



PUTUSAN
Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. Megah Karya Satria, berkedudukan di Kp. Kelapa Sasak Panjang, RT.03/RW.01, Desa Sasak Panjang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat yang dalam hal ini diwakili oleh **MUHAMMAD ARQAM ABBAS** selaku Direksi, telah memberikan kuasa kepada **Syahrul Rozi, S.H., dan Marlana, S.H., M.H.**, Para Advokat pada Kantor Advokat SYAHRUL ROZI, S.H., berkantor di Jl. Raya Imam Bonjol No. 55 Rt.005 Rw. 05, Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 88/SK-K/XI/2023 tanggal 20 November 2023, Surat Kuasa tersebut kemudian dicabut pada tanggal 1 Maret 2024. Dan digantikan oleh **Ibnu Nurdin Shambuana, S.H., dan Askhar Wijaya Subiyanto, S.H.**, dari Kantor Hukum Law Office IBNU NURDIN SHAMBUANA, S.H., & PARTNERS yang beralamat di Jl. Raya WR. Supratman No. 01 Rt 002 Rw 08 Kelurahan Cempaka Putih Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan berdasarkan Surat Kuasa No. 070/LO-INSK/PMH/PN.JS/01/VI/2024 tanggal 3 Juni 2024 Surat Kuasa tersebut dicabut pada tanggal 21 Agustus 2024 digantikan oleh **Pratiwi Sulistiowati, S.H., M.H., dan Marsono Sarapang, S.H.**, Para Advokat, dari KBH VERMAS & PARTNERS yang beralamat di Jl. Raya Kebagusan, Matasan No.61-U Rt 002 Rw 004 Kebagusan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 0824/SKK/VIII/2024/KBH VERMAS tanggal 26 Agustus 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat ;**

Lawan:

1. **Bambang Suwandono**, bertempat tinggal di Komplek Kostrad, RT.014/RW.07, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Indra Sulaiman, S.H., dan Heri Saputra, S.H.**, para Advokat dari SAPUTRA SULAIMAN & REKAN yang beralamat di Menara 165 Jl. TB Simatupang Kav.1 Cilandak Timur, Pasar Minggu Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Desember 2023, sebagai **Tergugat**;

2. **Kantor Notaris Niken Larasati, S.H.**, bertempat tinggal di Jl. Tegar Beriman No. 15, RT.02/RW.02 Kp. Bambu Kuning, Kelurahan Bojong Baru, Kecamatan Bojong Gede, Kabupten Bogor, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat I**;

3. **Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor Jawa Barat**, beralamat di Jalan Tegar Beriman Pakansari Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat II**;

4. **Kantor Dinas Perizinan Kabupaten Bogor**, beralamat di Jl. Tegar Beriman No.40 Tengah Kecamatan Cibinong Jawa Barat, diwakili oleh R. IRWAN PURNAWAN, S.H., M.H., M.Kn., (Kepala DPMPSTSP Kabupaten Bogor) yang telah memberikan Kuasa kepada YOGI NUGRAHA SETIAWAN, S.H., M.H., dkk Bagian Kerja sama dan Bantuan Hukum Setda Kabupaten Bogor berdasarkan Surat Kuasa Nomor 500.16.6.4/821- dai tanggal 13 Maret 2024 dan Surat Perintah Tugas Nomor : 000.1.2.3/151 – Ks. Banhuk tanggal 13 Maret 2024. sebagai **Turut Tergugat III**;

5. **PT BPR Syariah Bina Amwalul Hasanah**, berkedudukan di Jl. Cinere Raya Blok D / 102 B Kota Depok Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat IV**;

6. **Paguyuban Nyiur Mekar Residence**, beralamat di Kampung Sasak Panjang Tajur Halang Blok C 11 Rt 003 Rw 01 Kabupaten Bogor Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat V**;

7. **Kantor Kecamatan Tajur Halang**, beralamat di Jl Cendrawasih No.28 Tajur Halang Kecamatan Tajur Halang Kabupaten



Bogor Jawa Barat, diwakili oleh **IVAN PRAMUDIA, S.Sos., M.M.**, (Camat Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor) yang telah memberikan Kuasa kepada **YOGI NUGRAHA SETIAWAN, S.H., M.H., dkk** Bagian Kerja sama dan Bantuan Hukum Setda Kabupaten Bogor berdasarkan Surat Kuasa Nomor 100.3.10/133- kec tanggal 13 Maret 2024 sebagai **Turut Tergugat VI**;

8. Kantor Kelurahan / Desa Sasak Panjang, beralamat di Jalan AMD Rt 01 Rw 08 Des Sasak Panjang Kecamatan Tajur Halang Kabupaten Bogor Jawa Barat, diwakili oleh **ANDY UMI YULAIKAH, M.Pd** (Kepala Desa Sasak Panjang) yang telah memberikan Kuasa kepada **YOGI NUGRAHA SETIAWAN, S.H., M.H., dkk** Bagian Kerja sama dan Bantuan Hukum Setda Kabupaten Bogor berdasarkan Surat Kuasa Nomor 183.5/01/III/2024 tanggal 14 Maret 2024 sebagai **Turut Tergugat VII**;

9. JEKI, Ketua Rw 01, yang beralamat di kampung Pulo Rt 02 Rw 01 Sasak Panjang Tajur Halang Kabupaten Bogor Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat VIII**;

10. AMIR, selaku Ketua Rt 03 Rw.01 Sasak Panjang Tajur Halang Kabupaten Bogor Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat IX**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 6 Desember 2023 dalam Register Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 04 Agustus 2017, antara Penggugat dan Tergugat menandatangani surat perjanjian Jual Beli Tanah untuk pembangunan property;
2. Bahwa setelah penandatanganan tersebut diatas, Penggugat mulai melakukan pengurusan perijinan dari mulai Turut Tergugat IX, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat III dst ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tegak lurus dengan pengurusan perijinan, Penggugat melakukan pekerjaan pembersihan tanah, pembentukan kavling, pengerasan jalan dan pembuatan saluran air ;
4. Bahwa Penggugat memperkirakan pada bulan Februari tahun 2018 penjualan rumah sudah dimulai maka Penggugat membuat rumah contoh sebanyak 2 (dua) unit type 36.
5. Bahwa setelah perijinan sudah keluar beserta gambar pra site plannya, total kavling yang bisa dibangun sebanyak 125 unit rumah type 36.
6. Bahwa kemudian, dengan berjalannya waktu pada bulan April 2018 unit rumah sudah laku terjual sebanyak 30 unit, dengan teknis konsumen membayar booking fee dan down payment (DP) rumah, maka dimulailah saat itu rumah di bangun secara masal ;
7. Bahwa selanjutnya, dengan terjualnya unit rumah rumah tersebut, uang yang masuk sebagian Penggugat alokasikan untuk pembangunan dan sebagian lagi untuk pembayaran tanah kepada Tergugat dan proses pembayaran tanah terus berjalan hingga tahun 2019 ;
8. Bahwa uang Penggugat yang sudah masuk dan diterima oleh Tergugat dari hasil pembayaran rumah dari para konsumen adalah sebesar Rp. 1.800.000.000,00,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) ;
9. Bahwa untuk mempercepat pembayaran tanah ke Tergugat, Penggugat mengajukan pembiayaan KPR konsumen ke BPR Syariah Bina Amwalul Hasanah (TURUT TERGUGAT IV) ;
10. Bahwa ada sekitar 30 konsumen (TURUT TERGUGAT V) yang mau dialihkan pembayaran / pembiayaan melalui KPR BPR Syariah Bina Amwalul Hasanah (TURUT TERGUGAT IV) ;
11. Bahwa sejak memasuki tahun 2019, 2020, dan tahun berikutnya konsumen semakin berat untuk membayar cicilan sehingga keadaan ini juga berimbas ke developer (PENGGUGAT) untuk melakukan pembayaran ke TERGUGAT bahkan ada beberapa konsumen yang di PHK sehingga para TURUT TERGUGAT V tidak bisa lagi mencicil rumahnya ;
12. Bahwa dengan keadaan seperti ini, PENGGUGAT secara intens melakukan komunikasi dengan TERGUGAT, terkait kelanjutan pembayaran tanahnya ;
13. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT sudah beberapa kali membuat jadwal pembayaran tetapi belum terpenuhi juga hingga awal tahun 2021

Halaman 4 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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 melalui kuasanya melayangkan surat somasi I tertanggal 17 Februari 2021 dan somasi II tanggal 03 Maret 2021 yang isinya secara sepihak TERGUGAT melakukan upaya provokasi kepada konsumen (TURUT TERGUGAT V) agar tidak melakukan pembayaran cicilan ke PENGGUGAT dan menguasai obyek sengketa secara sepihak .

14. Bahwa dengan keadaan yang demikian kacau tentu terjadi gejolak di kalangan konsumen (TURUT TERGUGAT V), khawatir mereka / Konsumen (TURUT TERGUGAT V) akan terjadi sengketa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dan berimbas ke TURUT TERGUGAT V ;
15. Bahwa PENGGUGAT juga sudah beberapa kali mengadakan pertemuan dengan TURUT TERGUGAT V untuk menjelaskan kondisi kesulitan ini akan tetapi tidak berhasil, dan lebih tragis TURUT TERGUGAT V secara sepihak menghentikan pembayaran cicilannya kepada PENGGUGAT ;
16. Bahwa akhirnya semua proses pembangunan di perumahan tersebut diatas secara bertahap berhenti beroperasi/bekerja karena pemasukan pembayaran cicilan dari TURUT TERGUGAT V tidak ada ;
17. Bahwa TURUT TERGUGAT V yang sudah membeli tapi belum dibangun rumahnya mulai mengajukan pembatalan pembelian rumahnya karena belum ada kepastian pembangunannya karena sebagian dari TURUT TERGUGAT V mendapatkan info yang simpang siur terkait pemberitahuan yang diberikan oleh kuasa hukum TERGUGAT ;
18. Bahwa musyawarah dengan TURUT TERGUGAT V dilakukan sudah berulang kali agar para TURUT TERGUGAT V tetap membayar cicilannya kepada PENGGUGAT namun tidak berhasil karena beberapa kali Kuasa Hukum TERGUGAT memanggil para TURUT TERGUGAT V dan entah apa yang mereka bicarakan yang pasti para TURUT TERGUGAT V mulai berpaling dari PENGGUGAT ;
19. Bahwa pada tahun 2021 PENGGUGAT mulai berusaha bermusyawarah dengan kuasa hukumnya TERGUGAT agar ada kesepakatan baru dan menjelang akhir tahun terjadi kesepakatan lisan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT terkait harga tanah dari Rp.300.000 / per meter menjadi Rp.500.000,- per/meter dan sisa konsumen /TURUT TERGUGAT V yang masih membayar cicilan pribadi ke PENGGUGAT harus dialihkan ke Lembaga Keuangan untuk pembiayaan KPR nya ;

Halaman 5 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

20. Bahwa Penggugat akhirnya memilih Lembaga Keuangan Dana Syariah Indonesia (DSI) sebagai lembaga keuangan fintech yang membiayai KPR, dan rencana kerjasama dengan lembaga tersebut juga Penggugat sampaikan kepada kuasa hukum Tergugat ;
21. Bahwa kemudian, pada tanggal 01 Maret 2022 Penggugat menandatangani perjanjian kerjasama pembiayaan KPR dengan Dana Syariah Indonesia (DSI) di kantor DSI Bandung Jawa Barat ;
22. Bahwa dengan dasar perjanjian kerjasama pembiayaan KPR dengan Dana Syariah Indonesia (DSI), Penggugat mengajukan pinjaman dana ke koperasi TAMZIZ sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah) untuk pekerjaan jalan dan saluran air dengan jangka waktu pengembalian 6 (enam) bulan ;
23. Bahwa pinjaman koperasi ini bisa dikembalikan dengan pencairan pembiayaan KPR konsumen nantinya di bulan ke 4 (empat) dan pinjaman ini hanya membayar bagi hasil setiap bulannya sebesar Rp.11.250.000,- (sebelas juta lima ratus ribu rupiah) ;
24. Bahwa akan tetapi yang membuat Penggugat kecewa adalah 3 (tiga) orang kuasa hukum Tergugat bergantian telpon ke kantor Dana Syariah Indonesia (DSI) di Bandung dan bercerita bahwa lahan/tanah sedang bermasalah yang akhirnya Dana Syariah Indonesia (DSI) Bandung meminta kepada Penggugat agar urusan dan/atau masalah tanah dengan Tergugat diselesaikan terlebih dahulu ;
25. Bahwa dengan demikian semakin bertumpuklah kerugian Penggugat atas tindakan kuasa hukum Tergugat tersebut yang akhirnya :
 - Konsumen berhenti membayar cicilan rumah
 - Pembangunan berhenti/mangkrak
 - Konsumen membatalkan pembelian dan minta pengembalian uang penuh
 - Harus membayar kontraktor karena pekerjaan berhenti sepihak
 - Bagi hasil pinjaman koperasi yang berjalan terus sampai saat ini
26. Bahwa Penggugat tidak putus asa dan terus berusaha bermusyawarah dengan kuasa hukum Tergugat guna tetap mempertahankan pekerjaan proyek property ini hingga akhirnya pada bulan Februari 2023 terjadi kesepakatan perjanjian baru antara Penggugat dan Tergugat di RM.Lembur Kuring Parung Kabupaten Bogor Jawa Barat, yang dihadiri perwakilan

Halaman 6 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

notaris Niken Larasati,SH, Kuasa Hukum Tergugat, serta perwakilan Koperasi Sinergi Amanah Sejahtera (SAS) yang akan membiayai KPR para Turut Tergugat V ;

27. Bahwa saat itu Penggugat dan Tergugat serta disaksikan Turut Tergugat I dan bersepakat seluruh berkas / dokumen asli dititipkan kepada kantor Turut Tergugat I ;
28. Bahwa setelah penandatanganan perjanjian Penggugat langsung koordinasi dengan Koperasi SAS untuk proses pengumpulan data konsumen (turut Tergugat V) dan wawancara sebelum di Acc pengajuan KPR nya ;
29. Bahwa dengan berjalannya waktu, setelah penandatanganan perjanjian baru, tidak ada pergerakan dari para konsumen (Turut Tergugat V) untuk datang ke kantor Penggugat membawa data/dokumen masing masing dan wawancara dengan koperasi hingga akhirnya koperasi mundur dari kerjasama pembiayaan KPR karena menganggap konsumen dan kuasa hukum Tergugat tidak serius dan tidak punya niat baik untuk mengalihkan KPR ke koperasi ;
30. Bahwa setelah koperasi mundur, Penggugat berkirim surat ke konsumen (turut Tergugat V) tentang tanggung jawab tunggakan cicilannya hingga bulan Mei tahun 2023 untuk segera dibayarkan karena Penggugat mempunyai perjanjian bayar tanah kepada Tergugat ;
31. Bahwa Penggugat berkirim surat pemberitahuan kepada Konsumen tentang total tunggakan cicilan konsumen (Turut Tergugat V) hingga bulan Mei 2023 sebenarnya mencukupi untuk membayar tanah tahap I di bulan Juni 2023, namun kuasa hukum Tergugat menjawabnya dengan memberikan Penggugat surat somasi sehingga apa yang diusahakan oleh Penggugat jadi terhambat bahkan perlahan tapi pasti konsumen berhenti membayar kepada Penggugat.
32. Bahwa perjuangan Penggugat untuk mengumpulkan uang dari konsumen (Turut Tergugat V) rupanya tidak mendapat dukungan dari kuasa hukum Tergugat dan ini dibuktikan dengan merapatnya para konsumen ke kuasa hukum Tergugat sehingga Penggugat berjuang sendiri sampai saat ini ;
33. Bahwa Penggugat pada bulan Juni 2023 meminta untuk bertemu dengan kuasa hukum Tergugat akan tetapi tidak ada respon namun jika untuk konsumen (Turut Tergugat V) kuasa hukum bisa bertemu ;

Halaman 7 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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 teruat 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

34. Bahwa yang membuat Penggugat sedih dan marah, perbuatan mengambil dokumen asli di kantor Notaris Niken Larasati,SH (Turut Tergugat I) telah dilakukan oleh Tergugat melalui kuasa hukumnya, padahal seharusnya sebelumnya Tergugat dan/atau kuasa hukumnya memberitahukan kepada Penggugat terlebih dahulu, dan oleh karena itu jelas fakta hukum bahwa Tergugat telah mempunyai niat tidak baik terhadap Penggugat yaitu ingin menguasai secara sepihak atas tanah yang berlokasi di Kampung Kelapa RT.003 RW.01 Sasak Panjang Tajur Halang Kabupaten Bogor Jawa Barat seluas 15.969 (lima belas ribu Sembilan ratus enam puluh Sembilan) meter persegi sebagai obyek sengketa ;
35. Bahwa penguasaan obyek sengketa secara tidak sah, sepihak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Penggugat ;
36. Bahwa atas perbuatan Tergugat mengambil dokumen di kantor Turut Tergugat I tanpa izin dari Penggugat dan menguasai obyek sengketa secara sepihak kemudian memprovokasi konsumen (turut Tergugat V) untuk menahan pembayaran kepada Penggugat, adalah sangat merugikan Penggugat sebagai pembeli tanah yang beritikad baik, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor : 1230/K/Sip/1980 menyatakan : *"Bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi, maka secara mutatis mutandis otomatis hakim seharusnya memikirkan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik"*.
37. Bahwa presiden Joko Widodo telah mengeluarkan keputusan presiden No.12 tahun 2020 tentang : *Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019* dapat dinyatakan sebagai *"Force Majeure"* ;
38. Bahwa dengan demikian "covid 19" sudah termasuk dalam kondisi dan katagori "Overmacht" (keadaan memaksa) sehingga sudah sangat wajar jika Tergugat harus memahami situasi dan kondisi sulit para konsumen (Turut Tergugat V) yang tidak bisa mencicil rumahnya dan Penggugat sebagai developer yang belum bisa membayar cicilannya tanahnya ;
39. Bahwa kerugian Penggugat dimaksud adalah :
- **Kerugian Materiil** adalah sebagai berikut :
 - a) Berhentinya pembayaran cicilan 88 orang konsumen sejak Maret 2023 hingga Desember 2023 dengan nilai sebesar Rp.5.640.600.000,00,- (lima milyar enam ratus empat puluh juta) rupiah .

Halaman 8 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

- b) Pembatalan Pembelian rumah dari 42 orang konsumen sehingga Penggugat harus mengembalikan uang yang sudah dibayarkan sebesar Rp.1.736.800.000,00,- (satu milyar tujuh ratus tiga puluh juta delapan ratus ribu) rupiah .
- c) Pembangunan rumah yang terhenti sehingga rusak sebanyak 15 unit rumah dengan nilai lebih kurang Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta) rupiah.
- d) Pembayaran ke pemborong yang tertunda sebesar Rp.1.515.058.000,00,- (satu milyar lima ratus lima belas juta lima puluh delapan ribu) rupiah .
- e) Pembayaran bagi hasil pinjaman koperasi Tamziz sebesar Rp.11.250.000,- (sebelas juta dua ratus lima puluh) ribu sejak April 2022 s/d Desember 2023 dengan total Rp.236.250.000,- (dua ratus tiga puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu) rupiah.

Kerugian Immateriil :

- Hilangnya harkat martabat Penggugat terhadap para kolega dan keluarga besar, dan jika dinominalkan dengan uang adalah sebesar Rp.5.000.000.000,00,- (lima milyar rupiah).

- 40. Bahwa terkait proyek tersebut diatas, maka Penggugat minta kepada Tergugat untuk mengembalikan kerjasama yang belum selesai ini kepada Penggugat sebagaimana Perjanjian Baru tertanggal 01 Februari 2023 karena Penggugat tidak pernah membatalkan ;
- 41. Bahwa kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III diperintahkan terkait proyek tersebut diatas untuk tidak memberikan produk apapun kepada Tergugat sebelum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat Para Pihak (inkracht van gewisjde) ;
- 42. Bahwa kepada Turut Tergugat IV, untuk tidak memproses pengajuan kredit dan /atau pinjaman kepada Tergugat sebelum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat Para Pihak (inkracht van gewisjde) ;

Halaman 9 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

43. Bahwa kepada Turut Tergugat V, untuk segera datang ke kantor Penggugat untuk menyelesaikan administrasi dan harus kembali mulai membayar cicilan rumah sebagaimana biasanya ;
44. Bahwa kepada Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII dan Turut Tergugat IX untuk tidak memberikan surat pengantar dan surat apapun juga kepada Tergugat sebelum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat Para Pihak (inkracht van gewijsde) ;
45. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti otentik, maka sesuai pasal 180 HIR, segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voer bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi dari Tergugat ;
46. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, maka Penggugat mohon kepada majelis hakim pemeriksa untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap :
- Akta Jual Beli Nomor : 1956/Bojong Gede/1998 tanggal 07 Juli 1998.
 - Akta Jual Beli Nomor : 1954/Bojong Gede/1998 tanggal 07 Juli 1998.
 - Akta Jual Beli Nomor : 1955/Bojong Gede/1998 tanggal 07 Juli 1998.
 - Akta Jual Beli Nomor : 2489/Bojong Gede/1997 tanggal 29 Okt 1997.
 - Akta Jual Beli Nomor : 2941/Bojong Gede/1997 tanggal 18 Des 1997.
 - Akta Jual Beli Nomor : 2490/Bojong Gede/1997 tanggal 29 Okt 1997.
 - Akta Jual Beli Nomor : 2488/Bojong Gede/1997 tanggal 29 Okt 1997.

Untuk dikembalikan kepada Penggugat dan/atau kantor notaris yang ditunjuk oleh Penggugat dan Tergugat serta antara Penggugat dan Tergugat wajib membuat perjanjian khusus terkait proyek tersebut diatas ;

DALAM PROVISI.

1. Mengabulkan tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya.
2. Memerintahkan Tergugat untuk membuat perjanjian khusus terkait kelanjutan proyek property yang berlokasi di Kp.Kelapa Sasak Panjang RT.03 RW.01 Desa Sasak Panjang Kecamatan Tajur Halang Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat .

