalam pemecahan PBB dan sertifikatnya;

Menimbang, bahwa tanah milik Penggugat yang berlokasi di Perumahan Arcadia, Raya Cibeureum – Mulyaharja, Desa Sukamantri, Kec.Tamansari, Kab. Bogor tersebut sudah dipecah sertifikatnya menjadi beberapa bagian sebagaimana bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1446 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-25), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1432 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-26), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1450 Atas Nama PT. Citra

Halaman 140 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

Bangun Kreasi (bukti P-27), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1418 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-28), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1440 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-29), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1414 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-30), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1457 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-31), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1422 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-32), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1423 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-33), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1454 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-34), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1455 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-35), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1456 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-36), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1436 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-37), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1448 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-38), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1452 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-39), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1451 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-40), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1421 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-41), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1431 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-42), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1433 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-43), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1434 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-44), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1430 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-45), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1445 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-46), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1444 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-47), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1420 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-48), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1437 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-49), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1453 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-50), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1438 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-51), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1443 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-52), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1439 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-53), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1449 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-54), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1447 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-55), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1411 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-56);

Halaman 141 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh Penggugat, tanah tersebut juga sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagaimana bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1414 Luas Tanah 208 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-57), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1446 Luas Tanah: 149 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-58), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1443 Luas Tanah: 151 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-59), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1450 Luas Tanah: 209 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-60), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1418 Luas Tanah: 259 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-61), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1440 Luas Tanah: 154 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-62), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1457 Luas Tanah: 113 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-63), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1422 Luas Tanah: 239 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-64), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1423 Luas Tanah: 184 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-65), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1454 Luas Tanah: 93 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-66), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1455 Luas Tanah: 94 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-67), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1456 Luas Tanah: 95 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-68), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1436 Luas Tanah: 111 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-69), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1448 Luas Tanah: 221 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-70), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1452 Luas Tanah: 91 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-71), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1451 Luas Tanah: 94 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-72), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1421 Luas Tanah: 212 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-73), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1431 Luas Tanah: 102 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-74), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1432 Luas Tanah: 102 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-75), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1433 Luas Tanah: 102 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-76), Surat

Halaman 142 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1434 Luas Tanah: 102 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-77), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1430 Luas Tanah: 234 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-78), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1445 Luas Tanah: 148 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-79), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1444 Luas Tanah: 146 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-80), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1420 Luas Tanah: 182 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-81), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1437 Luas Tanah: 123 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-82), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1453 Luas Tanah: 92 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-83), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1438 Luas Tanah: 145 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-84), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1443 Luas Tanah: 151 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-85), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1439 Luas Tanah: 152 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-86), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1449 Luas Tanah: 124 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-87), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) HGB Nomor: 1447 Luas Tanah: 182 M2 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi (bukti P-88);

Bahwa dalam memasarkan Perumahan Arcadia tersebut Penggugat mengurus dan melakukan Management secara Internal tanpa melibatkan Pihak pihak lainnya dengan menunjuk Sdr. Syamsurizal selaku Manager Operasional Dan Marketing;

Bahwa seiring berjalannya waktu pada tahun 2018 tanpa sepengetahuan dan tanpa mendapatkan izin dari Penggugat, ada yang memasarkan Perumahan Arcadia tersebut melalui brosur-brosur dan media online dengan mengaku pemilik tanah Arcadia, dengan menjual dengan harga mulai Rp. 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) diantaranya : Tergugat XXXIII (PT. Mitra Graha Adhikarya) dan Tergugat XXXI (Dedi Sopian) tanpa sepengetahuan Manager Marketing Syamsu Rizal kemudian akhir Agustus 2018 Tergugat XXXI (Dedi Sopian) melakukan pembangunan tanpa seizin dari Penggugat di lokasi Perumahan Arcadia dan Tergugat XXXI (Dedi Sopian) secara diam-diam sudah menjual Obral dengan harga sangat murah Rp.120.000.000,-/ Unit (Seratus Dua puluh Juta Rupiah) melalui Media Sosial facebook (FB) dan OLX dan atau media Online lainnya.

Halaman 143 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan Para Tergugat, Dedi Sopian (Tergugat XXXI) memasarkan tanah di Perumahan Arcadia tersebut berdasarkan adanya Surat Kuasa Pemberian Wewenang Khusus untuk Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (KU-PPJB). Tanggal 1 Mei 2018 dari Aris selaku Direktur PT. Citra Bangun Kreasi kepada Dedi Sopian (Tergugat XXXI) dari PT. Griya Buana Utama sebagaimana bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat bertanda T.III-1, T.IV-1, T.VI-1, T.VII-1, T.VIII-1, T.IX-1, T.XIV-1, T.XV-1, T.XX-1, T.XXII-1, T.XXIV-1, T.XXV-1, T.XXVI-1, T.XXVII-1 dan hal ini dibantah oleh Penggugat dengan menyatakan bahwa tidak ada hubungannya Dedi Sopian (Tergugat XXXI) dengan PT. Citra Bangun Kreasi serta didukung juga oleh keterangan saksi yang diajukan Penggugat di Persidangan atas nama Didit Sutadi yang menerangkan bahwa Saksi kenal dengan Dedi Sopian (Tergugat XXXI) karena sama-sama marketing freelance akan tetapi tidak ada kaitannya antara Dedi Sopian (Tergugat XXXI) dengan PT. Citra Bangun Kreasi dan Dedi Sopian (Tergugat XXXI) bukan marketing dari PT. Citra Bangun Kreasi sedangkan Saksi adalah yang membantu mulai dari pembebasan lahan, perizinan serta penjualan;

Menimbang, bahwa sebagaimana Surat Pernyataan Direksi dan Komisaris PT. Citra Bangun Kreasi tanggal 20 Oktober 2018, Direksi Bapak Aris tidak pernah menandatangani Surat Kuasa dan tidak pernah memberikan surat kuasa baik secara pribadi maupun selaku Direktur PT. Citra Bangun Kreasi kepada PT. Griya Buana Utama dalam hal ini Dedi Sopian (Tergugat XXXI) dan PT. Citra Bangun Kreasi tidak pernah menandatangani perjanjian kerjasama dalam bentuk apapun dengan Dedi Sopian (Tergugat XXXI) maupun PT. Griya Buana Utama serta tidak pernah menerima sejumlah uang dari Dedi Sopian (Tergugat XXXI) maupun PT. Griya Buana Utama.(bukti P-3) dan atas hal ini Penggugat telah melaporkan Dedi Sopian (Tergugat XXXI) kepada pihak Kepolisian.

