



PUTUSAN

Nomor : 152/PDT.G/2018/PN.DPK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Nazmiyah Sayuti, beralamat di Kompleks Timah Blok AA No.1, RT 003/012, Kel. Tugu, Kec.Cimanggis - Depok, bertindak untuk dan atas nama pribadi yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**.

Melawan:

1. PT. INTI KARSA DAKSA, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut Hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan hukum di Jakarta, beralamat di Jl. Duren Tiga No. 18, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL Tbk, selaku Bank Pemberi fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang beralamat di Bursa Efek Jakarta Building Tower I, Lantai dasar unit 13 Kawasan Niaga Terpadu Sudirman, Jl. Jend Sudirman Kav 52-53, Jakarta 12190, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. PT DINAMIKA ALAM SEJAHTERA, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan menurut hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan hukum di Depok, beralamat di di Jl. Boulevard, Perumahan Grand Depok City, Sektor Anggrek I, Blo D.01-01, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. PT. SANUBARI MANDIRI REALTINDO (SMR), suatu Perseroan Terbatas yang berkedudukan di beralamat di Jl. Boulevard, Perumahan Grand Depok City, Sektor Anggrek I, Blok D.01-01, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**.

Untuk selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV secara bersama-sama disebut sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat berkas perkara;

Halaman 1 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah meneliti bukti-bukti permulaan yang diajukan di persidangan;

Tentang Duduk Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 05 Juli 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 16 Juli 2018 dengan nomor Register 152/PDT.G/2018/PN.DPK telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat yang berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah terikat dalam sebuah perjanjian sebagaimana dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah/Kavling dan Bangunan Rumah dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Nomor : 076/IKD/PA/Kaw-KKDR/SPPJB/01.2003 tertanggal 22 Januari 2003, dengan luas tanah seluas 237 M2, Luas Bangunan 55 M2, Sektor Melati, Blok F4 Nomor 01 di Kompleks Perumahan Kota Kembang Depok Raya (sekarang dikenal sebagai Perumahan Grand Depok City, yang terletak di Kota Depok, Provinsi Jawa Barat), selanjutnya disebut sebagai Perjanjian);
2. Bahwa dalam Perjanjian telah disepakati bahwa Penggugat (Ibu Nazmiyah Sayuti) akan membeli tanah/kavling dan bangunan milik Tergugat I (PT. Inti Karsa Daksa) dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank Artha Graha (Tergugat II);
3. Bahwa adapun harga penjualan tanah/kavling dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam perjanjian adalah sebesar Rp. 221.310.000,00 (Dua ratus dua puluh satu juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah). Berkaitan dengan perjanjian tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam perjanjian, terhitung sejak tanggal 22 Januari 2003 tanggal dimana perjanjian ditandatangani hingga terakhir membayar bulan Januari 2005 (Akibat berhentinya pembangunan rumah oleh TERGUGAT I) dengan jumlah total sebesar Rp. 157.830.000,- (Seratus lima puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh rupiah), dengan rincian :
 - a. Melalui Tergugat I dalam Perjanjian Pasal 3 Ayat (1) sebesar Rp.53.000.000,- (Lima puluh tiga juta rupiah), sebagai berikut:
 - Pembayaran ke-1 tanggal 22 Desember 2002 = Rp. 1.000.000,-
 - Pembayaran ke-2 tanggal 27 Desember 2002 = Rp. 7.000.000,-
 - Pembayaran ke-3 tanggal 09 Januari 2003 = Rp. 45.000.000,-

Halaman 2 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.



- Pembayaran ke-4 = Rp. 310.000,-

b. Melalui Tergugat II (KPR Bank Artha Graha) sebesar Rp. 104.520.000,- (seratus empat juta lima ratus dua puluh ribu rupiah).

4. Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (1) dalam Perjanjian disebutkan bahwa, penyelesaian pembangunan rumah diatas tanah/kavling yang dibeli selambat-lambatnya dalam tenggang waktu 6 (enam) bulan, terhitung setelah 14(empat belas) hari sejak permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PENGUGAT disetujui oleh Pihak Bank Artha Graha (Tergugat II);
5. Bahwa dalam Perjanjian tersebut, Penggugat sudah mendapatkan persetujuan dari Bank Artha Graha Cabang Bursa Efek Jakarta (Tergugat II) sebagai Bank Penjamin Fasilitas KPR, selanjutnya penandatanganan dilaksanakan pada tanggal 12 Juli 2002 dan addendum kerja sama pada tanggal 26 Februari 2003;
6. Bahwa oleh karena sejak Penggugat telah mendapatkan persetujuan dari Tergugat II dan juga telah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran sebagaimana diamanatkan dalam perjanjian, **maka mengacu pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) Perjanjian tersebut diatas Pihak Pertama/Penjual, Tergugat I diwajibkan untuk menyelesaikan pembangunan rumah dengan klasifikasi dan kualifikasi sebagaimana dalam perjanjian dan menyerahkan secara fisik kepada Penggugat terhitung 6 bulan 14 hari sejak Penggugat mendapatkan persetujuan Tergugat II untuk Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada tanggal 26 Februari 2003, yakni sekitar akhir September 2003, namun ternyata pada akhir September 2003 bangunan yang dijanjikan belum juga selesai, bahkan hingga Gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Depok bangunan masih belum selesai dan belum diserahkan kepada Penggugat;**
7. Bahwa atas keterlambatan tersebut Penggugat sudah berulang kali mengingatkan/mensomasi Tergugat I agar bangunan yang dijanjikan segera direalisasikan, namun ternyata Tergugat I tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan bangunan sesuai Perjanjian, sehingga **terhitung sejak akhir bulan Januari 2005 akhirnya Penggugat terpaksa menghentikan untuk sementara pembayaran fasilitas KPR kepada Tergugat II;**

Halaman 3 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak menyelesaikan bangunan dan kemudian menyerahkan bangunan dimaksud kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (1) dan Pasal 5 Ayat (5) Perjanjian, maka Tergugat I telah melakukan Wanprestasi. Dan oleh karenanya pada tanggal 28 April 2010, Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat I dan Tergugat II yang didaftarkan di Kepaniteraan Jakarta Selatan dengan Nomor Perkara 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel;
9. Bahwa setelah melalui proses pemeriksaan di Pengadilan, maka pada tanggal 14 April 2011, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menangani perkara tersebut, telah menjatuhkan hukuman, yaitu berupa :
- **Menyatakan Tergugat I telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat;**
 - Menghukum Tergugat I untuk membayar beberapa kerugian kepada Penggugat (Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 349/Pdt.G/2010/Pn.jkt.Sel);
 - Menghukum Tergugat II untuk mematuhi Putusan ini;
 - Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 941.000.000,-.
10. Bahwa pada tanggal 26 April 2011 Tergugat I telah menyatakan permohonan Banding terhadap Putusan Nomor Perkara 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, yaitu dengan nomor perkara Nomor 79/Pdt/2012/PT.DKI. Dan bahwa pada tanggal 21 Juni 2011 Tergugat I telah menyerahkan Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 21 Juni 2011 serta telah diberitahukan dan diserahkan kepada Penggugat serta Tergugat II masing-masing pada tanggal 03 Januari 2012 dan tanggal 29 November 2011;
11. Bahwa pada tanggal 21 Februari 2012 telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta Perkara Banding yang diajukan oleh Tergugat I dengan Nomor Perkara : 79/Pdt/2012/PT.DKI, dimana isi dari Putusan adalah **"Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel"**. Dengan begitu Pengadilan Tinggi Jakarta menyatakan Bahwa Tergugat I (PT. Inti Karsa Daksa) secara Fakta Hukum telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat;