Halaman 10 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

3. Memerintahkan kepada Turut Tergugat V segera datang ke kantor Penggugat untuk menyelesaikan administrasi dan harus kembali mulai membayar cicilan rumah sebagaimana biasanya.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Memerintahkan Tergugat untuk menghentikan mengambil pembayaran cicilan rumah dari konsumen (Turut Tergugat V) tanpa izin tertulis dari Penggugat.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar GANTI RUGI MATERIIL kepada Penggugat sebagai berikut :

Kerugian Materiil adalah sebagai berikut :

- a. Berhentinya pembayaran cicilan 88 orang konsumen sejak Maret 2023 hingga Desember 2023 dengan nilai sebesar Rp.5.640.600.000,00,- (lima milyar enam ratus empat puluh juta) rupiah .
- b. Pembatalan Pembelian rumah dari 42 orang konsumen sehingga Penggugat harus mengembalikan uang yang sudah dibayarkan sebesar Rp.1.736.800.000,00,- (satu milyar tujuh ratus tiga puluh juta delapan ratus ribu) rupiah .
- c. Pembangunan rumah yang terhenti sehingga rusak sebanyak 15 unit rumah dengan nilai lebih kurang Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta) rupiah.
- d. Pembayaran ke pemborong yang tertunda sebesar Rp.1.515.058.000,00,- (satu milyar lima ratus lima belas juta lima puluh delapan ribu) rupiah .
- e. Pembayaran bagi hasil pinjaman koperasi Tamziz sebesar Rp.11.250.000,- (sebelas juta dua ratus lima puluh) ribu sejak April 2022 s/d Desember 2023 dengan total Rp.236.250.000,- (dua ratus tiga puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu) rupiah.

Halaman 11 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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)



Kerugian Immateriil :

- Hilangnya harkat martabat Penggugat terhadap para kolega dan keluarga besar, dan jika dinominalkan dengan uang adalah sebesar Rp.5.000.000.000,00,- (lima milyar rupiah).
5. Memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak melakukan kegiatan apapun bentuknya di lokasi obyek sengketa, sebelum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat untuk para pihak (inkracht van gewisjde).
 6. Memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap :
 - Akta Jual Beli Nomor : 1956/Bojong Gede/1998 tanggal 07 Juli 1998.
 - Akta Jual Beli Nomor : 1954/Bojong Gede/1998 tanggal 07 Juli 1998.
 - Akta Jual Beli Nomor : 1955/Bojong Gede/1998 tanggal 07 Juli 1998.
 - Akta Jual Beli Nomor : 2489/Bojong Gede/1997 tanggal 29 Okt 1997.
 - Akta Jual Beli Nomor : 2941/Bojong Gede/1997 tanggal 18 Des 1997.
 - Akta Jual Beli Nomor : 2490/Bojong Gede/1997 tanggal 29 Okt 1997.
 - Akta Jual Beli Nomor : 2488/Bojong Gede/1997 tanggal 29 Okt 1997.
 7. Memerintahkan kepada Penggugat dan Tergugat untuk membuat perjanjian khusus terkait obyek sengketa yang berlokasi di di Kampung Kelapa RT.003 RW.01 Sasak Panjang Tajur Halang Kabupaten Bogor Jawa Barat seluas 15.969 (lima belas ribu Sembilan ratus enam puluh Sembilan) meter persegi sebagai obyek sengketa ;
 8. menguatkan putusan provisi yang telah dijatuhkan tersebut diatas ;
 9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan tersebut
 10. Menyatakan putusan pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voer bij voorraad) meskipun ada upaya hukum, banding, kasasi dan verzet dari Tergugat ;
 11. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX untuk tunduk dan patuh pada putusan ini .
 12. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo.

Halaman 12 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



SUBSIDAIR :

Atau, apabila majelis hakim berpendapat lain, Penggugat mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono) .

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat, Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII hadir, sedangkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VIII tidak pernah hadir atau menunjuk wakil /kuasanya untuk itu walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana dalam relaas panggilan yang tercantum dalam Berita Acara;;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Tumpunuli Marbun, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 April 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat, Turut Tergugat III, VI dan VII memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat antara lain sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN KURANG PIHAK (*plurium litis consortium*)

Bahwa dalam Gugatan, PENGUGAT tidak menyertakan para Konsumen yang telah menempati tanah milik TERGUGAT, Konsumen tersebut merupakan Subyek Hukum yang telah menguasai obyek yang disengketakan dan telah melakukan perbuatan hukum dengan PENGUGAT tanpa seizin TERGUGAT. Sebagaimana diakui oleh PENGUGAT pada Posita Point 39 huruf "a" yang menyatakan adanya 88 Konsumen yang berhenti melakukan pembayaran ", oleh karenanya Konsumen tersebut turut ambil bagian sebagai Pihak yang berada di dalam Obyek Sengketa sehingga sangat patut ditarik juga sebagai TERGUGAT dan juga ada Subyek Hukum yang berbentuk badan hukum yaitu Lembaga



Keuangan Syariah DSI (Dana Syariah Indonesia) dan Koperasi Tamziz yang sangat jelas disebut oleh PENGUGAT dalam Posita point 20,21 dan 23. Oleh karena tidak lengkapnya pihak yang ditarik oleh PENGUGAT dalam penyelesaian perkara a quo tidak terpenuhinya pula syarat formil dengan konsekuensi hukum gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1078 K/Sip/1972 tertanggal 11 November 1975 yang menyatakan bahwa “ Pihak (Subyek Hukum) dalam suatu perkara merupakan syarat formil yang harus dipenuhi dan ditaati dalam suatu surat gugatan “, bahwa atas dasar hal tersebut menandakan adanya ketidakpahaman PENGUGAT dalam mencermati fakta – fakta hukum dalam perkara a quo. Oleh karena sejak awal Gugatan sudah kurang pihak (plurium litis consortium), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim tidak memeriksa Pokok Perkara dan Gugatannya tidak dapat diterima (**Niet Otvankelijke Verklaard**) ;

2. GUGATAN Error in Persona

1. Bahwa Gugatan Penggugat sangat keliru dan tidak berdasar karena PENGUGAT adalah suatu Badan Hukum yang tidak mempunyai hubungan hukum terhadap TERGUGAT karena Gugatan PENGUGAT didasari dengan adanya Perjanjian Jual Beli tertanggal 4 Agustus 2017 sebagaimana diakui oleh PENGUGAT dalam Posita point 1 dimana dalam Perjanjian Jual beli tersebut para pihaknya adalah TERGUGAT dan Muhamad Arqam Abbas (bertindak sebagai diri pribadi atau perorangan dan tidak mewakili badan hukum PT. MEGAH KARYA SATRIA), **sehingga PT. MEGAH KARYA SATRIA sebagai PENGUGAT adalah suatu badan hukum yang tidak mempunyai kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum untuk melayangkan Gugatan terhadap TERGUGAT, sebagaimana keterangan M Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “ Hukum Perdata (hal 111 – 136) mengatakan “ bahwa yang bertindak sebagai PENGUGAT harus orang yang benar – benar mempunyai kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum “** maka atas dasar tersebut PENGUGAT tidak mempunyai hak untuk melakukan Gugatan terhadap TERGUGAT dikarenakan PENGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum terhadap TERGUGAT sehingga Gugatan PENGUGAT sangat keliru dan sangat salah bertindak



sebagai PENGGUGAT sehingga gugatan mengandung cacat formil karena *Error in Persona* ;

II. **Bahwa Gugatan PENGGUGAT salah pihak dan keliru** karena menempatkan nama kantor sebagai Turut Tergugat dimana seharusnya dalam menempatkan Turut Tergugat ialah Subyek Hukumnya karena kantor adalah benda tidak bergerak yang tidak dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana tercantum dalam Gugatan PENGGUGAT menempatkan :

- a. Turut Tergugat I Kantor Notaris Niken Larasati,
- b. Turut Tergugat II, Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor
- c. Turut Tergugat III, Kantor Dinas Perizinan Kabupaten Bogor
- d. Turut Tergugat VI, Kantor Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor
- e. Turut Tergugat VII, Kantor Kelurahan/ Desa Sasak Panjang,

menurut ahli Prajudi dalam Umam (2014 : 27) pengertian *kantor* ialah “ *ruangan yang dimanfaatkan sebagai tempat oleh suatu organisasi untuk melakukan pekerjaan biasanya berupa instansi, badan, jawatan atau perusahaan* “ atas dasar tersebut sangat jelas bahwa Turut Tergugat I,II,III,VI, dan VII tidak bisa dijadikan sebagai Turut Tergugat dalam Gugatan PENGGUGAT, bahkan PENGGUGAT juga menempatkan Turut Tergugat V adalah Paguyuban Nyiur Mekar Residence yang beralamat di rumah salah satu Konsumen yang menempati obyek sengketa, yang secara jelas dan nyata bukanlah subyek hukum yang patut dijadikan Turut Tergugat, karena menurut A Ridwan Halim (dalam [Cuk Prayitno](#), 2010:14) menerangkan bahwa subjek hukum adalah segala hal yang memiliki hal dan kewajiban dalam lalu-lintas hukum. Terkait hal ini, yang dimaksud sebagai subjek hukum adalah manusia atau *natuurlijke persoon* dan badan hukum atau *rechtspersoon*. Oleh karena sejak awal Gugatan salah pihak (*Error in Persona*), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim tidak memeriksa Pokok Perkara dan Gugatannya tidak dapat diterima (*Niet Otvankelijke Verklaard*) ;

3. GUGATAN KABUR (*Obscuur Libel*)



- a. Bahwa PENGGUGAT di dalam Gugatannya tidak memberikan Identitas dan Legalitas yang jelas sebagai suatu badan hukum yang disahkan menurut Undang – Undang Perseroan Terbatas ;
- b. Bahwa faktanya saat ini PENGGUGAT tidak beralamat sesuai dengan yang ditulis dalam Gugatannya ;
- c. Bahwa PENGGUGAT tidak memuat obyek hukum dalam PERJANJIAN JUAL BELI sebagaimana telah diakui dalam Posita point 1, sehingga gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi unsur FUNDAMENTUM PETENDI yaitu Dasar Hukum (*Rechtelijke Grond*) membuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan antara penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat ;

Bahwa dalil yang digunakan PENGGUGAT tidak memenuhi asal jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusie) adalah TIDAK JELAS atau KABUR (OBSCUUR LIBEL), maka berdasarkan hal tersebut diatas menyebabkan tidak adanya kesesuaian atas fakta – fakta hukum yang telah terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang menyebabkan GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) , sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan a quo Kabur dan tidak dapat diterima (Niet Otvankelijke Verklaard) ;

4. Eksepsi Peremptoria

- a. Bahwa PENGGUGAT tidak menjelaskan fakta yang sebenarnya bahwa PENGGUGAT adalah suatu badan hukum yang dibuat oleh Muhamad Arqam Abbas yang mempunyai kedudukan sebagai Direktur PT. MEGAH KARYA SATRIA (PENGGUGAT) dan PENGGUGAT dibuat setelah adanya Perjanjian Jual Beli antara Muhamad Arqam Abbas dengan TERGUGAT tertanggal 4 Agustus 2017 dan atas Perjanjian Jual Beli tersebut Muhamad Arqam Abbas telah Wanprestasi terhadap TERGUGAT dan juga terhadap Perjanjian Jual Beli tertanggal 1 Februari 2023 Muhamad Arqam Abbas tidak dapat melaksanakan kewajibannya terhadap TERGUGAT ;
- b. Bahwa PENGGUGAT sengaja dibuat oleh Muhamad Arqam Abbas agar bisa leluasa mengelola dan membangun perumahan serta menjualnya kepada konsumen di tanah milik TERGUGAT dengan tanpa izin dan hak

Halaman 16 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



dari TERGUGAT serta dengan melawan hukum sebagaimana **Undang – Undang No.1 Tahun 2011 Pasal 145 ayat (1) yaitu “ Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba (lingkungan siap bangun) dilarang menjual satuan permukiman “**

- c. Bahwa TERGUGAT telah dirugikan secara materiil dan immateriil atas Wanprestasi dan Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Muhamad Arqam Abbas selaku direktur pada PT. MEGAH KARYA SATRIA (PENGGUGAT) baik di dalam Perjanjian Jual Beli tertanggal 4 Agustus 2017 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 1 Februari 2023, tapi PENGGUGAT SEAKAN MEMBALIKKAN FAKTA seakan – akan menjadi korban dan menggugat TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Bahwa atas hal tersebut menunjukan penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya (*exceptio non adimpleti contractus*) sehingga Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diperkarakan dan sudah seharusnya Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Otvankelijke Verklaard)

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut diatas mohon dianggap dipergunakan kembali dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ;
2. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil – dalil PENGGUGAT dalam Posita gugatannya untuk seluruhnya kecuali hal – hal yang jelas sebagaimana diakui dalam jawaban ini ;
3. Bahwa dalil PENGGUGAT dalam Posita point 1, Terkait Perjanjian yang telah dibuat dibawah tangan tertanggal 04 Agustus 2017, PENGGUGAT tidak berani menjelaskan secara rinci atas fakta – fakta hukum yang telah terjadi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT sehingga seluruh isi dari Gugatan PENGGUGAT kepada TERGUGAT seakan ingin menggiring opini atau Narasi di depan Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo bahwa PENGGUGAT adalah korban, padahal yang sebenarnya terjadi sesuai dengan fakta – fakta hukum yang akan TERGUGAT uraikan menunjukkan bahwa TERGUGAT lah yang menjadi Korban dari PENIPUAN dan

Halaman 17 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WANPRESTASI serta PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh Direktur PENGUGAT terhadap TERGUGAT, oleh karena itu TERGUGAT akan menguraikan fakta – fakta hukum nya diantaranya :

- a. Bahwa telah terjadi Perjanjian Jual Beli Tanah antara Muhamad Arqam Abbas (saat ini menjabat sebagai Direktur PENGUGAT) dan TERGUGAT (pemilik tanah) di tanggal 4 Agustus 2017 dengan nilai transaksi sebesar Rp. 4.790.000.000,00 (empat milyar tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah) dan perjanjian tersebut dibuat dibawah tangan ;
- b. Bahwa didalam perjanjian tersebut, Istri Tergugat dimasukkan ke dalam SAKSI dalam Perjanjian tersebut yang seharusnya harus dimasukkan ke dalam TURUT MENYETUJUI karena Obyek dalam Perjanjian tersebut merupakan Harta Bersama dalam perkawinan yang sah secara hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- c. Bahwa dalam Pasal 1 Point 1 disebutkan bahwa “ Jual Beli ini berdasarkan prinsip saling menguntungkan “ yang seharusnya dalam prinsip Jual Beli ialah dengan prinsip kesepakatan harga antara Penjual dan Pembeli dan pada faktanya juga sampai dengan saat ini TERGUGAT TIDAK PERNAH MENERIMA PEMBAYARAN TANAH SEPENUHNYA BESERTA KEUNTUNGANNYA dan JUSTRU KEADAAN TERSEBUT MEMBUAT KERUGIAN TERHADAP TERGUGAT ;
- d. Bahwa dalam Pasal 4 huruf A poin ayat 1 yaitu “ Tahap Perikatan atau disebut uang muka , dimana Pihak Kedua akan merealisasikan Dana Perikatan dan atau Uang Muka kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani kedua belah pihak”, bahwa atas isi pasal tersebut pada faktanya Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) tidak pernah membayarkan uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat pada tanggal ditandatanganinya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, sebagaimana diatur dalam perjanjian tersebut, **melainkan Penggugat hanya membayar uang muka sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 5 Oktober 2017, maka terdapat fakta hukum sedari awal Muhamad Arqam Abbas**

Halaman 18 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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)



(Direktur PENGUGAT) sudah tidak bertikad baik sebagai Pembeli tanah milik TERGUGAT ;

e. Bahwa dalam Pasal 4 huruf A poin ayat 2 yaitu “ Tahap Kedua yaitu sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), akan direalisasikan kepada Pihak Pertama, selambat – lambatnya 7 (tujuh) bulan dari Tahapan Pertama atau Tahapan Perikatan dan atau 1 (satu) bulan setelah terbitnya Surat Hak Milik (SHM) atas nama Pihak Pertama “ namun pada faktanya Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) HANYA BARU MEMBAYARKAN SEBESAR Rp. 1.465.400.000,- (satu milyar empat ratus enam puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) dan dilakukan secara mencicil sampai dengan tanggal 12 Maret 2020, yang artinya Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) TIDAK PERNAH MEMENUHI JANJINYA ATAU MELAKSANAKAN PRESTASINYA DALAM TAHAPAN PEMBAYARAN PEMBELIAN TANAH KEPADA TERGUGAT ;

f. Bahwa dalam Pasal 4 huruf C point 1 yaitu “ Jika dalam pelaksanaan Pasal 4 Huruf A ayat 1 yaitu “ Pihak Kedua tidak dapat merealisasikan maka secara otomatis Perjanjian ini batal demi hukum “ atas hal tersebut sudah sangat jelas Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) tidak mampu membayar pembayaran Tahapan Pertama sesuai dengan Perjanjian maka sudah seharusnya PERJANJIAN JUAL BELI tersebut BATAL DEMI HUKUM dan dalam point 2 yaitu “ Jika dalam pelaksanaan Pasal 4 huruf A ayat 2 Pihak Kedua tidak dapat merealisasi maka : “ a ” Dana Pembayaran Tahap Pertama yang sudah masuk dan diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sepenuhnya menjadi hak daripada Pihak Pertama “, maka atas dasar isi pasal tersebut sangatlah terang dan nyata bahwa Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) tidak mempunyai hak atas Tanah milik TERGUGAT ;

berdasarkan uraian tersebut diatas menjelaskan bahwa Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) telah melakukan WANPRESTASI terhadap TERGUGAT sebagaimana pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan , “ 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 “ dan “ dengan adanya Wanprestasi tersebut maka akibat hukum yang timbul adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dibatalkan atau batal dengan sendirinya “(Harsono, Boedi, 2003, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya, Jilid I) . Oleh karena itu sudah sepatutnya Perjanjian Jual Beli tersebut batal demi hukum dan **Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT)** sudah tidak mempunyai lagi Hak atas dana yang sudah disetorkan kepada TERGUGAT karena **Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT)** tidak memenuhi Kewajibannya sebagaimana tertulis di dalam Pasal 4 huruf A point 1 dan 2 yang telah dijelaskan di atas dalam point “ d dan e “ dan akibat hukumnya dijelaskan di point “ f “ namun faktanya PENGUGAT dengan tanpa rasa malu dan licik serta tidak adanya ITIKAD BAIK telah menjadikan Tanah milik TERGUGAT menjadi sebuah PERUMAHAN dan diperjualbelikan secara bebas tanpa IZIN dan HAK dari TERGUGAT kepada para Konsumen ;

4. Bahwa dalil PENGUGAT dalam posita point 2, **PENGUGAT** telah melampaui batas kewenangan dalam hal pengurusan perizinan karena pada faktanya salah satu syarat untuk mengurus izin lokasi harus mendapat kuasa atau bukti peralihan hak atas tanah sebagai syarat mutlak, maka sudah sepatutnya perizinan yang telah diurus tersebut batal demi hukum dan sampai dengan saat ini seluruh bangunan rumah yang dibangun oleh PENGUGAT di tanah milik TERGUGAT tidak ada Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Pihak yang terkait sehingga seluruh bangunan yang dibuat oleh PENGUGAT adalah **ILEGAL** secara hukum;
5. Bahwa dalil PENGUGAT dalam posita point 3, fakta di lapangan menunjukkan sampai dengan saat ini belum seluruhnya dilakukan pengerjaan pengerasan jalan serta pembuatan saluran air ;
6. Bahwa pada poin 6, penggugat mengakui di bulan April 2018, penggugat telah menjual sebanyak 30 unit rumah, maka atas hal tersebut nyata – nyata PENGUGAT telah melakukan transaksi ilegal dan melakukan **Perbuatan**



Melawan Hukum dengan melanggar Undang – Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 145 ayat 1 (satu) yaitu “ Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba (lingkungan siap bangun) dilarang menjual satuan permukiman “, karena pada faktanya TERGUGAT tidak pernah melakukan Peralihan Hak atas Tanah kepada PENGGUGAT atau memberikan Kuasa untuk menjual terhadap 30 unit rumah tersebut melainkan PENGGUGAT membuat Perjanjian Jual Beli tersendiri dengan para Konsumen tanpa ada persetujuan dari TERGUGAT dan atas Perbuatan PENGGUGAT tersebut sangat – sangat merugikan TERGUGAT , maka atas hal tersebut **PENGGUGAT dengan sangat jelas dan nyata telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM** dan dalam ilmu Hukum istilah PERBUATAN MELAWAN HUKUM ialah merupakan perbuatan melawan undang-undang yang menimbulkan kerugian, pelanggaran hukum, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, perbuatan yang dilakukan di luar kewenangan, dan melanggar nilai kesusilaan serta asas umum hukum **sebagaimana Pasal 1365 KUHP Perdata yaitu “ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut “ ;**

7. Bahwa atas pelanggaran hukum tersebut PENGGUGAT harus diberikan sanksi administratif sebagaimana disebutkan dalam, sesuai **dengan pasal 150 ayat 2 (dua) yaitu :**

- a. **Peringatan tertulis ;**
- b. **Pembatasan kegiatan pembangunan ;**
- c. **Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan ;**
- d. **Penghentian sementara atau tetap pada pengelolaan perumahan ;**
- e. **Penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel) ;**
- f. **Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu ;**
- g. **Pembatasan kegiatan usaha ;**
- h. **Pembekuan izin mendirikan bangunan ;**

Halaman 21 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



- i. Pencabutan izin mendirikan bangunan ;*
- j. Pembekuan atau pencabutan surat bukti kepemilikan rumah ;*
- k. Perintah pembongkaran bangunan rumah ;*
- l. Pembekuan izin usaha ;*
- m. Pencabutan izin usaha ;*
- n. Pengawasan ;*
- o. Pembatalan izin ;*
- p. Kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu ;*
- q. Pencabutan insentif ;*
- r. Pengenaan denda administrative dan atau ;*
- s. Penutupan lokasi ;*

8. Bahwa selain sanksi administratif yang harus diterima oleh PENGUGAT ada juga sanksi Pidana sebagaimana tertulis di **dalam Pasal 162 ayat 1 (satu) point “ b “ dan 2 (dua) yaitu : ayat (1) “ Dipidana dengan denda paling banyak dengan denda sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) bagi Badan Hukum yang : “ b “ menjual satuan permukiman sebagaimana pasal 145 ayat 1 (satu) , dan ayat 2 (dua) yaitu “ selain pidana bagi badan hukum sebagaimana dimaksud ayat 1 (satu) , pengurus badan hukum dapat dijatuhi pidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun penjara “**

9. Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli antara PENGUGAT dengan para Konsumen tertulis di dalam Pasal 5 :

