



**PUTUSAN**  
**Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**HENKY PRASETYO SOEMITRO, S.H., M.Si.**, NIK : 332218020471000, Umur : 49 Tahun, Pekerjaan : Direktur PT. Satria Saputra Graha Jaya – Salatiga, Tempat Tinggal : Jalan Yos Sudarso No.42 RT.05/RW.03 Kelurahan Genuk Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang yang bertindak untuk dan atas nama PT. Satria Saputra Graha Jaya Salatiga, berdasarkan:

1. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Satria Saputra Graha Jaya Nomor 26 tanggal 24 Juli 2018 dihadapan Notaris Bayu Yhuwana, S.H., M.Kn.;
2. Akta Penunjukan dan Tugas Nomor 28 tanggal 25 Juli 2018 dihadapan Notaris Bayu Yhuwana, S.H., M.Kn.;
3. Surat Kementerian Hukum dan Hak Azasi Manusia Nomor AHU-AH.01.03-0226168 tanggal 26 Juli 2018;

Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada **Komaruddin Nur, S.H., Artna Sandigusman, S.H., Budiardjo, S.H.** dan **Bram Perwita Anggadatama, S.H.** para Advokat/Pengacara yang berkantor di Jalan Menur RT.08/RW.08 belakang Balai Dukuh Kelurahan Sidorejo Lor Kecamatan Sidorejo Kota Salatiga, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2020 dan telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga tanggal 8 Juni 2020 dengan register No.88/SK.PDT/6/2020/PN Slt, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

**Lawan**

1. **ANTONIUS HERU SUPRIYANTO**, Umur : 47 Tahun, Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tempat Tinggal : Jalan Pemandangan RT.08/RW.06 Kelurahan Sidorejo Lor Kecamatan Sidorejo Kota Salatiga yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada **Priyo Pujono, S.H., Rochman, S.H., Ristiani Gani Mendrofa, S.H., M.H., Caecilia Deasy Kusumaningrum, S.H.**, Advokat pada Kantor Advokat “Priyo Pujono, S.H. & Rekan” yang beralamat di Jalan

*Halaman 1 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karang Kepoh RT.06 RW.01 Tegalrejo Kota Salatiga, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2020 dan telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga tanggal 22 Juni 2020 dengan register No. 106/SK.PDT/6/2020/PN Slt, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi**;

2. **MUHAMMAD ARIFIN**, Umur : 54 Tahun, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Tempat Tinggal : Dusun Gajihan RT.003 RW.001 Desa Beji Lor Kecamatan Suruh Kabupaten Semarang yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada **Priyo Pujono, S.H., Rochman, S.H., Ristiani Gani Mendrofa, S.H., M.H., Caecilia Deasy Kusumaningrum, S.H.**, Advokat pada Kantor Advokat "Priyo Pujono, S.H. & Rekan" yang beralamat di Jalan Karang Kepoh RT.06 RW.01 Tegalrejo Kota Salatiga, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2020 dan telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga tanggal 22 Juni 2020 dengan register No.105/SK.PDT/6/2020/PN Slt, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi**;
3. **SUMYANI**, Pekerjaan : Swasta, Tempat Tinggal : Desa Suruh RT.03/RW.02 Kecamatan Suruh Kabupaten Semarang, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi**;
4. **KETUA DEWAN PENGURUS KOTA KORPRI SALATIGA**, Alamat : Stadion Nomor 7 Kota Salatiga yang dalam hal ini **Drs. Fakrurroji** selaku Ketua Dewan Pengurus KORPRI Kota Salatiga telah memberikan kuasa kepada **Prio Pujono, S.H.** Advokat pada Kantor Advokat "Priyo Pujono, S.H. & Rekan" yang beralamat di Jalan Karang Kepoh RT.06 RW.01 Tegalrejo Kota Salatiga, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juni 2020 dan telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga tanggal 22 Juni 2020 dengan register No.104/SK.PDT/6/2020/PN Slt, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 26 Mei 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga pada

Halaman 2 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

### 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

tanggal 8 Juni 2020 dalam register Nomor 45/Pdt.G/2020/PN.Slt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT adalah perusahaan pengembang yang bergerak di bidang property yang telah mengikat Perjanjian dengan TURUT TERGUGAT untuk mendirikan Perumahan Korpri Salatiga berdasarkan Perjanjian No. 236/30/DPK SALATIGA/III/2013, No.49/PPKS/III/2013, tertanggal 21 Maret 2013. Bahwa tujuannya adalah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan anggota KORPRI Kota Salatiga membutuhkan bangunan – bangunan rumah tinggal (untuk pemukiman) beserta sarana prasarannya berupa fasilitas umum dan social, fasilitas listrik PLN, fasilitas air bersih dari PDAM;
2. Bahwa perumahan KORPRI ini merupakan program FLPP, yaitu merupakan program pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah, supaya bisa mengakses kredit kepemilikan rumah (KPR) melalui Bank Pemerintah;
3. Bahwa berdasarkan kesepakatan antara PENGUGAT dengan Bank BTN dan pihak konsumen / Pegawai Negeri maka bagi Pegawai Negeri yang mengambil perumahan wajib melakukan pembayaran dengan cara mentransfer ke Bank BTN Capem Salatiga, rekening atas nama PT. Satria Saputra Graha Jaya tanpa kecuali, setelah ada bukti transfer PENGUGAT baru menerbitkan tanda terima yang ditandatangani Direktur Utama, sehingga tidak ada pembayaran tunai kepada PENGUGAT atau kepada siapapun yang mengatasnamakan PENGUGAT, agar tidak terjadi penyimpangan-penyimpangan dikemudian hari;
4. Bahwa anggota KORPRI dalam hal ini TERGUGAT I menerima hak atas tanah seluas 72 m2 nomor kavling H – 12 sesuai Keputusan Walikota Salatiga Nomor : 028/319/2013 Tentang Pelepasan Barang Milik Daerah Berupa sebagian Tanah Milik Pemerintah Kota Salatiga Hak Pakai Nomor 27 Kelurahan Randuacir dengan ketentuan semua biaya yang timbul untuk perolehan hak dan pensertifikatan tanah dibebankan kepada penerima hak. Oleh karenanya hak TERGUGAT I hanya pada tanah jika kewajiban – kewajibannya sudah dibayar lunas kepada pihak TURUT TERGUGAT, sedangkan bangunan Rumah hak PENGUGAT untuk membiayai pembangunan dan menerima pembayaran harga rumah dari TERGUGAT I;
5. Bahwa tanah kavling blok H – 12 perumahan KORPRI Prajamulya oleh pihak TURUT TERGUGAT sudah diurus sertifikatnya dan oleh BPN/Kantor Pertanahan Kota Salatiga sudah diterbitkan Sertifikat HGB Nomor 421 / Kel.

Halaman 3 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### 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

Randuacir atas nama Antonius Heru Supriyanto yang sekarang ini diduga masih dalam penguasaan TURUT TERGUGAT. Adapun batas – batas tanah dan bangunan yaitu:

- Sebelah utara : tanah dan rumah blok H – 15;
- Sebelah timur : tanah dan rumah blok H – 11;
- Sebelah selatan : jalan perumahan;
- Sebelah barat : tanah dan rumah blok H – 13;

6. Bahwa sejak tanggal 26 Juli 2018 PENGUGAT melakukan pembenahan manajemen dan melakukan audit internal administrasi keuangan. Dalam proses audit tersebut terdapat / ditemukan banyak penyimpangan dalam hal transaksi pembayaran Rumah dan salah satunya adalah belum adanya transfer pembayaran Rumah blok H – 12 dari TERGUGAT I kepada rekening PT. Satria Saputra Graha Jaya atas bangunan Rumah setengah jadi yang sudah dibangun;
7. Bahwa berdasarkan fakta tersebut kemudian PENGUGAT beberapa kali telah melakukan pendekatan persuasif (rapat-rapat dan surat menyurat) kepada TURUT TERGUGAT ataupun TERGUGAT I dan mensomasinya karena belum membayar kewajibannya kepada PENGUGAT, namun diabaikan begitu saja;
8. Bahwa atas semua penyimpangan terhadap transaksi pembayaran dan jual beli Rumah blok H – 12 berdasarkan hasil pemeriksaan investigative perusahaan sejak tanggal 26 Juli 2018 sampai dengan gugatan ini didaftarkan, yaitu sebagai berikut:
  - a. Copy Surat Kuasa tertanggal 3 September 2018 dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT III untuk menjual dan menyelesaikan proses administrasi pada PT. Satria Saputra Graha Jaya dengan perincian sebagai berikut:
    - Harga rumah dan tanah Rp. 150.000.000,-
    - Tanggungan pembayaran ke PT. SSGJ Rp. 75.150.000,-
    - Pengembalian uang kepada TERGUGAT I Rp. 74.850.000,-
    - (asli pada TERGUGAT I)
  - b. Copy tanda terima tertanggal 3 – 9 -2018 dari TERGUGAT III kepada TERGUGAT II uang sejumlah Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran DP dan tanda jadi pembelian perumahan PNS Prajamulya blok H-12 Randuacir Argomulyo Salatiga (Rp.150.000.000 – 75.000.000 = 75.000.000,-) (asli pada TERGUGAT II);
  - c. Copy tanda terima tertanggal 04 – 10 -2018 dari TERGUGAT III kepada TERGUGAT II uang sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) untuk

Halaman 4 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### 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

- pembayaran tambahan pekerjaan blok H – 12 Randuacir DP (asli pada TERGUGAT II);
- d. Copy tanda terima tertanggal 20 – 10 -2018 dari TERGUGAT III kepada TERGUGAT I uang sejumlah Rp. 75.150.000,- (tujuh puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah) untuk pembayaran bukti pelunasan Perum Prajamulya Blok H – 12 an. Antonius H. S. Rp. 75.150.000,- (tujuh puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah) (asli pada TERGUGAT I);
  - e. Copy Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 28 – 10 – 2018 antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT III mengenai jual beli 1 unit rumah di Blok H no. 12 Perum Korpri Praja Mulia Kota Salatiga (asli pada TERGUGAT II);
  - f. Copy Surat Pernyataan dari TERGUGAT II yang menyatakan sebagai pemilik Rumah Kavling H – 12 Perumahan PNS Prajamulya, Argomulyo, Salatiga yang dibeli dari sdr. Antonius Heru Supriyanto sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 11 April 2019 (asli pada TERGUGAT II);
9. Bahwa perlu diketahui PARA TERGUGAT sejak tanggal 26 Juli 2018 yang berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. Satria Saputra Graha Jaya melakukan tindakan-tindakan hukum kedalam maupun keluar adalah Direktur in person Henky Prasetyo Soemitro, SH. MSi. Dan sebelumnya yang berwenang adalah Direktur Utama. Sedangkan TERGUGAT III tidak berwenang sama sekali karena statusnya pengawas lapangan pembangunan proyek perumahan;
10. Bahwa berdasarkan fakta – fakta tersebut di atas maka perbuatan TERGUGAT I yang telah memberi kuasa jual obyek sengketa kepada TERGUGAT III tertanggal 03 September 2018 (vide posita angka 8 huruf a) adalah tidak sah dan melawan hukum, karena TERGUGAT I belum berhak sepenuhnya atas obyek sengketa dan belum membayar lunas bangunan Rumah blok H – 12 melalui transfer ke rekening PENGUGAT di Bank BTN Salatiga. Oleh karenanya menurut kaidah hukum perdata perjanjian kuasa antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III adalah perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak yaitu perjanjian yang pada waktu lahirnya mengandung cacat dalam kehendak dan beritikad buruk. Bahwa, sepakat tang benar, pasti adalah sepakat yang tidak tersesat, tidak terpaksa, tidak tertipu dan tidak telah diberikan karena adanya penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) (J. Satrio);

Halaman 5 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa jelas TERGUGAT III melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van omstandigheden*) karena secara sepihak tanpa hak dan tanpa seijin PENGGUGAT seolah – olah bertindak untuk dan atas nama PT. Satria Saputra Graha Jaya menjual obyek sengketa kepada TERGUGAT II atas dasar kuasa dari TERGUGAT I, serta menerima pembayaran DP dan tanda jadi pembelian obyek sengketa sejumlah uang Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta) tanggal 3 September 2018 dan Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tanggal 04 – 10 – 2018 (vide. Posita angka 8 huruf b & c). Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT III diatas maka perjanjian dapat dibatalkan karena bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara;
12. Bahwa perbuatan TERGUGAT I menerima pembayaran uang tunai harga rumah obyek sengketa dari TERGUGAT III sebesar Rp. 75.150.000,- (tujuh puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 20 – 10 – 2018 untuk pembayaran bukti pelunasan Perum Prajamulya blok H – 12 an. Antonius H. S. (vide posita 8 huruf d) adalah tidak sah dan melawan hukum, karena keduanya tanpa hak menjual obyek sengketa yang masih menjadi hak sepenuhnya PENGGUGAT;
13. Bahwa Surat Pernyataan TERGUGAT II tertanggal 11 April 2019 yang mengaku sebagai pemilik Rumah Kavling H – 12 Perumahan PNS Prajamulya, Argomulyo, Salatiga yang dibeli dari sdr. Antonius Heru Supriyanto sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena cara perolehan rumah obyek sengketa melawan hukum dan bertentangan dengan hukum yang berlaku;
14. Bahwa oleh karena itu perbuatan PARA TERGUGAT secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama menjual belikan obyek sengketa tanpa seijin PENGGUGAT adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berakibat hukum sangat merugikan PENGGUGAT secara materiil dan immaterial;
15. Bahwa atas perbuatan PARA TERGUGAT tersebut maka PENGGUGAT mengalami kerugian yaitu:
  - Secara materiil nilai bangunan Rumah type 36 / 72 m2 blok H-12 sebesar Rp.75.150.000,- (tujuh puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah), menjadi tanggungan TERGUGAT I;
  - Secara immateriil 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) karena tindakan PARA TERGUGAT yang meremehkan harkat dan martabat

Halaman 6 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### 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

PENGUGAT sebagai pengembang yang telah susah payah mengeluarkan biaya investasi yang besar kredibilitasnya jatuh dihadapan Instansi Pemerintah, perbankan dan masyarakat. Kerugian immaterial tersebut secara tanggung renteng menjadi tanggung jawab PARA TERGUGAT;

16. Bahwa PARA TERGUGAT yang terlibat dalam transaksi jual beli obyek sengketa telah beritikad buruk sehingga tidak mendapat perlindungan hukum karena tata cara/prosedur dan dokumen yang sah jual beli sebagaimana telah ditentukan oleh peraturan petundang-undangan tidak terpenuhi, antara lain tidak melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sesuai PP No.24 tahun 1997, tidak memeriksa keabsahan status tanah dan bangunan rumah;
17. Bahwa karena gugatan ini diutamakan mengenai tuntutan pembatalan jual beli, maka agar PARA TERGUGAT mematuhi isi putusan ini, maka cukup beralasan agar kepada PARA TERGUGAT secara tanggung renteng dibebani membayar uang paksa (dwangsom) yaitu Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dalam penyerahan obyek sengketa kepada PENGUGAT;
18. Bahwa agar obyek sengketa tidak dialihkan lagi oleh TERGUGAT I maupun TERGUGAT atau siapapun kepada pihak lain, maka mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim supaya diletakkan Sita Jaminan (*consevoir beslag*) atas obyek sengketa diatas tanah Sertipikat HGB Nomor 42/Kel. Randuacir, Kecamatan Argomulyo, Kota Salatiga;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, PENGUGAT mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Salatiga berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek sengketa tanah SHGB No. 421/Kel. Randuacir atas nama Antonius Heru Supriyanto;
3. Menyatakan Surat Kuasa tertanggal 3 September 2018 dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT III untuk menjual Rumah blok H – 12 Perumahan Korpri Prajamulya diatas tanah Sertipikat HGB Nomor 42/Kel. Randuacir atas nama Antonius Heru Supriyanto tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan tanda terima dari TERGUGAT III kepada TERGUGAT II uang sejumlah Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran DP dan tanda jadi pembelian Perumahan PNS Prajamulya blok H-12 Randuacir

Halaman 7 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Argomulyo Salatiga tertanggal 3 – 9 – 2018 adalah tidak sah dan batal demi hukum;