Halaman 4 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa pada tanggal 14 Desember 2012 Tergugat I (In Cassu) sebagai Pembanding (PT. Inti Karsa Daksa) telah mengajukan Permohonan Kasasi, yang kemudian permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 Desember 2012. Dan pada tanggal 10 Maret 2014 Hakim Mahkamah Agung telah memutuskan Perkara Kasasi Nomor 2624 K/Pdt/2012, dimana Amar Putusan tersebut adalah **"Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I (PT. Inti Karsa Daksa) (In Cassu)";**
13. Bahwa dengan dikuatkannya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Jo. Putusan Mahkamah Agung, oleh karena itu pada tanggal 21 September 2015, Penggugat mengajukan Permohonan Eksekusi atas Putusan Perkara Perdata Nomor 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 14 April 2011 Yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dimana Permohonan Eksekusi tersebut diajukan Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dimana isi dari Permohonan Eksekusi tersebut, Penggugat meminta agar Pihak Tergugat I melaksanakan isi Putusan perkara Perdata Nomor 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel sebagaimana yang telah diputus pada tanggal 14 April 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dan sampai dengan gugatan ini diajukan, Para Tergugat menolak melaksanakan Putusan tersebut;
14. Bahwa pada tanggal 21 Juli 2014, Pihak Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan Gugatan Perdata di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah Register perkara Nomor: 421/Pdt.G/2014/Pn.Jkt.Sel;
15. Bahwa pada tanggal 10 Februari 2014, dibacakan Putusan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara Perdata Nomor 421/Pdt.g/2014/Pn.Jkt.Sel, dimana Putusan tersebut adalah : **menyatakan gugatan Tergugat I dan Tergugat III tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);**
16. Bahwa pada tanggal 23 Februari 2015, Tergugat I dan Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya Yones M Sitompul, SH Advokat berkantor di Yohanes Sitompul & Partners telah menyatakan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Perkara Nomor 421/Pdt.G/2014/Pn.Jkt.Sel. Dan pada tanggal 26 Mei 2015 Tergugat I

Halaman 5 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

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

serta Tergugat III memasukkan Memori Banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Bahwa pada tanggal 20 Januari 2016 berdasarkan Putusan No 506/PDT/2015/PT.DKI, Pengadilan Tinggi Jakarta menolak permohonan banding Tergugat I dan Tergugat III, dan mendukung Putusan PN Nomor 421/Pdt.G/2014/Pn.Jkt.Sel. yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

17. Bahwa Para Tergugat selama bertahun-tahun ini tidak mempunyai itikad baik, terus-menerus menolak menyerahkan fisik /rumah dan surat-surat rumah, bahkan berusaha mengusir konsumennya sendiri (Penggugat). Bahkan Tergugat III dan IV dari waktu ke waktu dan sampai sekarang mengirimkan banyak orang untuk menelpon, mengancam, memaksa memasuki rumah dengan lompat pagar, mendatangi Penggugat di rumah untuk mengusir, dan mendatangi beberapa tetangga Penggugat dan menyatakan bahwa rumah telah di buy-back. Lebih jauh lagi **Tergugat I melakukan proses buy-back di luar pengetahuan dan persetujuan dari Penggugat sebagai konsumen**. Tergugat terbukti melakukan *buy-back* dengan tidak menghormati hasil putusan pengadilan;
18. Bahwa sekitar bulan Februari – Maret 2015, pihak yang mengaku mewakili Tergugat IV (**PT. Sanubari Mandiri Realtindo/SMR**) mendatangi Penggugat untuk mengosongkan rumah dalam 1 x 24 jam, melakukan Foto-foto rumah yang ditempati oleh Penggugat, bicara kepada para Tetangga di sekitar rumah yang ditempati oleh Penggugat, dan mengatakan bahwa rumah sudah di-buyback oleh Pihak Tergugat IV (**PT. Sanubari Mandiri Realtindo/SMR**);
19. Bahwa pada tanggal 3 Mei 2018 delapan orang yang mengaku disuruh oleh Tergugat III meloncati pagar rumah yang terkunci hanya untuk mengganggu dengan menempelkan kertas dengan nomor telpon dan nama. Peringatan satpam sama sekali tidak dihiraukan oleh delapan orang ini;
20. Bahwa Penggugat menempati rumah tersebut sejak tahun 2012, dengan niat baik sebagai konsumen, namun dengan kondisi rumah rusak berat, terlantar dimakan rayap, ditumbuhi pohon besar, semak dan tanaman merambat, dan karena itu Penggugat melakukan Renovasi. Lebih jauh lagi fasilitas sumur air tidak tersedia, mesin pompa air tidak tersedia, saluran air kotor tidak tersedia, dan listrik belum dipasang, ditambah lagi plester dinding yang semuanya sangat rapuh, tidak sesuai spesifikasi