- 1. Penandatanganan Akta Jual Beli rumah antara Pihak Kedua (Konsumen) dan Pihak Pertama (PENGUGAT) akan dilakukan setelah pecah surat per kavling selesai ;
- 2. Selama waktu pencicilan rumah, SHM tanah dan IMB disimpan di BPRS Bina Amwalul Hasanah dan Pihak Kedua (Konsumen) hanya menerima fotocopynya saja ;
- 3. Pihak Kedua (Konsumen) dapat mengambil SHM Tanah dan IMB di BPRS Bina Amwalul Hasanah, jika pencicilan rumah telah lunas dengan membawa bukti lunas dari Developer



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas hal tersebut ada beberapa fakta hukum yang bisa diungkap :

- a. Bahwa sangat jelas dan terang adanya **PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan PENGUGAT terhadap TERGUGAT karena adanya pengakuan sebagai Pihak yang akan menandatangani Akta Jual Beli** sebagaimana Pasal 5 point 1, yang pada faktanya PENGUGAT hanyalah sebatas Developer yang tidak mempunyai hak atas Tanah Milik TERGUGAT yang diperjual belikan oleh PENGUGAT karena TERGUGAT tidak pernah melakukan Peralihan Hak atas Tanah kepada PENGUGAT atau memberikan Kuasa kepada PENGUGAT untuk menjual tanah milik TERGUGAT kepada para Konsumen ;
- b. Bahwa dalam Pasal 5 point 2 dan 3, **PENGUGAT telah melakukan PENIPUAN terhadap para Konsumen** terkait legalitas rumah yaitu SHM dan IMB yang dibeli para Konsumen yang dinyatakan dalam Pasal tersebut disimpan di BPRS Bina Amwalul Hasanah (TURUT TERGUGAT IV) karena pada faktanya BPRS Bina Amwalul Hasanah tidak pernah menyimpan atau dititipkan oleh PENGUGAT atas SHM dan IMB para Konsumen ;
10. Bahwa dalil PENGUGAT dalam posita point 6, PENGUGAT mengakui telah mengalokasikan hasil dari penjualan 30 unit rumah tersebut sebagian dibayarkan untuk pembayaran tanah kepada TERGUGAT, **maka TERGUGAT ingin menanyakan berapa hasil dari Penjualan 30 Unit dan berapa yang telah PENGUGAT alokasikan dari hasil penjualan tersebut (mohon bukti) ? karena hal tersebut tidak pernah ada atau dibayarkan kepada TERGUGAT** dan juga secara tidak langsung PENGUGAT mengakui bahwa PENGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya dalam isi Perjanjian dalam Pasal 4 huruf A point 1 dan 2 sebagaimana telah dijelaskan diatas dalam Jawaban nomor 1 point “ C dan D “ tentang Tahapan Pembayaran dalam Pembelian Tanah TERGUGAT sekaligus menjelaskan **bahwa Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) TIDAK BERMODAL SAMA SEKALI** dalam melakukan jual beli tanah milik TERGUGAT, karena hanya mengandalkan uang yang berasal dari para Konsumen untuk dibayarkan lagi kepada TERGUGAT;
11. Bahwa dalil PENGUGAT dalam posita point 6, Penggugat mengakui telah membayarkan sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) , namun **pada faktanya TERGUGAT hanya menerima sebesar**

Halaman 23 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

Rp. 1.465.400.000,- (satu milyar empat ratus enam puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) yang dibayarkan dalam jangka waktu dari tanggal 5 Oktober 2018 sampai dengan tanggal 12 Maret 2020 ;

12. Bahwa pada poin 9 dan 10 PENGUGAT melakukan upaya untuk mempercepat pembayaran kepada tergugat dengan mengajukan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) kepada turut tergugat IV sebanyak 30 konsumen, namun pada faktanya pada tahun 2019 telah dilakukan pengalihan pembiayaan sejumlah 36 unit kepada konsumen yang telah diberikan fasilitas pembiayaan oleh turut tergugat IV dan **Tergugat merasa sangat kecewa dengan adanya pengalihan pembiayaan yang mana hasil realisasi dan/atau pencairannya mencapai \pm Rp. 5.145.000.000,- (kurang lebih lima milyar seratus empat puluh lima juta rupiah) yang seharusnya dana dari hasil pencairan pembiayaan tersebut bisa untuk melunasi sisa pembayaran atas tanah milik TERGUGAT. Bahwa terkait dengan hal tersebut di sekitaran bulan Februari tahun 2021 TERGUGAT didatangi oleh Pihak BPRS Bina Amwalul Hasanah (TURUT TERGUGAT IV) selaku Bank yang telah melakukan Pembiayaan atas 36 Nasabah atau Konsumen yang meminta TERGUGAT untuk melakukan Peralihan hak atas milik TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT IV ; (Bukti T – 5)**
13. Bahwa atas hal tersebut TERGUGAT awalnya menolak karena transaksi yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT IV dengan Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) tidak diketahui sama sekali oleh TERGUGAT, yang artinya **ada kecurangan dari Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) ingin menguasai seluruh hasil dari pembiayaan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT IV namun tidak bertanggung jawab terhadap TURUT TERGUGAT IV atas Peralihan Hak atas Tanah atau Penandatanganan AKTA JUAL BELI atas JAMINAN yang disertakan dalam Pembiayaan yang dilakukan TURUT TERGUGAT IV terhadap 36 Konsumen**, atas hal tersebut menunjukkan itikad yang tidak baik Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) kepada TURUT TERGUGAT IV terlebih kepada TERGUGAT ;
14. Bahwa atas hal tersebut di hadapan Hakim Mediasi tertanggal 25 Maret 2024 PENGUGAT tidak memungkiri atau memberikan sanggahan atas transaksi tersebut ;

Halaman 24 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa akhirnya TURUT TERGUGAT IV membuat surat permohonan tertanggal 2 Maret 2021 kepada TERGUGAT agar mau melakukan peralihan hak atas 36 konsumen yang telah diberikan pembiayaannya kepada PENGGUGAT ;
16. Bahwa atas surat tersebut akhirnya **TERGUGAT dengan penuh perhitungan dan Toleransi serta merasa kasihan** akan adanya kasus hukum yang akan menimpa Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) bila TERGUGAT tidak memenuhi hal tersebut, akhirnya TERGUGAT mau menandatangani AKTA JUAL BELI atas 36 Konsumen ;
17. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 11, kuasa hukum TERGUGAT melakukan investigasi terkait pembayaran angsuran, pada **faktanya angsuran-angsuran konsumen (TURUT TERGUGAT V) masih ada yang berjalan sampai dengan awal tahun 2023 dan diketahui pula bahwa angsuran – angsuran konsumen ada yang dibayarkan langsung atau melaui transfer kepada Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) yang artinya Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) melakukan pengumpulan uang angsuran konsumen secara pribadi dan bukan atas nama PT. MEGAH KARYA SATRIA (PENGGUGAT) ;**
18. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 12, faktanya tidak pernah PENGGUGAT melakukan komunikasi secara intens kepada TERGUGAT, melainkan atas inisiatif TERGUGAT melalui kuasa hukum memberikan surat somasi tertanggal 17 Februari 2021 kepada PENGGUGAT menanyakan itikad baik untuk membayar kewajiban penggugat kepada TERGUGAT ;
19. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 13, PENGGUGAT mengakui tidak adanya itikad baik untuk memenuhi kewajibannya padahal angsuran dari para konsumen tetap berjalan, hal ini membuat TERGUGAT merasa kecewa dengan janji-janji palsu dari PENGGUGAT oleh karena itu tergugat mengirimkan surat somasi tertanggal 3 Maret 2021 untuk kembali memberi PERINGATAN kepada PENGGUGAT untuk segera memenuhi kewajibannya kepada PENGGUGAT beserta kompensasi atas WANPRESTASI yang dilakukan Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) terhadap TERGUGAT ;
20. Bahwa dalil PENGGUGAT pada Posita point 13 dan 14 sangatlah tidak beralasan, karena SOMASI yang TERGUGAT sampaikan melalui Kuasa hukumnya kepada PENGGUGAT adalah bentuk sikap tegas TERGUGAT

Halaman 25 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang selama ini terzholimi dan dirugikan oleh Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) karena tidak menjalankan kewajibannya terhadap TERGUGAT sebagaimana tertuang dalam PERJANJIAN JUAL BELI tertanggal 4 Agustus 2017 ;

21. Bahwa dalam SOMASI tersebut sangat jelas TERGUGAT tidak memprovokasi Konsumen justru TERGUGAT meminta kepada PENGGUGAT untuk menghentikan segala bentuk kegiatan pembangunan dan transaksi penjualan unit rumah serta pembayaran – pembayaran dari Konsumen karena transaksional antara PENGGUGAT dengan para Konsumen yang membeli rumah dengan PENGGUGAT adalah TRANSAKSIONAL CACAT HUKUM atau TIDAK SAH DIMATA HUKUM karena tidak ada persetujuan dan peralihan hak atas tanah dari TERGUGAT selaku Pemilik tanah yang SAH kepada PENGGUGAT dan telah diperjualbelikan kepada para Konsumen dan **melanggar Undang – Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 145 ayat (1) ; “ Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba (lingkungan siap bangun) dilarang menjual satuan permukiman “**
22. Bahwa dengan adanya SOMASI TERGUGAT kepada PENGGUGAT justru telah membuka mata para Konsumen yang telah dibohongi PENGGUGAT karena PENGGUGAT telah mengakui Obyek hukum yang telah ditransaksikan kepada Konsumen adalah milik PENGGUGAT karena pada faktanya TERGUGAT masih sah sebagai pemilik tanah yang telah dibeli oleh Konsumen dan TERGUGAT tidak pernah melakukan peralihan hak atas tanah yang telah dibeli para Konsumen kepada PENGGUGAT karena PENGGUGAT TIDAK PERNAH MELAKUKAN PEMBAYARAN TANAH MILIK TERGUGAT sebagaimana PERJANJIAN JUAL BELI tertanggal 4 Agustus 2017, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum atas legalitas rumah yang konsumen beli dari PENGGUGAT **dengan demikian PENGGUGAT telah melanggar Undang – undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7 point “ b “ yaitu : “ memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi jaminan barang dan atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan “ dan juga melanggar Undang – Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 145 ayat (1) ; “ Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba (lingkungan siap bangun)**

Halaman 26 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

dilarang menjual satuan permukiman “ , dengan demikian sangat jelas terdapat fakta hukum bahwa PENGGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM karena telah membuat PERJANJIAN JUAL BELI kepada para Konsumen secara tidak benar dan SAH dimata hukum karena telah menjual tanah milik TERGUGAT kepada Konsumen yang bukan miliknya dan sangat bertentangan dengan Pasal 1457 KUHPerdara yaitu “ Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu “ dan syarat sah nya PERJANJIAN sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu :1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya ; 2. Kecakapan untuk membuat suatu Perikatan ; 3. Suatu pokok persoalan tertentu ; 4. Suatu sebab yang halal ; bahwa ada salah satu syarat obyektif yang tidak dapat dipenuhi yaitu “ Sebab yang tidak halal “ Makna suatu sebab yang tidak terlarang atau halal dalam konteks perjanjian berkaitan dengan isi perjanjiannya atau tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak yang terlibat. Isi dari suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. Hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara yang menerangkan “ melarang dibuatnya kontrak tanpa causa, atau dibuat berdasarkan causa yang palsu atau yang terlarang, dengan konsekuensi tidaklah mempunyai kekuatan “ dan Pasal 1337 KUHPerdara yang menerangkan bahwa “ suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum “. Berkenaan dengan keempat syarat sah perjanjian ini, Niru A. Sinaga dalam [Binamulia Hukum Vol. 7](#), menerangkan bahwa syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sementara itu, syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena menyangkut objek dari perjanjian. Jika syarat subjektif (syarat sah perjanjian poin pertama dan kedua) tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Namun, apabila syarat objektif (syarat sah perjanjian poin ketiga dan keempat) yang tidak terpenuhi, perjanjian yang dibuat dikatakan batal demi hukum atau berarti perjanjian dianggap tidak pernah terjadi. Maka dengan demikian atas dasar dalil tersebut diatas Perjanjian Jual Beli

Halaman 27 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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 dibuat antara PENGUGAT dengan Konsumen, HARUS BATAL DEMI HUKUM atau TIDAK PERNAH TERJADI ;

23. Bahwa kekhawatiran para Konsumen akan terjadi sengketa antara PENGUGAT dan TERGUGAT sangatlah wajar dan logis karena Para Konsumen TELAH SADAR bahwa rumah yang mereka beli dari PENGUGAT ternyata bermasalah dengan TERGUGAT karena PENGUGAT tidak pernah melunasi Pembayaran Jual Beli tanah milik TERGUGAT atau telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian Jual Beli tanah milik TERGUGAT sehingga TERGUGAT kapan saja bisa mengambil alih tanah yang telah dibangun rumah dan dibeli oleh para Konsumen ;
24. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 15, merupakan bagian dari Konsekuensi yang harus diterima oleh PENGUGAT, karena para Konsumen sudah tidak percaya lagi kepada PENGUGAT karena nyata – nyata Konsumen telah dibohongi oleh PENGUGAT atas Perjanjian Jual Beli rumah yang Konsumen beli dari PENGUGAT dan **Konsumen khawatir jika terus membayarkan cicilan rumah kepada PENGUGAT namun kewajibannya terhadap TERGUGAT tidak dipenuhi dan PENGUGAT sewaktu – waktu kabur atau lari dari tanggung jawabnya atas legalitas rumah yang konsumen beli, sebagaimana banyak kasus – kasus perumahan yang Developer nya belum melunasi pembelian tanah kepada pemilik tanah namun telah menerima uang dari pembelian rumah dari para konsumen sehingga para konsumen akan mendapat masalah hukum dari pemilik tanah ;**
25. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 16 dan 17, **semakin memperjelas bahwa PENGUGAT adalah DEVELOPER Perumahan yang tidak mempunyai modal sama sekali**, sehingga dalam melakukan pembangunan rumah mengandalkan pembayaran cicilan dari para Konsumen, tentu hal tersebut sangat beresiko tinggi merugikan para Konsumen yang telah membeli rumah kepada PENGUGAT ditambah lagi dengan status legalitas yang belum jelas atas rumah yang para Konsumen beli dari PENGUGAT ;
26. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 18, sangatlah mengada – ada karena pada kenyataannya para Konsumen memanggil kuasa hukum TERGUGAT untuk memperjelas AKAR MASALAH antara PENGUGAT dan TERGUGAT serta akibat hukumnya yang semakin memperjelas bahwa

Halaman 28 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konsumen benar – benar telah dibohongi oleh PENGUGAT dalam transaksi Jual beli rumah yang Konsumen beli dari PENGUGAT ;

27. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 19, adalah sangat mengada – ada bahwa ada kesepakatan lisan antara PENGUGAT dan TERGUGAT terkait harga tanah yang dari Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu) / per meter menjadi Rp.500.000,- (lima ratus ribu)/ per meter, justru yang terjadi TERGUGAT dengan Kuasa Hukumnya masih memberikan TOLERANSI kepada PENGUGAT dengan membuka jalan mediasi penyelesaian kewajiban Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) dari rentan waktu Somasi kedua TERGUGAT tertanggal 3 Maret 2021 namun PENGUGAT mengabaikannya sampai di akhir tahun 2022 untuk menyelesaikan Kewajiban PENGUGAT kepada TERGUGAT ;
000000000000

28. Bahwa benar TERGUGAT mengakui dan menyetujui atas adanya kerjasama Pembiayaan Pihak Ketiga untuk melunasi sisa kewajiban Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) kepada TERGUGAT yaitu Lembaga Keuangan Dana Syariah Indonesia namun Pembiayaan **PIHAK KETIGA TERSEBUT TIDAK PERNAH TEREALISASI KARENA TIDAK ADANYA KEJUJURAN DARI PENGUGAT KARENA PENGUGAT MENGAKUI KEPADA PIHAK KETIGA BAHWA OBYEK JAMINAN ATAS PEMBIAYAAN PIHAK KETIGA ADALAH MILIK PENGUGAT ;**

29. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 21, PENGUGAT kembali lagi membuat TERGUGAT sangat – sangat kecewa karena telah melakukan penandatanganan kerjasama dengan Lembaga Keuangan Dana Syariah Indonesia (MOHON AKTA) tanpa melibatkan TERGUGAT sebagai pihak yang wajib diikutsertakan dalam pelaksanaan kerjasama tersebut karena PENGUGAT mengaku sebagai pihak yang menguasai lahan tanah milik TERGUGAT dan menjaminkan obyek hukum tanah milik TERGUGAT dalam kerjasama tersebut sebagaimana isi **perjanjian kerjasama antara Dana Syariah Indonesia dengan PENGUGAT pada nomor 7 yaitu “ Bahwa Pihak Kedua (PENGUGAT) menguasai lahan sebagai proyek pembangunan perumahan ‘ PERUMAHAN NYIUR MEKAR RESIDENCE’ yang terletak di Desa Sasak Panjang, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, seluas +_ 16.000 m2, yang dimana saat ini sedang diproses untuk Pendaftaran Hak Guna**

Halaman 29 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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)



Bangunan Induk atas nama PT. Megah Karya Satria sesuai dengan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris Tia Justianur, S.H.,MKn, berkedudukan di Kabupaten Bogor, Nomor 25/NOT/II/2022-tanggal 21-02-2022 (Mohon AKTA), bahwa atas dasar adanya Penandatanganan Kerjasama antara Dana Syariah Indonesia dengan PENGGUGAT dan adanya pengakuan sepihak bahwa PENGGUGAT adalah Pihak yang menguasai lahan milik TERGUGAT serta adanya proses Pendaftaran Hak Guna Bangunan induk atas nama PT. Megah Karya Satria (PENGGUGAT) yang TERGUGAT sendiri tidak tahu menahu akan adanya hal tersebut dan TERGUGAT sendiri belum pernah melepas hak atas tanah tersebut kepada PENGGUGAT sehingga sangatlah jelas dan terang benderang adanya FAKTA HUKUM BAHWA PENGGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata yaitu “ *Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut* “;

30. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 22, sangatlah ambigu dan tidak masuk akal karena PENGGUGAT menjadikan dasar Perjanjian kerjasama dengan pembiayaan dengan Dana Syariah Indonesia untuk mengajukan pinjaman dana ke Koperasi TAMZIZ sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang nyata – nyata Perjanjian kerjasama tersebut Cacat Formil atau bermasalah hukum dengan TERGUGAT dan belum adanya kepastian dari Dana Syariah Indonesia untuk melaksanakan Perjanjiannya dengan PENGGUGAT dan sampai dengan saat ini PERJANJIAN TERSEBUT TIDAK PERNAH TEREALISASI, maka sangatlah tidak logis dan wajar Koperasi TAMZIZ bisa mencairkan dana untuk PENGGUGAT lalu mewajibkan TERGUGAT untuk membayar Pinjaman tersebut, oleh karena PENGGUGAT mengakui adanya Pinjaman tersebut, **TERGUGAT mohon AKTA atas perjanjian pembiayaan PENGGUGAT dengan Koperasi TAMZIZ ;**

31. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 24, yang menyatakan bahwa ada 3 kuasa hukum TERGUGAT yang menelpon bergantian ke Kantor Dana Syariah Indonesia di Bandung adalah hal yang sangat mengada – ada karena faktanya hanya 1 kuasa hukum TERGUGAT yang menghubungi Pihak Dana Syariah Indonesia itupun kuasa hukum TERGUGAT mendapat nomor telepon salah satu legal Dana Syariah Indonesia dari PENGGUGAT untuk mengkonfirmasi dan memperjelas atas adanya WANPRESTASI

Halaman 30 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT kepada TERGUGAT dan sangatlah wajar dan logis apabila pihak dari Dana Syariah Indonesia meminta kepada PENGGUGAT untuk menyelesaikan masalah atau urusan Tanah dengan TERGUGAT diselesaikan terlebih dahulu, karena untuk menghindari adanya masalah hukum di kemudian hari dengan TERGUGAT apabila hal tersebut belum diselesaikan oleh PENGGUGAT ;

32. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 25, yang menyalahkan tindakan kuasa hukum TERGUGAT yang meyebabkan kerugian terhadap PENGGUGAT sangatlah tidak masuk akal dan mengada – ada karena kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT adalah bagian dari Konsekuensi perbuatan hukum yang dilakukan oleh PENGGUGAT sendiri yang telah banyak menipu para Konsumen dan TERGUGAT serta tidak adanya MODAL sebagai Developer Perumahan namun seakan – akan berlaku seperti Developer besar dan mengaku – ngaku sebagai pemilik lahan yang dimiliki oleh TERGUGAT sebagaimana berdasarkan Pasal 1367 ayat (1) *KUHPerdata menentukan “ bahwa seseorang tidak hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga terhadap perbuatan orang yang menjadi tanggungannya atau barang-barang yang berada dalam pengawasannya “*;
33. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 26, terjadinya kesepakatan Perjanjian baru bukan karena PENGGUGAT tidak putus asa dan terus berusaha bermusyawarah dengan kuasa hukum TERGUGAT, melainkan adanya desakan dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT untuk menyelesaikan apa yang menjadi kewajibannya terhadap TERGUGAT dan juga disertai adanya toleransi yang sangat tinggi dari TERGUGAT yang berharap adanya itikad baik dari PENGGUGAT untuk menyelesaikan kewajibannya ;
34. Bahwa di sekitaran bulan Januari 2023, PENGGUGAT mengajukan penawaran penyelesaian kewajiban TERGUGAT dalam bentuk adanya Pihak Ketiga atau Lembaga Pembiayaan dalam hal ini Koperasi Sinergi Amanah Sejahtera yang akan membayarkan sisa kewajiban PENGGUGAT melalui pembiayaan KPR para Konsumen, maka TERGUGAT pun sangat mendukung hal tersebut sampai terjadilah Perjanjian baru TAHAP I tertanggal 1 Februari 2023 dengan lingkup obyek Perjanjian hanya sebatas 23 Konsumen yang berada di Blok A, B, C yaitu A2,A3,A4,A5,A6, A7, B2, B3, B4, B5, B6, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, C1, C3, C4, C5

Halaman 31 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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 hasil dari Pembiayaan Konsumen tersebut akan dilakukan Pembayaran kepada TERGUGAT sebesar Rp. 1.380.000.000,- (satu milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah) dengan batas waktu Perjanjian tersebut selama 180 (seratus delapan puluh) hari atau berakhir pada tanggal 30 Juli 2023 ;

35. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 29, sangatlah tidak beralasan dan mengada – ada karena pada faktanya PENGGUGAT mengirimkan surat laporan Progress kepada TERGUGAT tertanggal 4 Mei 2023 yang di dalam Surat tersebut PENGGUGAT menjanjikan kepada TERGUGAT akan melaksanakan rencana pembayaran tanah milik TERGUGAT sesuai perjanjian yang telah ditandatangani dan di dalam point 2 surat tersebut PENGGUGAT menyatakan “ Pihak Koperasi Sinergi Amanah Sejahtera mengundurkan diri untuk pembiayaan KPR Konsumen Perumahan Nyiur Mekar Residence dikarenakan adanya mis komunikasi yang cukup fatal antara Koperasi dengan Konsumen, sehingga atas hal tersebut nyata – nyata PENGGUGAT telah membuat KEBOHONGAN DI HADAPAN MAJELIS HAKIM yang memeriksa perkara a quo ;
36. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 31, sangatlah mengada – ada karena PENGGUGAT mengirimkan Surat Tagihan kepada konsumen di bulan Mei 2023, lalu TERGUGAT melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan SOMASI kepada PENGGUGAT tertanggal 28 Juli 2023 sebagai bentuk menjalankan isi dari Perjanjian Tahap I pada pasal 8 point 2 yaitu “ **Apabila Pihak Kedua (PENGGUGAT) terbukti dan telah nyata – nyata melakukan Wanprestasi atau Cidera Janji sebagaimana Pasal 5 Perjanjian, maka Pihak Pertama (TERGUGAT) dapat mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak dengan memberitahukan secara tertulis kepada Pihak yang melakukan Wanprestasi dalam waktu 3 (tiga) hari sebelum tanggal pengakhiran yang dikehendaki “**
37. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 33, sangatlah mengada – ada ;
38. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 34, sangatlah dilematis dan mengada – ada karena sangat absurd dan tidak jelas dokumen asli apa yang diambil oleh TERGUGAT dan kapan diambilnya ? dan fakta hukum seperti apa dan niat tidak baik yang seperti apa yang dilakukan TERGUGAT kepada PENGGUGAT karena pada faktanya TERGUGAT tidak pernah menguasai secara sepihak atas tanah yang dimiliki oleh TERGUGAT sendiri, justru PENGGUGAT lah yang masih berlaku seperti Penguasa lahan milik TERGUGAT dengan masih mentransaksikan atau menjual tanah

Halaman 32 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

milik TERGUGAT dan masih bisa menarik cicilan pembayaran para konsumen serta menikmati uang hasil dari transaksi tersebut ;

39. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 35, PENGGUGAT menuduh TERGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT dengan cara menguasai Obyek Sengketa secara tidak sah, sepihak dan melawan hukum adalah sangat mengada – ada dan sangat – sangat melukai hati TERGUGAT karena pada faktanya obyek Sengketa adalah masih milik sah TERGUGAT dan justru Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) yang telah melakukan Wanprestasi terhadap TERGUGAT serta PENGGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang sangat merugikan TERGUGAT karena dengan semena – semena dan tanpa didasari legal standing yang cukup telah berani menjual hampir 100 % tanah milik TERGUGAT kepada Konsumen padahal PENGGUGAT baru membayar sekitar 30% dari yang seharusnya dibayarkan kepada TERGUGAT ;
40. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 36, sangatlah tidak logis karena pada faktanya sudah sejak awal Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) sudah tidak bertikad baik kepada TERGUGAT diawali dari Pembayaran tahap I perjanjian jual beli tertanggal 4 Agustus 2017 yang seharusnya dibayar sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada saat penandatanganan perjanjian, namun baru dibayarkan oleh PENGGUGAT di bulan Oktober 2017 dan hanya dibayarkan sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan sampai akhirnya ada pernyataan Wanprestasi dari Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) tertanggal 10 Oktober 2018 yang pada intinya PENGGUGAT menyanggupi untuk menyelesaikan Pembayaran Tanah kepada TERGUGAT pada tanggal 31 Desember 2018 dan apabila Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) tidak dapat memenuhinya maka segala sesuatu yang ada di atas tanah Obyek Jual Beli (Bangunan, dll) dan Uang / atau dana yang sudah disetorkan kepada TERGUGAT, maka sepenuhnya menjadi milik TERGUGAT selaku Pemilik Tanah, namun TERGUGAT belum melakukan hal tersebut sampai pada akhirnya Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) melakukan pembayaran terakhir kepada TERGUGAT di bulan Maret 2020 dengan total pembayaran Rp.1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus ribu rupiah) dari yang seharusnya Rp.4.800.000.000,- (empat milyar delapan ratus juta rupiah), maka dengan demikian sangatlah wajar dan pantas apabila TERGUGAT

Halaman 33 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguasai obyek sengketa dan segala sesuatu yang ada di atasnya sebagaimana pernyataan yang telah dibuat oleh Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) ;

41. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 37 dan 38, sangatlah tidak beralasan karena sedari awal Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) sudah tidak punya beritikad baik dalam melunasi sisa pembayaran tanah milik TERGUGAT dan perlu diingatkan kembali bahwa Perjanjian Jual Beli antara Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) dengan TERGUGAT adalah bentuk Jual Beli dan bukan Kerjasama sehingga Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) terikat dengan Perjanjian Jual Beli yang dimana dalam Perjanjian tersebut Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) wajib membayar dengan 3 Tahapan sebagaimana isi Perjanjian Pasal 4 yaitu : 1. " Tahap Perikatan atau disebut uang muka, dimana Pihak Kedua (PENGUGAT) akan merealisasikan Dana Perikatan dan atau uang muka kepada Pihak Pertama (TERGUGAT) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli ditandatangani kedua belah pihak " (bahwa dalam tahapan tersebut Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) telah ingkar janji karena Perjanjian tersebut ditandatangani pada tanggal 4 Agustus 2017 namun Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) baru membayarkan kepada TERGUGAT di bulan Oktober 2017 dan lebih tragis lagi P Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) hanya membayar sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), 2." Tahap Kedua yaitu sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) akan direalisasikan ke Pihak Pertama (TERGUGAT) selambat – lambatnya 7 (tujuh) bulan dari tahapan pertama atau Tahap Perikatan dan atau 1 (satu) bulan setelah terbitnya Surat Hak Milik (SHM) atas nama Pihak Pertama (Tergugat) ", bahwa dalam tahap kedua, Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) tidak dapat memenuhinya karena pada faktanya Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) terus mencicil pembayaran kepada TERGUGAT hingga bulan Maret 2020 dan pembayarannya baru mencapai Rp.1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) **hal tersebut menunjukkan bahwa memang Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) sudah tidak punya itikad baik terhadap TERGUGAT dan Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) bukanlah kategori Pembeli dengan itikad tidak baik ;**

Halaman 34 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



42. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 39, sangatlah tidak beralasan dan sangat mengada – ada karena PENGGUGAT melimpahkan segala macam bentuk kerugian baik itu materiil maupun immateriil kepada TERGUGAT, padahal sangat jelas dan terang bahwa kerugian yang di derita oleh PENGGUGAT adalah bagian dari Konsekuensi atas perbuatan Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) yang telah WANPRESTASI terhadap TERGUGAT ditambah lagi adanya PERBUATAN MELAWAN HUKUM dengan melanggar Undang – Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 145 ayat (1) dan Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7 point (b) yang PENGGUGAT lakukan terhadap para Konsumen yang telah membeli rumah terhadap PENGGUGAT, karena apa yang ditransaksikan atau yang dijual belikan PENGGUGAT terhadap Komsumen adalah CACAT HUKUM dan MELAWAN HUKUM ,sebagaimana **berdasarkan Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdara menentukan “ bahwa seseorang tidak hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga terhadap perbuatan orang yang menjadi tanggungannya atau barang-barang yang berada dalam pengawasannya “**, sehingga TERGUGAT tidak mempunyai **TANGGUNG JAWAB DAN KEWAJIBAN** atas segala Kerugian Materiil dan Immateriil PENGGUGAT,karena seharusnya TERGUGATlah yang sangat – sangat menderita kerugian baik itu materiil maupun immateriil karena PENGGUGAT telah wanprestasi terhadap TERGUGAT dan tanah milik TERGUGAT telah dikuasai sepenuhnya secara sepihak oleh PENGGUGAT dan hanya sekitar 20% (dua puluh persen) tanah yang kosong dan selebihnya sudah dibangun rumah dan diperjualbelikan secara melawan hukum kepada para konsumen ,bahwa atas dasar tersebut diatas sangatlah tidak patut atau pantas atas kerugian PENGGUGAT dibebankan kepada TERGUGAT ;

43. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 40, sangatlah tidak beralasan karena pada faktanya Perjanjian Baru tertanggal 1 Februari 2023 TELAH HABIS MASA WAKTUNYA dan Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) telah WANPRESTASI atas isi Perjanjian tersebut dan TERGUGAT telah memberikan PERINGATAN kepada Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) melalui surat Somasi tertanggal 28 Juli 2023 sebagaimana Pasal 8 point 2 dalam Perjanjian yaitu “ Apabila Pihak Kedua terbukti dan nyata – nyata telah melakukan Wanprestasi atau Cidera

Halaman 35 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Janji sebagaimana Pasal 5 Perjanjian, maka Pihak Pertama dapat mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak dengan memberitahukan secara tertulis kepada Pihak yang melakukan Wanprestasi dalam waktu 3 (tiga) hari sebelum tanggal pengakhiran yang dikehendaki “, maka dengan demikian sudah tidak ada lagi Perjanjian dengan Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) **sebagaimana Pasal 1381 KUHPerdara tentang hapusnya Perikatan atau Perjanjian salah satunya ialah “ Lewat Waktu “** dan TERGUGAT menutup pintu untuk melakukan Perjanjian Baru lagi dengan Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) karena TERGUGAT sudah hilang rasa kepercayaannya kepada Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) karena sudah banyak kebohongan dan harapan palsu yang diberikan kepada TERGUGAT **oleh karena itu TERGUGAT berhak untuk mengambil alih kembali tanah milik TERGUGAT yang telah ditransaksikan atau dijualbelikan oleh PENGGUGAT kepada Konsumen , sebagaimana pernyataan Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) tertanggal 10 Oktober 2018 yang intinya menyerahkan segala sesuatu yang ada diatas tanah atau obyek jual beli (bangunan, dll) dan uang yang telah disetorkan kepada TERGUGAT sepenuhnya menjadi milik TERGUGAT apabila PENGGUGAT tidak dapat melunasi sisa pembayaran atas tanah milik TERGUGAT pada tanggal 31 Desember 2018 ;**

44. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 45, yang dalam pengajuan Gugatannya PENGGUGAT disertai bukti – bukti otentik, oleh karena itu TERGUGAT meminta PENGGUGAT menghadirkan Perjanjian Jual beli tertanggal 4 Agustus 2017, Perjanjian Jual Beli tertanggal 1 Februari 2023 dan Perjanjian Jual Beli dengan Para Konsumen yang PENGGUGAT mengakui ada 88 Konsumen dan permintaan PENGGUGAT atas sita jaminan milik TERGUGAT sangatlah tidak berdasar, karena jelas – jelas PENGGUGAT telah melakukan WANPRESTASI serta PERBUATAN MELAWAN HUKUM kepada TERGUGAT dan **TERGUGAT TIDAK HARUS MEMBUAT PERJANJIAN KHUSUS kepada PENGGUGAT karena PENGGUGAT SENDIRI TIDAK PERNAH MELAKSANKAN KEWAJIBANNYA TERHADAP PENGGUGAT dan menjadi HAK TERGUGAT mengambil kembali apa yang masih menjadi HAKnya dalam hal lahan tanah milik TERGUGAT yang telah dikuasai dan diperjualbelikan tanpa HAK oleh PENGGUGAT ;**

Halaman 36 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian dan fakta – fakta hukum yang ada dalam Jawaban TERGUGAT, maka dalil Gugatan PENGUGAT harus ditolak atau tidak dapat diterima (***Niet Otvankelijke Verklaard***)

DALAM REKOVENSI

1. Bahwa status TERGUGAT dalam KONVENSI sekarang telah menjadi PENGUGAT REKOVENSI, untuk selanjutnya disebut PENGUGAT REKOVENSI ;
2. Bahwa TERGUGAT mohon agar seluruh dalil – dalil TERGUGAT yang dipergunakan dalam EKSEPSI dan JAWABAN KONVENSI dianggap dapat dipergunakan kembali dalam REKOVENSI ;
3. Bahwa telah dilakukan Perjanjian Jual Beli Tanah milik PENGUGAT REKOVENSI (PIHAK PERTAMA) seluas ± 15.962 m² (lima belas ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi) yang terletak di Kp. Kelapa RT.003 RW.001, Desa Sasak Panjang, Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor dengan Muhamad Arqam Abbas (PIHAK KEDUA) dengan nilai transaksi sebesar Rp. 4.790.000.000,00- (empat milyar tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah) dan dalam transaksi tersebut Muhamad Arqam Abbas (PIHAK KEDUA) bertindak sebagai diri pribadi atau perseorangan dan bukan mewakili PT. MEGAH KARYA SATRIA (TERGUGAT REKOVENSI) ;
4. Bahwa teknis Pembayaran dalam Perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 4 huruf A, yaitu:
 - A. Para Pihak setuju dan sepakat bahwa dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dimaksud , pembayaran dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :
 1. Tahap Pertama, yaitu Tahap Perikatan atau disebut Uang Muka, dimana Pihak Kedua akan merealisasikan Dana Perikatan dan atau Uang Muka kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli ditandatangani kedua belah Pihak, sedang ;
 2. Tahap Kedua, yaitu sebesar Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah), akan direalisasikan ke Pihak Pertama, selambat – lambatnya 7 (tujuh) bulan dari tahapan Pertama atau Tahap Perikatan dan atau 1 (satu) bulan setelah terbitnya Surat Hak Milik atas nama Pihak Pertama ;

Halaman 37 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Tahap Ketiga, yaitu sebesar Rp. 1.290.000.000,00 (satu milyar dua ratus sembilan puluh juta rupiah) atau sisanya akan diselesaikan selambat – lambatnnya 30 hari setelah Tahap Kedua ;
5. Bahwa dalam Pasal 4 huruf A poin ayat 1 yaitu “ Tahap Perikatan atau disebut uang muka , dimana Pihak Kedua akan merealisasikan Dana Perikatan dan atau Uang Muka kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani kedua belah pihak”, bahwa atas isi pasal tersebut pada **faktanya Muhamad Arqam Abbas (Direktur TERGUGAT REKOVENSI) tidak pernah membayarkan uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat pada tanggal ditandatanganinya perjanjian antara PENGUGAT REKOVENSI dengan Muhamad Arqam Abbas (Direktur TERGUGAT REKOVENSI), sebagaimana diatur dalam perjanjian tersebut, melainkan Muhamad Arqam Abbas (Direktur TERGUGAT REKOVENSI) hanya membayar uang muka sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 5 Oktober 2017, maka terdapat fakta hukum sedari awal Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) sudah tidak bertikad baik dan telah melakukan WANPRESTASI terhadap PENGUGAT REKOVENSI ;**
6. Bahwa dalam Pasal 4 huruf A poin ayat 2 yaitu “ Tahap Kedua yaitu sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), akan direalisasikan kepada Pihak Pertama, selambat – lambatnnya 7 (tujuh) bulan dari Tahapan Pertama atau Tahapan Perikatan dan atau 1 (satu) bulan setelah terbitnya Surat Hak Milik (SHM) atas nama Pihak Pertama “ namun pada **faktanya Muhamad Arqam Abbas (Direktur TERGUGAT REKOVENSI) HANYA BISA MENCICIL – CICIL PEMBAYARAN SAMPAI DENGAN NOMINAL SEBESAR Rp. 1.465.400.000,- (satu milyar empat ratus enam puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) pada tanggal 12 Maret 2020, yang artinya Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGUGAT) TIDAK PERNAH MEMENUHI JANJINYA ATAU MELAKSANAKAN PRESTASINYA DAN MASIH MEMPUNYAI SISA KEWAJIBAN SEBESAR Rp. 3.324.600.000,00 (tiga milyar tiga ratus daupuluh empat juta enam ratus ribu rupiah) KEPADA TERGUGAT PADAHAL KONDISI TANAH MILIK PENGUGAT REKOVENSI SUDAH SEKITAR 80% (delapan puluh persen) TELAH DIPERJUAL BELIKAN KEPADA PARA KONSUMEN OLEH Muhamad Arqam Abbas (Direktur TERGUGAT REKOVENSI) dan di dapati fakta hukum bahwa sekitar tahun 2019 TERGUGAT REKOVENSI BERHASIL**

Halaman 38 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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)



MENDAPATKAN FASILITAS PEMBIAYAAN ATAS 36 (tiga puluh enam)
Konsumen dari Bank Pengkreditan Rakyat Syariah (BPRS) Bina
Amwalul Hasanah (TURUT TERGUGAT IV) dengan nilai transaksi
mencapai ± Rp. 5.145.000.000,- (kurang lebih lima milyar seratus empat
puluh lima juta rupiah) tanpa sepengetahuan PENGGUGAT REKOVENSI
yang seharusnya apabila TERGUGAT REKOVENSI mempunyai kejujuran
atau itikad baik terhadap PENGGUGAT REKOVENSI maka dana dari
hasil pencairan pembiayaan tersebut bisa untuk melunasi sisa
pembayaran atas tanah milik PENGGUGAT REKOVENSI ;

7. Bahwa dalam Pasal 4 huruf C point 1 yaitu “ Jika dalam pelaksanaan
Pasal 4 Huruf “A “ ayat 1 yaitu “ Pihak Kedua tidak dapat
merealisasikan maka secara otomatis Perjanjian ini batal demi hukum “
atas hal tersebut sudah sangat jelas Muhamad Arqam Abbas (Direktur
TERGUGAT REKOVENSI) tidak mampu membayar pembayaran Tahapan
Pertama sesuai dengan Perjanjian maka sudah seharusnya
PERJANJIAN JUAL BELI tersebut BATAL DEMI HUKUM dan dalam point
2 yaitu “ Jika dalam pelaksanaan Pasal 4 huruf A ayat 2 Pihak Kedua
tidak dapat merealisasi maka : “ a ” Dana Pembayaran Tahap Pertama
yang sudah masuk dan diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua
sepenuhnya menjadi hak daripada Pihak Pertama “, maka atas dasar isi
pasal tersebut sangatlah terang dan nyata bahwa Muhamad Arqam
Abbas (Direktur TERGUGAT REKOVENSI) sudah tidak mempunyai hak
atas uang yang telah dsetorkan kepada PENGGUGAT REKOVENSI ;
8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas menjelaskan bahwa
Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) telah melakukan
WANPRESTASI terhadap TERGUGAT sebagaimana pasal 1238 KUH
Perdata yang menyatakan , “ 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 “ dan “ dengan
adanya Wanprestasi tersebut maka akibat hukum yang timbul
adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dibatalkan atau
batal dengan sendirinya “ (Harsono, Boedi, 2003, Hukum Agraria
Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Isi
dan Pelaksanaanya, Jilid I) . Oleh karena itu sudah sepatutnya
Perjanjian Jual Beli tersebut batal demi hukum dan Muhamad Arqam
Abbas (Direktur TERGUGAT REKOVENSI) sudah tidak mempunyai lagi

Halaman 39 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Hak atas dana yang sudah disetorkan kepada PENGGUGAT REKOVENSI karena Muhamad Arqam Abbas (Direktur TERGUGAT REKOVENSI) tidak memenuhi Kewajibannya sebagaimana tertulis di dalam Pasal 4 huruf “ A “ point 1 dan 2 yang telah dijelaskan di atas ;

9. Bahwa atas hal – hal tersebut diatas TERGUGAT REKOVENSI tidak menjalankan isi dari Perjanjian Jual Beli tersebut, bahkan dengan tanpa punya rasa malu DAN MELAWAN HUKUM, TERGUGAT REKOVENSI mengelola hampir 80 % (delapan puluh persen) Tanah milik PENGGUGAT REKOVENSI yang belum dilunasi Pembayaranannya menjadi sebuah Perumahan yang telah diperjualbelikan kepada Konsumen tanpa hak dan izin dari PENGGUGAT REKOVENSI karena sampai dengan saat ini PENGGUGAT REKOVENSI TIDAK PERNAH MELAKUKAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH KEPADA TERGUGAT REKOVENSI ;

10. Bahwa atas pengelolaan tanah milik PENGGUGAT REKOVENSI tersebut, TERGUGAT REKOVENSI sangat jelas dan nyata telah melawan hukum dengan melanggar Undang – undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7 point “ b “ yaitu : “ memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi jaminan barang dan atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan “ dan juga melanggar Undang – Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 145 ayat (1) ; “ *Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba (lingkungan siap bangun) dilarang menjual satuan permukiman “* atas perbuatan TERGUGAT REKOVENSI tersebut PENGGUGAT REKOVENSI SANGAT – SANGAT DIRUGIKAN sehingga sangat memenuhi unsur daripada PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara yaitu “ *“ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut “* dan dalam ilmu Hukum istilah PERBUATAN MELAWAN HUKUM ialah merupakan perbuatan melawan undang-undang yang menimbulkan kerugian, pelanggaran hukum, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, perbuatan yang dilakukan di luar kewenangan, dan melanggar nilai kesusilaan serta asas umum hukum “ , ROSA mencatat unsur – unsur pembuktiannya secara kumulatif berdasarkan Pasal 1365