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim diatas, oleh karena bukti surat T.III-1, T.IV-1, T.VI-1, T.VII-1, T.VIII-1, T.IX-1, T.XIV-1, T.XV-1, T.XX-1, T.XXII-1, T.XXIV-1, T.XXV-1, T.XXVI-1, T.XXVII-1 tersebut tidak dapat ditunjukkan aslinya di Persidangan dan tidak didukung oleh bukti lainnya, sehingga bukti surat tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian dan telah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan Penggugat dan juga telah diakui oleh Para Tergugat bahwa Dedi Sopian (Tergugat XXXI) dari PT. Griya Buana Utama telah memasarkan tanah untuk dijadikan rumah di

Halaman 144 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

Perumahan Arcadia tersebut kepada Para Tergugat yaitu dengan identitas Blok D-12, Blok C-11, Blok E-3, Blok B-1, Blok D-6, Blok A-6, Blok E-11, Blok B-6, Blok C-1, Blok E-8, Blok E-9, Blok E-10, Blok D-1, Blok E-1, Blok E-6, Blok E-5, Blok B-5, Blok C-10, Blok C-12, Blok C-15, Blok C-9, Blok D-11, Blok D-10, Blok B-3, Blok D-2, Blok E-7, Blok D-3, Blok D-9, Blok D-5, Blok E-2, Blok D-15, Blok A-2, hal ini juga dibuktikan dengan bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat berupa kwitansi-kwitansi booking fee untuk pemesanan unit rumah di Perumahan Arcadia yaitu Tergugat I Kwitansi Booking Fee No. 002003 Tanggal 25-09-2018 sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) (bukti T.I-3), Tergugat III Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok E. No. 3. LT 209 m2 LB 54 m2 Tanggal 23 Juni 2018 (bukti T.III-3), Tergugat IV Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok B. No. 1. Luas 259 m2. Tipe. 90 Tanggal 24 Juli 2018. Dibayarkan oleh Sdri. Lestari Khatartika (istri Tergugat IV) (bukti T.IV- 4), Tergugat VI Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok A. No. 6. Luas 208 m2. Tanggal 8 November 2018 (bukti T.VI-4), Tergugat VII Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit rumah perumahan arcadia Blok E-11 Tipe 36 LT 113 m2 (bukti T.VII-3), Tergugat VIII Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) berupa pembayaran titipan Booking. 1 Unit rumah perumahan arcadia Blok E-11 Tipe 36 LT 113 m2 (bukti T.VIII-4), Tergugat IX Kwitansi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit rumah perumahan arcadia Blok C-1 tanggal 29 Mei 2018 (bukti T.IX-3), Tergugat X Kwitansi pembayaran Booking Fee Pembelian unit Blok E.8 sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) (bukti T.X-6), Tergugat XIII Kwitansi Booking Fee No. 000280 Tanggal 18-07-2018 sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) (bukti T.XIII-5), Tergugat XIV Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok E. No. 6. LT 92 m2 LB 36 m2. Tanggal 31 Mei 2018 (bukti T.XIV-5), Tergugat XV Kwitansi sebesar Rp. 5.000.000,- berupa pembayaran Unit Blok E. No. 5 (bukti T.XV-5), Tergugat XVI Kwitansi Booking Fee Tanggal 05-08-2018 sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan Kwitansi DP 1 tanggal 15-08-2018 sejumlah Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) (bukti T.XVI-3), Tergugat XX Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok D. No. 11. Perumahan Arcadia. Tanggal 14 Mei 2019 (bukti T.XX-6), Tergugat XXI Kwitansi No. 001246 pemesanan (Reservasi) pembelian rumah type 90 blok D/10 Tanggal 30-3-2019 sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) (bukti T.XXI-2), Tergugat XXII

Halaman 145 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok B. No. 3. luas 182 m2. Type 90 (bukti T.XXII-4), Tergugat XXIII Kwitansi No. 002075 tertanggal 10 Juli 2018 sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) (bukti T.XXIII-2), Tergugat XXIV Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok E. No. 7. LT 92 m2 LB 36 m2. Tanggal 18 Juli 2018 (bukti T.XXIV-4), Tergugat XXV Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- (lima ribu rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok D. No. 3. LT 145 m2 LB 54 m2. Tanggal 28 Agustus 2018 (bukti T.XXV-3), Tergugat XXVI Kwitansi sebesar Rp.5.000.000,- (lima ribu rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok D. No. 9. Perum Arcadia. Tanggal 13 Oktober 2018 (bukti T.XXVI-4), Tergugat XXVII Kwitansi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima ribu rupiah) berupa pembayaran Booking Fee 1 Unit Blok D. No. 5. Perum Arcadia. LT 152 m2 LB 90 m2. Tanggal 4 Agustus 2018 (bukti T.XXVII-3), Tergugat XXIX Kwitansi Booking tanggal 7 Juni 2018 sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) (bukti T.XXIX-3), Tergugat XXIX Kwitansi Booking tanggal 10 Nopember 2018 sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) dan Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) (bukti T.XXIX-5);

Menimbang, bahwa agar rumah-rumah yang telah dilakukan pembayaran Booking Fee oleh Para Tergugat dapat segera dibangun maka Para Tergugat melunaskan rumah-rumah sesuai dengan pesannya masing-masing sebagaimana bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat sebagai berikut : Tergugat I Kwitansi Pelunasan No. 002012 Tanggal 19-10-2018 sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) (bukti T.I-4), Tergugat III Kwitansi sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) pembayaran pembelian 1 Unit Blok E. No. 3. LT 209 m2 LB 54 m2. Tanggal 29 Juni 2018 (bukti T.III-4), Tergugat IV Kwitansi sebesar Rp.400.000.000,- berupa pembayaran pelunasan. Unit Blok B. No. 1. Luas 259 m2. Tipe. 90 Tanggal 25 Juli 2018.Dibayarkan oleh Sdri. Lestari Khatartika (istri Tergugat IV) (bukti T.IV -6), Tergugat VI Kwitansi sebesar Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) berupa pembayaran DP-1. Unit Blok A. No. 6. Luas 208 m2. Tanggal 15 November 2018 (bukti T.VI-5), Tergugat VII Kwitansi sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) berupa pembayaran pelunasan, 1 Unit rumah perumahan arcadia Blok E-11 Tipe 36 LT 113 m2. Tanggal 16 Juli 2018 (bukti T.VII-5), Tergugat VIII Kwitansi sebesar Rp. 100.000.000,- , - (seratus juta rupiah) berupa pembayaran pelunasan. Tanggal 30 Agustus 2018 (bukti T.VIII-8), Tergugat IX Kwitansi pelunasan unit blok C-1 perumahan arcadia Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) tanggal 13 Agustus 2018 (bukti T.IX-5), Tergugat X Kwitansi Pembayaran Pembelian unit