Halaman 6 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tercantum dalam surat perjanjian pengikatan jual beli, dimana biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat, **dengan Total Rp. 91.988.825,- (sembilan puluh satu juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah)**, dengan rincian sebagai berikut :

| KETERANGAN | BORONGAN (Rp) | MATERIAL (Rp) | TUKANG (Rp) |
|--|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| • 12 Agustus – 22 September 2012: Pekerjaan pembongkaran, dan perbaikan kerangka atap, plafon yang runtuh, dinding retak, kusen-kusen rusak, lantai rusak, pengecatan dan pemasangan listrik | - | 7.970. 686 | 9.100.100 |
| • 23 September 2012: Jasa borongan pengeboran sumur 3 meter, instalasi pipa dan pompa kecil 125 watt, dan pembelian toren air. | 3.000.000 | 1.500.00 0 | - |
| • 11 September 2012: Pemasangan listrik PLN Rumah Sektor Melati Blok F4 No 1 | 1.029.058 | | |
| • 4 April – 20 April 2013: pekerjaan borongan membuat saluran air kotor, atap bocor, memperbaiki carport amblas, membongkar dan memperbaiki toilet dan kamar mandi. Pembelian material kamar mandi dan pralon. | 4.000.000 | 312.00 0 | - |
| • 3 Maret – 6 Maret 2015: pekerjaan borongan mengganti reng atap satu titik di sebelah kiri yang dirayapi dengan baja ringan, dan pekerjaan memperbaiki dinding dan mengecat | 5.000.000 | - | - |
| • 13 Agustus – 20 Agustus 2015: pekerjaan borongan mengganti reng atap di tiga titik dengan baja ringan, membongkar karpus dan melapis anti bocor, dan pekerjaan instalasi pipa kamar mandi yang macet. | 4.400.000 | - | - |
| 15 Feb – 11 Maret 2017, pekerjaan mengganti atap dengan baja ringan, | Rp 20.440.000 | Rp 3.413.000 | Rp 5.975.000 |

Halaman 7 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.



| | | | |
|---|---|--|---------------------------------------|
| pekerjaan pasang bata/plester, listrik dan pipa air bersih. | | | |
| 23 April – 31 Mei 2017, pekerjaan memperbaiki plester dinding, pasang plafon, pengecatan, dan paving depan. | | Rp 12.239.081 | Rp 13.610.000 |
| TOTAL PERBAIKAN : RP 91.988.825,- | BORONGAN Rp 37.869.058,- | MATERIAL Rp. 25.434.767,- | TUKANG Rp 28.685.000,- |

21. Bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak menyelesaikan bangunan rumah, fasilitas dan infrastrukturnya, dan tidak menyerahkan kepada Penggugat pada waktunya yaitu 6 (enam) bulan terhitung 14 (empat belas) hari sejak permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Penggugat disetujui Oleh Pihak Tergugat II (BANK Artha Graha) serta masih menguasai tanah dan bangunan dan surat-surat yang berkaitan dengan rumah tersebut sampai dengan gugatan ini diajukan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) Jo. Pasal 5 Ayat (1) surat perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah/Kavling dan Bangunan Rumah dengan system Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Nomor : 076/IKD/PA/Kaw-KKDR/SPPJB/01.2003 TERTANGGAL 22 Januari 2003 beserta surat-surat yuridis yang terkait, sejak Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor Perkara 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 79/Pdt/2012/PT.DKI Jo. Perkara Kasasi Nomor 2624 K/Pdt/2012 yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan pengajuan permohonan Eksekusi atas Putusan Nomor 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel sedang dalam proses, dan sampai dengan Gugatan Perdata ini diajukan di Pengadilan Negeri Depok ini, adalah perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1238 BW. Oleh karena itu PENGUGAT memohon agar TERGUGAT dihukum untuk menyerahkan tanah dan beserta rumah atau bangunan dengan luas tanah seluas 237 M2, Luas Bangunan 55 M2, yang terletak di Sektor Melati, Blok F4 Nomor 01 di Kompleks Perumahan Kota Kembang Depok Raya (sekarang dikenal sebagai Perumahan Grand Depok City)- Kota Depok, Provinsi Jawa Barat beserta surat-surat Yuridis yang terkait dengan status kepemilikan rumah tersebut selambat-lambatnya 8 (delapan) hari terhitung sejak