KUHPerduta sebagai berikut : “ perbuatan itu harus melawan hukum ; adanya kesalahan dari Pelaku ; ada kerugian ; dan ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian (2003 : 117) dengan demikian sangat jelas dan nyata terdapat fakta hukum bahwa **TERGUGAT REKOVENSI** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** karena telah membuat **PERJANJIAN JUAL BELI** kepada para Konsumen secara tidak benar dan **SAH** dimata hukum karena telah menjual tanah milik **PENGUGAT REKOVENSI** kepada Konsumen yang bukan miliknya dan sangat bertentangan dengan **Pasal 1457 KUHPerduta** yaitu “ *Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu* “ dan syarat sah nya **PERJANJIAN** sesuai dengan **Pasal 1320 KUHPerduta** yaitu:1. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya ; 2. Kecakapan untuk membuat suatu Perikatan ; 3. Suatu pokok persoalan tertentu ; 4. Suatu sebab yang halal ;* bahwa ada salah satu syarat obyektif yang tidak dapat dipenuhi yaitu “ *Sebab yang tidak halal* “ Makna suatu sebab yang tidak terlarang atau halal dalam konteks perjanjian berkaitan dengan isi perjanjiannya atau tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak yang terlibat. Isi dari suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum.Hal tersebut sebagaimana ketentuan **Pasal 1335 KUHPerduta** yang menerangkan “ *melarang dibuatnya kontrak tanpa causa, atau dibuat berdasarkan causa yang palsu atau yang terlarang, dengan konsekuensi tidaklah mempunyai kekuatan* “ dan **Pasal 1337 KUHPerduta** yang menerangkan bahwa “ *suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum* “.Berkenaan dengan keempat syarat sah perjanjian ini, **Niru A. Sinaga** dalam **Binamulia Hukum Vol. 7**, menerangkan bahwa syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.Sementara itu, syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena menyangkut objek dari perjanjian. Jika syarat subjektif (syarat sah perjanjian poin pertama dan kedua) tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Namun, apabila syarat objektif (syarat sah perjanjian poin ketiga dan keempat) yang tidak

Halaman 41 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terpenuhi, perjanjian yang dibuat dikatakan batal demi hukum atau berarti perjanjian dianggap tidak pernah terjadi. Maka dengan demikian atas dasar dalil tersebut diatas Perjanjian Jual Beli yang dibuat antara TERGUGAT REKOVENSI dengan Para Konsumen, HARUS BATAL DEMI HUKUM atau TIDAK PERNAH TERJADI;

11. Bahwa atas pelanggaran hukum Undang – Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 145 ayat (1) TEERGUGAT REKOVENSI harus diberikan sanksi administratif sebagaimana disebutkan dalam, sesuai **dengan pasal 150 ayat 2 (dua) yaitu :**

- a. *Peringatan tertulis ;*
- b. *Pembatasan kegiatan pembangunan ;*
- c. *Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan ;*
- d. *Penghentian sementara atau tetap pada pengelolaan perumahan ;*
- e. *Penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel) ;*
- f. *Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu ;*
- g. *Pembatasan kegiatan usaha ;*
- h. *Pembekuan izin mendirikan bangunan ;*
- i. *Pencabutan izin mendirikan bangunan ;*
- j. *Pembekuan atau pencabutan surat bukti kepemilikan rumah ;*
- k. *Perintah pembongkaran bangunan rumah ;*
- l. *Pembekuan izin usaha ;*
- m. *Pencabutan izin usaha ;*
- n. *Pengawasan ;*
- o. *Pembatalan izin ;*
- p. *Kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu ;*
- q. *Pencabutan insentif ;*
- r. *Pengenaan denda administrative dan atau ;*
- s. *Penutupan lokasi ;*

Halaman 42 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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. Bahwa atas pengelolaan tanah milik PENGGGUGAT REKOVENSI yang dijadikan perumahan dan diperjualbelikan kepada Konsumen, diduga TERGUGAT REKOVENSI telah **menerima pembayaran dari para Konsumen sekitar ± Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah)**;
13. Bahwa masih terkait dengan hal tersebut di sekitaran bulan Februari tahun 2021 PENGGGUGAT REKOVENSI didatangi oleh Pihak BPRS Bina Amwalul Hasanah (TURUT TERGUGAT IV) selaku Bank yang telah melakukan Pembiayaan atas 36 Nasabah atau Konsumen dengan nilai transaksi senilai **± Rp. 5.145.000.000,- (kurang lebih lima milyar seratus empat puluh lima juta rupiah)** yang meminta PENGGGUGAT REKOVENSI untuk melakukan Peralihan hak atas milik PENGGGUGAT REKOVENSI kepada TURUT TERGUGAT IV ;
14. Bahwa atas hal tersebut PENGGGUGAT REKOVENSI awalnya menolak karena transaksi yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT IV (BPRS BINA AMWALUL HASANAH) dengan TERGUGAT REKOVENSI tidak diketahui sama sekali oleh PENGGGUGAT REKOVENSI, yang artinya ada kecurangan dari TERGUGAT REKOVENSI ingin menguasai seluruh hasil dari pembiayaan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT IV namun tidak bertanggung jawab terhadap TURUT TERGUGAT IV atas Peralihan Hak atas Tanah atau Penandatanganan AKTA JUAL BELI atas JAMINAN yang disertakan dalam Pembiayaan yang dilakukan TURUT TERGUGAT IV terhadap 36 Konsumen, atas hal tersebut menunjukkan PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT REKOVENSI kepada TURUT TERGUGAT IV terlebih kepada PENGGGUGAT REKOVENSI ;
15. Bahwa akhirnya TURUT TERGUGAT IV membuat surat permohonan tertanggal 2 Maret 2021 kepada PENGGGUGAT REKOVENSI agar mau melakukan peralihan hak atas 36 konsumen yang telah diberikan pembiayaannya kepada PENGGGUGAT ;
16. Bahwa atas surat tersebut akhirnya PENGGGUGAT REKOVENSI **dengan penuh perhitungan dan Toleransi serta merasa kasihan** akan adanya kasus hukum yang akan menimpa Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGGUGAT) bila TERGUGAT tidak memenuhi hal tersebut, akhirnya TERGUGAT mau menandatangani AKTA JUAL BELI atas 36 Konsumen ;
17. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT REKOVENSI yang mengolah tanah milik PENGGGUGAT REKOVENSI menjadi Perumahan yang diperjualbelikan kepada Konsumen padahal tidak pernah ada peralihan hak atas tanah milik

Halaman 43 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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)



PENGUGAT REKOVENSI kepada TERGUGAT REKOVENSI maka atas hal tersebut TERGUGAT REKOVENSI telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yaitu melanggar Undang – undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7 point “ b “ yaitu : “ memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi jaminan barang dan atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan “ dan juga melanggar Undang – Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 145 ayat (1) ; “ *Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba (lingkungan siap bangun) dilarang menjual satuan permukiman “* , dengan demikian sangat jelas dan nyata terdapat fakta hukum bahwa TERGUGAT REKOVENSI telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM karena telah membuat PERJANJIAN JUAL BELI kepada para Konsumen secara tidak benar dan SAH dimata hukum karena telah menjual tanah milik PENGUGAT REKOVENSI kepada Konsumen yang bukan miliknya dan sangat bertentangan dengan Pasal 1457 KUHPdata yaitu “ *Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu “* dan syarat sah nya PERJANJIAN sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata yaitu :1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya ; 2. Kecakapan untuk membuat suatu Perikatan ; 3. Suatu pokok persoalan tertentu ; 4. Suatu sebab yang halal ; bahwa ada salah satu syarat obyektif yang tidak dapat dipenuhi yaitu “ Sebab yang tidak halal “ Makna suatu sebab yang tidak terlarang atau halal dalam konteks perjanjian berkaitan dengan isi perjanjiannya atau tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak yang terlibat. Isi dari suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum.Hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1335 KUHPdata yang menerangkan “ *melarang dibuatnya kontrak tanpa causa, atau dibuat berdasarkan causa yang palsu atau yang terlarang, dengan konsekuensi tidaklah mempunyai kekuatan “* dan Pasal 1337 KUHPdata yang menerangkan bahwa “ *suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum “*.Berkenaan dengan keempat syarat sah perjanjian ini, Niru A. Sinaga

Halaman 44 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



dalam [Binamulia Hukum Vol. 7](#), menerangkan bahwa syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sementara itu, syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena menyangkut objek dari perjanjian. Jika syarat subjektif (syarat sah perjanjian poin pertama dan kedua) tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Namun, apabila syarat objektif (syarat sah perjanjian poin ketiga dan keempat) yang tidak terpenuhi, perjanjian yang dibuat dikatakan batal demi hukum atau berarti perjanjian dianggap tidak pernah terjadi. Maka dengan demikian atas dasar dalil tersebut diatas Perjanjian Jual Beli yang dibuat antara TERGUGAT REKOVENSI dengan Para Konsumen, HARUS BATAL DEMI HUKUM atau TIDAK PERNAH TERJADI;

18. Bahwa atas pelanggaran hukum **Undang – Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 145 ayat (1)** TERGUGAT REKOVENSI harus diberikan sanksi administratif sebagaimana disebutkan dalam, sesuai **dengan pasal 150 ayat 2 (dua) yaitu :**

- a. *Peringatan tertulis ;*
- c. *Pembatasan kegiatan pembangunan ;*
- d. *Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan ;*
- e. *Penghentian sementara atau tetap pada pengelolaan perumahan ;*
- f. *Penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel) ;*
- g. *Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu ;*
- h. *Pembatasan kegiatan usaha ;*
- i. *Pembekuan izin mendirikan bangunan ;*
- j. *Pencabutan izin mendirikan bangunan ;*
- k. *Pembekuan atau pencabutan surat bukti kepemilikan rumah ;*
- l. *Perintah pembongkaran bangunan rumah ;*
- m. *Pembekuan izin usaha ;*
- n. *Pencabutan izin usaha ;*
- o. *Pengawasan ;*

Halaman 45 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



p. Pembatalan izin ;

q. Kewajiban pemulih fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu ;

r. Pencabutan insentif ;

s. Pengenaan denda administrative dan atau ;

t. Penutupan lokasi ;

19. Bahwa selain sanksi administratif yang harus diterima oleh PENGGUGAT ada juga sanksi Pidana sebagaimana tertulis di **dalam Pasal 162 ayat 1 (satu) point “ b “ dan 2 (dua) yaitu : ayat (1) “ Dipidana dengan denda paling banyak dengan denda sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) bagi Badan Hukum yang : “ b “ menjual satuan permukiman sebagaimana pasal 145 ayat 1 (satu) , dan ayat 2 (dua) yaitu “ selain pidana bagi badan hukum sebagaimana dimaksud ayat 1 (satu) , pengurus badan hukum dapat dijatuhi pidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun penjara “**

20. PENGGUGAT REKOVENSI melayangkan surat Somasi tertanggal 17 Februari 2021 dan 3 Maret 2021, yang pada intinya meminta kepada Muhamad Arqam Abbas (Direktur TERGUGAT REKOVENSI) untuk melakukan sisa pembayaran atas tanah milik PENGGUGAT REKOVENSI, namun yang didapat hanyalah harapan – harapan palsu dari TERGUGAT REKOVENSI ;

21. Bahwa PENGGUGAT REKOVENSI masih memberikan toleransi kepada TERGUGAT REKOVENSI sehingga di sekitaran bulan Januari 2023, TERGUGAT REKOVENSI mengajukan penawaran penyelesaian kewajiban TERGUGAT dalam bentuk adanya Pihak Ketiga atau Lembaga Pembiayaan dalam hal ini Koperasi Sinergi Amanah Sejahtera yang akan membayarkan sisa kewajiban TERGUGAT REKOVENSI melalui pembiayaan KPR para Konsumen, maka PENGGUGAT REKOVENSI pun sangat mendukung hal tersebut sampai terjadilah Perjanjian Penyelesaian baru TAHAP I tertanggal 1 Februari 2023 dengan lingkup obyek Perjanjian hanya sebatas 23 Konsumen yang berada di Blok A, B, C yaitu A2, A3, A4, A5, A6, A7, B2, B3, B4, B5, B6, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, C1, C3, C4, C5 dan hasil dari Pembiayaan Konsumen tersebut akan dilakukan Pembayaran kepada PENGGUGAT REKOVENSI sebesar Rp. 1.380.000.000,- (satu milyar tiga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus delapan puluh juta rupiah) dengan batas waktu Perjanjian tersebut selama 180 (seratus delapan puluh) hari atau berakhir pada tanggal 30 Juli 2023 ;

22.Bahwa TERGUGAT REKOVENSI mengirimkan surat laporan Progress kepada TERGUGAT tertanggal 4 Mei 2023 yang di dalam Surat tersebut TERGUGAT REKOVENSI menjanjikan kepada PENGGUGAT REKOVENSI akan melaksanakan rencana pembayaran tanah milik PENGGUGAT REKOVENSI sesuai perjanjian yang telah ditandatangani dan di dalam point 2 surat tersebut PENGGUGAT menyatakan “ Pihak Koperasi Sinergi Amanah Sejahtera mengundurkan diri untuk pembiayaan KPR Konsumen Perumahan Nyiur Mekar Residence dikarenakan adanya mis komunikasi yang cukup fatal antara Koperasi dengan Konsumen ;

23.Bahwa PENGGUGAT REKOVENSI mengirimkan SOMASI kepada TERGUGAT REKOVENSI tertanggal 28 Juli 2023 sebagai bentuk menjalankan isi dari Perjanjian Penyelesaian Tahap I pada pasal 8 point 2 yaitu “ **Apabila Pihak Kedua (TERGUGAT REKOVENSI) terbukti dan telah nyata – nyata melakukan Wanprestasi atau Cidera Janji sebagaimana Pasal 5 Perjanjian, maka Pihak Pertama (PENGGUGAT REKOVENSI) dapat mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak dengan memberitahukan secara tertulis kepada Pihak yang melakukan Wanprestasi dalam waktu 3 (tiga) hari sebelum tanggal pengakhiran yang dikehendaki “ ;**

24.Bahwa pada akhirnya PENGGUGAT REKOVENSI kembali lagi ditipu oleh TERGUGAT REKOVENSI karena telah ingkar janji kembali atau telah melakukan WANPRESTASI atas Perjanjian Penyelesaian yang baru terhadap PENGGUGAT REKOVENSI ;

25.Bahwa atas perbuatan TERGUGAT REKOVENSI yang telah sangat jelas dan nyata telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian Jual Beli tertanggal 4 Agustus 2017 dan Perjanjian baru untuk Penyelesaian sisa Kewajiban Tertanggal 1 Februari 2023 sebagaimana Pasal 1238 KUHPerdara yaitu “ 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 “ dan Menurut pasal 1234 KUHPerdara, **wanprestasi yaitu “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun**

Halaman 47 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

telah dinyatakan lalai, tetapi lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”

26. Bahwa TERGUGAT REKOVENSI sangat jelas dan nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT REKOVENSI yaitu menjual tanah milik PENGGUGAT REKOVENSI kepada para Konsumen tanpa izin dan Hak yang sah dimata hukum dan telah melanggar Undang – Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 145 ayat (1) dan sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara “ Tiap Perbuatan yang melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut “ dan oleh karena itu tanah milik PENGGUGAT REKOVENSI HARUS DIKEMBALIKAN SEPERTI SEMULA sebagaimana YURISPRUDENSI Putusan MA No.3317K/Pdt/1995 ;

27. Bahwa atas segala perbuatan TERGUGAT REKOVENSI tersebut sangat – sangat merugikan PENGGUGAT REKOVENSI secara Materiil dan Immateriil ;

28. Bahwa kerugian Materiil PENGGUGAT REKOVENSI yang seharusnya sudah menerima uang hasil Penjualan tanah miliknya yang dijual kepada TERGUGAT REKOVENSI sebesar Rp.4.790.000.000,00 (empat milyar tujuh ratus Sembilan puluh juta rupiah) di tahun 2019 namun hal tersebut tidak bisa diterimanya hingga saat ini sehingga menimbulkan kerugian MATERIIL bagi PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) dan atas kerugian Immateriil yang PENGGUGAT REKOVENSI rasakan karena perbuatan TERGUGAT REKOVENSI membuat kenyamanan dan kerukunan rumah tangga PENGGUGAT REKOVENSI menjadi bermasalah sehingga sangat patut TERGUGAT REKOVENSI mengganti kerugian tersebut dengan nominal sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar) ;

29. Bahwa untuk menjadikan Gugatan Rekovensi ini berharga dan TERGUGAT REKOVENSI tidak lari dari tanggung jawabnya, maka PENGGUGAT REKOVENSI mohon agar rumah milik TERGUGAT REKOVENSI yang terletak di Jl. Tanah Cimo no.27 RT.006 RW.011 Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Beji Kota Depok – Jawa Barat dijadikan sebagai sita jaminan ;

Halaman 48 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

30. Bahwa dikarenakan Gugatan ini diajukan dengan disertai bukti – bukti otentik, maka sesuai Pasal 180 HIR, segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi (**uit voer bij vooraad**) ;

PERMOHONAN

Berdasarkan uraian dan dalil – dalil tersebut diatas, maka dengan ini TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI :

- Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima seluruhnya (**Niet Otvankelijke Verklair**)
- Menyatakan PENGUGAT telah TERBUKTI melakukan WANPRESTASI atas PERJANJIAN JUAL BELI TANAH MILIK TERGUGAT tertanggal 4 Agustus 2017 dan 1 Februari 2023 ;
- Menyatakan PERJANJIAN JUAL BELI antara PENGUGAT dengan TERGUGAT tertanggal 4 Agustus 2017 dan tertanggal 1 Februari 2023 telah berakhir dan batal demi hukum ;
- Menyatakan PENGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM terhadap TERGUGAT atas menjualbelikan tanah milik TERGUGAT TANPA HAK DAN SAH KEPADA PARA KONSUMEN serta melanggar UU No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ayat (1) ;
- Menyatakan BATAL DEMI HUKUM atas PERJANJIAN JUAL BELI antara PENGUGAT dengan para KONSUMEN ;
- Menyatakan PENGUGAT sudah tidak mempunyai hak atas tanah milik TERGUGAT ;
- Memerintahkan TERGUGAT untuk menguasai dan mengembalikannya seperti semula atas Tanah yang telah diperjualbelikan oleh PENGUGAT kepada para konsumen dengan segala sesuatu yang ada diatasnya ;

Halaman 49 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya Perkara;

DALAM REKOVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan REKOVENSI untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan TERGUGAT REKOVENSI telah TERBUKTI melakukan WANPRESTASI atas PERJANJIAN JUAL BELI TANAH MILIK TERGUGAT tertanggal 4 Agustus 2017 dan 1 Februari 2023 ;
3. Menyatakan BATAL DEMI HUKUM atas PERJANJIAN JUAL BELI TANAH MILIK TERGUGAT tertanggal 4 Agustus 2017 dan 1 Februari 2023 ;
4. Menyatakan TERGUGAT REKOVENSI telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM terhadap PENGUGAT REKOVENSI karena telah memperjualbelikan tanah milik PENGUGAT REKOVENSI TANPA HAK DAN SAH DIMATA HUKUM serta melanggar melanggar UU No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ayat (1) ;
5. Menyatakan BATAL DEMI HUKUM atas PERJANJIAN JUAL BELI PEMBELIAN RUMAH DI ATAS TANAH MILIK PENGUGAT REKOVENSI antara TERGUGAT REKOVENSI dengan para KONSUMEN ;
6. Menyatakan TERGUGAT REKOVENSI sudah tidak mempunyai hak atas uang yang telah dibayarkan kepada PENGUGAT REKOVENSI ;
7. Menyatakan TERGUGAT REKOVENSI sudah tidak memiliki Hak atas tanah milik PENGUGAT REKOVENSI AKIBAT DARI WANPRESTASINYA;
8. MEMERINTAHKAN PENGUGAT REKOVENSI untuk menguasai dan mengembalikannya seperti semula tanah milik PENGUGAT REKOVENSI yang di perjanjikan dalam Perjanjian Jual Beli tertanggal 4 Agustus 2017 dengan TERGUGAT REKOVENSI dan segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut ;
9. Memerintahkan TERGUGAT REKOVENSI untuk membayar kerugian Materiil dan Immateriil TERGUGAT REKOVENSI dengan total sebesar Rp. 20.000.000.000,00 (dua puluh milyar) ;
10. Menghukum TERGUGAT REKOVENSI untuk membayar seluruh biaya Perkara ;

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

Halaman 50 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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)



Jawaban Turut Tergugat III, VI dan VII, antara lain sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

**EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS
(OBSCUUR LIBEL)**

bahwa gugatan yang disampaikan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII adalah **tidak jelas/kabur (obscuur libel)** dalam hal menyatakan unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII karena tidak ada perselisihan antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII sehingga dengan demikian **tidak ada relevansinya** apabila Penggugat menempatkan Dinas Penanaman Modal dan Terpadu Satu Pintu, Kecamatan Tajurhalang dan Desa Sasak Panjang sebagai pihak dalam perkara aquo. Hal ini sesuai pula dengan ketentuan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958** yang menyebutkan : **"Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara"**, dengan demikian maka sudah seharusnya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII harus **ditolak** atau setidaknya dinyatakan **tidak dapat diterima** (*Niet Onvakelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terlebih dahulu Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, **agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Bagian Eksepsi dimasukkan dalam Pokok Perkara;**
2. Bahwa Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII **menolak dengan tegas** seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang dikemukakan dalam Gugatannya kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII;
3. Bahwa gugatan Penggugat yang menyertakan Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII tidak berdasar dan beralesan sebagaimana hal-hal sebagai berikut :

Halaman 51 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa oleh karena Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, sehingga tidak ada perselisihan hukum antara Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII dengan Penggugat maka tidak ada relevansinya apabila Penggugat menempatkan Dinas Penanaman Modal dan Terpadu Satu Pintu, Kecamatan Tajurhalang dan Desa Sasak Panjang sebagai pihak dalam perkara aquo. Hal ini sesuai pula dengan ketentuan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958** yang menyebutkan :
“Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”;
- bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka terbukti menjadi tidak benar gugatan Penggugat, sehingga seharusnya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII harus **ditolak** atau setidaknya tidaknya dinyatakan **tidak dapat diterima** (*Niet Onvakelijk Verklaard*).

4. Bahwa Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII **menolak** dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat untuk selebihnya.