Halaman 146 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah Blok E No 8 LT.93 LB36 Cash I sebesar Rp.112.500.000,- (seratus dua belas juta lima ratus rupiah) yang no: 000226 dan Kwitansi pembayaran Pelunasan Perumahan Blok E No 8 LT.93 LB36 sebesar Rp7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) no:000298 (bukti T.X-5), Tergugat XI Kwitansi No. 001196 tertanggal 04 Juni 2018 sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan Kwitansi No. 001197 tertanggal 04 Juni 2018 sejumlah Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) (bukti T.XI-3), Tergugat XIII Kwitansi Pelunasan No. 000277 tanggal 13-09-2018 sejumlah Rp. 140.000.000,-(seratus empat puluh juta rupiah) (bukti T.XIII-7), Tergugat XIV Kwitansi sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) berupa pembelian 1 Unit Blok E. No. 6. LT 92 m2 LB 36 m2, (bukti T.XIV-6), Tergugat XV Kwitansi sebesar Rp70.000.000, (tujuh puluh juta rupiah) berupa pelunasan pembayaran Unit Blok E. No. 5 (bukti T.XV-6), Tergugat XVI Kwitansi Pelunasan tanggal 13-09-2018 sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) (bukti TXVI-4), Tergugat XIX Kwitansi Pelunasan No: 000260 tanggal 20-08-2018 sejumlah Rp130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) (bukti T.XIX-4), Tergugat XXI Aplikasi/Formulir transfer debit rekening (pemindah bukuan dari rekening suami tergugat XXI ke rekening BCA atas nama PT.GBU senilai Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) (bukti T.XXI-4), Tergugat XXIII Kwitansi No. 001185 senilai Rp.245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) pelunasan unit rumah blok D-2 perumahan De Arcadia (bukti T.XXIII-5), Tergugat XXIV Kwitansi sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) berupa pembayaran pelunasan Unit Blok E. No. 7. LT 92 m2 LB 36 m2. Tanggal 25 Juli 2018 (bukti T.XXIV-6), Tergugat XXV Kwitansi sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) pembayaran pelunasan 1 Unit Blok D. No. 3. LT 145 m2 LB 54 m2 (bukti T.XXV-4), Tergugat XXVI sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) berupa pembayaran pelunasan. Unit Blok D. No. 9. Perum Arcadia. Tanggal 27 Desember 2018 (bukti T.XXVI-7), Tergugat XXVII Kwitansi sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) berupa pembayaran pelunasan. Unit Blok D. No. 5. Perum Arcadia. Tanggal 8 September 2018 (bukti T.XXVII-5);

Menimbang, bahwa selain mentransfer/setor lunas harga rumah yang sudah disepakati, Para Tergugat juga membayar biaya surat-surat yaitu BPHTB, Biaya Balik Nama Sertipikat HGB dan Biaya AJB, sebagaimana bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat diantaranya sebagai berikut: Tergugat III Kwitansi sebesar Rp.43.216.650,- (empat puluh tiga juta dua ratus enam belas ribu enam ratus lima puluh rupiah) pembayaran biaya BPHTB dan AJB 1 Unit Blok DE. Arcadia Blok E-03 Tanggal 17 Februari 2020 (bukti T.III-5), Tergugat X Kwitansi

Halaman 147 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

Titipan untuk biaya Surat-surat (Perumahan Arcadia type 36 blok E No.8 sebesar Rp.12.000.000,-(dua belas juta rupiah) (bukti T.X-6), Tergugat XIV Kwitansi sebesar Rp.19.600.000,- (sembilan belas juta enam ratus ribu rupiah) berupa pembayaran pengurusan surat-surat rumah 1 Unit Blok E. No. 6. LT 92 m2 LB 36 m2 (bukti T.XIV-7), Tergugat XV Kwitansi sebesar Rp.19.929.900,- (sembilan belas juta sembilan ratus dua puluh sembilan ribu sembilan ratus rupiah berupa pembayaran pengurusan surat-surat AJB dan BPHTB Unit Blok E. No. 5. Tanggal 17 Februari 2020 (bukti T.XV-7), Tergugat XXV Kwitansi sebesar Rp.32.100.000,- (tiga puluh dua juta seratus ribu rupiah) pembayaran biaya BPHTB dan AJB 1 Unit Blok D. No. 3. LT 145 m2 LB 54 m2. Tanggal 17 Februari 2020 (bukti T.XXV-5);

Menimbang, bahwa oleh karena telah dilakukan pembayaran Booking Fee maka Para Tergugat melakukan pesanan unit rumah dengan surat persetujuan pembelian sebagaimana bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat yaitu Tergugat I Surat Persetujuan Pembelian (SPP) atas nama Meizia Irzani (bukti T.I-5), Tergugat IV Surat Persetujuan Pembelian (SPP) Perhitungan Kewajiban Pembayaran (bukti T.IV-7), Tergugat XVI Surat Persetujuan Pembelian (SPP) atas nama Leisna Sussaltina (bukti T.XVI-5), Tergugat XXIII Surat Persetujuan Pembelian (bukti T.XXIII-3);

Menimbang, bahwa tahapan selanjutnya yang dilalui oleh Para Tergugat adalah menanda tangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan sebagaimana bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat sebagai berikut: Tergugat I Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Perumahan Arcadia No : 031/PPJB/CBK/10/2018 (bukti T.I-2), Tergugat III Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 029/PPJB/CBK/06/2018. Tanggal 29 Juni 2018, antara Tergugat III dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia (bukti T.III-2), Tergugat IV Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 025/PPJB/CBK/09/2018. Tanggal 7 September 2018, antara Tergugat VI dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia (bukti T.IV-3), Tergugat VI Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 034/PPJB/CBK/11/2018. Tanggal 16 November 2018, antara Tergugat VI dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia (bukti T.VI-3), Tergugat VII Perjanjian