Halaman 8 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.



putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

22. Bahwa atas perbuatan PARA TERGUGAT tersebut berupa Perbuatan Melawan Hukum yang dengan tidak menyerahkan secara fisik tanah dan bangunan tersebut beserta dokumen-dokumen yuridisnya dalam jangka waktu sekian lama, yang mengakibatkan bangunan rumah tersebut menjadi rusak, tidak layak untuk ditempati disebabkan atap bocor dan ambruk, dinding yang berplester buruk yang ditumbuhi pohon dan sebagian besar bangunan dimakan rayap, ditambah lagi ketiadaan listrik, sumur dan mesin pompa air dan saluran air kotor, maka Penggugat melakukan renovasi guna menjadikan bangunan tersebut berfungsi dan layak huni, oleh karena itu Tergugat harus dihukum dengan menggantikan biaya renovasi atau perbaikan rumah yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar **Rp. 91.988.825,- (sembilan puluh satu juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah)**;

23. Bahwa atas perbuatan PARA TERGUGAT tersebut berupa Perbuatan Melawan Hukum yaitu tidak melaksanakan perintah eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Nomor 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karena itu Tergugat harus dihukum dengan membayar kerugian kepada Penggugat sebesar **Rp 168.895.000.00 (seratus enam puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh lima ribu rupiah)**;

24. Bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan pada "Adanya surat yang sah" dan atau "Suatu tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti" sebagaimana disyaratkan ketentuan Pasal 180 HIR untuk dapat dikabulkannya gugatan dengan Pelaksanaan Putusan Terlebih Dahulu walaupun ada Perlawanan/Bantahan, Banding, Kasasi, ataupun upaya-upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bij Voorraad*). Oleh karena itu PENGGUGAT memohon agar gugatan ini dilaksanakan dengan Pelaksanaan Putusan Terlebih Dahulu, supaya PENGGUGAT dapat menempati rumahnya sendiri dengan wajar dan terhormat;

25. Bahwa agar Gugatan ini tidak sia-sia (*Illusoir*), maka PENGGUGAT mohon agar diletakkan Sita-jaminan (*Conservatoir beslag*) terhadap

Halaman 9 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harta kebendaan milik TERGUGAT I yaitu Bangunan Kantor yang terletak di Jalan. Duren Tiga Nomor 18, Jakarta Selatan;

26. Dan Penggugat mohon agar diletakkan Sita-jaminan (*Conservatoir beslag*) terhadap harta kebendaan, beserta Kantor Pemasaran yang ditempati oleh Tergugat III dan Tergugat IV yang terletak di Jl. Boulevard, Perumahan Grand Depok City, Sektor Anggrek I, Blok D 01-01, Kota Depok-Jawa Barat;

27. Bahwa tidak pernah ada Pembatalan Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dengan Nomor : 076/IKD/PA/Kaw-KKDR/SPPJB/01.2003 tertanggal 22 Januari 2003;

28. Menghukum Tergugat I untuk meminta maaf kepada PENGGUGAT dalam 2 (dua) surat kabar harian nasional Suara Merdeka dan Wartakota dengan ukuran 1/8 (satu per delapan) halaman selambat-lambatnya 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap. Dan apabila TERGUGAT I lalai memenuhinya, maka TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.500.000,- perhari keterlambatan sampai dengan TERGUGAT I memenuhinya yang harus dibayarkan secara tanggung renteng, tunai dan seketika;