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon perkenan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara ini untuk dapat kiranya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII untuk seluruhnya;
2. Menyatakan eksepsi Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII telah tepat dan beralasan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

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

Halaman 52 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat III, VI dan VII tersebut, Penggugat telah mengajukan replik dan atas replik dari Penggugat, tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat III, VI dan VII telah mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat antara lain sebagai berikut :

KODE BUKTI	NAMA BUKTI	KETERANGAN BUKTI
P-1	FOTO COPY KTP PENGGUGAT ATAS NAMA : MUHAMAD ARQAM ABBAS, NOMOR NIK : 32.7606.2702.7500.05	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-2	PHOTO COPY AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS “ PT. MEGAH KARYA SATRIA “, NOOR : 01.-	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-3	PHOTO COPY AKTA PERUBAHAN PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM (RUPS) PT MERAH KARYA SATRIA, NOMOR : 04	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-4	PHOTO COPY SK KUMHAM PENDIRIAN PT MEGAH KARYA SATRIA, NOMOR : AHU-0033063.AH.01.01.TAHUN 2017	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-5	PHOTO COPY KEPUTUSAN MENKUMHAM RI, NOMOR : AHU-0026406.AH.01.02.TAHUN 2017 TENTANG PERSETUJUAN PERUBAHAN ANGGARAN DASAR PERSEROAN TERBATAS PT MEGAH KARYA SATRIA	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-6	PHOTO COPY PERIZINAN BERUSAHA BERBASIS RISIKO, NOMOR INDUK BERUSAHA : 0404220046739, PT MEGAH KARYA SATRIA	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-7	PHOTO COPY SERTIFIKAT ANGGOTA ASOSIASI PENGEMBANG RUMAH SEDERHANA SEHAT NASIONAL, NO : NAA : 2236, PT MEGAH KARYA SATRIA	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-8	PHOTO COPY TANDA DAFTAR : PERUSAHAAN PERSEROAN TERBATAS (PT), NO.TDP 10.20.1.68.12241 PT MEGAH KARYA SATRIA	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang

Halaman 53 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-9	PHOTO COPY SURAT IZIN USAHA PERDAGANGAN (SIUP)-kecil, Nomor : 510.41/028/03615/DPMPTSP/2017 PT MEGAH KARYA SATRIA	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-10	PHOTO COPY NPWP PT MEGAH KARYA SATRIA, NOMOR : 82.962.794.2-403.000	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-11	PHOTO COPY AKTA JUAL BELI (AJB) NOMOR : 2490/BOJONG GEDE/1997	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-12	PHOTO COPY AKTA JUAL BELI (AJB) NOMOR : 1954/BOJONG GEDE/1998	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-13	PHOTO COPY AKTA JUAL BELI (AJB) NOMOR : 1955/BOJONG GEDE/1998	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-14	PHOTO COPY AKTA JUAL BELI (AJB) NOMOR : 2941/BOJONG GEDE/1997	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-15	PHOTO COPY AKTA JUAL BELI (AJB) NOMOR : 2488/BOJONG GEDE/1997	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-16	PHOTO COPY AKTA JUAL BELI (AJB) NOMOR : 2489/BOJONG GEDE/1997	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-17	PHOTO COPY AKTA JUAL BELI (AJB) NOMOR : 1956/BOJONG GEDE/1998	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-18	PHOTO COPY IZIN PRINSIP PENANAMAN MODAL DALAM NEGERI, NOMOR : 282/3201/IP/PMDN/2017 PT MEGAH KARYA	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang

Halaman 54 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



	SATRIA	di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-19	PHOTO COPY KEPUTUSAN BUPATI BOGOR, NOMOR : 591.1/001/00086/DPMPSP/2018, TENTANG PEMBERIAN IZIN LOKASI KEPADA PT MEGAH KARYA SATRIA	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-20	PHOTO COPY RISALAH PERTIMBANAGN TEKNIS PERATANAHAN DALAM RANGKA PENERBITAN IZIN LOKASI NOMOR : 51/PTP-IL/32.01/400/2018	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-21	PHOTO COPY LEGALISASI PERJANJIAN JUAL BELI LAHAN ANTARA BAMBANG SUWANDONO SEBAGAI PEMILIK LAHAN DENGAN MUHAMAD ARQAM ABBAS BERTINDAK ATAS NAMA PT MEGAH KARYA SATRIA DIHADAPAN KANTOR NOTARIS NIKEN LARASATI, S.H, DENGAN NOMOR : 01/II/2023	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-22	PHOTO COPY CONTOH PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH ANTARA MUHAMAD ARQAM ABBAS BERTINDAK ATAS NAMA PT MEGAH KARYA SATRIA DENGAN KURNIAWAN SASWITO	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-23	PHOTO COPY CONTOH PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH ANTARA MUHAMAD ARQAM ABBAS BERTINDAK ATAS NAMA PT MEGAH KARYA SATRIA DENGAN HAMMIE IQOMATUDDIEN	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-24	PHOTO COPY CONTOH PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH ANTARA MUHAMAD ARQAM ABBAS BERTINDAK ATAS NAMA PT MEGAH KARYA SATRIA DENGAN MAULANA IBRAHIM	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-25	PHOTO COPY CONTOH PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH LUNAS ANTARA MUHAMAD ARQAM ABBAS BERTINDAK ATAS NAMA PT MEGAH KARYA SATRIA DENGAN PRODIF KUMAR	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-26	PHOTO COPY SURAT SOMASI DARI KUASA HUKUM PEMILIK TANAH BAMBANG SUWANDONO KEPADA PRODIF KUMAR	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-27	PHOTO COPY SURAT PEMBERITAHUAN DARI KUASA HUKUM PEMILIK TANAH BAMBANG SUWANDONO KEPADA PENGURUS PAGUYUBAN, PENGHUNI NYIUR MEKAR RESIDENCE DAN PARA PENGHUNI / KONSUMEN NYIUR MEKAR	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN



	RESIDENCE	
P-28	PHOTO COPY PERJANJIAN KERJA SAMA ANTARA PT DANA SYARIAH INDONESIA DENGAN PT MEGAH KARYA SATRIA TENTANG PENYEDIAAN FASILITAS PEMBIAYAAN DANA RUMAH (PEMBELIAN RUMAH), NOMOR : 082/DSI/PKS/DIR/III/2022	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN
P-29	Photo copy Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Penertiban Izin Lokasi antara PT MEGAH KARYA SATRIA dengan DESA SASAK PANJANG KECAMATAN TAJURHALANG, KABUPATEN BOGOR	Bukti ini diajukan oleh PENGGUGAT untuk syarat Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum untuk sidang di Pengadilan Negeri JAKARTA SELATAN

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu Prodif Khumar dan Samsudin yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah antara lain sebagai berikut :

Saksi 1. Prodif Khumar

- Bahwa Saksi mengaku kenal dengan Penggugat, namun tidak mempunyai hubungan darah;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Penggugat adalah Pemilik Perumahan Nyiur Mekar Residence yang terletak di Kp.Kelapa, Desa Sasak Panjang, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat;
- Bahwa Saksi adalah salah satu konsumen di Perumahan Nyiur Mekar Residence yang terletak di Kp.Kelapa, Desa Sasak Panjang, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat;
- Bahwa Saksi mengetahui pihak Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengirim surat pada bulan Pepruari 2021 kepada para konsumen perumahan (Turut Tergugat V) untuk menghentikan pembayaran cicilan rumahnya kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui pihak Tergugat melalui kuasa hukumnya beberapa kali mengumpulkan konsumen (Turut Tergugat V) di luar lingkungan perumahan untuk meminta agar pembayaran cicilan rumah dialihkan dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi mengaku, kalau pihak Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengintimidasi dengan mensomasinya pada tgl 29 Desember 2023 untuk

Halaman 56 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



segera mengosongkan rumahnya tanpa ada dialog terlebih dahulu, karena saksi tidak mau mengikuti keinginan atau arahan Tergugat untuk mengalihkan pembayaran cicilan rumahnya kepada Tergugat;

Saksi 2. Samsudin

- Bahwa Saksi mengaku kenal dengan Penggugat sebagai rekan kerja dan perantara ke Dana Syariah Indonesia;
- Dan Saksi mengetahui bahwa Penggugat adalah selaku Pemilik Perumahan Nyiur Mekar Residence yang terletak di Kp.Kelapa, Desa Sasak Panjang, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Penggugat telah menandatangani perjanjian kerjasama dengan Lembaga Keuangan Dana Syariah Indonesia untuk pembiayaan rumah para konsumen (Turut Tergugat V) di perumahan Nyiur Mekar Residence pada bulan Maret 2022, sebagai tindak lanjut hasil musyawarah antara Penggugat dengan Kuasa Hukum Tergugat guna melunasi sisa pembayaran harga tanah Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Penggugat telah mensosialisasikan kepada para konsumen (Turut Tergugat V) terkait rencana pengalihan pembiayaan kredit rumah ke Lembaga Keuangan Dana Syariah Indonesia, sebagai salah satu solusinya;
- Bahwa Saksi menjelaskan kalau Pihak Tergugat ada yang menelpon ke Lembaga Keuangan Dana Syariah Indonesia sekitar akhir Maret 2022 yang menyebabkan dibatalkannya rencana pembiayaan yang sudah disepakati, dengan alasan pihak Tergugat tidak diikuti sertakan pada saat tandatangan perjanjian kerjasama pembiayaan kredit rumah dengan Lembaga Keuangan Dana Syariah Indonesia;
- Bahwa pada hal Penggugat sudah minta izin sebelumnya kepada Tergugat dengan menemui langsung di rumahnya sebelum melakukan penandatanganan perjanjian kerjasama dengan Lembaga Keuangan Dana Syariah Indonesia, dan saat itu Tergugat mempersilakannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti surat antara lain sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Bambang Suwandono, diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli tanah tertanggal 4 Agustus 2017 antara Tergugat dengan Muhamad Arqam Abbas (pembeli), diberi tanda T-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Surat Pernyataan Muhammd Arqam Abbas tertanggal 10 Oktober 2018 kepada Bambang Suwandono yang mengacu pada Perjanjian Jual Beli tanah tertanggal 17 Juli 2017 (seharusnya tanggal 4 Agustus 2017), diberi tanda T-3;
4. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 2490/Bojonggede/1997 tanggal 29 Oktober 1997 atas nama Bambang Suwandono seluas 500m2 (lima ratus meter persegi), diberi tanda T-4;
5. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 2489/Bojonggede/1997 tanggal 29 Oktober 1997 atas nama Bambang Suwandono seluas 2492m2 (dua ribu empat sembilan puluh dua meter persegi), diberi tanda T-5;
6. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 2488/Bojonggede/1997 tanggal 29 Oktober 1997 atas nama Bambang Suwandono seluas 1500m2 (seribu lima ratus meter persegi), diberi tanda T-6;
7. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 2941/Bojonggede/1997 tanggal 18 Desember 1997 atas nama Bambang Suwandono seluas 1.278 m2 (seribu dua ratus tujuh puluh delapan meter persegi), diberi tanda T-7;
8. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 1955/Bojonggede/1998 tanggal 7 Juli 1998 atas nama Bambang Suwandono seluas 3200m2 (tiga ribu dua ratus meter persegi), diberi tanda T-8;
9. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 1954/Bojonggede/1998 tanggal 7 Juli 1998 atas nama Bambang Suwandono seluas 3500m2 (tiga ribu lima ratus meter persegi), diberi tanda T-9;
10. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 1956/Bojonggede/1998 tanggal 7 Juli 1998 atas nama Bambang Suwandono seluas 3500m2 (tiga ribu lima ratus meter persegi), diberi tanda T-10;
11. Fotocopy bukti Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Bambang Suwandono dengan Nomor Objek Pajak 32.03.191.012.004-0626.0, diberi tanda T-11;
12. Fotocopy bukti Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Bambang Suwandono dengan Nomor Objek Pajak 32.03.191.012.004-0629.0, diberi tanda T-12;
13. Fotocopy bukti Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Bambang Suwandono dengan Nomor Objek Pajak 32.03.191.012.004-0628.0, diberi tanda T-13;
14. Fotocopy bukti Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Bambang Suwandono dengan Nomor Objek Pajak 32.03.191.012.004-0627.0, diberi tanda T-14;

Halaman 58 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

15. Fotocopy bukti Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Bambang Suwandono dengan Nomor Objek Pajak 32.03.191.012.004-0624.0, diberi tanda T-15;
16. Fotocopy bukti Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Bambang Suwandono dengan Nomor Objek Pajak 32.03.191.012.004-0625.0, diberi tanda T-16;
17. Fotocopy bukti Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Bambang Suwandono dengan Nomor Objek Pajak 32.03.191.012.004-0623.0, diberi tanda T-17;
18. Fotocopy rekening Koran Bank BNI cabang Pasar Mayestik Jakarta Selatan periode tanggal 28 Agustus 2017 sampai dengan tanggal 26 Februari 2021 atas nama Bambang Suwandono terkait cicilan pembayaran tanah Muhamad Arqam Abbas dengan total sejumlah Rp1.448.300.000,00 (satu milyar empat ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus rupiah), diberi tanda T-18;
19. Fotocopy Surat permohonan dari Bank PT BPRS Bina Amwalul Hasanah kepada Bambang Suwandono untuk menandatangani Akta Jual Beli sebanyak 36 konsumen dan/atau 36 Kavling, diberi tanda T-19;
20. Fotocopy Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan Nyiur Mekar Resident tanggal 23 Februari 2018 antara Muhamad Arqam Abbas dengan konsumen atas nama ROY PASHA disertai dengan bukti kwitansi pembayaran Down Payment dan angsuran terakhir kepada Muhamad Arqam Abbas, diberi tanda T-20;
21. Fotocopy Surat Pengikatan Jual Beli Rumah Perumahan Nyiur Mekar Resident tanggal 11 Februari 2018 antara Muhamad Arqam Abbas dengan konsumen atas nama WNUR SOLEH disertai dengan bukti kwitansi Pembayaran Down Payment dan Angsuran terakhir kepada Muhamad Arqam Abbas, diberi tanda T-21;
22. Fotocopy Surat Somasi Nomor PHS/S-002/II/2021 tanggal 17 Februari 2021 terkait Wanprestasi Muhamad Arqam Abbas, diberi tanda T-22;
23. Fotocopy Surat Pemberitahuan kepada Pengurus Paguyuban Perumahan Nyiur Residence dan seluruh konsumen KPR Pribadi dan/atau Konsumen Perumahan Nyiur Residence tanggal 07 Februari 2023, diberi tanda T-23;
24. Fotocopy Surat Perjanjian baru Jual beli lahan tertanggal 1 Februari 2023 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Niken Larasati, S.H., Nomor : 01/II/2023, diberi tanda T-24;
25. Fotocopy Surat Tanggapan dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas Surat dari PT Megah Karya Satria No. 063/SP-MKS?V?2023 terkait

Halaman 59 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

Pengunduran diri Koperasi Sinergi Amanah Sejahtera untuk melakukan pembiayaan terhadap konsumen, diberi tanda T-25;

26. Fotocopy Salinan Akta Jual Beli Konsumen Nyiur atas nama Eko Febrianto dengan Bank Bina Amwalul Hasanah Nomor : 732/2021 tertanggal 4 Mei 2021 yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT Niken Larasati, SH, diberi tanda T-26;

27. Fotocopy Salinan Akta Jual Beli Konsumen Nyiur atas nama Anggreini dengan Bank Bina Amwalul Hasanah Nomor : 739/2021 tertanggal 4 Mei 2021 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Niken Larasati, S.H., diberi tanda T-27;

28. Fotocopy Surat Somasi dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi Nomor : 012/SS/VII/2023 tanggal 28 Juli 2023, diberi tanda T-28;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Tergugat telah mengajukan seorang saksi yang bernama SUPRIANTO, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah antara lain sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah staf dari Kantor Notaris Niken Larasati, S.H.,
- Bahwa saksi pernah membuat dan menyaksikan secara langsung Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 01 Februari 2023;
- Bahwa perjanjian tersebut dibuat dalam rangka penyelesaian karena adanya wanprestasi Penggugat terhadap perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam PROVISI

Halaman 60 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Menimbang, bahwa dalam provisinya Penggugat telah mengajukan tuntutan antara lain sebagai berikut :

1. Mengabulkan tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya.
2. Memerintahkan Tergugat untuk membuat perjanjian khusus terkait kelanjutan proyek property yang berlokasi di Kp.Kelapa Sasak Panjang RT.03 RW.01 Desa Sasak Panjang Kecamatan Tajur Halang Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat .
3. Memerintahkan kepada Turut Tergugat V segera datang ke kantor Penggugat untuk menyelesaikan administrasi dan harus kembali mulai membayar cicilan rumah sebagaimana biasanya.

Menimbang, bahwa gugatan provisional adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan Tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan. Bahwa berdasarkan Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum (Buku II), putusan provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh Hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara, pengertian putusan sementara disini adalah bahwa putusan provisi tersebut akan berlaku sampai putusan BHT, sehigga untuk mengabulkan tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut Majelis Hakim akan menilai dan mempertimbangkan apakah tuntutan provisi yang diajukan tersebut memang perlu dilakukan dan bersifat sangat mendesak untuk segera dilakukan, dan sehingga apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar bagi Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi dan setelah Majelis menilai dan mempelajari tuntutan provisi dari Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa ternyata tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak disertai alasan yang jelas dan tuntutan tersebut telah memasuki pokok perkara, sehingga dengan demikian tuntutan yang diajukan oleh Penggugat bukan sesuatu yang sangat mendesak untuk segera dilakukan dan bukan sesuatu yang akan membawa kerugian lebih besar apabila tidak segera dilakukan, maka terhadap tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak dapat dikabulkan atau ditolak;

Dalam EKSEPSI

Halaman 61 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsi mengenai :

1. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*).
2. Gugatan *error in persona*.
3. Gugatan Kabur (*obscuur libel*).
4. Eksepsi peremtoria.

Bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan dipertimbangkan satu persatu, apabila salah satu eksepsi tersebut diatas dikabulkan maka terhadap eksepsi yang lain tidak perlu dipertimbangkan;

Ad. 1. GUGATAN KURANG PIHAK (*plurium litis consortium*)

Bahwa dalam Gugatan, PENGGUGAT tidak menyertakan para Konsumen yang telah menempati tanah milik TERGUGAT, Konsumen tersebut merupakan Subyek Hukum yang telah menguasai obyek yang disengketakan dan telah melakukan perbuatan hukum dengan PENGGUGAT tanpa seizin TERGUGAT. Sebagaimana diakui oleh PENGGUGAT pada Posita Point 39 huruf "a" yang menyatakan adanya 88 Konsumen yang berhenti melakukan pembayaran ", oleh karenanya Konsumen tersebut turut ambil bagian sebagai Pihak yang berada di dalam Obyek Sengketa sehingga sangat patut ditarik juga sebagai TERGUGAT dan juga ada Subyek Hukum yang berbentuk badan hukum yaitu Lembaga Keuangan Syariah DSI (Dana Syariah Indonesia) dan Koperasi Tamziz yang sangat jelas disebut oleh PENGGUGAT dalam Posita point 20,21 dan 23. Oleh karena tidak lengkapnya pihak yang ditarik oleh PENGGUGAT dalam penyelesaian perkara a quo tidak terpenuhinya pula syarat formil dengan konsekuensi hukum gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1078 K/Sip/1972 tertanggal 11 November 1975 yang menyatakan bahwa " Pihak (Subyek Hukum) dalam suatu perkara merupakan syarat formil yang harus dipenuhi dan ditaati dalam suatu surat gugatan ", bahwa atas dasar hal tersebut menandakan adanya ketidakpahaman PENGGUGAT dalam mencermati fakta – fakta hukum dalam perkara a quo. Oleh karena sejak awal Gugatan sudah kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim tidak memeriksa Pokok Perkara dan Gugatannya tidak dapat diterima (**Niet Otvankelijke Verklaard**) ;

Halaman 62 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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 atas eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya menanggapi eksepsi tersebut yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

1. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat adalah mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, dimana Tergugat melalui kuasanya dengan sengaja melayangkan surat somasi I tertanggal 17 Februari 2021 dan somasi II tanggal 03 Maret 2021 yang isinya secara sepihak TERGUGAT melakukan upaya provokasi kepada konsumen (TURUT TERGUGAT V) agar tidak melakukan pembayaran cicilan ke PENGGUGAT dan menguasai obyek sengketa secara sepihak sehingga merugikan Penggugat ;
2. Bahwa kemudian, pada tanggal 01 Maret 2022 Penggugat menandatangani perjanjian kerjasama pembiayaan KPR dengan Dana Syariah Indonesia(DSI) di kantor DSI Bandung Jawa Barat;
3. Bahwa akan tetapi yang membuat Penggugat kecewa adalah 3 (tiga) orang kuasa hukum Tergugat bergantian telpon ke kantor Dana Syariah Indonesia (DSI) di Bandung dan bercerita bahwa lahan/tanah sedang bermasalah yang akhirnya Dana Syariah Indonesia (DSI) Bandung meminta kepada Penggugat agar urusan dan/atau masalah tanah dengan Tergugat diselesaikan terlebih dahulu;
4. Bahwa sesuai dengan asas hukum legitima persona standi ini judicio daan kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No.3909 K/Pdt.G/1994 yang menyatakan adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara, oleh karena itu Penggugat berhak untuk menarik pihak-pihak yang dianggap perlu dilibatkan dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan kurang pihak karena tidak mengajukan pihak pembeli / konsumen perumahan tersebut yang telah menguasai Sebagian objek sengketa;

Menimbang, bahwa gugatan kurang pihak artinya gugatan mengandung error in persona, dimana pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan yang diajukan oleh Penggugat bahwa pada pokoknya gugatan aquo adalah gugatan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat ;

Halaman 63 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Menimbang, bahwa sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat terdapat hubungan jual beli tanah yang menjadi objek sengketa, dimana Penggugat sebagai pembeli tanah sedangkan Tergugat adalah sebagai penjual atau pemilik tanah, bahwa tanah yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut dijadikan perumahan Nyiur Mekar Residence dan telah dibeli oleh Turut Tergugat V ;

Menimbang, permasalahan perbuatan melawan hukum timbul disebabkan oleh karena Tergugat secara sepihak telah melakukan perbuatan melakukan upaya provokasi kepada konsumen (TURUT TERGUGAT V) agar tidak melakukan pembayaran cicilan ke Penggugat dan menguasai obyek sengketa secara sepihak sehingga merugikan Penggugat, dan 3 (tiga) orang kuasa hukum Tergugat bergantian menghubungi kantor Dana Syariah Indonesia (DSI) di Bandung dan bercerita bahwa lahan/tanah sedang bermasalah sehingga menyebabkan perjanjian kerjasama pembiayaan KPR dengan Dana Syariah Indonesia (DSI) di kantor DSI Bandung Jawa Barat tidak dapat dilaksanakan sehingga menyebabkan :

- Konsumen berhenti membayar cicilan rumah
- Pembangunan berhenti/mangkrak
- Konsumen membatalkan pembelian dan minta pengembalian uang penuh
- Harus membayar kontraktor karena pekerjaan berhenti sepihak

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah juga mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat V yaitu Paguyuban Nyiur Mekar Residence, yang mewakili penghuni atau pembeli di perumahan Nyiur Mekar Residence;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat adalah kurang pihak, dengan alasan bahwa pembeli dalam perumahan tersebut tidak dijadikan sebagai pihak yang telah menguasai objek tidak turut digugat tidak beralasan, dengan demikian eksepsi ini dinyatakan ditolak;