Halaman 148 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 002/PPJB/CBK/07/2018. Tanggal 16 Juli 2018, antara Tergugat VII dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia (bukti T.VII-2), Tergugat VIII Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 024/PPJB/CBK/08/2018. Tanggal 28 Agustus 2018, antara Tergugat VIII dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia (bukti TVIII-2), Tergugat IX Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 004/PPJB/CBK/07/2018. Tanggal 13 Juli 2018, antara Tergugat IX dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia (bukti T.IX-2), Tergugat X Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Perumahan Arcadia No:010/PPJB/CBK/06/2018 (bukti T.X-3), Tergugat XI Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan De Arcadia No.008/PPJB/CBK/06/2018 (bukti T.XI-6), Tergugat XIII Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Perumahan Arcadia No : 018/PPJB/CBK/10/2018 (bukti T.XIII-2), Tergugat XIV Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 012/PPJB/CBK/06/2018. Tanggal 9 Juni 2018, antara Tergugat XIV dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia (bukti T.XIV-2), Tergugat XV Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 017/PPJB/CBK/06/2018. Tanggal 24 Oktober 2018, antara Tergugat XV dengan Penggugat/ Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia (bukti T.XV-3), Tergugat XVI Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Perumahan Arcadia No : 023/PPJB/CBK/009/ 2018 (bukti T.XVI-2), Tergugat XIX Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Perumahan Arcadia No : 023/PPJB/CBK/07/2018 (bukti T.XIX-5), Tergugat XX Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 041/PPJB/CBK/V/2018. Tanggal 9 Mei 2019, antara Tergugat XX dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia (bukti T.XX-3), Tergugat XXI Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan De Arcadia No.036/PPJB/CBK/IV/2019 (bukti T.XXI-1), Tergugat XXII Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No.

Halaman 149 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

041/PPJB/CBK/V/2018. Tanggal 9 Mei 2019, antara Tergugat XX dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia (bukti T.XXII-2), Tergugat XXIII Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan De Arcadia No.026/PPJB/CBK/009/2019 (bukti T.XXIII-1), Tergugat XXIV Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 029/PPJB/CBK/06/2018. Tanggal 29 Juni 2018, antara Tergugat XXIV dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia (bukti T.XXIV-2), Tergugat XXV Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 025/PPJB/CBK/06/2018. Tanggal 29 Agustus 2018, antara Tergugat XXV dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia (bukti T.XXV-2), Tergugat XXVI Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 033/PPJB/CBK/10/2018. Tanggal 25 Oktober 2018, antara Tergugat XXVI dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia (bukti T.XXVI-2), Tergugat XXVII Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia. No. 021/PPJB/CBK/08/2018. Tanggal 15 Agustus 2018, antara Tergugat XXVII dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi I. Beserta dengan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia (bukti T.XXVII-2), Tergugat XXIX Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Perumahan Arcadia No : 023/PPJB/CBK/06/2018 (bukti T.XXIX-2);

Menimbang, bahwa setelah segala tahapan proses pembayaran dan penandatanganan dilalui maka rumah-rumah tersebut dibangun dan telah diserahkan kepada Para Tergugat, sebagaimana bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat diantaranya sebagai berikut : Tergugat I Berita Acara Serah Terima Bangunan tanggal 19/8/2019 (bukti T.I-6), Tergugat III Berita Acara Serah Terima Bangunan tanggal 10 Agustus 2019 (bukti T.III-6), Tergugat VII Berita Acara Serah Terima Bangunan tanggal 22 Juni 2019 (bukti T.VII-6), Tergugat X Berita Acara Serah Terima Bangunan tanggal 22 Juni 2019 (bukti T.X-1), Tergugat XI Berita Acara Serah Terima Bangunan (bukti T.XI-2), Tergugat XIII Berita Acara Serah Terima Bangunan tanggal 19/8/2019 (bukti T.XIII-4), Tergugat XX Berita Acara Serah Terima Bangunan tanggal 6 April 2020 (bukti T.XX-8), Tergugat XXIII Berita Acara Serah Terima Bangunan tertanggal 19 Agustus 2019 (bukti T.XXIII-6),

Halaman 150 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

Tergugat XXV Berita Acara Serah Terima Bangunan tanggal 9 September 2019 (bukti T.XXV-6), Tergugat XXIX Berita Acara Serah Terima Bangunan Rumah Blok D 15 Arcadia (bukti T.XXIX-6);

Menimbang, bahwa setelah melewati proses-proses seperti tersebut diatas, Para Tergugat juga mendapat undangan untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli sebagaimana bukti surat yang diajukan Para Tergugat, diantaranya sebagai berikut : Tergugat I Surat Pemberitahuan Jadwal AJB No. 013/SP/GBU/VIII/2019 tanggal 30 Agustus 2019 (bukti T.I-7), Tergugat X Surat Pemberitahuan Jadwal AJB tanggal 02 September 2019 (bukti T.X-2), Tergugat XI Surat Pemberitahuan Jadwal AJB (bukti T.XI-4), Tergugat XIII Surat Pemberitahuan Jadwal AJB No. 011/SP/GBU/IX/2019 tanggal 2 September 2019 (bukti T.XIII-8), hal mana Akta Jual Beli tersebut tidak terlaksana;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat di Persidangan, terhadap bukti surat mengenai kwitansi Booking Fee untuk pembelian unit rumah di Perumahan Arcadia (bukti surat T.I-3, T.III-3, T.IV-4, T.VI-4, T.VII-3, T.VIII-4, T.IX-3, T.X-6, T.XIII-5, T.XIV-5, T.XV-5, T.XVI-3, T.XX-6, T.XXI-2, T.XXII-4, T.XXIII-2, T.XXIV-4, T.XXV-3, T.XXVI-4, T.XXVII-3, T.XXIX-3, T.XXIX-5), semua transaksi pembayarannya diterima oleh PT. Griya Buana Utama (Tergugat XXXII) dan bukan kepada Penggugat (PT. Citra Bangun Kreasi), bahkan ada transaksi pembayaran yang diterima oleh PT. Mitra Graha Ardikarya (Tergugat XXXIII) dan bukan kepada Penggugat (PT. Citra Bangun Kreasi), terhadap bukti surat mengenai kwitansi pelunasan pembayaran pembelian unit rumah di Perumahan Arcadia (bukti surat T.I-4, T.III-4, T.IV-6, T.VI-5, T.VII-5, T.VIII-8, T.IX-5, T.X-5, T.XI-3, T.XIII-7, T.XIV-6, T.XV-6, T.XVI-4, T.XIX-4, T.XXI-4, T.XXIII-5, T.XXIV-6, T.XXV-4, T.XXVI-7, T.XXVII-5) semua transaksi pembayarannya juga diterima oleh PT. Griya Buana Utama (Tergugat XXXII) dan bukan kepada Penggugat (PT. Citra Bangun Kreasi) bahkan juga ada transaksi pembayaran yang diterima oleh PT. Mitra Graha Ardikarya (Tergugat XXXIII) dan bukan kepada Penggugat (PT. Citra Bangun Kreasi) dan terhadap bukti surat mengenai kwitansi pembayaran biaya surat-surat yaitu BPHTB, Biaya Balik Nama Sertipikat HGB dan Biaya AJB (bukti surat T.III-5, T.X-6, T.XIV-7, T.XV-7, T.XXV-5) juga dibayarkan kepada PT. Griya Buana Utama (Tergugat XXXII) dan bukan kepada Penggugat (PT. Citra Bangun Kreasi), terhadap bukti surat mengenai Surat Persetujuan Pembelian (SPP) (bukti surat T.I-5, T.IV-7, T.XVI-5, T.XXIII-3), pemesanan rumah tersebut juga dilakukan antara Para Tergugat dengan PT. Griya Buana Utama (Tergugat XXXII) dan bukan kepada Penggugat (PT. Citra Bangun Kreasi), terhadap bukti surat mengenai Surat Perjanjian Pengikatan Jual