29. Menghukum Tergugat III PT Dinamika Alam Sejahtera dan Tergugat IV PT. Sanubari Mandiri Realtindo (SMR), untuk meminta maaf kepada PENGGUGAT dalam 2 (dua) surat kabar harian nasional Suara Merdeka dan Wartakota dengan ukuran 1/8 (satu per delapan) halaman selambat-lambatnya 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap, dikarenakan tindakan intimidasi yang dilakukan terhadap Penggugat. Dan apabila TERGUGAT IV lalai memenuhinya, maka TERGUGAT IV dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.500.000,- perhari keterlambatan sampai dengan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV memenuhinya yang harus dibayarkan secara tanggung renteng, tunai dan seketika;

30. Menghukum TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk melaksanakan dan mematuhi Putusan ini;

31. Bahwa mengacu pada Pasal 181 HIR PENGGUGAT mohon agar PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Halaman 10 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

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

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon agar Yth. Ketua Pengadilan Negeri Depok yang mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah/Kavling dan Bangunan Rumah dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Nomor : 076/IKD/PA/Kaw-KKDR/SPPJB/01.2003 TERTANGGAL 22 Januari 2003, antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT tersebut;
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I yang tidak menyelesaikan bangunan rumah, fasilitas dan infrastrukturnya, dan tidak menyerahkan kepada Penggugat pada waktunya yaitu 6 (enam) bulan terhitung 14 (empat belas) hari sejak permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Penggugat disetujui Oleh Pihak Turut Tergugat I (BANK Artha Graha) (In Cassu) serta masih menguasai tanah dan bangunan tersebut sampai dengan gugatan ini diajukan kepada Penggugat pada waktunya yaitu 6 (enam) bulan terhitung 14 (empat belas) hari sejak permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Penggugat disetujui Oleh Pihak Tergugat II (BANK Artha Graha), sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) Jo. Pasal 5 Ayat (1) surat perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah/Kavling dan Bangunan Rumah dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Nomor : 076/IKD/PA/Kaw-KKDR/SPPJB/01.2003 TERTANGGAL 22 Januari 2003, adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum TERGUGAT I untuk memenuhi prestasinya yaitu menyerahkan fisik bangunan dan/atau tanah yang terletak di luas tanah seluas 237 M2, Luas Bangunan 55 M2, Sektor Melati, Blok F4 Nomor 01 di Kompleks Perumahan Kota Kembang Depok Raya (sekarang dikenal sebagai Perumahan Grand Depok City), yang terletak di Kota Depok, Provinsi Jawa Barat beserta surat-surat Yuridis yang terkait dengan status kepemilikan rumah tersebut selambat-lambatnya 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
5. Menghukum Tergugat I untuk menggantikan biaya perbaikan rumah yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp. 91.988.825,-

Halaman 11 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

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

(sembilan puluh satu juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah);

6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat kerugian sesuai Putusan Pengadilan Negeri Nomor 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp 168.895.000.00 (seratus enam puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Perlawanan/Bantahan, Banding, Kasasi ataupun Upaya-upaya Hukum lainnya (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);
8. Menyatakan sah dan berharga Sita-jaminan terhadap harta kebendaan milik TERGUGAT I yaitu Bangunan Kantor yang terletak di Jalan. Duren Tiga Nomor 18, Jakarta Selatan;
9. Menyatakan sah dan berharga Sita-jaminan terhadap harta kebendaan, beserta Kantor Pemasaran yang ditempati oleh Tergugat III dan Tergugat IV yang terletak di Jl. Boulevard, Perumahan Grand Depok City, Sektor Anggrek I, Blok D 01-01, Kota Depok-Jawa Barat;
10. Menghukum TERGUGAT I untuk meminta maaf kepada PENGGUGAT dalam 2(dua) surat kabar harian nasional Suara Merdeka dan Wartakota dengan ukuran 1/8 (satu per delapan) halaman selambat-lambatnya 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap. Dan apabila TERGUGAT I lalai memenuhinya, maka TERGUGAT I dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.500.000,- per hari keterlambatan sampai dengan TERGUGAT I memenuhinya yang harus dibayarkan secara tanggung renteng, tunai dan seketika;
11. Menghukum TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk meminta maaf kepada PENGGUGAT dalam 2 (dua) surat kabar harian nasional Suara Merdeka dan Wartakota dengan ukuran 1/8 (satu per delapan) halaman selambat-lambatnya 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap, dikarenakan Pihak Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan intimidasi kepada Pihak Penggugat. Dan apabila TERGUGAT III DAN TERGUGAT IV lalai memenuhinya, maka TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.500.000,- per hari