Ad.2 Gugatan Error in Persona

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya tersebut Tergugat mengajukan dengan alasan sebagai berikut :

- I. Bahwa Gugatan Penggugat sangat keliru dan tidak berdasar karena PENGGUGAT adalah suatu Badan Hukum yang tidak mempunyai hubungan hukum terhadap TERGUGAT karena Gugatan PENGGUGAT didasari dengan adanya Perjanjian Jual Beli tertanggal 4 Agustus 2017



sebagaimana diakui oleh PENGUGAT dalam Posita point 1 dimana dalam Perjanjian Jual beli tersebut para pihaknya adalah TERGUGAT dan Muhamad Arqam Abbas (bertindak sebagai diri pribadi atau perorangan dan tidak mewakili badan hukum PT. MEGAH KARYA SATRIA), **sehingga PT. MEGAH KARYA SATRIA sebagai PENGUGAT adalah suatu badan hukum yang tidak mempunyai kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum untuk melayangkan Gugatan terhadap TERGUGAT, sebagaimana keterangan M Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “ Hukum Perdata (hal 111 – 136) mengatakan “ bahwa yang bertindak sebagai PENGUGAT harus orang yang benar – benar mempunyai kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum “** maka atas dasar tersebut PENGUGAT tidak mempunyai hak untuk melakukan Gugatan terhadap TERGUGAT dikarenakan PENGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum terhadap TERGUGAT sehingga Gugatan PENGUGAT sangat keliru dan sangat salah bertindak sebagai PENGUGAT sehingga gugatan mengandung cacat formil karena *Error in Persona* ;

II. **Bahwa Gugatan PENGUGAT salah pihak dan keliru** karena menempatkan nama kantor sebagai Turut Tergugat dimana seharusnya dalam menempatkan Turut Tergugat ialah Subyek Hukumnya karena kantor adalah benda tidak bergerak yang tidak dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana tercantum dalam Gugatan PENGUGAT menempatkan :

- a. Turut Tergugat I Kantor Notaris Niken Larasati,
- b. Turut Tergugat II, Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor
- c. Turut Tergugat III, Kantor Dinas Perizinan Kabupaten Bogor
- d. Turut Tergugat VI, Kantor Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor
- e. Turut Tergugat VII, Kantor Kelurahan/ Desa Sasak Panjang,

menurut ahli Prajudi dalam Umam (2014 : 27) pengertian kantor ialah “ ruangan yang dimanfaatkan sebagai tempat oleh suatu organisasi untuk melakukan pekerjaan biasanya berupa instansi, badan, jawatan atau perusahaan “ atas dasar tersebut sangat jelas bahwa Turut Tergugat I,II,III,VI, dan VII tidak bisa dijadikan sebagai Turut Tergugat dalam Gugatan PENGUGAT, bahkan PENGUGAT juga menempatkan Turut Tergugat V adalah Paguyuban Nyiur Mekar Residence yang beralamat di rumah salah satu Konsumen yang menempati obyek sengketa, yang secara jelas dan nyata bukanlah subyek

Halaman 65 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



hukum yang patut dijadikan Turut Tergugat, karena menurut A Ridwan Halim (dalam [Cuk Prayitno](#), 2010:14) menerangkan bahwa subjek hukum adalah segala hal yang memiliki hak dan kewajiban dalam lalu-lintas hukum. Terkait hal ini, yang dimaksud sebagai subjek hukum adalah manusia atau *natuurlijke persoon* dan badan hukum atau *rechtspersoon*.

Oleh karena sejak awal Gugatan salah pihak (Error in Persona), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim tidak memeriksa Pokok Perkara dan Gugatan tidak dapat diterima (Niet Otvankelijke Verklaard) ;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat menyatakan pada pokoknya menolak apa yang dikemukakan oleh Tergugat dengan alasan :

- Bahwa yang dijadikan dasar Penggugat untuk mengajukan gugatn ini adalah pada tanggal 04 Agustus 2017, antara Penggugat dan Tergugat menandatangani surat perjanjian Jual Beli Tanah untuk pembangunan property ;
- Bahwa kemudian pada bulan Februari 2023 terjadi kesepakatan perjanjian baru antara Penggugat dan Tergugat di RM.Lembur Kuring Parung Kabupaten Bogor Jawa Barat, yang dihadiri perwakilan notaris Niken Larasati,SH,Kuasa Hukum Tergugat, serta perwakilan Koperasi Sinergi Amanah Sejahtera(SAS) yang akan membiayai KPR para Turut Tergugat V ;
- Bahwa yang membuat Penggugat sedih dan marah, perbuatan mengambil dokumen asli di kantor Notaris Niken Larasati,SH (Turut Tergugat I) telah dilakukan oleh Tergugat melalui kuasa hukumnya, padahal seharusnya sebelumnya Tergugat dan/atau kuasa hukumnya memberitahukan kepada Penggugat terlebih dahulu, dan oleh karena itu jelas fakta hukum bahwa Tergugat telah mempunyai niat tidak baik terhadap Penggugat yaitu ingin menguasai secara sepihak atas tanah yang berlokasi di Kampung Kelapa RT.003 RW.01 Sasak Panjang Tajur Halang Kabupaten Bogor Jawa Barat seluas 15.969 (lima belas ribu Sembilan ratus enam puluh Sembilan) meter persegi sebagai obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat dan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :



Menimbang, bahwa dalam perkara aquo yang mengajukan gugatan adalah PT. Megah Karya Satria, dimana kedudukan Muhamad Arqam Abbas berdasarkan Akta Nomor 01 tahun 2017 tentang Akta Pendirian Perseroan berkedudukan sebagai Direksi dari PT Megah Karya Satria, sehingga berdasarkan Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 mengenai perseroan terbatas, Muhamad Arqam Abbas berhak mewakili PT Megah Karya Satria untuk mengajukan gugatan. Sedangkan PT Megah Karya Satria adalah termasuk subjek hukum yang dapat mengajukan suatu gugatan perdata. Bahwa selain itu dalam eksepsi ini terdapat alasan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum, bahwa mengenai alasan ini harus harus dibuktikan dalam pokok perkara, dan gugatan yang diajukan terhadap Tergugat dalam perkara aquo adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat bukan mengenai wanprestasi, sehingga dalam gugatan perbuatan melawan hukum antara Penggugat dan Tergugat tidak harus mempunyai hubungan hukum selayaknya dalam gugatan wanprestasi.dengan demikian alasan yang diajukan oleh Tergugat mengenai hal ini tidak beralasan;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan Penggugat salah pihak dan keliru karena menempatkan nama kantor sebagai Turut Tergugat dimana seharusnya dalam menempatkan Turut Tergugat adalah Subyek Hukumnya bukan Kantornya karena kantor adalah benda tidak bergerak yang tidak dapat melakukan perbuatan hukum, Bahwa dalam gugatan yang menyebutkan "Kantor" Notaris, camat, kelurahan, dan Badan Pertanahan, bahwa hal tersebut tidak mengaburkan arti bahwa yang dituju dalam gugatan tersebut adalah orang atau Lembaga yang bertanggung jawab terhadap "kantor" tersebut, sehingga alasan tersebut, terlalu kaku, dan tidak sejalan dengan azas peradilan perdata mengenai biaya murah, cepat dan sederhana, dengan demikian eksepsi ini dinyatakan ditolak;

Ad.3. GUGATAN KABUR (*Obscur Libel*)

Menimbang, bahwa alasan Tergugat mengajukan eksepsi obscur libel adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa PENGGUGAT di dalam Gugatannya tidak memberikan Identitas dan Legalitas yang jelas sebagai suatu badan hukum yang disahkan menurut Undang – Undang Perseroan Terbatas ;
- b. Bahwa faktanya saat ini PENGGUGAT tidak beralamat sesuai dengan yang ditulis dalam Gugatannya ;

Halaman 67 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



- c. Bahwa PENGGUGAT tidak memuat obyek hukum dalam PERJANJIAN JUAL BELI sebagaimana telah diakui dalam Posita point 1, sehingga gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi unsur FUNDAMENTUM PETENDI yaitu Dasar Hukum (*Rechtelijke Grond*) membuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan antara penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat ;

Bahwa dalil yang digunakan PENGGUGAT tidak memenuhi asal jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) adalah TIDAK JELAS atau KABUR (*OBSCUUR LIBEL*), maka berdasarkan hal tersebut diatas menyebabkan tidak adanya kesesuaian atas fakta – fakta hukum yang telah terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang menyebabkan GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) , sehingga sudah sepantasnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan a quo Kabur dan tidak dapat diterima (*Niet Otvankelijke Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa yang dipermasalahkan dalam gugatan adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam hal Tergugat menghalang-halangi konsumen perumahan milik Penggugat dalam pembayaran cicilan perumahan yang dijual oleh Penggugat, dan dalam gugatan aquo yang menjadi permasalahan bukan masalah jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat. Sehingga apa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara aquo sudah jelas dan tidak obscure libel, dengan demikian mengenai eksepsi ini dinyatakan ditolak;

Ad.4. Eksepsi Peremptoria

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ini Tergugat beralasan sebagai berikut :

- a. Bahwa PENGGUGAT tidak menjelaskan fakta yang sebenarnya bahwa PENGGUGAT adalah suatu badan hukum yang dibuat oleh Muhamad Arqam Abbas yang mempunyai kedudukan sebagai Direktur PT. MEGAH KARYA SATRIA (PENGGUGAT) dan PENGGUGAT dibuat setelah adanya Perjanjian Jual Beli antara Muhamad Arqam Abbas dengan TERGUGAT tertanggal 4 Agustus 2017 dan atas Perjanjian Jual Beli tersebut Muhamad Arqam Abbas telah Wanprestasi terhadap TERGUGAT dan juga terhadap Perjanjian Jual Beli tertanggal 1 Februari 2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muhamad Arqam Abbas tidak dapat melaksanakan kewajibannya terhadap TERGUGAT ;

- b. Bahwa PENGGUGAT sengaja dibuat oleh Muhamad Arqam Abbas agar bisa leluasa mengelola dan membangun perumahan serta menjualnya kepada konsumen di tanah milik TERGUGAT dengan tanpa izin dan hak dari TERGUGAT serta dengan melawan hukum sebagaimana **Undang – Undang No.1 Tahun 2011 Pasal 145 ayat (1) yaitu “ Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba (lingkungan siap bangun) dilarang menjual satuan permukiman“**
- c. Bahwa TERGUGAT telah dirugikan secara materiil dan immateriil atas Wanprestasi dan Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Muhamad Arqam Abbas selaku direktur pada PT. MEGAH KARYA SATRIA (PENGGUGAT) baik di dalam Perjanjian Jual Beli tertanggal 4 Agustus 2017 dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 1 Februari 2023, tapi PENGGUGAT SEAKAN MEMBALIKKAN FAKTA seakan – akan menjadi korban dan menggugat TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Bahwa atas hal tersebut menunjukan penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya (exceptio non adimpleti contractus) sehingga Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diperkarakan dan sudah seharusnya Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Otvankelijke Verklaard)

Menimbang, bahwa alasan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat sudah memasuki pokok perkara, dan harus dibuktikan lebih lanjut dalam persidangan, dengan demikian eksepsi mengenai hal ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII, yang menyatakan bahwa bahwa gugatan yang disampaikan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII adalah **tidak jelas/kabur (obscuur libel)** dalam hal menyatakan unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII karena tidak ada perselisihan antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII sehingga dengan demikian **tidak ada relevansinya** apabila Penggugat

Halaman 69 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menempatkan Dinas Penanaman Modal dan Terpadu Satu Pintu, Kecamatan Tajurhalang dan Desa Sasak Panjang sebagai pihak dalam perkara aquo. Hal ini sesuai pula dengan ketentuan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958** yang menyebutkan : **"Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara"**, dengan demikian maka sudah seharusnya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII harus **ditolak** atau setidaknya dinyatakan **tidak dapat diterima** (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut dalam repliknya Penggugat menyatakan bahwa pada tanggal 04 Agustus 2017, antara Penggugat dan Tergugat menandatangani surat perjanjian Jual Beli Tanah untuk pembangunan property;

1. Bahwa setelah penandatanganan tersebut diatas, Penggugat mulai melakukan pengurusan perijinan dari mulai Turut Tergugat IX, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat III dst;
2. Bahwa tegak lurus dengan pengurusan perijinan, Penggugat melakukan pekerjaan pembersihan tanah, pembentukan kavling, pengerasan jalan dan pembuatan saluran air;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas untuk agar Gugatan Penggugat sempurna dan tidak kabur, sangat beralasan hukum untuk mengikutsertakan Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan Turut Terguga VII dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" halaman 2, mengatakan bahwa dalam praktek perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan, mereka dalam petitumnya hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim.

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan point 2 disebutkan bahwa Bahwa setelah penandatanganan tersebut diatas, Penggugat mulai melakukan pengurusan perijinan dari mulai Turut Tergugat IX, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat III dst ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim menilai bahwa dengan diajukannya Turut Tergugat III, Turut Tergugat VI dan

Halaman 70 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat VII diajukan sebagai pihak pelengkap, yang tidak berkaitan langsung dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat namun harus tunduk dan patuh terhadap putusan hakim karena terkait dengan pengurusan perijinan, dengan demikian alasan yang menyatakan gugatan Penggugat kabur tidak beralasan dan dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, karena sejak memasuki tahun 2019, 2020, dan tahun berikutnya konsumen semakin berat untuk membayar cicilan sehingga keadaan ini juga berimbas ke develover (PENGGUGAT) untuk melakukan pembayaran ke TERGUGAT bahkan ada beberapa konsumen yang di PHK sehingga para TURUT TERGUGAT V tidak bisa lagi mencicil rumahnya. Bahwa dengan keadaan seperti ini, PENGGUGAT secara intens melakukan komunikasi dengan TERGUGAT, terkait kelanjutan pembayaran tanahnya. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT sudah beberapa kali membuat jadwal pembayaran tetapi belum terpenuhi juga hingga awal tahun 2021 TERGUGAT melalui kuasanya melayangkan surat somasi I tertanggal 17 Februari 2021 dan somasi II tanggal 03 Maret 2021 yang isinya secara sepihak TERGUGAT melakukan upaya provokasi kepada konsumen (TURUT TERGUGAT V) agar tidak melakukan pembayaran cicilan ke PENGGUGAT dan menguasai obyek sengketa secara sepihak. Bahwa dengan keadaan yang demikian kacau tentu terjadi gejolak di kalangan konsumen (TURUT TERGUGAT V), khawatir mereka / Konsumen (TURUT TERGUGAT V) akan terjadi sengketa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dan berimbas ke TURUT TERGUGAT V. Bahwa PENGGUGAT juga sudah beberapa kali mengadakan pertemuan dengan TURUT TERGUGAT V untuk menjelaskan kondisi kesulitan ini akan tetapi tidak berhasil, dan lebih tragis TURUT TERGUGAT V secara sepihak menghentikan pembayaran cicilannya kepada PENGGUGAT. Bahwa akhirnya semua proses pembangunan di perumahan tersebut diatas secara bertahap berhenti beroperasi/bekerja karena pemasukan pembayaran cicilan dari TURUT TERGUGAT V tidak ada ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat dalam jawabannya Tergugat membantah apa yang didalilkan oleh Penggugat, yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

- Bahwa telah terjadi Perjanjian Jual Beli Tanah antara Muhamad Arqam Abbas dan TERGUGAT sebagai pemilik tanah tanggal 4 Agustus 201 sebesar Rp. 4.790.000.000,00 (empat milyar tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah) yang

Halaman 71 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dibawah tangan, dengan uang muka , sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani kedua belah pihak”, bahwa pada faktanya Penggugat **hanya membayar uang muka sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 5 Oktober 2017;**

- Bahwa pembayaran Tahap Kedua yaitu sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), akan direalisasikan kepada Pihak Pertama, selambat – lambatnnya 7 (tujuh) bulan dari Tahapan Pertama atau Tahapan Perikatan dan atau 1 (satu) bulan setelah terbitnya Surat Hak Milik (SHM) atas nama Pihak Pertama “ namun pada **faktanya Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) HANYA BARU MEMBAYARKAN SEBESAR Rp. 1.465.400.000,- (satu milyar empat ratus enam puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) dan dilakukan secara mencicil sampai dengan tanggal 12 Maret 2020;**
- Bahwa dalam perjanjian pada Pasal 4 huruf C point 1 yaitu “ Jika dalam pelaksanaan Pasal 4 Huruf A ayat 1 yaitu “ Pihak Kedua tidak dapat merealisasikan maka secara otomatis Perjanjian ini batal demi hukum “ dan dalam point 2 yaitu “ Jika dalam pelaksanaan Pasal 4 huruf A ayat 2 Pihak Kedua tidak dapat merealisasi maka : “ a ” Dana Pembayaran Tahap Pertama yang sudah masuk dan diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sepenuhnya menjadi hak daripada Pihak Pertama “;
- Bahwa faktanya PENGGUGAT dengan tanpa rasa malu dan licik serta tidak adanya ITIKAD BAIK telah menjadikan Tanah milik TERGUGAT menjadi sebuah PERUMAHAN dan diperjualbelikan secara bebas tanpa IZIN dan HAK dari TERGUGAT kepada para Konsumen. Bahwa dalil PENGGUGAT dalam posita point 2, PENGGUGAT telah melampaui batas kewenangan dalam hal pengurusan perizinan karena pada faktanya salah satu syarat untuk mengurus izin lokasi harus mendapat kuasa atau bukti peralihan hak atas tanah sebagai syarat mutlak, dan sampai dengan saat ini seluruh bangunan rumah yang dibangun oleh PENGGUGAT di tanah milik TERGUGAT tidak ada Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Pihak yang terkait sehingga seluruh bangunan yang dibuat oleh PENGGUGAT adalah ILEGAL secara hukum dan pada faktanya TERGUGAT tidak pernah melakukan Peralihan Hak atas Tanah kepada PENGGUGAT atau memberikan Kuasa untuk menjual terhadap 30 unit rumah tersebut melainkan PENGGUGAT membuat Perjanjian Jual Beli tersendiri dengan para Konsumen

Halaman 72 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

tanpa ada persetujuan dari TERGUGAT dan atas Perbuatan PENGGUGAT tersebut sangat – sangat merugikan TERGUGAT ,

- Bahwa pada tahun 2019 telah dilakukan pengalihan pembiayaan sejumlah 36 unit kepada konsumen yang telah diberikan fasilitas pembiayaan oleh turut tergugat IV dan **Tergugat merasa sangat kecewa dengan adanya pengalihan pembiayaan yang mana hasil realisasi dan/atau pencairannya mencapai ± Rp. 5.145.000.000,- (kurang lebih lima milyar seratus empat puluh lima juta rupiah)** yang seharusnya dana dari hasil pencairan pembiayaan tersebut bisa untuk melunasi sisa pembayaran atas tanah milik TERGUGAT. Bahwa terkait dengan hal tersebut di sekitaran bulan Februari tahun 2021 TERGUGAT didatangi oleh Pihak BPRS Bina Amwalul Hasanah (TURUT TERGUGAT IV) selaku Bank yang telah melakukan Pembiayaan atas 36 Nasabah atau Konsumen yang meminta TERGUGAT untuk melakukan Peralihan hak atas milik TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT IV ; (Bukti T – 5)
- 45. Bahwa atas hal tersebut TERGUGAT awalnya menolak karena transaksi yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT IV dengan Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) tidak diketahui sama sekali oleh TERGUGAT
- 46. Bahwa atas surat tersebut akhirnya **TERGUGAT dengan penuh perhitungan dan Toleransi serta merasa kasihan** akan adanya kasus hukum yang akan menimpa Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) bila TERGUGAT tidak memenuhi hal tersebut, akhirnya TERGUGAT mau menandatangani AKTA JUAL BELI atas 36 Konsumen ;
- 47. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita point 11, kuasa hukum TERGUGAT melakukan investigasi terkait pembayaran angsuran, pada **faktanya angsuran-angsuran konsumen (TURUT TERGUGAT V) masih ada yang berjalan sampai dengan awal tahun 2023 dan diketahui pula bahwa angsuran – angsuran konsumen ada yang dibayarkan langsung atau melaui transfer kepada Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) yang artinya Muhamad Arqam Abbas (Direktur PENGGUGAT) melakukan pengumpulan uang angsuran konsumen secara pribadi dan bukan atas nama PT. MEGAH KARYA SATRIA (PENGGUGAT) ;**
- 48. Bahwa dengan adanya SOMASI TERGUGAT kepada PENGGUGAT justru telah membuka mata para Konsumen yang telah dibohongi PENGGUGAT

Halaman 73 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

karena PENGGUGAT telah mengakui Obyek hukum yang telah ditransaksikan kepada Konsumen adalah milik PENGGUGAT karena pada faktanya TERGUGAT masih sah sebagai pemilik tanah yang telah dibeli oleh Konsumen dan TERGUGAT tidak pernah melakukan peralihan hak atas tanah yang telah dibeli para Konsumen kepada PENGGUGAT karena PENGGUGAT TIDAK PERNAH MELAKUKAN PEMBAYARAN TANAH MILIK TERGUGAT sebagaimana PERJANJIAN JUAL BELI tertanggal 4 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terdapat perjanjian jual beli tanah milik Tergugat pada 4 Agustus 2017.
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut, oleh Penggugat dijadikan perumahan
- Bahwa pada tahun 2019 telah dilakukan pengalihan pembiayaan sejumlah 36 unit kepada konsumen yang telah diberikan fasilitas pembiayaan oleh turut tergugat IV
- Bahwa sampai dengan saat ini Penggugat belum melunasi pembayaran tanah milik Tergugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan Tergugat yang menghalang-halangi pengurusan pembayaran dan memprovokasi konsumen Perumahan Nyiur Residence yang didirikan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang latar belakang adanya permasalahan tersebut yang timbul disebabkan adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat dalam jual beli tanah milik Tergugat yang sekarang sudah dialihkan menjadi perumahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-29 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Prodif Khumar, dan 2.Samsudin

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 adalah Kartu tanda Penduduk milik Penggugat, P-2 sampai dengan P-5 tentang Akta pendirian perusahaan PT Megah Karya Abadi, P-6 sampai dengan dan P-10 adalah mengenai ijin Usaha, P-11 sampai