5. Menyatakan tanda terima dari TERGUGAT III kepada TERGUGAT II tertanggal 04 – 10 – 2018 uang sejumlah Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) untuk pembayaran tambahan pekerjaan blok H-12 Randuacir adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menyatakan tanda terima dari TERGUGAT III kepada TERGUGAT I uang sejumlah Rp.75.150.000,- (tujuh puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 20 – 10 -2018 untuk pembayaran bukti pelunasan Perum Prajamulya Blok H-12 an. Antonius H.S. Rp.75.150.000,- adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menyatakan Surat Pernyataan yang dibuat Tergugat II tertanggal 11 April 2019 yang menyatakan dirinya sebagai pemilik Rumah Kavling H-12 Perumahan PNS Prajamulya, Argomulyo, Salatiga, membeli dari sdr. Antonius Heru Supriyanto tanggal 28 – 10 – 2018 sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) adalah tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan PENGUGAT dan karenanya wajib mengganti kerugian materiil dan immateriil kepada PENGUGAT;
9. Menyatakan PENGUGAT mengalami kerugian yaitu:
  - Kerugian materiil berupa harga jual bangunan Rumah type 36 / 72 m2 blok H-12 sebesar Rp.75.150.000,- (tujuh puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah), menjadi tanggungan TERGUGAT I dan harus dibayarkan kepada PENGUGAT setelah putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap;
  - Kerugian immateriil 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) karena tindakan PARA TERGUGAT yang telah meremehkan harkat dan martabat PENGUGAT sebagai pengembang yang telah susah payah mengeluarkan biaya investasi yang besar kredibilitasnya jatuh dihadapan Instansi Pemerintah, perbankan dan masyarakat. Kerugian immaterial tersebut secara tanggung renteng menjadi tanggung jawab PARA TERGUGAT;
10. Menyatakan PENGUGAT adalah pihak yang paling berhak melakukan jual beli dengan TERGUGAT I atas Rumah blok H – 12 Perumahan KORPRI Prajamulya, Kelurahan Randuacir, Kecamatan Argomulyo, Kota salatiga

Halaman 8 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah / Notaris di Salatiga, selain kedua pihak tersebut tidak sah;

11. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak berhak menguasai dan menempati Rumah blok H – 12 Perumahan KORPRI Prajamulya Kelurahan Randuacir Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga yang dibangun di atas tanah Sertifikat HGB Nomor 421/Kel. Randuacir selama tidak dilakukan pembayaran lunas harga jual rumah kepada PENGGUGAT;
12. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengosongkan obyek sengketa secara sukarela dan menyerahkan kepada PENGGUGAT tanpa syarat apapun dan apabila menolak dapat meminta bantuan aparat Kepolisian Republik Indonesia dan atau melelang obyek sengketa dan hasilnya menjadi hak PENGGUGAT sebagai pengembang;
13. Menghukum PARA TERGUGAT membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu) setiap harinya kepada PENGGUGAT untuk tiap hari keterlambatan karena tidak mentaati perintah Pengadilan;
14. Menghukum PARA TERGUGAT membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex acquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah dipanggil secara patut, tetapi tidak hadir atau menyuruh seseorang untuk mewakilinya di persidangan;

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 **Dian Arimbi, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Salatiga;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Juli 2020 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut pihak Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam jawaban ini;
2. Bahwa, Gugatan Penggugat mengalami kurang pihak, dimana dalam gugatan Penggugat tidak mengikut sertakan bank BTN capem Salatiga, hal itu sebagaimana dalil penggugat point 3 ...berdasarkan Kesepakatan antara Penggugat Bank BTN dan Pihak Konsumen ... berdasarkan dalil Penggugat tersebut, menjadikan Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menarik BTN sebagai pihak / sebagai Tergugat, dalam gugatan Penggugat, pihak BTN seharusnya ditarik sebagai Pihak dalam gugatan supaya permasalahan ini dapat diselesaikan dengan tuntas, sehingga gugatan yang mengandung (tidak menarik pihak bank BTN sebagai pihak dalam gugatan aquo) kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan *error in persona*. Sehingga gugatan tersebut mempunyai akibat hukum;
  - a) Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
  - b) Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Bahwa mengajukan gugatan yang diajukan oleh Penggugat terlalu prematur, yaitu gugatan yang diajukan harus terlebih dahulu dilakukan audiet keuangan, sehingga tanpa adanya audit terhadap keuangan perusahaan tidak dapat diketahui untung dan rugi, serta siapa pihak yang bertanggung jawab terhadap keuangan perusahaan tersebut, gugatan tidak serta merta diajukan dengan mengklaim kesalahan pihak lain dengan kata lain Penggugat hanya menyalahkan pihak lain diluar perusahaan secara membabi buta, ujung ujungnya merugikan pihak lain, hal tersebut bisa dikatakan sebagai gugatan prematur seperti dalam yurisprudensi berikut ini:

Halaman 10 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dinyatakan dalam gugatan penggugat putusan MA Nomor Register : 2743 K / Pdt / 1995 Tanggal 18 Juni 1996, KAIDAH HUKUM: Yang berhak menentukan untung rugi suatu perusahaan adalah Rapat Umum Pemegang Saham dan diaudit oleh Akuntan Publik;

Gugatan ganti rugi yang diajukan oleh Direktur Utama Perusahaan tanpa ada pengesahan dari Rapat Umum Pemegang Saham dan audit dari Akuntan Publik yang menyatakan perusahaan rugi, gugatan belum waktunya diajukan ke Pengadilan;

Terhadap gugatan tersebut patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat mengalami kekaburan (obscuur libel), hal mana terlihat dari:

a) Bahwa Penggugat telah keliru didalam menguraikan status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, bahwa pihak Tergugat (Tergugat I) adalah anggota Korpri pemilik sah tanah sertifikat HGB blok H-12 seluas  $\pm 72M^2$  (tujuh puluh dua meter persegi);

b) Bahwa kedudukan hukum Penggugat selaku pihak dalam hal mengajukan gugatan terhadap Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, hal mana dikarenakan hanya adanya akta:

- Akta Notaris Bayu Yhuwana, SH, Mkn. No. 26 tertanggal 24 Juli 2018 Tentang RUPS PT. Satria Saputra Graha Jaya, tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Satria Saputra Graha Jaya;

- Akta Notaris Bayu Yhuwana, SH, Mkn. No. 28 tertanggal 25 Juli 2018 Tentang RUPS PT. Satria Saputra Graha Jaya...tentang penunjukan dan Kuasa, Penggugat mendalilkan berwenang melakukan gugatan mengatas namakan PT. Satria Saputra Graha Jaya, dimana bunyi dalam akta tersebut, bertentangan dengan fakta yang terjadi dilapangan, hal itu dapat dilihat dari isi perjanjian dengan Dewan Pengurus Korpri Kota Salatiga telah berakhir pada bulan Juni 2014, dengan tidak adanya legalitas Penggugat sebagai wakil PT. Satria Saputra Graha Jaya, maka Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk menggugat dalam perkara aquo, untuk itu sudah sepatutnya secara hukum Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima;

5. Bahwa bila dilihat dari Posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sesuai apa yang menjadi posita gugatannya, karena tidak ada relevansi sama

Halaman 11 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### 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)



sekali dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I Dimana dalam uraian Posita tidak terlihat sama sekali adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Dan justru apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dalam hal memiliki tanah tersebut telah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku. Dengan tidak menggambarkan secara jelas bentuk perbuatan melawan hukum bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I. Maka sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima;

Bahwa dalil dalam gugatannya, Penggugat pada pokoknya menyatakan: "...terbukti dan tidak terbantahkan telah terjadi adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I ... dst". Menanggapi pernyataan ini, Tergugat I hanya ingin menyatakan bahwa pernyataan tersebut sangat ceroboh dan gegabah. Untuk diketahui, mengenai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam pasal 1365 sampai dengan 1380 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Secara umum, unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diungkap oleh Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum (PT. Citra Adi Bakti, 2005. Hal: 10-14) adalah:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Dari unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka hal apa sajakah yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang masuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Apakah perbuatan Tergugat I Menjual HGB milik Tergugat I kepada Pihak Lain masuk dalam kategori PMH?, apakah Jual Beli tersebut merupakan suatu kesalahan?, apakah ada hubungan kausal antara kerugian Penggugat dengan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II?

Semua pertanyaan di atas, tidak satu pun terurai dan terjawab dalam surat gugatan Penggugat. Lalu, apa yang mendasari Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II terbukti dan tidak terbantahkan melakukan perbuatan melawan hukum?. Berdasar hal di atas, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat secara nyata mengandung ketidak-jelasan (*obscuur libel*).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutus dalam putusan dengan Amar sebagai berikut::

- a. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima;
- c. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;

## DALAM KONVENSI;

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi juga dimasukkan dalam Konvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menyangkal dan menolak dalil-dalil Gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Bahwa, benar pada tanggal, 21 Maret 2013 antara Turut Tergugat dengan PT. satria Saputra Graha Jaya telah melakukan Penanda tangan Perjanjian Nomor : 26/30/DPK Salatiga/III/2013 junto 49/PPKS/III/2013 tentang perjanjian mendirikan bangunan rumah Perumahan diatas tanah yang telah dimiliki Anggota Korpri Kota salatiga, Pihak Korpri Kota salatiga/DPK Korpri diwakili oleh Drs. Agus Rudianto, MM dan pihak PT. Satria Saputra Graha Jaya diwakili oleh direktur utama Ir. Bagus A. Rico Yudiantoro;
4. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat pada point 2 dalil gugatannya, pada dasarnya tidak semua anggota Korpri konsumen Perumahan Prajamulya Argomulyo dalam pembayarannya menggunakan Program FLPP, karena pembayaran bisa dilakukan tunai/cash dan bisa dilakukan Tergugat I konsumen bukan penerima/mengajukan program pembiayaan FLPP, yaitu kredit Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sehingga tidak terikat oleh bank pemberi FLPP manapun, sehingga tidak semua konsumen berhubungan perjanjian dengan Bank BTN;
5. Bahwa Tergugat I telah melakukan pembelian bangunan dengan pembayaran secara cash/Tunai kepada PT. Satria Saputra Graha Jaya walaupun sampai sekarang bangunan tersebut belum terwujud secara layak sebagai sebuah bangunan Perumahan, hal itu bertentangan dengan perjanjian dalam masalah ini yaitu seharusnya Penggugat Dalam hal ini PT. Satria Saputra Graha Jaya akan menerima Pembayaran apabila bangunan sudah jadi dan layak huni spesifikasi yang ditentukan, dari hal ini siapa yang telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 13 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa atas dalil dalam point 4 gugatan penggugat tidak jelas, Tergugat I telah menerima hak sebagai pemilik tanah HGB Blok H-12 seluas  $\pm 72M^2$  (tujuh puluh dua meter persegi) melalui pelepasan barang milik daerah dari Pemerintah Kota Salatiga sebagai hak kebendaan yang dikuasai Tergugat I dan telah terbit sertifikasi HGB Nomor 421/Kelurahan Randu Acir atas nama Tergugat I;
7. Bahwa dalil Penggugat pada point 9 tentang kewenangan didalam melakukan tindakan Hukum adalah bukan urusan Tergugat I, sepengetahuan Tergugat I semua Personil/Organ PT adalah dianggap memiliki tanggung jawab dengan semua kegiatan PT, dalam perkara ini adalah PT. Satria Saputra Graha Jaya. Hal itu sesuai dengan teori Organ dari sebuah badan hukum;
8. Bahwa, Dalil gugatan dalam point 10, perbuatan Tergugat I dengan Tergugat III (Summyani, yang diakui sebagai pengawas lapangan bangunan proyek perumahan oleh Penggugat, sebagai organ PT) adalah cacat hukum dalam kehendak dan beritikad buruk, Pertanyaannya siapa yang beritikad buruk dan siapa yang mempunyai cacat kehendak, Penggugat dalam hal ini telah memahami cacat kehendak/Penyalahgunaan keadaan (misbruik Van omstandigheden) secara salah/keliru, "Pada hakekatnya, penyalahgunaan keadaan tidak semata berkaitan dengan isi perjanjian yang tidak berimbang. Perjanjian dianggap bertentangan dengan tata krama/kesusilaan atas dasar keadaan penyalahgunaan keadaan yang mengiringi terjadinya perjanjian tersebut. Menurut J. Satrio (2001 : 319), sebenarnya mengambil keuntungan dari keadaan orang lain tidak menyebabkan isi dan tujuan perjanjian terlarang, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan tidak diberikan dalam keadaan bebas. Dengan demikian masalahnya bukan "kuasa/sebab" yang terlarang, tetapi merupakan cacat dalam kehendak, cara "memaksa" persetujuan "yang disalahgunakan". Keadaan apa sehingga perbuatan yang dilakukan Para Tergugat dipandang sebagai perbuatan melawan Hukum;
9. Bahwa, dalil gugatan point 11, berkaitan dengan penyalah gunaan keadaan, pertanyaannya keadaan mana, Siapa sehingga dianggap sebagai alasan yang dapat membatalkan perjanjian dan dianggap sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, betul perbuatan melawan hukum, tetapi perbuatan itu dilakukan oleh Tergugat III (sumyani) sebagai organ PT yang menyalah gunakan kewenangannya/kekuasaannya untuk menerima pembayaran yang seharusnya disetorkan kepada PT, tetapi tidak diserahkan, semua orang sudah mengetahui bahwa Tergugat III adalah personil dari PT, sehingga tidak begitu saja Penggugat tidak mengabaikan keberadaan Tergugat

Halaman 14 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

### 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)



III sebagai orang Perusahaan dan bertanggung jawab atas perusahaan tersebut dan terjadi maslaah dalam perkara ini, dalam hal ini bertanggung jawab kepada PT. Satria Saputra Graha Jaya (PT. SSGJ), tergugat I sebagai pembeli yang beritikad baik telah membayar bangunan kepada Tergugat III sebagai organ yang dianggap sebagai bagian dari PT. Satria Saputra Graha Jaya dan itu diakui oleh Penggugat, apakah perbuatan Tergugat I salah ??;

10. Bahwa tidak ada ketentuan hukum manapun yang melarang menjual rumah hak miliknya yang telah dibayar lunas jual belinya sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga perbuatan Tergugat I seperti yang diuraikan dalam posita gugatan point 10 gugatan ini adalah tidak tepat dan mengandung ketidak jelasan dalam menguraikan perbuatan mana yang disebut sebagai perbuatan melawan hukum;
11. Bahwa Penggugat telah melaporkan Tergugat III yang diakui Penggugat sebagai Pengawas lapangan, atas laporan penggelapan PT. Satria Saputra Graha Jaya kepada pihak kePolisian, dan sampai saat ini Laporan tersebut belum selesai karena Tergugat III (Sumyani) tidak diketahui keberadaannya (Dalam Pencarian Polisi/DPO) sehingga sampai sekarang Tergugat III tidak bisa dimintakan pertanggung jawabannya maupun keterangan tentang masalah yang sebenarnya;
12. Untuk dalil-dalil gugatan yang selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya Tergugat I tetap menolaknya;
13. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat, maka sangatlah patut dan beralasan hukum untuk menolak atau tidak dapat diterima Gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

#### **DALAM REKONVENSİ**

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Konvensi juga dimasukan dalam rekonvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi adalah pemilik sah tanah BLOK H -12 perumahan Korpri Prajamulya sertifikat HGB nomor 421/ Kel. Randuacir atas nama Antonius Heru Supriyanto, memperoleh hak atas tanah sesuai keputusan Walikota Salatiga nomor : 028/319/2013 tentang pelepasan barang Milik Daerah berupa sebagian tanah milik Pemerintah Kota Salatiga Hak Pakai Nomor 27 Kelurahan randuacir, adapun batas-batas tanah dan bangunannya itu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara : tanah dan rumah Blok H-15;
  - Sebelah timur : tanah dan rumah Blok H-11;
  - Sebelah selatan : Jalan Perumahan;
  - Sebelah barat : tanah dan rumah Blok H-13;
3. Bahwa Tergugat I telah menyerahkan uang pembayaran pembelian bangunan kepada Penggugat PT. Satria Saputra Graha Jaya melalui Tergugat III sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) pembelian bangunan perumahan PNS Prajamulya Blok H-12 Randu acir Argomulyo Salatiga;
4. Bahwa, sampai sekarang bangunan rumah tersebut belum terwujud (belum Jadi) sebagai layaknya bangunan rumah tipe 72, alias PT. Satria Saputra Graha Jaya tidak melakukan prestasi dalam perjanjian untuk mendirikan rumah di perumahan Korpri Argamulya dengan kata lain Tergugat Rekonvensi menuntut pembayaran tetapi tidak pernah melaksanakan prestasinya/ Kewajiban untuk membangun perumahan/bangunan Khususnya obyek sengketa, sehingga akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut Penggugat Rekonvensi menderita kerugian Materiil sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
5. Bahwa Tergugat rekonvensi telah melaporkan personilnya sebagai pengawas lapangan, yaitu Tergugat III Konvensi atas laporan penggelapan uang PT. Satria Saputra Graha Jaya kepada pihak Polisi, dan sampai saat ini Laporan tersebut belum selesai Tergugat III dalam Konvensi (Sumyani) tidak diketahui keberadaannya (Dalam Daftar Pencarian Orang oleh Polisi/ DPO) sehingga hal tersebut telah merugikan Penggugat Rekonvensi yaitu dengan tidak segera diserahkan sertifikat HGB oleh Turut Tergugat Dalam Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa terhadap tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang telah melaporkan Tergugat III, sehingga Turut Tergugat Dalam Konvensi menunggu Penggugat Rekonvensi membuktikan bahwa telah melakukan pembayaran atas bangunan kepada PT. Satria Saputra Graha Jaya dan sertifikat hak untuk segera diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi secara sukarela tanpa suatu beban apapun juga;
7. Bahwa, akibat pelaporan tersebut Penggugat rekonvensi menderita kerugian berupa malu kepada anggota korpri lainnya dan kepada tetangga karena dianggap tidak memnuhi kewajibannya membayar hutang perumahan, dan jika dinilai dengan uang kerugian tersebut sebesar Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh

Halaman 16 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### 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

Lima Juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;

8. Bahwa untuk supaya Tergugat Rekonvensi tidak ingkar di dalam melaksanakan isi putusan ini, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat rekonvensi lalai di dalam menjalankan isi putusan ini, dapat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya;
9. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi didukung bukti-bukti dan dasar hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) walaupun ada verzet, banding dan kasasi;

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan Tergugat I Konvensi serta gugatan Penggugat Rekonvensi di atas, selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus perkara dengan amar sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;

## DALAM KONVENSI

- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam Perkara ini;

## DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi adalah pemilik sah tanah BLOK H – 12 perumahan Korpri Prajamulya sertifikat HGB nomor 421/ Kel. Randuacir atas nama Antonius Heru Supriyanto, adapun batas-batas tanah:
  - Sebelah utara : tanah dan rumah Blok H-15;
  - Sebelah timur : tanah dan rumah Blok H-11;

Halaman 17 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

### 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

- Sebelah barat : jalan Perumahan;
- Sebelah barat : tanah dan bangunan Blok H-13;
- 3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang beritikad baik;
- 4. Menyatakan Pembayaran yang dilakukan Penggugat Rekonvensi beserta bukti bukti kwitansi Pembayaran adalah sah;
- 5. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi membayar kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah uang sebesar Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) sebagai kerugian Materiil yaitu uang pembangunan rumah yang tidak diselesaikan Tergugat Rekonvensi;
- 6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immateriil yang diderita Penggugat Rekonvensi, sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
- 7. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding dan Kasasi;
- 8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan isi Putusan ini;
- 9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Sekiranya Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut pihak Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban ini;
2. Bahwa dalil Gugatan Penggugat mengalami kurang pihak, dimana dalam gugatan Penggugat tidak mengikut sertakan bank BTN Capem Salatiga, hal itu sebagaimana dalil penggugat point 3 ...berdasarkan Kesepakatan antara Penggugat Bank BTN dan Pihak Konsumen ... berdasarkan dalil Penggugat tersebut, menjadikan Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menarik BTN sebagai pihak/ sebagai Tergugat, dalam gugatan Penggugat,

Halaman 18 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

### 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)



pihak BTN seharusnya ditarik sebagai Pihak dalam gugatan supaya permasalahan ini dapat diselesaikan dengan tuntas, sehingga gugatan yang mengandung kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan *error in persona*. Sehingga gugatan tersebut mempunyai akibat hukum:

- a) Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
- b) Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

3. Bahwa mengajukan gugatan yang diajukan oleh Penggugat terlalu prematur, yaitu gugatan yang diajukan harus terlebih dahulu dilakukan audiet keuangan, sehingga tanpa adanya audit terhadap keuangan perusahaan tidak dapat diketahui untung dan rugi, serta siapa pihak yang bertanggung jawab terhadap keuangan perusahaan tersebut, gugatan tidak serta merta diajukan dengan mengklaim kesalahan pihak lain dengan kata lain Penggugat hanya menyalahkan pihak lain diluar perusahaan secara membabi buta, ujung ujungnya merugikan pihak lain, hal tersebut bisa dikatakan sebagai gugatan prematur seperti dalam yurisprudensi berikut ini:

Bahwa dinyatakan dalam gugatan penggugat putusan MA Nomor Register : 2743 K / Pdt / 1995 Tanggal 18 Juni 1996, KAIDAH HUKUM: Yang berhak menentukan untung rugi suatu perusahaan adalah Rapat Umum Pemegang Saham dan diaudit oleh Akuntan Publik;

Gugatan ganti rugi yang diajukan oleh Direktur Utama Perusahaan tanpa ada pengesahan dari Rapat Umum Pemegang Saham dan audit dari Akuntan Publik yang menyatakan perusahaan rugi, gugatan belum waktunya diajukan ke Pengadilan;

Terhadap gugatan tersebut patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat mengalami kekaburan (*obscuur libel*), hal mana terlihat dari:
  - a) Bahwa Penggugat telah keliru didalam menguraikan status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, bahwa pihak Tergugat I adalah anggota Korpri pemilik sah tanah sertifikat HGB blok H-12 seluas  $\pm 72M^2$  (tujuh puluh dua meter persegi) yaitu dengan melakukan pembayaran secara cash kepada Penggugat atas jual beli bangunan dalam perkara aquo;



- b) Bahwa kedudukan hukum Penggugat selaku pihak dalam hal mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, hal mana dikarenakan hanya adanya akta:
- Akta Notaris Bayu Yhuwana, SH, Mkn. No. 26 tertanggal 24 Juli 2018 Tentang RUPS PT. Satria Saputra Graha Jaya, tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Satria Saputra Graha Jaya;
  - Akta Notaris Bayu Yhuwana, SH, Mkn. No. 28 tertanggal 25 Juli 2018 Tentang RUPS PT. Satria Saputra Graha Jaya...tentang penunjukan dan Kuasa, Penggugat mendalilkan berwenang melakukan gugatan mengatas namakan PT. Satria Saputra Graha Jaya, dimana bunyi dalam akta tersebut, bertentangan dengan fakta yang terjadi dilapangan, hal itu dapat dilihat dari isi perjanjian dengan Dewan Pengurus Korpri Kota Salatiga telah berakhir pada bulan Juni 2014, dengan tidak adanya legalitas Penggugat sebagai wakil PT. Satria Saputra Graha Jaya, maka Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk menggugat dalam perkara aquo, untuk itu sudah sepatutnya secara hukum Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima;
5. Bahwa bila dilihat dari Posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sesuai apa yang menjadi posita gugatannya, karena tidak ada relevansi sama sekali dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Dimana dalam uraian Posita tidak terlihat sama sekali adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Dan justru apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam hal memiliki tanah tersebut telah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku;
- Dengan tidak menggambarkan secara jelas bentuk perbuatan melawan hukum bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II. Maka sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima;
- Bahwa dalil dalam gugatannya, Penggugat pada pokoknya menyatakan: "...terbukti dan tidak terbantahkan telah terjadi adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I ... dst". Menanggapi pernyataan ini, Tergugat I hanya ingin menyatakan bahwa pernyataan tersebut sangat ceroboh dan gegabah. Untuk diketahui, mengenai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam pasal 1365 sampai dengan 1380 Kitab



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Secara umum, unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diungkap oleh Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum (PT. Citra Adi Bakti, 2005. Hal: 10-14) adalah:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Dari unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka hal apa sajakah yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang masuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Apakah perbuatan Tergugat I Menjual HGB milik Tergugat II atau kepada Pihak Lain masuk dalam kategori PMH?, apakah Jual Beli tersebut merupakan suatu kesalahan?, apakah ada hubungan kausal antara kerugian Penggugat dengan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II? Hubungan kausalnya adalah perbuatan Tergugat III yang mengakibatkan permasalahan ini berlarut tidak selesai, dan merugikan Tergugat I dan Terutama Tergugat II, bagaimana pertanggung jawaban Tergugat I dan Penggugat ??

Semua pertanyaan di atas, tidak satu pun terurai dan terjawab dalam surat gugatan Penggugat. Lalu, apa yang mendasari Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II terbukti dan tidak terbantahkan melakukan perbuatan melawan hukum?. Berdasar hal di atas, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat secara nyata mengandung ketidak-jelasan (*obscuur libel*).

Selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutus dalam putusan dengan Amar sebagai berikut::

- a. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima;
- c. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;

## DALAM KONVENSI;

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi juga dimasukan dalam Konvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Halaman 21 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II menyangkal dan menolak dalil-dalil Gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Bahwa, benar pada tanggal, 21 Maret 2013 antara Turut Tergugat dengan PT. Satria Saputra Graha Jaya telah melakukan Penanda tangan Perjanjian Nomor : 26/30/DPK Salatiga/III/2013 junto 49/PPKS/III/2013 tentang perjanjian mendirikan bangunan rumah Perumahan diatas tanah yang telah dimiliki Anggota Korpri Kota salatiga, Pihak Korpri Kota salatiga/DPK Korpri diwakili oleh Drs. Agus Rudianto, MM dan pihak PT. Satria Saputra Graha Jaya diwakili oleh direktur utama Ir. Bagus A. Rico Yudiantoro;
4. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat pada point 2 dalil gugatannya, pada dasarnya tidak semua anggota Korpri konsumen Perumahan Prajamulya Argomulyo dalam pembayarannya menggunakan Program FLPP, karena pembayaran bisa dilakukan tunai/cash dan bisa dilakukan Tergugat I konsumen bukan penerima/mengajukan program pembiayaan FLPP, yaitu kredit Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sehingga tidak terikat oleh bank pemberi FLPP manapun, sehingga tidak semua konsumen berhubungan perjanjian dengan Bank BTN;
5. Bahwa Tergugat I telah melakukan pembelian bangunan dengan pembayaran secara cash/Tunai kepada PT. Satria Saputra Graha Jaya walaupun sampai sekarang bangunan tersebut belum terwujud secara layak sebagai sebuah bangunan Perumahan, hal itu bertentangan dengan perjanjian dalam masalah ini yaitu seharusnya Penggugat Dalam hal ini PT. Satria Saputra Graha Jaya akan menerima Pembayaran apabila sudah jadi dan layak huni sesuai spesifikasi;
6. Bahwa atas dalil dalam point 4 gugatan penggugat tidak jelas, dimaan Tergugat I telah menerima hak sebagai pemilik tanah HGB Blok H-12 seluas  $\pm 72M^2$  (tujuh puluh dua meter persegi) melalui pelepasan barang milik daerah dari Pemerintah Kota Salatiga sebagai hak kebendaan yang dikuasai Tergugat I dan telah terbit sertifikat HGB Nomor 421/Kelurahan Randu Acir atas nama Tergugat I;
7. Bahwa dalil Penggugat pada point 9 tentang kewenangan didalam melakukan tindakan Hukum adalah tidak ada kaitan dengan kedudukan Tergugat II, sepengetahuan Tergugat II semua Personil/ organ adalah dianggap organ dari PT Satria Saputra Graha Jaya yang menjalankan semua aktifitas PT dan bertanggung jawab kepada PT, Hal itu sesuai dengan teori Organ dari sebuah badan hukum;

Halaman 22 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



8. Bahwa, Dalil gugatan dalam point 10, perbuatan Tergugat I dengan Tergugat II dengan Tergugat III (Summyani, yang diakui sebagai pengawas lapangan bangunan proyek perumahan oleh Penggugat, sebagai organ PT) adalah cacat hukum dalam kehendak dan beritikad buruk, siapa yang beritikad buruk dan siapa yang mempunyai cacat kehendak, Penggugat dalam hal ini telah memahami cacat kehendak/Penyalahgunaan keadaan (misbruik Van omstandigheden) secara salah, "Pada hakekatnya, penyalahgunaan keadaan tidak semata berkaitan dengan isi perjanjian yang tidak berimbang. Perjanjian dianggap bertentangan dengan tata krama/kesusilaan atas dasar keadaan penyalahgunaan keadaan yang mengiringi terjadinya perjanjian tersebut. Menurut J. Satrio (2001 : 319), sebenarnya mengambil keuntungan dari keadaan orang lain tidak menyebabkan isi dan tujuan perjanjian terlarang, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan tidak diberikan dalam keadaan bebas. Dengan demikian masalahnya bukan "kuasa/sebab" yang terlarang, tetapi merupakan cacat dalam kehendak, cara "memaksa" persetujuan "yang disalahgunakan". Keadaan apa sehingga perbuatan yang dilakukan Para Tergugat dipandang sebagai perbuatan melawan Hukum;
9. Bahwa, dalil gugatan point 11, berkaitan dengan penyalahgunaan keadaan, pertanyaannya keadaan mana, Siapa sehingga dianggap sebagai alasan yang dapat membatalkan perjanjian dan dianggap sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, betul perbuatan melawan hukum. tetapi perbuatan itu dilakukan oleh Tergugat III (sumyani) sebagai organ PT yang menyalahgunakan kewenangannya;
10. Kekuasaannya untuk menerima pembayaran yang seharusnya disetorkan kepada PT, tetapi tidak diserahkan, semua orang sudah mengetahui bahwa Tergugat III adalah personil dari PT. sehingga tidak mudah begitu saja Penggugat tidak mengabaikan keberadaan Tergugat III sebagai orang Perusahaan dan bertanggung jawab atas perusahaan tersebut dalam hal ini PT Satria Saputra Graha Jaya (PT. SSGJ), Tergugat I dan Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik telah membayar bangunan kepada Tergugat III sebagai organ PT yang dianggap sebagai bagian dari PT. Satria Saputra Graha Jaya dan itu diakui oleh Penggugat, apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II salah ??;
11. Bahwa dalam Perkara aquo yang seharusnya yang paling bertanggung jawab adalah Tergugat III, sebagai pihak yang seharusnya menjelaskan apa yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebenarnya terjadi, sehingga dengan adanya pelaporan Pidana seharusnya Gugatan ini menunggu putusan pidana terhadap laporan tersebut;

12. Untuk dalil-dalil gugatan yang selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya Tergugat I tetap menolaknya;
14. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat, maka sangatlah patut dan beralasan hukum untuk menolak atau tidak dapat diterima Gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

## DALAM REKONVENSI

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Konvensi juga dimasukkan dalam Rekonvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi Pada sekitar akhir Agustus 2018, dihubungi oleh pegawai PT SATRIA SAPUTRA GRAHA JAYA yang memberitahukan kepada saya bahwa terdapat 1 unit rumah yang akan dijual di PERUMAHAN KORPRI PRAJA MULIA di BLOK H NO. 12. dimana setelah dilihat ada bangunan baru yang didirikan sekitar 10-15%. Bangunan tersebut pun merupakan bangunan yang mangkrak bertahun-tahun dan sudah rapuh dan berlumut;
3. Setelah meninjau lokasi, Penggugat Rekonvensi berniat untuk membeli tanah dan bangunan tersebut dengan kesepakatan bangunan harus dibangun kembali dari awal dengan bahan bangunan yang baru. Kesepakatan ini lalu disetujui oleh Tergugat III dalam Konvensi dan disaksikan oleh Pegawai bagian Administrasi;
4. Beberapa hari setelahnya, saya kembali dihubungi oleh pegawai PT SATRIA SAPUTRA GRAHA JAYA lagi yang memberi kabar bahwa seluruh persyaratan administrasi jual-beli rumah dan tanah tersebut sudah disiapkan. Kemudian diminta untuk membayar uang sejumlah Rp. 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah). Uang ini kemudian Penggugat Rekonvensi dibayarkan pada tanggal 3 September 2018. Uang ini nantinya akan digunakan sebagai uang pembangunan rumah asli sampai 100% jadi dan standar di Perumahan KORPRI Praja Mulia dan tentu saja siap huni. Dalam pembayaran ini saya menerima kwitansi yang dibuat oleh LIKA pegawai PT SATRIA SAPUTRA GRAHA JAYA dan ditanda-tangani oleh Tergugat III (kwitansi terlampir). Uang lalu diterima oleh LIKA;
5. Pada tanggal 11 April 2019, Penggugat Rekonvensi diberitahu oleh salah satu warga di PERUMAHAN KORPRI PRAJA MULIA bahwa ada yang datang

Halaman 24 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

### 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

sebagai perwakilan PT SATRIA SAPUTRA GRAHA JAYA. Perwakilan tersebut atas nama sdr. KRISTOKO dan sdr. KRISBOWO. Perwakilan ini datang untuk mengumpulkan seluruh pemilik rumah yang bermasalah di PERUMAHAN KORPRI PRAJA MULIA. Kami semua berkumpul di rumah sdr. KRIS Kiantoro selaku Ketua RT 01 di PERUMAHAN KORPRI PRAJA MULIA BLOK K NO.7 Perwakilan PT SATRIA SAPUTRA GRAHA JAYA tersebut mengatakan akan segera menyelesaikan masalah tersebut. Penggugat Rekonvensi diminta untuk memfotocopy seluruh bukti pembayaran (kwitansi). Setelahnya disuruh menunggu kelanjutan dari PT SATRIA SAPUTRA GRAHA JAYA;