Halaman 12 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

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

keterlambatan sampai dengan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV memenuhinya yang harus dibayarkan secara tanggung renteng, tunai dan seketika;

12. Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk melaksanakan dan mematuhi Putusan ini;

13. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, mohon atas putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan pihak yang hadir sebagai berikut :

Penggugat hadir sendiri tanpa didampingi oleh kuasa hukum;

Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV hadir Kuasanya Roni Haryono, SH., Andi Tjahjady, SH. dan Fredi Wilianto, SH., Para Advokat dan Penasihat Hukum pada *Law Office Roni Haryono, S.H. & Partners*, beralamat di Jalan Raya Kalimulya No.23, RT.005 RW.004, Kelurahan Kalimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok 16471 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Depok di bawah Register No. 910/SK/Pdt/2018/PN Dpk (Tergugat I), Register No. 506/SK/Pdt/2018/PN Dpk (Tergugat III), dan Register No. 911/SK/Pdt/2018/PN Dpk (Tergugat IV);

Tergugat II hadir kuasanya Hari Wartono, SH., dan Irsan Razi, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.KUASA/011/DIRUT/VIII/2018 tanggal 20 Agustus 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Depok di bawah Register No. 909/SK/Pdt/2018/PN Dpk dan surat tugas Nomor SK/632/DIRUT/VIII/2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap kedua belah pihak yang berperkara, Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian dengan mempergunakan mekanisme dan prosedur mediasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu pasal 130 HIR dan Perma No. 1 Tahun 2016 tentang Mediasidengan menunjuk Nanang Herjunanto, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Depok, sebagai Mediatorakan tetapi berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Oktober 2018usaha tersebut tidak berhasil, maka kemudian pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dan dimulai dengan membacakan surat gugatan Penggugat;

Halaman 13 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV telah memberikan Jawaban tertulis yang disampaikan pada persidangan tanggal 19 Desember 2018 yang inti jawabannya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I, TERGUGAT III, DAN TERGUGAT IV

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Gugatan Penggugat Sebelumnya Sudah Pernah Diperiksa dan Diputus Oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (*Nebis in Idem*)

1.1. Bahwa pokok gugatan Penggugat adalah menggugat perbuatan Tergugat I yang tidak menyelesaikan dan menyerahkan secara tepat waktu bangunan rumah yang terletak di Perumahan Kota Kembang Depok Raya (sekarang dikenal sebagai Perumahan Grand Depok City) Sektor Melati, Blok F4 Nomor 01, Luas Bangunan 55 M2, Luas Tanah 237 M2 yang pernah dipesan dan dibeli Penggugat berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah/Kavling dan bangunan Rumah Dengan Sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor: 076/IKD/PA/Kaw-KKDR/SPPJB/01.2003 tertanggal 22 Januari 2003 (untuk selanjutnya disebut "Rumah a quo"), sebagaimana terbukti dari Petitum Nomor 3 Gugatan Penggugat;

1.2. Bahwa pokok gugatan tentang keterlambatan pembangunan dan penyerahan Rumah a quo tersebut di atas telah pernah diajukan gugatan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang mana perkara tersebut telah selesai diperiksa dan telah pula mendapat Putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.: 349/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel tanggal 11 April 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.: 79/PDT/2012/PT.DKI tanggal 7 Agustus 2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No.:2624 K/Pdt/2013 tanggal 19 Maret 2014 (dalam perkara antara Nazmiah Sayuti (Penggugat/ Terbanding/ Termohon Kasasi) melawan PT. Inti Karsa Daksa d.k (Tergugat/ Pembanding/ Pemohon Kasasi), yang mana telah diperiksa dan diputusnya pokok gugatan tersebut oleh

Halaman 14 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

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

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut juga telah diakui oleh Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya;

1.3. Bahwa oleh karena materi pokok gugatan Penggugat tentang keterlambatan pembangunan dan penyerahan Rumah a quo telah pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, maka terbukti gugatan Penggugat nebis in idem, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