Halaman 74 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

dengan P-17 adalah bukti kepemilikan tanah Tergugat berupa .Akta Jual Beli, P-18 sampai dengan P-20 ijin Pendirian Perumahan, P-21 tentang Perjanjian lahan sengketa antara Penggugat dengan Tergugat. P-22 sampai dengan P-26 adalah bukti surat mengenai perjanjian pembelian rumah antara Penggugat dengan Kurniawan Saswito, Hammie Iqomatuddien, Maulana Ibrahim dan Prodif Kumar, P-26 adalah somasi dari Kuasa Hukum Tergugat kepada Prodif Khumar, P-27 adalah pemberitahuan kuasa Hukum Tergugat kepada Paguyuban Nyiur Mekar Residence dan Para Penghuni /konsumen Nyiur Mekar Residence, P-28 adalah berupa Perjanjian Kerjasama antara PT Dana Syariah Indonesia dengan PT Megah Karya Satria tentang penyediaan fasilitas pembiayaan dana rumah, Nomor 82/DSI/PKS/DIR/III/2022 dan P-29 adalah berupa pertimbangan teknis dalam rangka penertiban teknis antara PT Megah Karya Satria dengan Des Sasak Panjang serta dua orang yaitu saksi Prodif Khumar yang pada pokoknya menerangkan Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengirim surat pada bulan Pepruari 2021 kepada para konsumen perumahan (Turut Tergugat V) untuk menghentikan pembayaran cicilan rumahnya kepada Penggugat dan Tergugat melalui kuasa hukumnya beberapa kali mengumpulkan konsumen (Turut Tergugat V) di luar lingkungan perumahan untuk meminta agar pembayaran cicilan rumah dialihkan dari Penggugat kepada Tergugat serta pihak Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengintimidasi dengan mensomasinya pada tgl 29 Desember 2023 untuk segera mengosongkan rumahnya tanpa ada dialog terlebih dahulu, karena saksi tidak mau mengikuti keinginan atau arahan Tergugat untuk mengalihkan pembayaran cicilan rumahnya kepada Tergugat sedangkan saksi Samsudin yang mengetahui kalau Penggugat telah menandatangani perjanjian kerjasama dengan Lembaga Keuangan Dana Syariah Indonesia untuk pembiayaan rumah para konsumen (Turut Tergugat V) di perumahan Nyiur Mekar Residence pada bulan Maret 2022, sebagai tindak lanjut hasil musyawarah antara Penggugat dengan Kuasa Hukum Tergugat guna melunasi sisa pembayaran harga tanah Tergugat dan telah mensosialisasikan kepada para konsumen (Turut Tergugat V) terkait rencana pengalihan pembiayaan kredit rumah ke Lembaga Keuangan Dana Syariah Indonesia, sebagai salah satu solusinya dan pihak Tergugat pernah menelpon ke Lembaga Keuangan Dana Syariah Indonesia sekitar akhir Maret 2022 yang menyebabkan dibatalkannya rencana pembiayaan yang sudah disepakati, dengan alasan pihak Tergugat tidak diikuti sertakan pada saat tandatangan perjanjian kerjasama pembiayaan kredit rumah dengan Lembaga Keuangan Dana Syariah Indonesia. Bahwa pada hal Penggugat sudah minta ijin

Halaman 75 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

sebelumnya kepada Tergugat dengan menemui langsung di rumahnya sebelum melakukan penandatanganan perjanjian kerjasama dengan Lembaga Keuangan Dana Syariah Indonesia, dan saat itu Tergugat mempersilahkannya;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-28 dan Saksi Supriyanto;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T-1 adalah tentang Kartu Tanda Penduduk atas nama Bambang Suwandono, T-2 adalah Surat Perjanjian Jual Beli tanah tertanggal 4 Agustus 2017 antara Tergugat dengan Muhamad Arqam Abbas (pembeli), T-3 adalah Surat Pernyataan Muhammd Arqam Abbas tertanggal 10 Oktober 2018 kepada Bambang Suwandono yang mengacu pada Perjanjian Jual Beli tanah tertanggal 17 Juli 2017 (seharusnya tanggal 4 Agustus 2017), T-4 sampai dengan T-10 adalah tentang Akta Jual beli tanah yang sekarang menjadi Perumahan Nyiur Mekar Residence yang dahulu dibeli oleh Tergugat, T-11 sampai dengan T-17 adalah bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tanah tersebut, T-18 adalah rekening Koran Bank BNI cabang Pasar Mayestik Jakarta Selatan periode tanggal 28 Agustus 2017 sampai dengan tanggal 26 Februari 2021 atas nama Bambang Suwandono terkait cicilan pembayaran tanah Muhamad Arqam Abbas dengan total sejumlah Rp1.448.300.000,00 (satu milyar empat ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus rupiah), T-19 adalah rekening Koran Bank BNI cabang Pasar Mayestik Jakarta Selatan periode tanggal 28 Agustus 2017 sampai dengan tanggal 26 Februari 2021 atas nama Bambang Suwandono terkait cicilan pembayaran tanah Muhamad Arqam Abbas dengan total sejumlah Rp1.448.300.000,00 (satu milyar empat ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus rupiah), T-20 sampai dengan T-21 adalah Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan Nyiur Mekar Resident antara Muhamad Arqam Abbas dengan konsumen atas nama ROY PASHA dan Winur Soleh disertai dengan bukti kwitansi pembayaran Down Payment dan angsuran terakhir kepada Muhamad Arqam Abbas, T-22 adalah Surat Somasi Nomor PHS/S-002/II/2021 tanggal 17 Februari 2021 terkait Wanprestasi Muhamad Arqam Abbas, T-23 Surat Pemberitahuan kepada Pengurus Paguyuban Perumahan Nyiur Residence dan seluruh konsumen KPR Pribadi dan/atau Konsumen Perumahan Nyiur Residence tanggal 07 Februari 2023, T-24 adalah Surat Perjanjian baru Jual beli lahan tertanggal 1 Februari 2023 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Niken Larasati, S.H., Nomor : 01/II/2023, T-25 adalah Surat Tanggapan dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas Surat dari PT Megah Karya

Halaman 76 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

Satria No. 063/SP-MKS/V/2023, T-26 adalah Salinan Akta Jual Beli Konsumen Nyiur atas nama Eko Febrianto dengan Bank Bina Amwalul Hasanah Nomor : 732/2021 tertanggal 4 Mei 2021 yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT Niken Larasati, S.H, terkait Pengunduran diri Koperasi Sinergi Amanah Sejahtera untuk melakukan pembiayaan terhadap konsumen, T-27 adalah Salinan Akta Jual Beli Konsumen Nyiur atas nama Anggreini denan Bank Bina Amwalul Hasanah Nomor : 739/2021 tertanggal 4 Mei 2021 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Niken Larasati, S.H., dan T-28 adalah Surat Somasi dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi Nomor : 012/SS/VII/2023 tanggal 28 Juli 2023, serta Saksi Supriyanto yang pada pokoknya menerangkan Bahwa saksi pernah membuat dan menyaksikan secara langsung Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 01 Februari 2023, Bahwa perjanjian tersebut dibuat dalam rangka penyelesaian karena adanya wanprestasi Penggugat terhadap perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa :

- Bahwa Penggugat yang merupakan pihak kedua dalam perjanjian, adalah perusahaan pengembang/developer yang telah melakukan proyek pembangunan perumahan Nyiur Mekar Residence diatas bidang-bidang tanah milik Tergugat;
- Bahwa antara Penggugat dengan tergugat telah ada Perjanjian Jual Beli 7 bidang tanah di Kampung Kelapa RT/RW 003/001 Sasak Panjang, Taur Halang Kabupaten Bogor, dengan harga permeter Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) tertanggal 4 Agustus 2017 yang dibuat dibawah tangan.
- Bahwa Para Pihak setuju dan sepakat dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dimaksud, dan pembayaran dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :
 1. Tahap Pertama, Pihak Kedua akan membayar uang muka kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli ditandatangani kedua belah Pihak;
 2. Tahap Kedua, yaitu sebesar Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah), akan direalisasikan ke Pihak Pertama, selambat – lambat nya 7 (tujuh) bulan dari tahap Pertama atau Tahap Perikatan dan atau 1 (satu) bulan setelah terbitnya Surat Hak Milik atas nama Pihak Pertama ;

Halaman 77 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

3. Tahap Ketiga, yaitu sebesar Rp. 1.290.000.000,00 (satu milyar dua ratus sembilan puluh juta rupiah) atau sisanya akan diselesaikan selambat – lambatnnya 30 hari setelah Tahap Kedua ;
- Bahwa berdasarkan perjanjian yang dibuat oleh Penggugat Tergugat pada tanggal 4 Agustus 2017 tersebut, berdasarkan Pasal 4 huruf C, menyatakan bahwa :
 1. jika dalam pelaksanaan Pasal 4 huruf A ayat 1, pihak kedua tidak dapat merealisasi maka secara otomatis surat perjanjian ini batal demi hukum.
 2. jika dalam pelaksanaan Pasal 4 huruf A ayat 2 pihak kedua tidak dapat merealisasi maka:
 - a. Dana pembayaran Tahap pertama yang sudah masuk dan diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua sepenuhnya menjadi hak dari pada pihak pertama dan
 - b. seluruh dokumen asli tanah yang menjadi objek dalam perjanjian ini yang sudah diserahkan oleh pihak pertama kepada pihak kedua seperti yang termaktub dalam Pasal 5 huruf B akan diserahkan Kembali oleh pihak kedua kepada pihak pertama tanpa adanya suatu alasan apapun;
 - Bahwa berdasarkan bukti P-6 sampai dengan P-9,dan P-24, sampai dengan P-26 bahwa Sebagian lahan tanah yang dibeli oleh Penggugat telah digunakan untuk membangun unit/kavling di Perumahan Nyiur Mekar Residence;
 - Bahwa pada faktanya Muhamad Arqam Abbas (Direktur PT Mitra Karya Satria) tidak pernah membayarkan uang muka sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat pada tanggal ditandatanganinya perjanjian sebagaimana diatur dalam perjanjian tersebut, melainkan hanya membayar uang muka sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 5 Oktober 2017;
 - Bahwa pembayaran Tahap Kedua yaitu sebesar Rp3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah), yang seharusnya dibayarkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) bulan dari Tahapan Pertama atau Tahapan Perikatan dan atau 1 (satu) bulan setelah terbitnya Surat Hak Milik (SHM) atas nama Pihak Pertama namun pada faktanya Penggugat baru membayar sebesar Rp1.465.400.000,-(satu milyar empat ratus enam puluh lima juta empat

Halaman 78 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus ribu rupiah) dan dilakukan secara mencicil sampai dengan tanggal 12 Maret 2020;

- Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 17 Juli 2017 yang dibuat oleh Penggugat menyatakan bahwa Penggugat selaku pembeli telah melakukan wanprestasi atas perjanjian tersebut, dan menyatakan dengan sungguh-sungguh untuk :
 1. Menyelesaikan kewajiban pembayaran atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam perjanjian jual beli tanah selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2018;
 2. Jika tidak dapat menyelesaikan kewajibannya, maka segala sesuatu yang ada diatas tanah objek jual beli dan uang yang sudah disetorkan sepenuhnya menjadi milik Bambang Suwandono selaku pemilik tanah.
- Bahwa Tergugat melalui kuasa hukumnya menyampaikan pemberitahuan kepada Pengurus Paguyuban Penghuni Nyiur Mekar Residence dan Para Penghuni /Konsumen Nyiur Mekar Residence melalui surat Nomor PHI/S-003/II/2021 tertanggal 17 pebruari 2021, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat sebagai pemilik dari tanah/lahan perumahan tersebut, dan Penggugat telah membeli lahan tersebut, namun telah wanprestasi tidak menyelesaikan kewajibannya membayar tanah yang dibelinya dan menyampaikan surat pernyataan yang dibuat oleh Peggugat pada tanggal 10 Oktober 2018. Yang pada pokoknya tidak sanggup melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran tanah tersebut. Dan berdasarkan hal tersebut Tergugat berharap kerjasamanya kepada penghuni/konsumen untuk;
 - menghentikan segala pembayaran cicilan pembelian unit rumah sampai adanya informasi dan/atau solusi yang akan kami sampaikan lebih lanjut, apabila masih ada yang melakukan pembayaran maka menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penghuni dan atau /konsumen yang bersangkutan.
 - Menyampaikan data/dokumen terkait dengan pembelian unit rumah.
- Bahwa oleh karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya juga memberikan somasi kepada Penggugat berdasarkan Surat Somasi Nomor : PHI/S-002/II/2021 tertanggal 17 pebruari 2021;

Halaman 79 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian perjanjian awal tersebut diperbaharui dihadapan Notaris Niken Larasati pada tanggal 1 Pebruari 2023, Dan hal tersebut dibuat lantaran pihak kedua tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya kepada pihak pertama, belum selesainya pelunasan tanah yang telah diperjanjikan dan/atau dijanjikan oleh Penggugat.
- Bahwa setelah adanya addendum perjanjian awal, disepakati bahwa harga tanah menjadi Rp 500.000,00 /m2 dengan harga total keseluruhan Rp6.492.100.000,00 (enam milyar empat ratus sembilan puluh dua juta seratus ribu rupiah);
- Bahwa jangka waktu pembayaran untuk harga tanah keseluruhan 23 Kavling/rumah diatas objek perjanjian adalah selambat-lambatnya 180 hari setelah ditanda tangani perjanjian ditandatangani.
- Bahwa adanya perubahan perjanjian tersebut, faktanya Penggugat juga tidak melaksanakan kewajibannya membayar tanah yang dibelinya sesuai dengan kesepakatan yang dibuat dihadapan Notaris Niken Larasati, sehingga Tergugat melalui kuasa hukumnya melakukan somasi kepada Penggugat berdasarkan Surat Somasi Nomor Ref: 012/SS/VII/2023 tanggal 28 Juli 2023 dan melakukan somasi kepada Prodief Khumar berdasarkan surat Noref : 029/SS-R/XII/23 tanggal 29 Desember 2023 yang pada pokoknya menyatakan bahwa sehubungan dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat, dan berdasarkan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dengan tergugat apabila Penggugat wanprestasi maka perjanjian batal.
- Bahwa dari beberapa induk tanah tersebut, yang telah dibangun kavling/rumah oleh Penggugat dan telah dipindahtangankan atau dibalik namakan kepada para konsumen rumah tersebut melalui fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dari PT BPRS Bina Amwalul Hasanah dengan persetujuan dari Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terikat dalam perjanjian atau kesepakatan jual beli tanah yang awal mulanya dilakukan dibawah tangan, bahwa berdasarkan kesepakatan seharusnya Penggugat sebagai pembeli berkewajiban untuk melunasi tanah /lahan yang dibeli tersebut dalam jangka waktu yang sudah disepakati dalam perjanjian, dan tanah milik Tergugat tersebut oleh Penggugat Sebagian sudah dijadikan perumahan dan dialihkan kepada pihak ketiga yaitu pihak konsumen (penghuni) perumahan, sehingga dengan demikian perbuatan

Halaman 80 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah merugikan Tergugat karena tanah tersebut sampai saat ini belum dibayar lunas oleh Penggugat namun tanah tersebut sudah dialihkan kepada pihak konsumen/ penghuni perumahan Nyiur Residence;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, Tergugat sebagai pemilik tanah atau penjual telah memberikan kesempatan kepada Tergugat, dengan tidak langsung membatalkan perjanjian secara langsung. Ketika Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya pada perjanjian awal yang dibuat 4 Agustus 2017 dan kemudian memperbaharui perjanjian dengan melibatkan Notaris Niken Larasti. serta masih melindungi konsumen/penghuni dengan ikut menandatangani perjanjian pembelian dengan pihak koperasi dan konsumen perumahan.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim akan menilai apakah sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi dalam jual beli tanah tersebut ?

Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah masih terdapat jual beli tanah masih atas dasar kepercayaan atau dibawah tangan, sehingga dalam hal ini pihak mana yang harus dilindungi, apakah pemilik asal (penjual) atau pembeli yang beritikad baik?

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat dibawah tangan dan terdapat perjanjian atau kesepakatan yang dibuat antara kedua belah pihak, sehingga apakah Penggugat sebagai pembeli dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik. Bahwa itikad baik adalah azas hukum yang terkait dengan kejujuran, niat baik dan ketulusan hati, dalam perjanjian, itikad baik harus sudah ada sejak perjanjian akan disepakati yaitu pada saat negoisasi.

Menimbang, bahwa dasar hukum pembeli beritikad baik adalah Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1267 K/Pdt/2012 yang menegaskan pembeli beritikad baik harus dilindungi dalam perjanjian jual beli, dan Surat Edaran MA Nomor 7 /2012 yang menjadi acuan penting dalam perlindungan pembeli beritikad baik. Bahwa pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang memperoleh barang dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya. Bahwa dalam perjanjian jual beli, pembelian beritikad baik harus dilindungi, dalam jual beli tanah pembeli beritikad baik mengetahui prosedur jual beli tanah sesuai prosedur/ tata cara yang benar yaitu dengan pembelian melalui pelelangan umum, pembelian dihadapan PPAT, pembelian tanah milik adat atau yang belum terdaftar yang dilaksanakan

Halaman 81 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang dihadapan /diketahui kepala desa/lurah setempat dan didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual, pembelian dilakukan dengan harga yang layak. Dan melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta bahwa jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tidak dilakukan secara prosedur yang benar karena tanah yang dijual oleh Tergugat dan pada saat pembelian tidak dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yang dilakukan secara terang dan tunai dihadapan/ diketahui kepala desa/lurah setempat. Bahwa perjanjian jual beli awal yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat yang tidak dilakukan sesuai dengan prosedur ini diketahui oleh Penggugat sehingga, Penggugat sebagai pembeli tidak dapat dilindungi sebagaimana ketentuan SEMA No 4 tahun 2016 dan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Selain itu jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat adalah melalui perjanjian dimana para pihak dalam perjanjian harus melaksanakan sebagaimana yang dituntut dalam perjanjian tersebut dalam faktanya justru Penggugat yang tidak melaksanakan tuntutan yang ada dalam perjanjian, sehingga hal ini merugikan pihak Tergugat sebagai penjual dan pemilik tanah dan pihak konsumen perumahan yang telah membeli tanah milik Tergugat melalui Penggugat. Terhadap hal ini Penggugat justru berdalih bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menghalang-halangi konsumen, memprovokasi konsumen untuk melakukan pembayaran cicilan unit/kavling yang telah dibeli melalui Penggugat, sehingga menyebabkan Penggugat tidak ada pemasukan dan tidak dapat membayar tanah yang dibelinya kepada Tergugat, padahal sejak awal Penggugat telah melakukan wanprestasi yaitu sejak dimulai ditandatangani perjanjian awal untuk pembayaran uang muka yang seharusnya dibayar Rp500.000.000,00 namun hanya dibayar Rp25.000.000,00 pada tahun 2017 dan pembayaran tahap pertama dan yang selanjutnya sampai dengan tahun 2020 baru mencapai Rp1.465.400.000,-(satu milyar empat ratus enam puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) yang dilakukan secara mencicil, yang kemudian Penggugat membuat Surat Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat sendiri tertanggal 17 Juli 2017 yang menyatakan bahwa Penggugat selaku pembeli telah melakukan wanprestasi atas perjanjian tersebut, dan menyatakan dengan sungguh-sungguh untuk :

Halaman 82 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyelesaikan kewajiban pembayaran atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam perjanjian jual beli tanah selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2018;
2. Jika tidak dapat menyelesaikan kewajibannya, maka segala sesuatu yang ada diatas tanah objek jual beli dan uang yang sudah disetorkan sepenuhnya menjadi milik Bambang Suwandono selaku pemilik tanah.

Dan terkait hal ini Tergugat masih memberi kesempatan dan tidak serta merta membatalkan perjanjian sebagaimana yang telah diperjanjikan, mengingat akan kerugian yang sudah dialami oleh Tergugat, karena tanah tersebut belum dilunasi oleh Penggugat dan tanah tersebut sudah dikuasai oleh pihak ketiga yaitu konsumen/ Penghuni perumahan Nyiur Residence, yang tentu hal ini jelas-jelas sangat merugikan Tergugat. Bahwa perbuatan yang Tergugat lakukan dengan memberikan somasi kepada salah satu konsumen yang bernama Prodif Khumar dan mengirim surat pemberitahuan kepada Paguyuban Nyiur Residence tentang surat pernyataan dari Penggugat adalah upaya untuk melindungi Tergugat dan Konsumen/Penghuni Perumahan Nyiur Residence yang telah beli unit dari perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat agar tidak mengalami kerugian karena status tanah yang tidak jelas, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat adalah untuk melindungi haknya dan mencegah kerugian berlanjut baik terhadap Tergugat maupun konsumen Perumahan Nyiur Residence yang telah menempati dan menguasai sebagian tanah milik Tergugat, dan hal ini bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut, dalil posita Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak memenuhi syarat ketentuan sebagaimana dalam Pasal 1365 KUH Perdata yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan.
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-ahatian;

Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil yang menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tidak beralasan hukum maka terhadap dalil petitum gugatan penggugat yang menyatakan

Halaman 83 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dinyatakan ditolak, dan oleh karena petitum mengenai perbuatan melawan hukum merupakan dalil pokok dan berkaitan dengan petitum selanjutnya maka terhadap petitum lain dalam gugatan ini tidak perlu dipertimbangkan dan dinyatakan ditolak;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi, Bahwa setelah mempelajari posita dan petitum, bahwa dalam posita gugatan tersebut Penggugat rekonvensi/ Tergugat Konvensi telah mencampur adukan antara gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, begitu pula dalam petitumnya, terdapat petitum yang menyatakan Tergugat rekonvensi/ Penggugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung No.1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dan No. 2643 K/Pdt/1914 yang menyatakan bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan dalam gugatan tersendiri. Berdasarkan ketentuan tersebut maka gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi menjadi kabur atau obscure libel,

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan kabur atau obscure libel maka gugatan tidak memenuhi syarat formalitas sebagai gugatan maka gugatan rekonvensi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ditolak, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdatadan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 84 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



DALAM KONVENSI

Dalam Provisi

- Menolak Tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat III, VI dan VII;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat rekonvensi/ Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.034.500,00 (empat juta tiga puluh empat ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Jumat tanggal 3 Januari 2025, oleh kami, Lucy Ermawati, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Imelda Herawati Dewi Prihatin, S.H..MH. dan Sriwahyuni Batubara, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1185/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL tanggal 6 Desember 2023, putusan tersebut pada hari Selasa , tanggal 7 Januari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sri Gusliawatni, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VIII:

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



Lucy Ermawati, S.H., M.H

Panitera Pengganti,