6. Bahwa, sampai sekarang bangunan rumah tersebut belum terwujud (belum Jadi) sebagai layaknya bangunan rumah tipe 72, alias PT. Satria Saputra Graha Jaya tidak melakukan prestasi dalam perjanjian untuk mendirikan rumah di perumahan Korpri Argamulya dengan kata lain Tergugat Rekonvensi menuntut pembayaran tetapi tidak pernah melaksanakan prestasinya/ Kewajiban untuk membangun perumahan/bangunan Khususnya obyek sengketa, sehingga merugikan Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
7. Bahwa akibat tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang telah melaporkan Tergugat III, sehingga Turut Tergugat Dalam Konvensi menunggu Penggugat Rekonvensi membuktikan bahwa telah melakukan pembayaran atas bangunan kepada PT. Satria Saputra Graha Jaya dan sertifikat hak untuk segera diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi secara sukarela tanpa suatu beban apapun juga;
8. Bahwa atas Hal tersebut di atas, Penggugat mengalami kerugian immaterial, karena Penggugat Rekonvensi tidak segera bisa menempati, dan malu kepada warga sekitar karena tidak punya rumah untuk ditempati, sehingga harus kontrak rumah untuk ditempati bersama keluarga Penggugat rekonvensi, dan apabila diwujudkan dalam nilai uang adalah sebesar Rp.75.000.000,- yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat rekonvensi;
9. Bahwa untuk supaya Tergugat Rekonvensi tidak ingkar di dalam melaksanakan isi putusan ini, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat rekonvensi lalai di dalam menjalankan isi putusan ini, dapat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya;

Halaman 25 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi didukung bukti-bukti dan dasar hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) walaupun ada verzet, banding dan kasasi;

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan Tergugat I Konvensi serta gugatan Penggugat Rekonvensi di atas, selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus perkara dengan amar sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;

## DALAM KONVENSI

- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam Perkara ini;

## DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang beritikad baik;
3. Menyatakan Pembayaran yang dilakukan Penggugat Rekonvensi beserta bukti-bukti kwitansi Pembayaran adalah sah;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi membayar kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah uang sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) sebagai kerugian materiil yaitu uang pembangunan rumah yang tidak diselesaikan Tergugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi membayar kepada Penggugat Rekonvensi, kerugian immaterial yang dinilai dengan sejumlah uang sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) sebagai kerugian immateriil;

Halaman 26 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding dan Kasasi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan isi Putusan ini;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Sekiranya Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut pihak Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban ini;
2. Bahwa, Gugatan Penggugat mengalami kurang pihak, dimana dalam gugatan Penggugat tidak mengikut sertakan bank BTN Capem Salatiga, hal itu sebagaimana dalil penggugat point 3 ...berdasarkan Kesepakatan antara Penggugat Bank BTN dan Pihak Konsumen ... berdasarkan dalil Penggugat tersebut, menjadikan Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menarik BTN sebagai pihak / sebagai Tergugat, dalam gugatan Penggugat, pihak BTN seharusnya ditarik sebagai Pihak dalam gugatan supaya permasalahan ini dapat diselesaikan dengan tuntas, sehingga gugatan yang mengandung (tidak menarik pihak bank BTN sebagai pihak dalam gugatan aquo) kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan *error in persona*. Sehingga gugatan tersebut mempunyai akibat hukum:
  - a) Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
  - b) Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Bahwa mengajukan gugatan yang diajukan oleh Penggugat terlalu prematur, yaitu gugatan yang diajukan harus terlebih dahulu PT badan hukum harus dilakukan audiet keuangan, sehingga tanpa adanya audit terhadap keuangan

Halaman 27 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perusahaan tidak dapat diketahui untung dan rugi, serta siapa pihak yang bertanggung jawab terhadap keuangan perusahaan tersebut, gugatan tidak serta merta diajukan dengan mengklaim kesalahan pihak lain dengan kata lain Penggugat hanya menyalahkan pihak lain diluar perusahaan secara membabi buta, ujung ujungnya merugikan pihak lain, hal tersebut bisa dikatakan sebagai gugatan prematur seperti dalam yurisprudensi berikut ini:

Bahwa dinyatakan dalam gugatan penggugat putusan MA Nomor Register : 2743 K / Pdt / 1995 Tanggal 18 Juni 1996, KAIDAH HUKUM: Yang berhak menentukan untung rugi suatu perusahaan adalah Rapat Umum Pemegang Saham dan diaudit oleh Akuntan Publik;

Gugatan ganti rugi yang diajukan oleh Direktur Utama Perusahaan tanpa ada pengesahan dari Rapat Umum Pemegang Saham dan audit dari Akuntan Publik yang menyatakan perusahaan rugi, gugatan belum waktunya diajukan ke Pengadilan;

Terhadap gugatan tersebut patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat mengalami kekaburan (obscur libel), hal mana terlihat dari:

a) Bahwa Penggugat telah keliru didalam menguraikan status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, bahwa pihak Tergugat (Tergugat I) adalah pemilik sah Terutama Tergugat I dari tanah HGB Kavling H-12 seluas  $\pm 72M^2$  (tujuh puluh dua meter persegi) karena telah membayar dan telah menyerahkan uang pembayaran pembelian bangunan kepada Penggugat (kongret dan Tunai);

b) Bahwa kedudukan hukum Penggugat selaku pihak dalam hal mengajukan gugatan adalah tidak sah dan tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, hal mana dikarenakan hanya adanya akta:

- Akta Notaris Bayu Yhuwana, SH, Mkn. No. 26 tertanggal 24 Juli 2018 Tentang RUPS PT. Satria Saputra Graha Jaya, tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Akta Notaris Bayu Yhuwana, SH, Mkn. No. 28 tertanggal 25 Juli 2018 Tentang RUPS PT. Satria Saputra Graha Jaya...tentang penunjukan dan Kuasa, Penggugat mendalilkan berwenang melakukan gugatan mengatas namakan PT. Satria Saputra Graha Jaya, dimana bunyi dalam akta tersebut, bertentangan dengan fakta yang terjadi

Halaman 28 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

## 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

dilapangan, hal itu dapat dilihat dari isi perjanjian dengan Dewan Pengurus Korpri Kota Salatiga telah berakhir pada bulan Juni 2014, dengan tidak adanya legalitas Penggugat sebagai wakil PT. Satria Saputra Graha Jaya, maka Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk menggugat dalam perkara aquo, untuk itu sudah sepatutnya secara hukum Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima;

5. Bahwa bila dilihat dari Posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sesuai apa yang menjadi posita gugatannya, karena tidak ada relevansi sama sekali dengan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Dimana dalam uraian Posita tidak terlihat sama sekali adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat. Dan justru apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dalam hal memiliki tanah tersebut telah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku. Dengan tidak menggambarkan secara jelas bentuk perbuatan melawan hukum bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat. Maka sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima;

Bahwa dalil dalam gugatannya, Penggugat pada pokoknya menyatakan: "...terbukti dan tidak terbantahkan telah terjadi adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I ... dst". Menanggapi pernyataan ini, Tergugat I hanya ingin menyatakan bahwa pernyataan tersebut sangat ceroboh dan gegabah. Untuk diketahui, mengenai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam pasal 1365 sampai dengan 1380 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Secara umum, unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diungkap oleh Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum (PT. Citra Adi Bakti, 2005. Hal: 10-14) adalah:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Dari unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka hal apa sajakah yang telah dilakukan oleh Para Tergugat yang masuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Apakah perbuatan Para Tergugat Menjual HGB milik Tergugat kepada Pihak Lain masuk dalam kategori PMH?, apakah Jual Beli tersebut merupakan suatu kesalahan?, apakah ada hubungan kausal antara kerugian Penggugat dengan perbuatan Tergugat I?

Halaman 29 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

## 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)



Semua pertanyaan di atas, tidak satu pun terurai dan terjawab dalam surat gugatan Penggugat. Lalu, apa yang mendasari Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II terbukti dan tidak terbantahkan melakukan perbuatan melawan hukum?. Berdasar hal di atas, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat secara nyata mengandung ketidak-jelasan (*obscuur libel*).

Selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutus dalam putusan dengan Amar sebagai berikut::

- a. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima;
- c. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;

**DALAM KONVENSI;**

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi juga dimasukan dalam Konvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat menyangkal dan menolak dalil-dalil Gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Bahwa, benar pada tanggal, 21 Maret 2013 antara Turut Tergugat dengan PT. Satria Saputra Graha Jaya telah melakukan Penanda tangan Perjanjian Nomor : 26/30/DPK Salatiga/III/2013 junto 49/PPKS/III/2013 tentang perjanjian mendirikan bangunan rumah Perumahan diatas tanah yang telah dimiliki Anggota Korpri Kota salatiga, Pihak Korpri Kota salatiga/DPK Korpri diwakili oleh Drs. Agus Rudianto, MM dan pihak PT. Satria Saputra Graha Jaya diwakili oleh direktur utama Ir. Bagus A. Rico Yudiantoro, mendirikan bangunan rumah diatas tanah yang telah dimiliki Anggota Korpri Kota Salatiga;
4. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat pada point 2 dalil gugatannya, pada dasarnya tidak semua anggota Korpri konsumen Perumahan Prajamulya Argomulyo dalam pembayarannya menggunakan Program FLPP, karena pembayaran bisa dilakukan tunai/cash selain Konsumen mengajukan program pembiayaan FLPP, yaitu kridit Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sehingga bagi konsumen yang pembayarannya cash tidak terikat oleh bank pemberi FLPP manapun (vide BTN);
5. Bahwa bagi para konsumen yang pembayaran cash tidak terikat dengan keberadaan dari pemberian kridit melalui Bank FLPP, sehingga setelah

Halaman 30 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt



dilakukan pembayaran menjadi Hak sepenuhnya kepada Para Konsumen Perumahan;

6. Bahwa para konsumen Perumahan Prajamulya dalam hal melakukan pembelian bangunan dapat dengan pembayaran secara cash/Tunai kepada PT. Satria Saputra Graha Jaya, dan kredit melalui bank FLPP, tetapi alangkah naifnya Penggugat meminta kewajibannya, tetapi terhadap bangunan perumahan banyak yang bermasalah tidak sesuai spesifikasi bangunan dan banyak terwujud secara layak sebagai sebuah bangunan Perumahan layak huni, sehingga dengan kata lain penggugat hanya menuntut yang menurut Penggugat sebagai haknya, tanpa mengabaikan kewajibannya yang harus dilakukan penggugat, mendirikan bangunan rumah sesuai dengan perjanjian dengan Turut Tergugat sebagai kepanjangan tangan anggota Korpri konsumen perumahan;
7. Bahwa anggota Korpri dalam hal ini Konsumen Perumahan Prajamulya menerima hak atas tanahnya sesuai keputusan Walikota Salatiga sesuai keputusan Walikota Salatiga tentang pelepasan barang Milik Daerah berupa sebagian tanah milik Pemerintah Kota Salatiga Hak Pakai Nomor 27 Kelurahan randuacir;
8. Bahwa Penggugat berdasarkan perjanjian dengan Turut Tergugat adalah sebagai pihak yang melakukan pembangunan rumah diatas tanah yang menjadi hak Konsumen, dan akan menerima pembayaran apabila rumah telah selesai dibangun;
9. Bahwa Penggugat telah melaporkan Tergugat III yaitu personilnya sebagai pengawas lapangan, kepada pihak Kepolisian atas laporan dugaan penggelapan uang PT. Satria Saputra Graha Jaya, dan sampai saat ini Laporan tersebut belum selesai karena Tergugat III (Sumyani) tidak diketahui keberadaannya (Dalam Daftar Pencarian Orang oleh Polisi/DPO), dan perkara ini akibat dari tidak ada pertanggung jawaban dari Tergugat III kepada Penggugat sehingga hal ini merugikan Turut Tergugat baik secara materiil maupun immateril;
10. Untuk dalil-dalil gugatan yang selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya Turut Tergugat tetap menolaknya;
11. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat, maka sangatlah patut dan beralasan hukum untuk menolak atau tidak dapat diterima Gugatan yang diajukan oleh Penggugat;



## DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Konvensi juga dimasukkan dalam Rekonvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi masih mempunyai beban kewajiban pembayaran yang harus dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi, yaitu atas penggunaan dana uang muka pembangunan perumahan Prajamulya oleh Tergugat Rekonvensi, yakni dengan rincian sebagai berikut:
  - Kelebihan pemakaian uang muka tersebut dihitung sebesar 345 Unit x Rp.896.350,- Rp.309.240.750,-
  - Pada tahun 2018 Tergugat Rekonvensi telah mengembalikan Rp.48.000.000,- sehingga kekurangan yang harus dibayar sebagai kewajiban Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp.261.240.750,- (dua ratus enam puluh satu juta dua ratus empat puluh ribu ratus lima puluh rupiah);
3. Bahwa akibat perbuatan Tergugat rekonvensi membawa bawa Penggugat Rekonvensi dalam perkara Pelaporan Tergugat III yaitu personilnya sebagai pengawas lapangan, kepada pihak Kepolisian atas laporan dugaan penggelapan uang PT. Satria Saputra Graha Jaya, dimana sampai saat ini Laporan tersebut belum selesai karena Tergugat III (Sumyani) tidak diketahui keberadaannya (Dalam Daftar Pencarian Orang oleh Polisi/DPO), dan perkara ini akibat dari tidak ada pertanggung jawaban dari Tergugat III kepada Tergugat rekonvensi, dengan pelaporan tersebut menyeret Penggugat kepada hal jatuhnya martabat dan kredibilitas Penggugat Rekonvensi dimata Masyarakat Salatiga, sehingga hal ini merugikan Penggugat Rekonvensi baik secara materiil maupun immateriil;
  - Bahwa secara materiil Penggugat mengalami kerugian dengan tidak dikembalikannya peminjaman uang oleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.261.240.750,- (dua ratus enam puluh satu juta dua ratus empat puluh Ribu ratus lima puluh rupiah);
  - Secara immateriil penggugat mengalami kerugian yaitu turunnya tingkat kepercayaan dan krebilitas Penggugat Rekonvensi apabila diwujudkan dalam bentuk uang adalah uang sejumlah sebesar Rp.261.240.750,- (dua ratus enam puluh satu juta dua ratus empat puluh Ribu ratus lima puluh rupiah);



4. Bahwa untuk supaya Tergugat Rekonvensi tidak ingkar di dalam melaksanakan isi putusan ini, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat lalai di dalam menjalankan isi putusan ini, dapat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya;
5. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi didukung bukti-bukti dan dasar hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) walaupun ada verzet, banding dan kasasi;

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan Turut Tergugat Konvensi serta gugatan Penggugat Rekonvensi di atas, selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus perkara dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;

**DALAM KONVENSI**

- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam Perkara ini;

**DALAM REKONVENSI**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat dalam Konvensi seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan dana pinjaman uang kepada Penggugat rekonvensi/ Turut Tergugat dalam Konvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi membayar kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah uang sebesar Rp.261.240.750,- (dua ratus enam puluh satu juta dua ratus empat puluh Ribu ratus lima puluh rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat rekonvensi membayar kerugian immateriil yang diderita Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.261.240.750,- (dua ratus enam puluh satu juta dua ratus empat puluh Ribu ratus lima puluh rupiah) yang harus dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menyatakan Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat Konvensi adalah Pihak Yang beritikad baik;
6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding dan Kasasi;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan isi Putusan ini;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Sekiranya Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sedangkan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Satria Saputra Graha Jaya No.26 tanggal 24 Juli 2018 dihadapan Notaris Bayu Yhuwana, S.H., M.Kn. Notaris Kabupaten Demak, selanjutnya diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi Kutipan Akta Penunjukan dan Kuasa No.28 tanggal 25 Juli 2018 dihadapan Notaris Bayu Yhuwana, S.H., M.Kn. Notaris Kabupaten Demak, selanjutnya diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Satria Saputra Graha Jaya No. AHU-AH.01.03-0226168 tertanggal 26 Juli 2018 yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum, selanjutnya diberi tanda **P-3**;