Halaman 151 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia (bukti surat T.I-2, T.III-2, T.IV-3, T.VI-3, T.VII-2 T.VIII-2, T.IX-2, T.X-3, T.XI-6, T.XIII-2, T.XIV-2, T.XV-3 T.XVI-2, T.XIX-5, T.XX-3 T.XXI-1 T.XXII-2, T.XXIII-1, T.XXIV-2, T.XXV-2, T.XXVI-2, T.XXVII-2 T.XXIX-2), bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia dilakukan antara Para Tergugat dengan Dedi Sopian (Tergugat XXXI) bukan dengan Aris yang merupakan Direktur PT. Citra Bangun Kreasi, kemudian terhadap bukti surat mengenai Berita Acara Serah Terima Bangunan (bukti surat T.I-6, T.III-6, T.VII-6, T.X-1, T.XI-2, T.XIII-4, T.XX-8, T.XXIII-6, T.XXV-6, T.XXIX-6), bahwa Para Tergugat melakukan serah terima bangunan unit rumah dari PT. Griya Buana Utama (Tergugat XXXII) dan bukan dari Penggugat (PT. Citra Bangun Kreasi);

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat yang diajukan Penggugat di persidangan bertanda P-20, bahwa Tergugat V (Evie Setyani) Tanggal 8 Juni 2024, telah melakukan perdamaian secara kekeluargaan dengan PT. Citra Bangun Kreasi yang dengan sukarela menyerahkan dan mengosongkan tanah Di Blok: D No.6 Luas Tanah: 154 M2 Shgb No. 1440 Atas Nama PT. Citra Bangun Kreasi Diperumahan Arcadia Desa Sukamantri, Kecamatan Taman Sari Kab. Bogor kepada Pt. Citra Bangun Kreasi Sebagai Pemilik Sah dengan beberapa ketentuan-ketentuan yang disepakati oleh Tergugat V dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XX, Tergugat XXII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI dan Tergugat XXVII dalam jawabannya mendalilkan bahwa pokok materi gugatan adalah sengketa pemasaran Perumahan Arcadia, antara Penggugat dengan Tergugat XXXIII serta sengketa pemasaran perumahan Arcadia, antara Penggugat dengan Tergugat XXXI yang merupakan direktur utama Tergugat XXXII yang seharusnya sengketa antara Penggugat dengan Tergugat XXXI, XXXII, dan Tergugat XXXIII terlebih dahulu diselesaikan, karena permasalahan tersebut merupakan sengketa internal, apabila sengketa internal tidak dapat diselesaikan maka Para Tergugat akan menjadi korban dari perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat XXXI, XXXII, dan Tergugat XXXIII.

Menimbang, bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XX, Tergugat XXII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI dan Tergugat XXVII tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat mengajukan gugatannya dikarenakan bahwa ada hak Penggugat berupa tanah di Perumahan Arcadia yang diperoleh/dikuasai/ditempati oleh Para Tergugat dengan melalui

Halaman 152 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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

Tergugat XXXI (PT. Griya Buana Utama/Tergugat XXXII) yang bukan merupakan bagian dari Penggugat (PT. Citra Bangun Kreasi), sehingga perolehan tanah tersebut dinilai tidak melalui mekanisme yang seharusnya dan tanpa seizin dari Penggugat yang mengakibatkan Para Tergugat terkena dampak dari perbuatan yang tidak bertanggung oleh Tergugat XXXI dan hal ini juga telah dibuktikan oleh Penggugat sebagaimana Surat Pernyataan Direksi dan Komisaris PT. Citra Bangun Kreasi tanggal 20 Oktober 2018, Direksi Bapak Aris tidak pernah menandatangani Surat Kuasa dan tidak pernah memberikan surat kuasa baik secara pribadi maupun selaku Direktur PT. Citra Bangun Kreasi kepada PT. Griya Buana Utama dalam hal ini Dedi Sopian (Tergugat XXXI) dan PT. Citra Bangun Kreasi tidak pernah menandatangani perjanjian kerjasama dalam bentuk apapun dengan Dedi Sopian (Tergugat XXXI) maupun PT. Griya Buana Utama serta tidak pernah menerima sejumlah uang dari Dedi Sopian (Tergugat XXXI) maupun PT. Griya Buana Utama.(bukti P-3);

Menimbang, bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat I, Tergugat XIII, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XXI Tergugat XXIII dan Tergugat XXIX yang menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan dan mendirikan tanah dan membangun atau merenovasi bangunan adalah didasari dengan kesepakatan sebagaimana yang tertuang dalam PPJB yang ditandatangani oleh PT Citra Bangun Kreasi dan Para Tergugat, sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim diatas bahwa Perumahan Arcadia yang diperoleh/dikuasai/ditempati oleh Para Tergugat dengan melalui Tergugat XXXI (PT. Griya Buana Utama/Tergugat XXXII) yang bukan merupakan bagian dari Penggugat (PT. Citra Bangun Kreasi) dan terhadap PPJB tersebut sebagaimana bukti surat yang diajukan Para Tergugat bertanda T.I-2, T.III-2, T.IV-3, T.VI-3, T.VII-2 T.VIII-2, T.IX-2, T.X-3, T.XI-6, T.XIII-2, T.XIV-2, T.XV-3 T.XVI-2, T.XIX-5, T.XX-3 T.XXI-1 T.XXII-2, T.XXIII-1, T.XXIV-2, T.XXV-2, T.XXVI-2, T.XXVII-2 T.XXIX-2), bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Arcadia tersebut dilakukan antara Para Tergugat dengan Dedi Sopian (Tergugat XXXI) bukan dengan Aris yang merupakan Direktur PT. Citra Bangun Kreasi;

Menimbang, bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat XVI yang menyatakan bahwa tidak mungkin Penggugat tidak mengetahui Tergugat XXXI telah membangun, karena sepengetahuan Tergugat XVI, Bapak Aris yang dalam hal ini mewakili Penggugat tinggal di lokasi dan tidak mungkin tidak mengetahui hal tersebut, dan bilamana memang tidak mendapatkan ijin maka sudah

Halaman 153 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepatutnya dapat menghentikan proses pembangunan dan bukan melakukan pembiaran atas hal tersebut.

Menimbang, bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat XVI tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-9 di Persidangan berupa surat Somasi No: 027/Som-Cbk-Ss/VIII/2022 tanggal 1 September 2022 yang ditujukan kepada semua Tergugat, sehingga dalam hal ini Penggugat terus melakukan upaya agar Para Tergugat tidak melanjutkan proses pembangunan rumah dan tidak menempati tanah milik Penggugat tersebut dan Penggugat juga berusaha untuk melakukan mediasi untuk mencari solusi terbaik diantara para pihak sebagaimana bukti surat bertanda P-4, namun mediasi tersebut gagal, selain itu Penggugat juga telah memasang Spanduk Peringatan yang dipasang di Pintu Gerbang Perumahan De Arcadia (bukti P-11);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas serta fakta-fakta yang terungkap di Persidangan dan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat, baik itu bukti surat maupun bukti saksi, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Para Tergugat dalam melakukan pembelian rumah di Perumahan Arcadia adalah melalui Dedi Sopian (Tergugat XXXI) dalam hal ini PT. Griya Buana Utama (Tergugat XXXII) dan bukan melalui Penggugat (PT. Citra Bangun Kreasi);

Menimbang, bahwa prinsip Hukum Perdata beserta Hukum Acaranya menitikberatkan pada kebenaran formil, Majelis Hakim dalam menilai pembuktian Penggugat dan Para Tergugat, tidak mendapati alat bukti yang dapat meneguhkan dalil-dalil sangkalan Para Tergugat, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat dapat mempertahankan dalil-dalil gugatannya karena terhadap hal-hal yang dimintakan Penggugat dalam petitumnya mempunyai dasar-dasar pembuktian;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum?.

Menimbang, bahwa untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi kriteria/unsur dari Pasal 1365 KUHPerdata yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan melawan hukum/bertentangan dengan hukum;
2. Adanya kesalahan dari orang yang melakukan perbuatan tersebut;
3. Adanya kerugian pihak lain yang diakibatkan kesalahan tersebut;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan;

Halaman 154 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa pengertian melanggar hukum/bertentangan dengan hukum sesuai dengan Yurisprudensi tetap dan telah menjadi doktrin hukum di Indonesia telah diartikan secara luas yang meliputi 3 (tiga) kriteria, yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku itu sendiri;
2. Bertentangan dengan tata susila yang berlaku;
3. Bertentangan dengan asas kepatutan, kesusilaan dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa apakah Para Tergugat telah melakukan suatu perbuatan yang memenuhi kriteria-kriteria secara alternatif sebagaimana diuraikan diatas sehingga Para Tergugat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam uraian pertimbangannya diatas telah menyatakan bahwa Para Tergugat dalam melakukan pembelian rumah di Perumahan Arcadia adalah melalui Dedi Sopian (Tergugat XXXI) dalam hal ini PT. Griya Buana Utama (Tergugat XXXII) dan bukan melalui Penggugat (PT. Citra Bangun Kreasi) dan Dedi Sopian (Tergugat XXXI) dalam hal ini PT. Griya Buana Utama (Tergugat XXXII) bukan bagian dari marketing PT. Citra Bangun Kreasi, sehingga perbuatan Para Tergugat yang demikian dapat dikategorikan sebagai merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah berhasil mempertahankan dalil-dalil gugatannya sedangkan Para Tergugat gagal mempertahankan dalil-dalil sangkalannya, oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum maka dengan demikian petitum gugatan Penggugat pada point ke-3 yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sangat beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Gugatan Penggugat pada point ke-4 yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Para Tergugat adalah Tergugat yang beritikad buruk, oleh karena Majelis Hakim dalam pertimbangannya diatas telah menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat merupakan perbuatan yang melawan hukum, maka petitum point ke-4 ini juga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Gugatan Penggugat pada point ke-5 yang memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum dan memerintahkan Para Tergugat I sampai Tergugat XXX dengan sukarela mengosongkan/membongkar, bangunan yang dibangun diatas Tanah Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, yaitu, berdasarkan : Hak Gunan Bangunan Nomor :1446 Blok D-12 / 1432 Blok C-11 / 1450 Blok E-3/ 1418 Blok B-1 / 1440 Blok D-6 / 1414 Blok A-6 / 1457 Blok E-11 / 1442 Blok B-6 / 1423 Blok C-1 / 1454 Blok E-8 / 1455 Blok E-9 / 1456 Blok E-10 / 1436 Blok D-1 /1448 Blok E-1/ 1452 Blok E-6 / 1451 Blok E-5 / 1421 Blok B-5 / 1431 Blok C-10 / 1433 Blok C-12 / 1434 Blok C-15 / 1430 Blok C-9 / 1445 Blok D-11 / 1444 Blok D-10 / 1420 Blok B-3 / 1437 Blok D-2 / 1453 Blok E-7 / 1438 Blok D-3 / 1443 Blok D-9 / 1439 Blok D-5 / 1449 Blok E-2 / 1447 Blok D-15 / 1411 Blok A-2 yang seluruhnya atas nama PT. Citra Bangun Kreasi dengan batas – batas: Sebelah Utara Perumahan Cluster Harmony-2 Bogor Nirwana Residen, Sebelah Selatan Sungai Cibeureum / Tanah kosong milik ibu Masni, Sebelah Timur Sungai Cibeureum / Jalan Raya Cibeureum, Sebelah Barat Cluster Harmony-2 Perumahan Bogor Nirwana Residen, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Tergugat berupa surat, Majelis Hakim dalam pertimbangannya diatas telah berkesimpulan bahwa Para Tergugat dalam melakukan pembelian rumah di Perumahan Arcadia adalah melalui Dedi Sopian (Tergugat XXXI) dalam hal ini PT. Griya Buana Utama (Tergugat XXXII) dan bukan melalui Penggugat (PT. Citra Bangun Kreasi), oleh karena itu merupakan sesuatu yang adil apabila Penggugat meminta kembali hak-haknya, sehingga permohonan Penggugat yang memohon agar Para Tergugat mengosongkan/membongkar, bangunan yang dibangun diatas Tanah Milik Penggugat tersebut sangat beralasan hukum, dengan demikian petitum Gugatan Penggugat pada point ke-5 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Gugatan Penggugat pada point ke-6 yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Para Tergugat yang telah diwarmerking oleh Turut Tergugat Batal Demi Hukum, oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli Para Tergugat tersebut dibuat karena dilatarbelakangi oleh suatu perbuatan yang melawan hukum maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Para Tergugat yang telah diwarmerking oleh Turut Tergugat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan demikian petitum Gugatan Penggugat pada point ke-6 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Gugatan Penggugat pada point ke-7 yang memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum dan memerintahkan Para Tergugat dengan sukarela membongkar, bangunan yang dibangun diatas Tanah Milik Penggugat, oleh karena petitum ini telah dipertimbangkan pada petitum sebelumnya yaitu petitum pada point ke-5, maka Majelis Hakim