Halaman 34 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Surat Kuasa Nomor : 236/2/DPK Korpri/I/2012 tertanggal 16 Januari 2012 antara yang Pemberi Kuasa Dewan Pengurus Korpri Kota Salatiga dengan yang Penerima Kuasa PT. Satria Saputra Graha Jaya, selanjutnya diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi Penunjukan Pengembang Perumahan Pegawai Negeri Bagi Anggota Korpri Nomor: 236/10/Rd/DPK Salatiga/IV/2012 tertanggal 2 April 2012 yang dikeluarkan oleh Dewan Pengurus Korpri Kota Salatiga, selanjutnya diberi tanda **P-5**;
6. Fotokopi Persetujuan Prinsip Nomor : 050/499/206 tertanggal 24-09-2012 yang dikeluarkan oleh Walikota Salatiga, selanjutnya diberi tanda **P-6**;
7. Fotokopi Rekomendasi Walikota Salatiga Nomor : 503/611/206 tertanggal 9 Nopember 2012 tentang Izin Lokasi yang dikeluarkan oleh Walikota Salatiga, selanjutnya diberi tanda **P-7**;
8. Fotokopi Perjanjian Mendirikan Perumahan Korpri antara Dewan Pengurus Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) Kota Salatiga dengan PT. Satria Saputra Graha Jaya Nomor : 236/30/DPK SALATIGA/III/2013 Nomor : 49/PPKS/III/2013 tertanggal 21 Maret 2013, selanjutnya diberi tanda **P-8**;
9. Fotokopi Somasi ke-3/Peringatan Terakhir Nomor : 013/SSGJ-S3.PM/II/2020 tertanggal 19 Februari 2020 yang dikeluarkan oleh PT. Satria Saputra Graha Jaya, selanjutnya diberi tanda **P-9**;
10. Fotokopi Surat Kuasa dari Antonius Heru Supriyanto kepada Sumyani tertanggal 3 September 2018, selanjutnya diberi tanda **P-10**;
11. Fotokopi Kwitansi tanda terima dari Bapak Muhammad Arifin (Pembeli Blok H-12 Prajamulya) untuk DP dan tanda jadi pembelian perumahan PNS Prajamulya Blok H-12 Randuacir Argomulyo Salatiga tertanggal 3-9-2018, selanjutnya diberi tanda **P-11**;
12. Fotokopi Kwitansi tanda terima dari Ibu/Bapak M. Arifin untuk pembayaran tambahan pekerjaan Blok H-12 Randuacir Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tertanggal 04-10-2018 penerima Sumyani, selanjutnya diberi tanda **P-12**;
13. Fotokopi kwitansi tanda terima dari Antonius Heru Supriyanto untuk bukti pelunasan Perum. Prajamulya Blok H-12 atas nama Antonius H. S. Ro.75.150.000,00 (tujuh puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 20-10-2018 penerima Sumyani, selanjutnya diberi tanda **P-13**;

Halaman 35 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### 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

14. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli antara Muhammad Arifin sebagai Pihak pertama (pihak I) dengan Sumyani sebagai pihak kedua (pihak II) tentang jual beli 1 (satu) unit rumah di Blok H No.12 Perum. Korpri Praja Mulya Kota Salatiga, tertanggal 28-10-2018, selanjutnya diberi tanda **P-14**;
15. Fotokopi Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Muhammad Arifin tertanggal 11 April 2019, selanjutnya diberi tanda **P-15**;
16. Fotokopi Resume Kasus Pembayaran Konsumen ke Sumyani tanggal 2 Maret 2019 ditandatangani Kristoko Tri Pancoro dan Yohanes Kristanto Wibowo, selanjutnya diberi tanda **P-16**;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-16 masing-masing telah diberi materai yang cukup yang mana bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3 P-9, P-15 dan P-16 telah diperiksa dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-10, P-11, P-12, P-13 dan P-14 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Kristoko Tri Pancoro** yang memberikan keterangan dengan mengucapkan janji pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai adik ipar;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II dan Tergugat III namun tidak ada hubungan keluarga;
  - Bahwa Saksi ikut terlibat dalam PT. Satria Saputra Graha Jaya sejak Saksi ditunjuk sebagai auditor yaitu pada tanggal 17 Januari 2019;
  - Bahwa yang membentuk PT. Satria Saputra Graha Jaya adalah Penggugat;
  - Bahwa kedudukan Penggugat di PT. Satria Saputra Graha Jaya sebagai Direktur;
  - Bahwa sebelumnya Direktur Utamanya adalah Pak Rico;
  - Bahwa ada permasalahan di PT. Satria Saputra Graha Jaya yaitu masalah penggelapan dari konsumen;
  - Bahwa yang dimaksud dengan konsumen adalah Tergugat I;

Halaman 36 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hubungan PT. Satria Saputra Graha Jaya dengan Tergugat I adalah Tergugat I sebagai konsumen PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa PT. Satria Saputra Graha Jaya sebagai developer sejak tahun 2013;
- Bahwa sejak tahun 2013 Saksi ikut terlibat dalam proses pengurusan internal yaitu sebagai wakil investor;
- Bahwa yang dilakukan Saksi sebagai wakil investor adalah hanya dari sisi keuangan yaitu setiap ada dana yang keluar untuk pembangunan;
- Bahwa Saksi aktif sejak menjadi auditor;
- Bahwa ada permasalahan di PT. Satria Saputra Graha Jaya sejak bulan Oktober 2018;
- Bahwa sebelumnya apakah sudah ada masalah atau belum Saksi tidak mengetahuinya karena Saksi mengetahui ada masalah setelah ada audit;
- Bahwa Saksi awalnya mengetahui hal tersebut setelah ada dana masuk transaksi penjualan rumah, tetapi tidak di rekening perusahaan sehingga tidak ditemukan;
- Bahwa PT. Satria Saputra Graha Jaya hanya membangun unit rumah dengan bekerjasama dengan Pemerintah dalam hal ini dengan Korpri;
- Bahwa yang menjadi konsumennya adalah Pegawai Negeri Sipil;
- Bahwa pembayarannya secara cash maupun angsuran dengan cara pembayarannya harus melalui rekening BTN;
- Bahwa menentukan mekanisme pembayarannya sejak PT. Satria Saputra Graha Jaya ada peraturan seperti itu;
- Bahwa konsumen kredit melalui BTN;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat III yaitu sebagai Pengawas Pembangunan;
- Bahwa Tergugat III tidak diberi kewenangan oleh PT. Satria Saputra Graha Jaya untuk menerima transaksi pembayaran dan cicilan konsumen;
- Bahwa Saksi awalnya tidak mengetahui kalau ada konsumen yang pembayarannya lewat Tergugat III, tetapi akhirnya Saksi mengetahui hal tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut pada bulan Oktober 2018;

Halaman 37 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2018 tidak dilakukan kroscek dan di tahun 2019 ketika Saksi sebagai auditor baru ketahuan saat diaudit ada pembayaran tidak melalui rekening BTN;
- Bahwa Tergugat III tidak ada mandat untuk melakukan penerimaan pembayaran;
- Bahwa Tergugat III bukan sebagai pegawai PT. Satria Saputra Graha Jaya karena Tergugat III sebagai pegawai lepas;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat III;
- Bahwa yang dilakukan Tergugat III saat bertemu dengan Saksi yaitu Tergugat III menyatakan kepada Saksi akan mengembalikan uangnya ke PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa Saksi belum pernah bertemu dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat II;
- Bahwa Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah menyerahkan bukti pembayaran dan janji-jani ke Tergugat III;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat berupa fotokopi kwitansi dari Tergugat II dan Saksi hanya mendapatkan fotokopinya saja dari Tergugat II;
- Bahwa dari Tergugat I dan Tergugat III tidak ada bukti kwitansinya;
- Bahwa Saksi sampai sekarang tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat III;
- Bahwa Tergugat III pernah dilaporkan ke Polisi;
- Bahwa terhadap bukti P-11, P-12 dan P-13 berupa fotokopi tanda terima ada stempel PT. Satria Saputra Graha Jaya yang mana yang berwenang dan berhak adalah Direktur Utama dan Direktur;
- Bahwa yang berhak mengeluarkan tanda bukti pembayaran adalah Direktur Utama PT. Satria Saputra Graha Jaya dan ada tanda bukti kwitansi;
- Bahwa dalam hal ini Tergugat I telah menerima pembayaran sejumlah uang dari Tergugat II melalui Tergugat III namun sertifikatnya masih ada di Korpri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa sertifikatnya masih di Korpri;
- Bahwa PT. Satria Saputra Graha Jaya mendapatkan perintah pekerjaan dari Korpri;
- Bahwa ada surat perjanjiannya;

Halaman 38 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### 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 surat perjanjiannya tersebut tahun 2013;
- Bahwa yang bertanda tangan di surat perjanjian adalah Ketua Pengurus Korpri dan Direktur Utama PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa yang menjadi Direktur Utama adalah Pak Rico;
- Bahwa yang menjadi Dewan Pengurus Korpri adalah pak Rudi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Rudi;
- Bahwa Saksi pernah membaca gugatan Penggugat;
- Bahwa Saksi sebagai audit pernah meminta informasi ke BTN;
- Bahwa BTN hanya memberikan bukti transaksi saja;
- Bahwa hanya bukti transaksi saja karena ruang lingkup audit Saksi hanya pembayaran konsumen PT. Satria Saputra Graha Jaya, sehingga yang Saksi tanyakan adalah betulkah ada transaksi dari konsumen yang betul-betul tidak masuk ke BTN;
- Bahwa Saksi meminta informasi ke BTN karena ada perjanjian antara BTN, PT. Satria Saputra Graha Jaya dan dengan siapa lagi Saksi lupa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perjanjian sebagaimana bukti TT-II;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui syarat-syarat untuk mendapatkan kredit dari BTN;
- Bahwa untuk pembayaran secara tunai harus langsung dibayarkan melalui rekening BTN;
- Bahwa konsumen dapat melihat aturan tersebut karena pada saat itu di rumah Blok B No. 1 ditempelkan di tembok, rumah yang sudah dijadikan kantor;
- Bahwa kantor tersebut ada pegawainya yaitu Lika;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, kantor tersebut ada Lika Satiyani dan Tergugat III;
- Bahwa kalau Direktur Utama stay di Kantor tersebut atau tidak Saksi tidak mengetahuinya karena Saksi jarang ke kantor tersebut;
- Bahwa Saksi walau jarang kesitu namun Saksi sering mengikuti perkembangan yaitu sejak tahun 2013 sejak Saksi jadi wakil investor;

Halaman 39 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kakak Saksi sebagai wakil investor sedangkan Saksi ditugasi untuk mengawasi lalu lintas dana untuk memastikan dana tersebut dipergunakan untuk pembangunan dan bahwa investor tersebut jalan;
- Bahwa ketika ada dana yang dikeluarkan maka dana yang dikeluarkan tersebut diberikan ke yang berwenang yaitu pelaksana pembangunan melalui Pak Rico;
- Bahwa pelaksana pembangunan Pak Rico;
- Bahwa prosedur pembangunan Pak Rico sendiri dan ada biro pelaksana;
- Bahwa Tergugat III sebagai pengawas pembangunan tugasnya mengawasi proses pembangunan sesuai dengan spek;
- Bahwa Tergugat III tidak membelanjakan bahan bangunan;
- Bahwa yang membelanjakan bahan bangunan yaitu pelaksana pembangunan semuanya dibawah pak Rico;
- Bahwa audit yang Saksi lakukan tidak terkait dengan tugas Tergugat III kemudian muncul tugas Tergugat III sebagai pengawas lapangan terkait dengan penggelapan, investor dan wakil investor;
- Bahwa tugas Tergugat III adalah mengawasi pembangunan, memastikan spek pembangunan sesuai dengan persyaratan;
- Bahwa perjanjian dengan Korpri, rumah yang dibangun oleh investor diserahkan kepada konsumen dalam keadaan jadi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah dalam perjanjian yaitu dalam menyelesaikan pembangunan ada waktunya diserahkan sampai berapa tahun;
- Bahwa audit yang dilakukan pada tahun 2019 mulai dari pernyataan konsumen teratasi perbankan;
- Bahwa tidak terhadap semua konsumen karena hanya berdasarkan surat pernyataan yang ditandatangani konsumen saat dipertemukan dengan Korpri;
- Bahwa pada saat itu Saksi tidak ada;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena diserahkan dari Korpri ke Saksi melalui Lika Saptiyani;

Halaman 40 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

### 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 Lika Saptiyani sudah tidak menjadi pegawai PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa Lika Saptiyani telah mengundurkan diri;
- Bahwa Saksi lupa kapan Lika Saptiyani mengundurkan diri;
- Bahwa dilapangan Saksi tidak pernah menemukan yang membayar bukan PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa Tergugat III sah direkrut di PT. Satria Saputra Graha Jaya sejak tahun 2013 yaitu sejak awal pembangunan;
- Bahwa yang melaporkan Tergugat III ke Polisi adalah pihak PT. Satria Saputra Graha Jaya dan hasilnya Tergugat III sebagai Tersangka tetapi belum tertangkap, sehingga menjadi DPO;
- Bahwa saat ini Penggugat masih menjabat sebagai Direktur PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa dasar Penggugat sebagai Direktur mengajukan gugatan yaitu atas dasar Direktur Utama Pak Rico memberi kuasa kepada Penggugat untuk menyelesaikan segala permasalahan PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa selain mendapatkan informasi Saksi pernah bertemu dengan konsumen diperumahan;
- Bahwa yang datang pada saat itu Tergugat II dan pak Sholeh;
- Bahwa dari PT. Satria Saputra Graha Jaya yang datang Saksi dan Yohanes Kristanto Wibowo;
- Bahwa acaranya yaitu untuk mencari kesesuaian antara konsumen dengan aslinya;
- Bahwa Saksi pada saat itu hanya melihat copian-nya saja;
- Bahwa sebagai audit hasil temuannya ditemukan bahwa Tergugat I sudah membayar tetapi tidak melalui PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa ada lampiran bukti dari Tergugat II;
- Bahwa PT. Satria Saputra Graha Jaya membangun 275 (dua ratus tujuh puluh lima) unit rumah di Praja Mulia;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah rumah sudah jadi semua atau belum karena bukan lingkup audit Saksi;

Halaman 41 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat III tidak punya kantor karena yang punya kantor hanya Lika Saptiyani;
- Bahwa pembangunan rumah Tergugat I mulai sejak tahun 2015;
- Bahwa sertifikat masih di Korpri karena Saksi mengetahui dari cerita orang;
- Bahwa Saksi mengetahui kredit perumahan ditujukan ke masyarakat berpenghasilan rendah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dengan cap PT. Satria Saputra Graha Jaya yang ada di bukti surat T.1-1 yaitu berupa kwitansi pembayaran;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Tergugat III mendapat perintah dari siapa, karena saat Saksi masuk Tergugat III sudah disitu;
- Bahwa Tergugat III tidak punya kantor karena yang punya kantor hanya Lika Saptiyani;
- Bahwa Korpri ada kerjasama dengan PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa kewenangan PT. Satria Saputra Graha Jaya hanya membangun rumah saja dan ketika sudah selesai kami laporkan ke Korpri dan pembayarannya diserahkan kepada Pemerintah;
- Bahwa konsumennya adalah Pegawai Negeri Sipil;
- Bahwa terkait dengan penjualan rumah dari konsumen ada hubungan antara konsumen dengan pemerintah dalam hal ini Korpri;
- Bahwa setelah rumah selesai dan ada konsumennya maka pembayarannya bukan kewenangan PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa bukti pembayaran dari konsumen ke Bank diserahkan ke Lika Saptiyani sebagai Pegawai Admin Proyek Korpri;
- Bahwa hubungan hukum Penggugat selaku Direktur PT. Satria Saputra Graha Jaya terhadap pengajuan gugatan ini karena seharusnya Kami yang menerima pembayaran dari konsumen;
- Bahwa sepengetahuan saksi bahwa hanya ada perjanjian dari PT. Satria Saputra Graha Jaya dengan Korpri;
- Bahwa sedangkan konsumen hubungannya dengan Korpri saja;
- Bahwa prosedur pembayarannya ketika bangunan sudah selesai maka pembayaran dilakukan oleh Pemilik atau konsumen atas kapling-kapling;
- Bahwa dalam perkara ini yang bermasalah adalah bangunan di H-12;