Halaman 156 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengambil alih pertimbangan hukum pada petitum point ke-5 tersebut menjadi pertimbangan hukum pada petitum point ke-7, dengan demikian petitum Gugatan Penggugat pada point ke-7 juga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Gugatan Penggugat pada point ke-8 yang memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh Kerugian Materil yang dialami Penggugat Sebesar Rp. 5.000.000,-/M2 (lima juta permeter persegi) X (Dikali) luas tanah Penggugat 12.218 M2 (Dua belas Ribu Dua ratus Delapan belas Meter Persegi), = sehingga kerugian Penggugat sebesar Rp. 61.090.000.000,- (Enam puluh Satu Milyar Sembilan puluh Juta Rupiah) dibayarkan secara tanggung renteng dan secara tunai dan seketika, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa selama proses persidangan Penggugat tidak pernah mengajukan bukti surat secara terperinci mengenai jumlah kerugian Penggugat tersebut sehingga kerugian yang dimohonkan Penggugat dalam petitum tersebut tidak dapat dihitung berdasarkan data-data yang akurat dan terperinci dan apabila Putusan ini telah berkekuatan hukum tetap dan dapat dilaksanakan eksekusi riil tentunya Penggugat akan mendapatkan kembali hak-haknya dan tidak adil pula apabila Para Tergugat dibebani lagi untuk membayar kerugian materil tersebut, dengan demikian petitum Gugatan Penggugat pada point ke-8 tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Gugatan Penggugat pada point ke-9 yang memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Para Tergugat secara tunai dan seketika melakukan pembayaran kerugian immateril terhadap Penggugat sebesar Rp.6.000.000.000,- (Enam Milyar Rupiah), dibebankan kepada masing masing Tergugat, dan dibayarkan secara tunai dan seketika, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa demikian juga halnya mengenai kerugian immateril yang dialami Penggugat, oleh karena selama proses persidangan Penggugat tidak pernah mengajukan bukti surat secara terperinci mengenai jumlah kerugian immateril Penggugat tersebut, maka petitum Gugatan Penggugat pada point ke-9 ini juga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Gugatan Penggugat pada point ke-10 yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun timbul Verzet, Banding dan Kasasi Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-10 dari Gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpandangan hal ini tidak dapat dikabulkan dengan

Halaman 157 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar tidak dipenuhinya persyaratan untuk mengabulkan tuntutan putusan serta merta yang dimuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 dan oleh karenanya permintaan Penggugat sehubungan dengan hal permintaan putusan untuk dapat dijalankan terlebih dahulu dalam gugatan Penggugat sebagaimana petitum point ke-10 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Gugatan Penggugat pada point ke-11 yang memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000.- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya, apabila Tergugat lalai untuk melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Incracht), maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976 yang menyatakan bahwa tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal Putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila Putusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karena objek sengketa terbukti milik Penggugat dan Para Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan oleh karena dalam perkara a quo sebagaimana uraian-uraian pertimbangan diatas telah dikabulkannya petitum point ke-3, 4, 5, 6 dan 7, maka untuk memberikan kepastian dan keadilan kepada Penggugat, sudah sepatutnyalah menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) namun dengan nominal yang berbeda dengan petitum yang dimintakan tersebut, yang menurut Majelis Hakim apabila besaran uang paksa (Dwangsom) tersebut didasarkan atas rasa keadilan dan kepatutan adalah sebesar Rp100.000.- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, apabila lalai melaksanakan isi Putusan ini, maka dengan demikian petitum point ke-11 dari gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Gugatan Penggugat pada point ke-2 yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena alat bukti yang diajukan oleh Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil Gugatan Penggugat dan oleh karena semua bukti surat yang diajukan Penggugat tersebut telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai dan secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Penggugat dalam perkara ini, maka petitum Gugatan Penggugat pada point ke-2 beralasan untuk dikabulkan;

Halaman 158 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian, maka petitum point ke-1 dari Gugatan Penggugat patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, XIV, XV, XX, XXII, XXIV, XXV dan Tergugat XXVII Konvensi adalah sebagaimana termuat sekaligus dalam eksepsi dan jawaban Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Tergugat II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, XIV, XV, XX, XXII, XXIV, XXV dan Tergugat XXVII Konvensi;

Menimbang, bahwa selain membantah Gugatan Penggugat, Tergugat II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, XIV, XV, XX, XXII, XXIV, XXV dan Tergugat XXVII juga mengajukan Gugatan Rekonvensi kepada Penggugat (Tergugat Rekonvensi I), Tergugat XXXI (Tergugat Rekonvensi II) dan Tergugat XXXII (Tergugat Rekonvensi III) yang mendalilkan bahwa Para Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik Bidang-Bidang/Kavling di Perumahan Arcadia Kabupaten Bogor karena telah membeli bidang tanah/kavling yang terletak di Perumahan Arcadia Kabupaten Bogor kepada Tergugat Rekonvensi I, dan melalui Tergugat Rekonvensi III melalui skema PPJB dan telah melunasi harga jual yang telah disepakati dan telah menerima serah terima unit, dan telah menempatnya sampai saat ini serta membayar IPL yang ditagihkan oleh Tergugat Rekonvensi I. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus diberikan perlindungan hukum sedangkan Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II, dan Tergugat Rekonvensi III, menghindar dari tanggung jawab selaku penjual yaitu melakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli, namun Tergugat Rekonvensi I tidak melaksanakan proses penandatanganan Akta Jual Beli dan melakukan proses pendaftaran tanah yaitu pemecahan dari sertifikat induk kepada Badan Pertanahan Nasional, melainkan mengajukan gugatan a quo dengan alasan tanda tangan direktur Tergugat Rekonvensi I dipalsukan.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan untuk sebagian, maka mengakibatkan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XX, Tergugat XXII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI dan Tergugat XXVII Konvensi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Halaman 159 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr

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)



Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Konvensi dikabulkan untuk sebagian maka Para Tergugat Konvensi serta termasuk di dalamnya Para Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang jumlahnya hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp.9.073.000,00,- (Sembilan juta tujuh puluh tiga ribu rupiah);

Memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini:

M E N G A D I L I

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XIX, Tergugat XX, Tergugat XXI, Tergugat XXII, Tergugat XXIII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI, Tergugat XXVII dan Tergugat XXIX untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Para Tergugat adalah Tergugat yang beritikad Buruk;
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I sampai dengan Tergugat XXX dengan sukarela mengosongkan/membongkar, bangunan yang dibangun diatas Tanah Milik Penggugat, yaitu, berdasarkan :

- 5.1. Hak Guna Bangunan Nomor :1446 Blok D-12;
- 5.2. Hak Guna Bangunan Nomor : 1432 Blok C-11;
- 5.3. Hak Guna Bangunan Nomor : 1450 Blok E-3;
- 5.4. Hak Guna Bangunan Nomor : 1418 Blok B-1;
- 5.5. Hak Guna Bangunan Nomor : 1440 Blok D-6;
- 5.6. Hak Guna Bangunan Nomor : 1414 Blok A-6;
- 5.7. Hak Guna Bangunan Nomor : 1457 Blok E-11;
- 5.8. Hak Guna Bangunan Nomor : 1442 Blok B-6;
- 5.9. Hak Guna Bangunan Nomor : 1423 Blok C-1;

Halaman 160 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



- 5.10. Hak Guna Bangunan Nomor : 1454 Blok E-8;
- 5.11. Hak Guna Bangunan Nomor : 1455 Blok E-9;
- 5.12. Hak Guna Bangunan Nomor : 1456 Blok E-10;
- 5.13. Hak Guna Bangunan Nomor : 1436 Blok D-1;
- 5.14. Hak Guna Bangunan Nomor : 1448 Blok E-1;
- 5.15. Hak Guna Bangunan Nomor : 1452 Blok E-6;
- 5.16. Hak Guna Bangunan Nomor : 1451 Blok E-5;
- 5.17. Hak Guna Bangunan Nomor : 1421 Blok B-5;
- 5.18. Hak Guna Bangunan Nomor : 1431 Blok C-10;
- 5.19. Hak Guna Bangunan Nomor : 1433 Blok C-12;
- 5.20. Hak Guna Bangunan Nomor : 1434 Blok C-15;
- 5.21. Hak Guna Bangunan Nomor : 1430 Blok C-9;
- 5.22. Hak Guna Bangunan Nomor : 1445 Blok D-11;
- 5.23. Hak Guna Bangunan Nomor : 1444 Blok D-10;
- 5.24. Hak Guna Bangunan Nomor : 1420 Blok B-3;
- 5.25. Hak Guna Bangunan Nomor : 1437 Blok D-2;
- 5.26. Hak Guna Bangunan Nomor : 1453 Blok E-7;
- 5.27. Hak Guna Bangunan Nomor : 1438 Blok D-3;
- 5.28. Hak Guna Bangunan Nomor : 1443 Blok D-9;
- 5.29. Hak Guna Bangunan Nomor : 1439 Blok D-5;
- 5.30. Hak Guna Bangunan Nomor : 1449 Blok E-2;
- 5.31. Hak Guna Bangunan Nomor : 1447 Blok D-15;
- 5.32. Hak Guna Bangunan Nomor : 1411 Blok A-2;

yang seluruhnya atas nama PT. Citra Bangun Kreasi dengan batas – batas:

- a. Sebelah Utara Perumahan Cluster Harmony-2 Bogor Nirwana Residen;
 - b. Sebelah Selatan Sungai Cibeureum / Tanah kosong milik ibu Masni;
 - c. Sebelah Timur Sungai Cibeureum / Jalan Raya Cibeureum;
 - d. Sebelah Barat Cluster Harmony-2 Perumahan Bogor Nirwana Residen;
6. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Para Tergugat yang telah diwarmerking oleh Turut Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat dengan Sukarela membongkar bangunan yang dibangun diatas tanah milik Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000.- (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya, apabila Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat lalai untuk melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Incracht);

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XX, Tergugat XXII, Tergugat XXIV, Tergugat XXV, Tergugat XXVI dan Tergugat XXVII Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Para Tergugat Konvensi serta termasuk di dalamnya Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp.9.073.000,00,- (Sembilan juta tujuh puluh tiga ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor, pada hari Kamis, tanggal 27 Maret 2025, oleh kami, Setiawati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hamka, S.H., M.H., dan Melia Nur Pratiwi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dalam sistem elektronik pada hari Kamis tanggal 10 April 2025 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dihadiri oleh Ristiana Dewi, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bogor, dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, Kuasa Tergugat VI, Kuasa Tergugat VII, Kuasa Tergugat VIII, Kuasa Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Kuasa Tergugat XIII, Kuasa Tergugat XIV, Kuasa Tergugat XV, Kuasa Tergugat XVI, Kuasa Tergugat XIX, Kuasa Tergugat XX, Kuasa Tergugat XXI, Kuasa Tergugat XXII, Kuasa Tergugat XXIII, Kuasa Tergugat XXIV, Kuasa Tergugat XXV, Kuasa Tergugat XXVI, Kuasa Tergugat XXVII, Kuasa Tergugat XXIX dan tanpa dihadiri Tergugat II, Tergugat V, Tergugat XVII, Tergugat XVIII, Tergugat XXVIII, Tergugat XXX, Tergugat XXXI, Tergugat XXXII, Tergugat XXXIII dan Turut Tergugat, serta telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 162 dari 163 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2024/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hamka, S.H., M.H.,

Setiawati S.H., M.H.,

Melia Nur Pratiwi, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ristiana Dewi, S.H., M.H.,

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....: Rp. 30.000,00,-
2. Proses.....:Rp. 100.000,00,-
3. Panggilan.....: Rp.5.308.000,00,-
4. PNPB Panggilan.....:Rp. 350.000,00,-
5. Pemeriksaan Setempat.....: Rp.3.225.000,00,-
6. PNPB Pemeriksaan Setempat.....: Rp. 10.000,00,-
7. Biaya Sumpah.....: Rp. 30.000,00,-
8. Redaksi: Rp. 10.000,00,-
9. Materai : Rp. 10.000,00,- +

Jumlah Rp.9.073.000,00,-;

(Sembilan juta tujuh puluh tiga ribu rupiah)