Halaman 42 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### 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 pembangunannya mulai tahun 2015;
- Bahwa di Blok H-12 dibangun rumah type 36;
- Bahwa pemiliknya adalah Tergugat I;
- Bahwa yang menentukan pembayaran cash atau kredit adalah konsumen;
- Bahwa untuk perkara ini rumah Tergugat I belum selesai pembangunannya;
- Bahwa pembayaran dimulai setelah selesai pembangunan;
- Bahwa kalau di kredit pembayarannya juga sama;
- Bahwa untuk harga rumah di H-12 type 36 harganya Rp75.150.000,00 (tujuh puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa pembayarannya bisa kredit atau cash yang mana Kami menerima pembayaran Rp75.150.000,00 (tujuh puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa PT. Satria Saputra Graha Jaya menerima pembayaran melalui Bank;
- Bahwa urusan kredit dengan konsumen melalui Bank dan PT. Satria Saputra Graha Jaya menerima harga rumah saja;
- Bahwa di unit H-12 belum menerima pembayaran apa-apa;
- Bahwa ketika rumah sudah jadi maka PT. Satria Saputra Graha Jaya akan menghubungi Korpri dan konsumen yang mana akan ada berita acara serah terima yang ditandatangani oleh PT. Satria Saputra Graha Jaya dengan konsumen, tetapi hal tersebut dilakukan ketika sudah ada pembayaran baik kredit maupun cash dan Kami tetap menerima uang dari Bank seharga 1 (satu) unit rumah, karena urusan cash atau kredit urusan konsumen dengan Bank;
- Bahwa cara pembayarannya dari BTN ditransfer ke rekening PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa yang membuktikan kalau konsumen sudah membayar lunas yaitu konsumen membawa bukti transfer kemudian rumah diserahkan ke konsumen;
- Bahwa mengenai rumah H-12 harusnya jadi kapan bukan ruang lingkup Saksi;
- Bahwa rumah H-12 belum jadi karena merubah bentuk bangunan yang seharusnya type 36 menjadi type lebih dari 36;

Halaman 43 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hal tersebut seharusnya tidak diperbolehkan;
- Bahwa rumah tersebut belum jadi dengan jangka waktu yang lama karena ada kenaikan BBM tahun 2015 sehingga biaya yang dibutuhkan PT. Satria Saputra Graha Jaya tinggi sekali dan ketika PT. Satria Saputra Graha Jaya mengajukan perubahan spek ke Pemerintah dan di acc hanya bagian belakang saja dan disetujui semua unit dan Kami menunggu lama, sehingga terbengkalai lama;
- Bahwa konsumen rumah H-12 belum membayar karena bangunan rumah belum selesai;
- Bahwa Tergugat II selaku tangan kedua akan merubah spek, sepengetahuan Saksi kalau dilakukan over kredit bukan urusan PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa pemilik tidak bisa merubah spek karena semuanya harus sesuai spek;
- Bahwa terkait dengan audit yang dilakukan oleh Saksi terhadap rumah H-12 ditemukan ada pembayaran rumah belum jadi dari Tergugat II ke Tergugat I;
- Bahwa pembayarannya lebih dari Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa ada 5 (lima) kwitansi dalam pembayaran itu;
- Bahwa pembayarannya mulai tahun 2018 tanggalnya lupa;
- Bahwa kwitansi yang pertama pembayaran unit H-12;
- Bahwa yang tandatangan adalah Tergugat III;
- Bahwa setelah Saksi mengetahui ada pembayaran di H-12 tersebut Saksi tidak mengkroscek ke Tergugat I karena Saksi menghubungi Tergugat I tidak pernah bisa dan pada saat Saksi kroscek kelapangan yang Saksi temui hanya Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II beli dari Tergugat I;
- Bahwa di unit H-12 ditemukan struktur rumah yang belum jadi yang mana struktur awal dari PT. Satria Saputra Graha Jaya merupakan type 36, selanjutnya ada yang merubah struktur namun yang membangun siapa Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Tergugat I sepakat rumah dibangun oleh PT. Satria Saputra Graha Jaya dasarnya adalah perjanjian antara PT. Satria Saputra Graha Jaya dengan Korpri;

Halaman 44 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### 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 mengenai apakah ada klausul dari PT. Satria Saputra Graha Jaya yang menyatakan kalau rumah belum jadi tidak diperbolehkan untuk dialihkan ke orang lain atau tidak Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa untuk kwitansi penerimaan dari Tergugat I ke Tergugat II, Saksi melihat dan menerima kwitansinya dari Tergugat II;
- Bahwa Saksi pernah membaca perjanjian dengan korpri;
- Bahwa seingat Saksi dalam perjanjian ada klausul yang menyatakan ada jangka waktu dari pembangunan pertama sampai jadi dan diserahkan kepada konsumen, tetapi tidak bisa diperpanjang;
- Bahwa dari laporan audit ternyata rumah H-12 belum selesai karena ada kenaikan BBM, hal ini bukan urusan Tergugat I;
- Bahwa urusan antara Tergugat I dengan PT. Satria Saputra Graha Jaya hanya mengenai kesepakatan rumah dibangun saja;
- Bahwa setiap ada progress pembangunan selalu diberitahukan oleh PT. Satria Saputra Graha Jaya kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada jangka waktu kira-kira terminya kapan;
- Bahwa dari audit Saksi menemukan bahwa rumah sudah di oper kepada pihak ketiga yaitu Tergugat II;
- Bahwa dalam hal ini PT. Satria Saputra Graha Jaya mengalami kerugian dalam hal prestasi bangunan Kami;
- Bahwa apabila bangunan belum selesai maka konsumen berhak tidak membayar;
- Bahwa ketika rumah belum jadi dan dioperkreditkan tidak boleh hal tersebut ada aturannya yaitu aturan yang baku dalam jual beli rumah;
- Bahwa Saksi belum pernah bertemu dengan Tergugat I sehingga Tergugat I tidak pernah mengakui kepada Saksi kalau sudah mengoper rumahnya ke Tergugat II;
- Bahwa PT. Satria Saputra Graha Jaya hanya terikat ke Korpri saja bukan ke konsumen;
- Bahwa PT. Satria Saputra Graha Jaya hanya mengurus bangunan saja dan tidak mengurus sertifikat;

Halaman 45 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang harus dikerjakan oleh PT. Satria Saputra Graha Jaya ada 345 (tiga ratus empat puluh lima) unit rumah;
  - Bahwa PT. Satria Saputra Graha Jaya belum menerima pembayaran rumah sejumlah 345 (tiga ratus empat puluh lima) oleh Korpri;
  - Bahwa PT. Satria Saputra Graha Jaya mendapatkan dana dari konsumen yang membayar setiap rumah yang sudah jadi;
  - Bahwa PT. Satria Saputra Graha Jaya ada investornya;
  - Bahwa pembangunan rumah dimulai sejak ada progress dari PT. Satria Saputra Graha Jaya jadi PT. Satria Saputra Graha Jaya membangun dulu unit rumah, setelah unit rumah jadi baru ada dana dari konsumen;
  - Bahwa tidak harus jadi sejumlah 345 (tiga ratus empat puluh lima) dulu;
  - Bahwa hubungan dengan konsumen yaitu setelah unit rumah jadi konsumen wajib membayar;
  - Bahwa untuk pembayaran 1 (satu) unit rumah yang sudah jadi tidak ada akses dari Korpri karena semua langsung dibayarkan ke rekening PT. Satria Saputra Graha Jaya karena PT. Satria Saputra Graha Jaya mempunyai rekening BTN sendiri;
  - Bahwa untuk perjanjian bangunan unit rumah H-12 masuk dalam tahap mana Saksi tidak mengetahuinya;
  - Bahwa Tergugat I merupakan konsumen PT. Satria Saputra Graha Jaya untuk membangun rumah;
  - Bahwa perjanjiannya yaitu unit rumah jadi dibangun dulu baru dibayar;
  - Bahwa Tergugat I telah menjual rumah kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan PT. Satria Saputra Graha Jaya;
  - Bahwa oleh karena unit rumah H-12 speknya sudah berubah maka PT. Satria Saputra Graha Jaya tidak bisa meneruskan pembangunannya;
  - Bahwa setelah selesai pembangunan ada laporan pertanggungjawaban ke Korpri;
2. Saksi **Yohanes Kristanto Wibowo** yang memberikan keterangan dengan mengucapkan janji pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai adik ipar;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;

Halaman 46 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat III namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi mengetahui Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat III waktu di proyek;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa Tergugat III sebagai pengawas lapangan;
- Bahwa Penggugat sebagai direktur di PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa PT. Satria Saputra Graha Jaya bergerak dalam bidang pembangunan developer;
- Bahwa mengenai apakah Tergugat III bekerja di PT. Satria Saputra Graha Jaya, Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa PT. Satria Saputra Graha Jaya bekerjasama dengan Korpri untuk membangun rumah di Perum Korpri Praja Mulia dan Tergugat I adalah sebagai konsumen;
- Bahwa mengenai hal tersebut ada perjanjiannya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa ada perjanjian antara PT. Satria Saputra Graha Jaya dengan Korpri;
- Bahwa hubungan antara Tergugat I dengan Korpri adalah Tergugat I sebagai konsumen yang ada perjanjiannya dengan Korpri;
- Bahwa tanah yang dibangun milik Tergugat I;
- Bahwa letak tanah di unit rumah H-12 luasnya Saksi tidak mengetahuinya dan yang Saksi tau typenya 36;
- Bahwa hubungan antara Tergugat I dengan Korpri adalah Tergugat I merupakan Pegawai Negeri Sipil;
- Bahwa unit rumah yang dibangun ada 345 (tiga ratus empat puluh lima) unit;
- Bahwa yang melakukan semua pembangunan tersebut adalah PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan pelaksanaan perjanjian antara PT. Satria Saputra Graha Jaya dengan Korpri, karena Saksi melakukan audit awal tahun 2019;
- Bahwa setekah dilakukan audit ada temuan awalnya ada surat pernyataan dari Korpri mengenai adanya rumah yang dibayarkan oleh konsumen tetapi tidak masuk rekening PT. Satria Saputra Graha Jaya, kemudian Saksi

Halaman 47 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### 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

mengkroscek memang benar uang pembayaran rumah belum masuk ke rekening PT. Satria Saputra Graha Jaya;

- Bahwa semuanya ada 40 (empat puluh) konsumen;
- Bahwa dari 40 (empat puluh) unit rumah tersebut semuanya belum melakukan pembayaran;
- Bahwa dalam perkara ini salah satunya atas nama Antonius;
- Bahwa selanjutnya yang Saksi lakukan dengan Saksi Kristoko Tri Pancoro melakukan konfirmasi dan turun kelapangan untuk ke rumah Tergugat I dan ternyata rumah belum jadi dan disitu ada Pak RT yang menyatakan rumah adalah sudah menjadi milik Tergugat II;
- Bahwa Saksi selanjutnya ke rumah Pak RT dan disitu mengundang Tergugat II, kemudian Saksi diberi fotokopi kwitansi pembayaran rumah oleh Tergugat II;
- Bahwa nilai rumah yang sudah disepakati sebesar Rp75.150.000,00 (tujuh puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa dalam bukti kwitansi Tergugat II sudah membayar uang sejumlah Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa uang pembayaran sesuai kwitansi tersebut tidak masuk ke PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa SOP yang Saksi ketahui yaitu pembayaran cash maupun kredit dibayar ke rekening PT. Satria Saputra Graha Jaya di Bank Tabungan Negara (BTN);
- Bahwa mekanisme pembayaran secara cash yaitu pembayaran cash ke rekening yang ditunjuk PT. Satria Saputra Graha Jaya di BTN, kemudian ada tanda terima pelunasan yang ditandatangani oleh Direktur PT. Satria Saputra Graha Jaya tentang pelunasan, selanjutnya tanda pelunasan diberikan ke Korpri untuk minta sertifikat;
- Bahwa mekanisme pembayaran secara kredit yaitu pembayaran kredit konsumen membayar ke BTN sendiri kemudian Bank yang akan meneruskan ke PT. Satria Saputra Graha Jaya dan hal inipun harus ada bukti pembayarannya;
- Bahwa yang membayar konsumen sendiri;
- Bahwa untuk pembayarannya dilakukan setelah unit rumah jadi;

Halaman 48 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### 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 untuk unit rumah milik Tergugat I belum jadi yang mana rumah tersebut pembangunannya baru 50 % (lima puluh persen);
- Bahwa PT. Satria Saputra Graha Jaya belum memenuhi kewajibannya menyelesaikan unit rumah H-12;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan proses pengerjaan rumah H-12 sesuai dengan perjanjian;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada perjanjiannya berapa lama rumah tersebut harus jadi;
- Bahwa yang Saksi dapatkan setelah pada tahun 2019 melakukan audit adalah yang Saksi ketahui hanya sebatas data-data yang sudah dibayar dan belum dibayar;
- Bahwa saat Saksi akan melakukan audit, lihat progress di PT, setelah ada kejelasan pembayaran konsumen karena sudah 1 (satu) tahun tidak ada pembayaran masuk, padahal sudah banyak yang selesai, lalu ada surat pernyataan dari Korpri ternyata Tergugat I sudah membayar tetapi tidak ditemukan di rekening PT. Satria Saputra Graha Jaya, setelah Saksi turun ke lapangan ternyata banyak yang sudah melakukan pembayaran ke Tergugat III yang pada saat itu akan dilanjutkan pembangunannya ternyata rumah sudah proses jual beli;
- Bahwa yang Saksi ketahui bahwa perjanjian yang ada adalah perjanjian antara PT. Satria Saputra Graha Jaya dengan Korpri hanya pembangunannya saja dan kalau dengan konsumen tidak ada;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa pembayaran konsumen harus membayar sendiri melalui rekening PT. Satria Saputra Graha Jaya, selanjutnya setelah pembayaran ada bukti pembayaran dan rumah sudah dibangun 100% (seratus persen) dari PT. Satria Saputra Graha Jaya yang ditandatangani oleh direktur, selanjutnya oleh konsumen bukti pelunasan dibawa ke korpri untuk pengambilan sertifikat;
- Bahwa bagi yang membayar lunas rata-rata rumahnya sudah jadi;
- Bahwa setelah audit dilakukan ternyata ditemukan ada yang sudah membayar tetapi masuk ke pribadi Tergugat III, tidak ke rekening PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa kwitansi yang Saksi terima dari Tergugat III yang tandatangan Tergugat II;

Halaman 49 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa Tergugat III adalah hanya pengawas pembangunan;
- Bahwa saat saksi konfirmasi Tergugat III tidak ada;
- Bahwa total ada 27 (dua puluh tujuh) rumah yang pembayaran dari konsumen masuk ke Tergugat III;
- Bahwa konsumen mengetahui sejak awal bahwa pembayaran rumah tersebut lewat PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa yang diberikan oleh PT. Satria Saputra Graha Jaya ketika konsumen sudah membayar adalah berupa tanda bukti pembayaran yang ditandatangani oleh Direktur PT. Satria Saputra Graha Jaya, selanjutnya oleh konsumen, tanda bukti pembayaran tersebut oleh konsumen untuk mengambil sertifikat Korpri;
- Bahwa sejak awal Tergugat I belum melakukan kewajibannya membayar ke PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa PT. Satria Saputra Graha Jaya akan melanjutkan pembangunan seandainya ada kesanggupan membayar;
- Bahwa Saksi menerima kwitansi bukti pembayaran dari Tergugat II di rumah Pak Antoro;
- Bahwa ada 4 (empat) kwitansi;
- Bahwa yang menyerahkan uang pembayaran adalah Tergugat II;
- Bahwa yang menerima pembayaran adalah Tergugat III;
- Bahwa Tergugat III mengakui telah menerima pembayaran dari Tergugat I untuk rumah H-12;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengenal Tergugat III karena Tergugat III mengaku sebagai orang atau perwakilan PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat III;
- Bahwa di blok H-12 belum ada perubahan type;
- Bahwa Saksi terakhir kali melihat pada akhir tahun 2018;
- Bahwa Saksi tidak bisa menjawab karena bukan ranah Saksi atas pertanyaan seandainya Tergugat II membayar apakah dari PT. Satria Saputra Graha Jaya sanggup melanjutkan pembangunan atau tidak;

Halaman 50 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tindakan yang dilakukan oleh PT. Satria Saputra Graha Jaya atas perbuatan Tergugat III yaitu sudah melaporkan Tergugat III ke polisi awal tahun 2019 dan sudah jadi tersangka tetapi tidak ditemukan;
- Bahwa Saksi sudah melakukan audit saat Tergugat III dilaporkan ke Polisi;
- Bahwa Saksi tidak mengerti pada awal tahun 2019 bagaimana status Tergugat III;
- Bahwa PT. Satria Saputra Graha Jaya tidak mengurus sertifikat;
- Bahwa PT. Satria Saputra Graha Jaya melakukan pembangunan terhadap unit-unit rumah sejak awal tahun 2013 yang mana progresnya dilakukan perblok dulu;
- Bahwa dalam pembangunannya dilakukan terlebih dahulu baru pembayaran kemudian;
- Bahwa PT. Satria Saputra Graha Jaya melakukan pekerjaan tidak harus dibayar lunas dulu;
- Bahwa Saksi membenarkan yang membuat bukti surat P-16 tentang resume pembayaran ke Tergugat III;
- Bahwa pada point 3 tertulis ada 5 (lima) unit rumah dimana Tergugat III sendiri sebagai pelaksana lanjutan pekerjaan dan Tergugat III tidak terlibat dalam pelaksanaan hal tersebut diketahui oleh Saksi dari Saksi Kristoko Tri Pancoro yang melakukan konfirmasi ke PT. Satria Saputra Graha Jaya dan bertemu dengan Tergugat III sendiri dan mengetahui ada resume;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat P-15 karena Saksi ikut dan yang tandatangan dihadapan Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai rumah H-12 sudah berganti type menjadi bukan type 36 lagi atau tidak;
- Bahwa ada perjanjian antara investor dengan PT. Satria Saputra Graha Jaya karena PT. Satria Saputra Graha Jaya yang membiayai adalah investor;
- Bahwa pembiayaan pembangunan rumah yang membiayai adalah investor;
- Bahwa Saksi mendapatkan data konsumen yang bermasalah dari Korpri;
- Bahwa sertifikat atas nama Tergugat I saat pengecekan masih di Korpri;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa blok H-12 sudah ada jual beli tetapi sertifikat belum dikeluarkan;

Halaman 51 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### 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 Korpri akan mengeluarkan sertifikat ke konsumen setelah konsumen membayar lunas dan ada tanda bukti pembayaran dari PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa tidak ada bukti transfer dari Tergugat II ke PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa Saksi bukan sebagai karyawan swasta di PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa hubungan antara Saksi dengan Penggugat adalah Penggugat sebagai direktur;
- Bahwa yang menggugat dalam perkara ini adalah direktur PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa di PT. Satria Saputra Graha Jaya selain ada direktur juga ada direktur utama;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat mendapat kuasa dari siapa dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi mengetahui ada perjanjian antara Korpri dengan PT. Satria Saputra Graha Jaya namun isinya Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa audit yang saksi lakukan adalah awalnya ada surat pernyataan dari Korpri yang menyatakan ada konsumen sudah melakukan pembayaran tidak masuk ke rekening PT. Satria Saputra Graha Jaya, kemudian Saksi diminta Penggugat membantu audit Saksi Kristoko Tri Pancoro untuk mengaudit dan mendapatkan temuan tersebut, kemudian Saksi dan Saksi Kristoko Tri Pancoro mencocokkan dengan rekening koran di PT. Satria Saputra Graha Jaya lalu di kroscek ke lapangan;
- Bahwa hasilnya dilapangan setelah Saksi mengkroscek Saksi dan Saksi Kristoko Tri Pancoro bertemu dengan Tergugat II dan Tergugat II menyatakan bahwa Tergugat II telah membeli dari Tergugat I;
- Bahwa pembayarannya masuk ke Tergugat III;
- Bahwa Tergugat III sebagai pengawas pembangunan dari Korpri;
- Bahwa Saksi sudah bertemu dengan Tergugat III dan Tergugat III mengaku sudah menerima pembayaran dari konsumen yang sudah menjual rumah;
- Bahwa sesuai kwitansi yang Saksi terima, Tergugat II sudah membayarkan melalui kuasa Tergugat I ke Tergugat III;

Halaman 52 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai bukti surat T.1-1.c ada stempel dari PT. Satria Saputra Graha Jaya yang mana stempel PT. Satria Saputra Graha Jaya memang seperti itu tetapi asli atau tidak Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi dengan adanya kwitansi dan ada nama Tergugat III maka Tergugat III sudah menerima pembayaran tersebut;
- Bahwa uang pembayaran tersebut tidak diserahkan ke PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa setelah di kroscek terhadap Tergugat III terhadap hal tersebut Tergugat III tidak mengakui;
- Bahwa ada unit rumah sebanyak 40 yang belum dibayarkan kalau diuangkan jumlahnya Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- Bahwa dari jumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar) tersebut yang harusnya masuk ke PT. Satria Saputra Graha Jaya sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) yang Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dari yang sudah membayar;
- Bahwa kewajiban Tergugat III harus membayar ke PT. Satria Saputra Graha Jaya sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa dasar yang digunakan untuk melakukan pembangunan adalah hanya sebatas PT. Satria Saputra Graha Jaya mempunyai surat perjanjian kerja;
- Bahwa surat perjanjian kerja tersebut berlaku mulai kapan dan berakhir kapan Saksi tidak mengetahuinya karena Saksi hanya melakukan audit saja;
- Bahwa yang memerintahkan audit adalah direktur;
- Bahwa Penggugat sebagai PT. Satria Saputra Graha Jaya sejak tahun 2018;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mulai kapan rumah tersebut dibangun;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada informasi bangunan mangkrak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapak blok H-12 mulai dibangun;
- Bahwa ada rumah yang datanya Saksi terima bahwa pembangunannya baru 60% (enam puluh persen);
- Bahwa data bentuknya seperti apa Saksi tidak membaca, namun yang Saksi ketahui dibuku saja;
- Bahwa kantornya ada disebelah kiri;
- Bahwa Saksi jarang ke kantor;

Halaman 53 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dikantor ada Bu Wiwik dan Sdri. Lika sebagai admin;
- Bahwa tahun 2018 pembangunan masih berjalan;
- Bahwa Sdri. Lika sudah tidak ada disitu setelah pembangunannya dihentikan sementara;
- Bahwa yang menghentikan pembangunannya adalah Direktur;
- Bahwa Sdri. Lika tidak disitu lagi karena Sdri. Lika mengundurkan diri;
- Bahwa harga unit rumah sebesar Rp75.150.000,00 (tujuh puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah) adalah harga bangunan yang disetor ke PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa sertifikat ada sendiri;
- Bahwa untuk biaya pengurusan tanah yang mengurus Korpri;
- Bahwa ada perjanjian pembangunan kredit dan Saksi pernah melihat tetapi Saksi belum pernah membaca;
- Bahwa untuk FLPP dengan BTN;
- Bahwa Tergugat III sampai dengan sekarang tidak bisa dihubungi dan saat dilaporkan ke Polisi sebagai DPO;
- Bahwa investor PT. Satria Saputra Graha Jaya adalah kakak Saksi;
- Bahwa ada perjanjian antara investor dengan PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa yang bertanda tangan perjanjian antara PT. Satria Saputra Graha Jaya dengan Korpri adalah Direktur Utama;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bukti dari Turut Tergugat mengenai pinjam uang muka;
- Bahwa ada cap dari PT. Satria Saputra Graha Jaya, Saksi mengetahuinya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah cap itu benar dari PT. Satria Saputra Graha Jaya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi Kristoko Tri Pancoro dan Saksi Yohanes Kristanto Wibowo tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi slip setoran Bank Jateng, selanjutnya diberi tanda **T.I-1.a**;

Halaman 54 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi slip setoran Bank Jateng, selanjutnya diberi tanda **T.I-1.b**;
3. Fotokopi kwitansi bukti pembayaran pelunasan Perum Praja Mulya Blok H-12 tertanggal 20-10-2018, selanjutnya diberi tanda **T.I-1.c**;
4. Fotokopi legalisir sertifikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Salatiga, selanjutnya diberi tanda **T.I-2**;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.I-1.a sampai dengan T.I-2 masing-masing telah diberi materai yang cukup yang mana bukti surat bertanda T.I-1.c telah diperiksa dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda T.I-1.a, T.I-1.b dan T.I-2 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi kwitansi pembayaran tambahan pekerjaan belakang Blok H-12 Prajamulya Randuacir Argomulyo Salatiga tertanggal 27-9-2018, selanjutnya diberi tanda **T.II-1**;
2. Fotokopi kwitansi pembayaran biaya tambahan pekerjaan blok H-12 tanggal 28-9-2018, selanjutnya diberi tanda **T.II-2**;
3. Fotokopi kwitansi pembayaran biaya tambahan pekerjaan blok H-12 tanggal 04-10-2018, selanjutnya diberi tanda **T.II-3**;
4. Fotokopi nota pembayaran bahan, selanjutnya diberi tanda **T.II-4**;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-4 masing-masing telah diberi materai yang cukup yang mana bukti surat bertanda T.II-1, T.II-2, T.II-3 dan T.II-4 telah diperiksa dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan, selanjutnya diberi tanda **TT-1**;
2. Fotokopi perjanjian kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Dewan Pengurus Kota Korps Pegawai Republik Indonesia Kota Salatiga dan PT. Satria Saputra Graha Jaya tentang penyediaan dukungan KPR BTN Sejahtera, selanjutnya diberi tanda **TT-2**;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TT-1 sampai dengan TT-2 masing-masing telah diberi materai yang cukup yang mana bukti surat bertanda TT-1 dan TT-2 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Halaman 55 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Agustono** yang memberikan keterangan dengan mengucapkan janji pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat III namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi mengetahui Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena waktu itu Saksi punya hubungan dengan pemborong bernama Sumyani (Tergugat III), karena rumah isteri Saksi di Perum Korpri diborongkan Tergugat III tetapi bangunan baru 30% (tiga puluh persen) Tergugat III menipu dan lari, namun sebelum Tergugat III lari Saksi pernah menemui Tergugat III dan Tergugat III mengatakan kalau uangnya sudah habis nanti menunggu hasil penjualan rumah dan Tergugat III minta tolong ke Saksi untuk mencari pembeli untuk rumah H-12 tetapi sebelum Saksi mencari pembeli Sdri. Lika yang ada di kantor perumahan itu mengatakan kalau sudah ada pembelinya dan Saksi tidak mengetahui bagaimana prosesnya, selang satu hari Saksi menemui Tergugat III menanyakan bagaimana pembangunan renovasi di rumah istri Saksi kok terbengkalai;
- Bahwa rumah isteri Saksi ada di Blok B-16;
- Bahwa rumah isteri Saksi progresnya tidak bermasalah hanya renovasinya yang bermasalah karena belum jadi;
- Bahwa rumah isteri Saksi tidak bangun awal tetapi renovasi;
- Bahwa yang merenovasi adalah Tergugat III;
- Bahwa hal ini termasuk rumah di Blok H-12;
- Bahwa rumah di Blok H-12 kontraktornya adalah Tergugat III;
- Bahwa isteri Saksi membayar kepada Tergugat III uang sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian uang sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk membayar rumah dan Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk renovasi;

Halaman 56 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya rumah sudah jadi;
- Bahwa membelinya dengan Tergugat III;
- Bahwa membelinya pada tahun 2013;
- Bahwa harga rumah tersebut sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa rumah yang dibeli ada hubungannya dengan Korpri;
- Bahwa Saksi belum membayar lunas untuk rumah dan renovasi, karena Saksi baru membayar sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa yang direnovasi di bagian belakang yang ada sisa tanah ditambah bangunan dan di dag;
- Bahwa renovasinya sama dengan rumah di H-12;
- Bahwa yang membeli dan merenovasi rumah di H-12 adalah Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut dari Tergugat III;
- Bahwa Tergugat I membeli rumah di H-12 pada tahun 2018;
- Bahwa luas tanah di blok H-12 adalah 72 M<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi);
- Bahwa bangunannya type 36;
- Bahwa pada saat Tergugat I membeli rumah di blok H-12 typenya masih 36;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui membeli dengan harga berapa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II;
- Bahwa rumah di Blok H-12 membeli dari Tergugat III;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut dari Tergugat III;
- Bahwa Saksi pernah lewat di depan rumah blok H-12;
- Bahwa kondisinya terbengkalai, hanya ada keliling tembok dan dibelakang di dag;
- Bahwa rumah di blok H-12 tidak ada yang menempati;
- Bahwa yang membangun PT. Satria namun kepanjangannya Saksi tidak ingat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat III bekerjasama dengan PT. Satria;

Halaman 57 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui Tergugat III jabatannya apa;
- Bahwa tidak ada penjanjian hitam diatas putih pada waktu renovasi rumah antara isteri Saksi dengan Tergugat III;
- Bahwa pembayaran untuk rumah dan renovasi ada tanda terimanya dan ada tanda tangan Tergugat III;
- Bahwa untuk pembayarannya yang menerima Tergugat III;
- Bahwa tidak ada pihak lain yang mendatangi dan memperlmasalahkan pembayarannya;
- Bahwa sertifikat rumah sudah ada dan yang menyerahkan sertifikat adalah Tergugat III;
- Bahwa penyerahan tersebut dilakukan dirumah;
- Bahwa sertifikat sudah di isteri Saksi;
- Bahwa menerima sertifikat dari Tergugat III antara tahun 2013 dan tahun 2014;
- Bahwa kantor Tergugat III berada di Perum Korpri Praja Mulya;
- Bahwa yang dimaksud PT. Satria adalah PT. Satria Saputra Graha Jaya atau bukan Saksi tidak mengetahuinya karena yang Saksi ketahui hanya PT. Satria;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa Tergugat III sebagai pegawai PT. Satria, karena kalau kesana ada sertifikat banyak di mobil Tergugat III;
- Bahwa yang Saksi ketahui tentang rumah di blok H-12 adalah setelah pembayaran rumah di blok H-12, tukang-tukang dirumah isteri Saksi dipindahkan ke rumah di blok H-12 untuk mengejar supaya cepat selesai, lalu pindah kerumah isteri Saksi lagi, tetapi belum selesai Tergugat III lari lagi karena banyak masalah;
- Bahwa masalahnya adalah pembangunan belum selesai Tergugat III sudah tidak punya uang;
- Bahwa nasabah semua lari ke Tergugat III karena sudah tertipu oleh Tergugat III;
- Bahwa Saksi sudah bayar ke Tergugat III tetapi belum lunas karena masih ada kekurangan;
- Bahwa rumah di blok H-12 belum ada sertifikatnya;

Halaman 58 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### 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 apakah ada masalah dengan PT apa tidak Saksi tidak mengetahuinya karena sepengetahuan Saksi masalah dengan Tergugat III saja;
- Bahwa pembangunan rumah di blok H-12 sudah 30% (tiga puluh persen);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada yang suvey ke rumah blok H-12 atau tidak;
- Bahwa untuk renovasi rumah isteri Saksi diteruskan sendiri oleh Saksi;
- Bahwa rumah di blok H-12 baru dibangun 30% (tiga puluh persen) oleh Tergugat III;
- Bahwa pembangunannya tahun 2018;
- Bahwa pembangunannya pertama dibangun standart dulu, lalu dibeli oleh Tergugat II, sudah ada bangunan dulu lalu dibongkar untuk diganti;
- Bahwa Tergugat II sudah membayar bangunan dan renovasi tetapi belum lunas;
- Bahwa sampai dengan sekarang belum jadi termasuk rumah asal;
- Bahwa sudah dikerjakan baru berdiri batu bata sekeliling;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah rumah isteri Saksi ada perjanjian dengan Korpri dan ada kewajiban termasuk larangan-larangan tertentu misalnya rumah tidak boleh dialihkan dulu sebelum rumah selesai dikerjakan;
- Bahwa isteri Saksi membeli rumah secara tunai;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa penyerahkan sertifikat lewat Tergugat III karena Tergugat III dipercaya untuk menagih nasabah dari PT.;
- Bahwa rencananya untuk ditingkat dan didepan akan dibangun warung;
- Bahwa dulu masih dipondasi;
- Bahwa yang Saksi lihat kondisi rumah di blok H-12 adalah sudah dirubah dari aslinya;
- Bahwa awal rumah isteri Saksi adalah type 36 baru kemudian direnovasi;
- Bahwa yang menjual rumah H-12 ke Tergugat II adalah Tergugat III;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Tergugat III mendapat mandat dari pemilik rumah H-12 yaitu Tergugat I;
- Bahwa Saksi belum pernah bertemu dengan Tergugat I;
- Bahwa perubahan blok H-12 rumah belum jadi;

Halaman 59 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

### 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 mengenai renovasi sudah ada batu bata sekeliling rumah standart lalu dibeli oleh Tergugat II;
  - Bahwa setelah dijual ke Tergugat II maka dibangun lagi sesuai permintaan Tergugat II;
  - Bahwa pembangunannya belum jadi, baru di dag belakangnya;
  - Bahwa setelah di dag Saksi melihat rumah belum jadi;
  - Bahwa pembayaran rumah isteri Saksi secara kontan lewat Tergugat III;
2. Saksi **Kumaidi** yang memberikan keterangan dengan mengucapkan janji pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III namun Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
  - Bahwa Saksi tau dengan Turut Tergugat;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III karena Saksi dulu ada hubungan pekerjaan yang berhubungan dengan pembangunan di perumahan Praja Mulya;
  - Bahwa awalnya tahun 2013 pertama Saksi ikut PT. Satria Saputra Graha Jaya sebagai bos borong, lalu Saksi keluar. Selanjutnya Saksi masuk lagi untuk mengerjakan pembangunan yang kedua rumah di perum Korpri Praja Mulya;
  - Bahwa mengerjakan bangunan rumah di Perum Korpri Praja Mulya di Argo Mulya Kota Salatiga;
  - Bahwa awalnya Saksi membangun 10 (sepuluh) rumah, lalu tidak dilanjutkan atau putus ditengah jalan karena Saksi kehabisan modal;
  - Bahwa yang dikerjakan adalah rumah type 36;
  - Bahwa yang memodali adalah Saksi sendiri;
  - Bahwa Saksi memodali sendiri karena Saksi memborong perorangan, rumah selesai baru uang dibayarkan;
  - Bahwa sewaktu Saksi membangun rumah tidak ada perjanjian, hanya lisan saja dengan direktur PT. Satria Saputra Graha Jaya yaitu Pak Rico;
  - Bahwa rumah 10 (sepuluh) unit yang Saksi kerjakan selesai semua;

Halaman 60 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui rumah tersebut milik siapa saja;
- Bahwa untuk menyelesaikan rumah ada tempo waktunya yaitu selama 3 (tiga) bulan;
- Bahwa 10 (sepuluh) rumah yang Saksi bangun selesai semuanya;
- Bahwa setelah Saksi menyelesaikan 10 (sepuluh) unit rumah tersebut lalu Saksi berhenti dan diteruskan oleh Pak Rico;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa diteruskan oleh Pak Rico karena Saksi sering kesitu;
- Bahwa Saksi kembali lagi 3 (tiga) tahun kemudian yaitu pada tahun 2016 dan masuk situ ada pemborong yaitu Sumyani (Tergugat III);
- Bahwa hubungan Tergugat III dengan Pak Rico adalah Tergugat III sebagai staf Pak Rico;
- Bahwa yang mengajak Saksi masuk disitu adalah Tergugat III;
- Bahwa setelah masuk lagi selanjutnya disitu Saksi meneruskan membangun 6 (enam) unit rumah yaitu blok I No.26-30, blok J-9 dan blok M-4;
- Bahwa saat Saksi meneruskan membangun 6 (enam) unit rumah tersebut semuanya baru 30% (tiga puluh persen);
- Bahwa semua rumahnya type 36;
- Bahwa untuk 6 (enam) unit rumah yang Saksi bangun selesai semuanya;
- Bahwa tidak ada perjanjian tertulis sebelum meneruskan membangun 6 (enam) unit rumah tersebut, semuanya lisan dengan Tergugat III;
- Bahwa semua sudah dibayar karena rumah sudah selesai dibangun, selanjutnya diserahkan ke PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa terhadap rumah yang sudah Saksi bangun tersebut Saksi dibayar untuk tiap rumah tidak sama antara Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) sampai dengan Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa yang membayar ke Saksi setelah rumah selesai Saksi bangun adalah Tergugat III;
- Bahwa semuanya dibayar kontan;
- Bahwa tidak ada tanda terima pembayaran bangunan rumah secara tunai;
- Bahwa kalau ada komplain konsumen ke kantor;

Halaman 61 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui rumah di blok H-12 belum menjadi miliknya Tergugat I, menurut informasi yang Saksi terima rumah tersebut dijual ke Tergugat II yang menjual adalah Tergugat III;
- Bahwa yang Saksi ketahui transaksi jual beli tersebut dilakukan di kantor yang hardir pada saat transaksi adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa rumah blok H-12 dijual sekitar tahun 2017, namun Saksi tidak mengetahui rumah tersebut laku dengan harga berapa;
- Bahwa rumah tersebut baru jadi sekitar 30% (tiga puluh persen) sampai 35% (tiga puluh lima) persen;
- Bahwa perkembangan rumah blok H-12 blum clear antara Tergugat I dengan Tergugat II karena sertifikat belum diserahkan ke Tergugat II;
- Bahwa sebabnya Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah pembangunannya dilanjutkan apa tidak karena Saksi sudah bekerja di tempat lain;
- Bahwa pembangunan rumah blok H-12 baru 30% (tiga puluh persen) sampai 35% (tiga puluh lima) persen karena yang Saksi lihat rumah tersebut baru dipasang bata naik keliling belum ada atapnya;
- Bahwa untuk typenya sama yaitu type 36;
- Bahwa rumah blok H-12 awalnya yang membangun Tergugat III;
- Bahwa pada saat Tergugat II membeli sudah ada bata naik dan yang membangun orang PT;
- Bahwa untuk membangun rumah menjadi 100% (seratus persen) membutuhkan waktu 1 (satu) bulan;
- Bahwa rumah di blok H-12 sampai sekarang belum jadi 100% (seratus persen) karena masih 40% (empat puluh persen);
- Bahwa Saksi tidak ada komunikasi dengan PT. Satria Saputra Graha Jaya, karena Saksi hanya bekerja dan yang menawari Tergugat III bukan PT. Satria Saputra Graha Jaya;
- Bahwa pembangunan rumah blok H-12 sampai sekarang belum selesai atau masih mangkrak;
- Bahwa Saksi dulunya terlibat dengan para Tergugat dan Turut Tergugat pada tahun 2013;

Halaman 62 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

### 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 pada saat tahun 2013 selesai semua membangun 10 (sepuluh) rumah;
- Bahwa pembayaran terhadap 10 (sepuluh) rumah yang selesai dibangun sudah dibayarkan semua oleh pak Rico;
- Bahwa saat pertama kali langsung berhubungan dengan pak Rico;
- Bahwa staf Pak Rico adalah Tergugat III dan Sdri. Lika;
- Bahwa Saksi ikut membangun yang kedua kalinya di Praja Mulya pada tahun 2016 sampai dengan tahun 2017;
- Bahwa Saksi masuk kedua kalinya berhubungan langsung dengan Tergugat III;
- Bahwa di blok I No.26-30, blok J-9 dan blok M-4 ada pemborong lain yang berhubungan dengan Tergugat III;
- Bahwa ada yang membangun baru 30% (tiga puluh persen) lalu Saksi yang meneruskan;
- Bahwa pembangunan pada tahap kedua selesai semuanya;
- Bahwa Saksi mengetahui rumah blok H-12 dan kenal dengan bos borongnya yaitu Retno lalu dihandle oleh Tergugat III;
- Bahwa setelah itu ada pemborong lain yaitu pak Rujito;
- Bahwa sekarang ini belum selesai pembangunannya, pindah ke blok I;
- Bahwa blok I dengan blok H-12 satu jalan;
- Bahwa awalnya bos borong yang mengerjakan rumah blok H-12 adalah retno namun tidak selesai, lalu diborongkan ke Tergugat III lalu tidak selesai lagi dan selanjutnya diborongkan ke Rujito (tenaga tetap Tergugat III);
- Bahwa bos borong Rujito mulai mengerjakan tahun 2017;
- Bahwa bos borong Retno berhubungan langsung dengan pak Rico;
- Bahwa ada surat perintah kerja dari Pak Rico dengan Korpri;
- Bahwa bos borong Rias dan Tergugat III adalah orangnya Pak Rico;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa rumah di Praja Mulya banyak yang dijual ke orang lain;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat sekitar tahun 2017 selesai membangun blok I waktu menagih Tergugat III;

Halaman 63 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### 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 di Perum Praja Mulya sering ada yang datang atau berkunjung yaitu dari DPR, Pemkot dan Korpri yang sering ke lapangan;
- Bahwa waktu Saksi mengerjakan disitu Saksi berhubungan dengan orangnya Pak Rico;
- Bahwa kondisi rumah blok H-12 sesuai spesifikasi type 36;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau rumah blok H-12 sudah dibeli oleh Tergugat II;
- Bahwa rumah tersebut dibeli oleh Tergugat II pada tahun 2017;
- Bahwa Saksi tidak melihat apakah rumah blok H-12 tersebut sudah dibangun lagi atau belum karena setelah Saksi selesai mengerjakan di blok I Saksi langsung pergi;
- Bahwa pembangunan rumah blok H-12 baru selesai 30% (tiga puluh persen);
- Bahwa jual beli rumah antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan kondisi rumah belum jadi;
- Bahwa Saksi tidak melihat pembayarannya;
- Bahwa Saksi mengetahui rumah sudah dijual dari Tergugat III;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Penggugat baru 1 (satu) kali;
- Bahwa Saksi lupa kapan;
- Bahwa waktu pertama kali membangun belum ada Pak Rico, setelah Saksi membangun yang kedua disitu ada Pak Rico;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi Agustono dan Saksi Kumaidi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Manimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap objek gugatan oleh Majelis Hakim pada hari **Jum'at** tanggal **25 September 2020**, dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut:

1. Bahwa lokasi objek sengketa terletak di Perum Korpri Praja Mulya Blok H-12 Kelurahan Randuacir Kecamatan Argomulyo Kota Salatiga dengan batas-batasnya:
  - Sebelah Utara : Tanah dan rumah Blok H-15;
  - Sebelah Timur : Tanah dan rumah Blok H-11;
  - Sebelah Selatan : Jalan perumahan;
  - Sebelah Barat : Tanah dan rumah Blok H-13;

Halaman 64 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa objek sengketa berupa bangunan rumah yang belum jadi dan dalam keadaan kosong;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi telah mengajukan kesimpulan secara tertulis yang disampaikan pada persidangan tanggal **2 Nopember 2020**;

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

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;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban dan setelah dicermati oleh Majelis Hakim ternyata dalam jawaban tersebut telah diajukan eksepsi, oleh karena hal itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut sebelum dipertimbangkan mengenai pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*);
2. Eksepsi gugatan prematur;
3. Eksepsi gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);
4. Eksepsi mengenai posita gugatan Penggugat tidak terlihat adanya perbuatan melawan hukum;
5. Eksepsi mengenai adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Halaman 65 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat diatas adalah diperkenankan keberadaannya, hal ini sebagaimana tersirat dalam ketentuan Pasal 136 HIR yaitu *"Sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh Pihak Tergugat, terkecuali yang mengenai kewenangan Hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara"*;

Menimbang, bahwa hal tersebut ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.935K/Sip/1985 bahwa eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara (M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hal.428);

Menimbang, bahwa selanjutnya **Majelis Hakim akan mempertimbangkan poin-poin eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat** secara sekaligus sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalil **eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat angka 1** yang pada pokoknya menyebutkan bahwa eksepsi gugatan Penggugat mengalami kurang pihak, dimana dalam gugatan Penggugat tidak mengikut sertakan Bank BTN Capem Salatiga sebagai pihak yang ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa **terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat angka 1 tersebut Penggugat dalam repliknya memberikan tanggapan** yang pada pokoknya Penggugat tahu siapa yang "dirasa" telah melanggar hak subjektifnya, merugikan dirinya dan melanggar hukum. Bahwa, Penggugat berhak memilih siapa saja yang dijadikan Tergugat. Bahwa, berdasarkan data dan fakta yang diperoleh Penggugat pihak yang harus ditarik sebagai Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat secara materiil, sedangkan Turut Tergugat karena terkait adanya hubungan hukum yang terikat kerjasama pembangunan perumahan KORPRI Praja Mulya. Bahwa dalam perkara *a quo* tidak perlu menggugat Bank BTN, karena tidak merugikan Penggugat, bahkan sebagai mitra usaha yang saling menguntungkan sehingga tidak perlu ditarik sebagai pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa **terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat angka 1 tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya** sebagai berikut:

Halaman 66 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa materi eksepsi yang berkaitan kekurangan pihak dalam kontruksi sebuah gugatan (*Plurium Litis Consortium*) adalah adanya subyek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subyek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak;

Menimbang, bahwa kekurangan subyek hukum ini juga berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formal sebuah gugatan;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dalam eksepsinya menerangkan mengenai gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik BTN sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, selanjutnya Penggugat menanggapi eksepsi tersebut dalam repliknya bahwa Penggugat memiliki hak untuk menarik siapa saja untuk menjadi pihak dalam perkara *a quo*, atas eksepsi ini Majelis Hakim mengacu pada jawab-jawab hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I adalah adanya perjanjian mendirikan perumahan Korpri antara Dewan Pengurus Kota Korps Pegawai Republik Indonesia Kota Salatiga dengan PT. Satria Saputra Graha Jaya sebagaimana disebutkan dalam posita angka 1 gugatan Penggugat, yang mana Tergugat I adalah anggota Korpri yang mendapatkan fasilitas pembangunan perumahan yang dibangun oleh PT. Satria Saputra Graha Jaya sebagaimana disebutkan dalam posita angka 4 gugatan Penggugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam posita angka 3 gugatan Penggugat dijelaskan adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Bank BTN dan pihak konsumen/Pegawai Negeri maka bagi Pegawai Negeri yang mengambil perumahan wajib melakukan pembayaran dengan cara mentransfer ke Bank BTN Capem Salatiga, rekening atas nama PT. Satria Saputra Graha Jaya tanpa kecuali, setelah ada bukti transfer Penggugat baru menerbitkan tanda terima resmi yang ditandatangani Direktur Utama, sehingga tidak ada pembayaran tunai kepada Penggugat atau kepada siapapun yang mengatasnamakan Penggugat, agar tidak terjadi penyimpangan-penyimpangan dikemudian hari. Dari uraian tersebut dihubungkan dengan replik Penggugat yang menyatakan bahwa Korpri ditarik sebagai Turut Tergugat karena terkait adanya hubungan hukum yang terikat kerjasama pembangunan perumahan KORPRI Praja Mulya dan BTN tidak ditarik sebagai pihak karena tidak merugikan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut tidaklah beralasan karena BTN juga mempunyai hubungan hukum yang sama dengan Korpri terkait dengan pembangunan perumahan bagi anggota Korpri yang merupakan program FLPP, yaitu merupakan program pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah, supaya bisa mengakses kredit kepemilikan rumah (KPR)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui Bank Pemerintah sebagaimana dijelaskan dalam posita 2 gugatan Penggugat yang dalam hal ini dibangun oleh PT. Satria Saputra Graha Jaya;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut maka Majelis Hakim berpendapat agar perkara ini menjadi terang berkaitan dengan dalil atau peristiwa hukum gugatan Penggugat maka penting menarik BTN sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya BTN sebagai salah satu pihak dalam perkara *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan secara formal gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal sebuah gugatan, sehingga dengan demikian maka **eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat angka 1 tersebut dikabulkan**;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas yang pada pokoknya eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat beralasan hukum dikabulkan, sehingga terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

## DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim telah dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan mengenai pokok perkara, sehingga terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On Vankeljik Verklard*);

## DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi diajukan guna menuntut hal-hal yang dipandang oleh pihak Tergugat konvensi dapat diajukan bersamaan dengan gugatan konvensinya yang mana sifat dari gugatan rekonvensi adalah gugatan yang bersifat asesoir, dengan kata lain untuk dapat dipertimbangkannya suatu gugatan rekonvensi apabila telah pula dipertimbangkan pokok gugatan dalam konvensi atau gugatan konvensinya telah memenuhi syarat formal suatu gugatan;

Halaman 68 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dari uraian diatas, dihubungkan dengan pertimbangan dalam perkara gugatan konvensi ternyata Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dalam gugatan konvensi tersebut tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan atau terdapat kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga terhadap gugatan konvensi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga dengan tidak diterimanya gugatan konvensi tersebut berakibat terhadap gugatan reconvensi tidak perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sehingga terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat I Reconvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Reconvensi/Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat Reconvensi/Turut Tergugat Konvensi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **DALAM KONVENSI dan REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi tidak dapat diterima (*Niet On Vankeljk Verklard*), maka kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya ketentuan dalam Pasal 136 HIR serta peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI**

##### **DALAM KONVENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

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

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Vankeljk Verklard*);

##### **DALAM REKONVENSI**

- Menyatakan gugatan Penggugat I Reconvensi, Penggugat II Reconvensi dan Turut Tergugat Reconvensi tidak dapat diterima;

##### **DALAM KONVENSI dan REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.646.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Salatiga pada hari **Senin** tanggal **9 November 2020** oleh Kami, Yesi Akhista, S.H. sebagai Hakim Ketua, Ari Listyawati, S.H., M.H. dan Yustisia Permatasari, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Salatiga Nomor : 45/Pdt.G/2020/PN Slt tanggal 8 Juni 2020, putusan tersebut pada hari **Senin** tanggal **16 November 2020** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh E. M. Dwi Anggorowati, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Salatiga, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Kuasa Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Kuasa Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi dengan tanpa kehadiran Tergugat III;

Hakim-Hakim Anggota,

ttd

Ari Listyawati, S.H., M.H.

ttd

Yustisia Permatasari, S.H.

Hakim Ketua

ttd

Yesi Akhista, S.H.

Panitera Pengganti

ttd

E. M. Dwi Anggorowati

## Rincian biaya :

1. B. Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. B. Proses/ATK	: Rp	50.000,00
3. B. Panggil	: Rp	1.045.000,00
4. B. PNBP	: Rp	50.000,00
5. B. Pemeriksaan Setempat	: Rp	435.000,00
6. B. Sumpah	: Rp	20.000,00
7. B. Materai	: Rp	6.000,00
8. B. Redaksi	: Rp	10.000,00
		Rp 1.646.000,00

dengan huruf : (satu juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah)

Halaman 70 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Slt