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

2.1. Bahwa dalam dalil nomor 8 dan 9 gugatannya Penggugat mendalilkan **Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Putusannya telah menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi** karena tidak menyelesaikan dan menyerahkan secara tepat waktu bangunan Rumah a quo berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Perjanjian Jual Beli Tanah/Kavling dan bangunan Rumah Dengan Sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor: 076/IKD/PA/Kaw-KKDR/SPPJB/01.2003 tertanggal 22 Januari 2003, namun dalam petitum nomor 3 gugatannya Penggugat **meminta agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum** atas perbuatannya tersebut;

2.2. Bahwa oleh karena telah jelas-jelas perbuatan Tergugat I yang digugat tersebut adalah perbuatan wanprestasi yang melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (1) Perjanjian Jual Beli Tanah/Kavling dan bangunan Rumah Dengan Sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor: 076/IKD/PA/Kaw-KKDR/SPPJB/01.2003 tertanggal 22 Januari 2003 sebagaimana telah dinyatakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusannya, namun dalam gugatannya Penggugat malah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas perbuatan Tergugat I tersebut, **sehingga jelas terbukti Gugatan Penggugat Kabur (*obscur libels*)**, dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa Pengadilan Negeri Depok Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Dan Mengadili Gugatan Penggugat (Kewenangan Relatif)

Halaman 15 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

Disclaimer

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



- 3.1. Bahwa salah satu pokok gugatan Penggugat sebagaimana dalam dalil nomor 23 Jo. Petitum nomor 6 gugatan Penggugat adalah meminta agar Pengadilan Negeri Depok menghukum Tergugat I untuk melaksanakan isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel (melakukan eksekusi);
- 3.2. Bahwa pelaksanaan eksekusi isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel adalah merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Depok, sehingga Pengadilan Depok tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat yang meminta pelaksanaan eksekusi isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut. Oleh karena itu **mohon agar Pengadilan Negeri Depok memberikan Putusan Sela yang menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat tersebut.**

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa seluruh dalil yang telah diuraikan oleh Tergugat I, III dan IV dalam Eksepsi tersebut di atas adalah juga termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam dalil-dalil dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa **Tergugat I, III dan IV menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya** kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I, II dan IV;
3. Bahwa terlebih dahulu **Tergugat IV secara tegas menolak dalil nomor 18 gugatan Penggugat** yang menyatakan bahwa sekitar bulan Februari-Maret 2015 pihak yang mengaku mewakili Tergugat IV mendatangi Penggugat untuk mengosongkan Rumah a quo dalam 1 x 24 jam, karena dalil Penggugat tersebut benar-benar dalil yang mengada-ada dan tidak masuk akal. Bagaimana mungkin Tergugat IV akan melakukan hal tersebut dikarenakan **Tergugat IV sama sekali tidak mempunyai sangkut paut, hubungan dan kepentingan apapun dalam permasalahan tersebut.** Untuk itu **mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar mengeluarkan dan/atau melepaskan Tergugat IV dari perkara ini;**
4. Bahwa **Tergugat I adalah Perusahaan yang usahanya adalah mengelola dan mengembangkan Perumahan Kota Kembang Depok Raya yang saat ini dikenal sebagai Perumahan Grand Depok City,**

Halaman 16 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang termasuk didalamnya adalah Rumah Sektor Melati Blok F4 Nomor 01, Luas Bangunan 55 M2, Luas Tanah 237 M2 yang pernah dipesan dan dibeli Penggugat berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah/Kavling dan Bangunan Rumah Dengan Sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor: 076/IKD/PA/Kaw-KKDR/SPPJB/01.2003 tertanggal 22 Januari 2003 yang menjadi objek dalam gugatan Penggugat (untuk selanjutnya disebut "Rumah a quo"). Sedangkan **Tergugat III adalah Perusahaan Pengembang yang sejak tahun 2007 secara sah mendapatkan hak dari Tergugat I untuk menggantikan dan/atau meneruskan kedudukan dan usaha Tergugat I** dalam membangun, mengelolah, mengembangkan serta memasarkan seluruh lahan maupun proyek Perumahan yang dimiliki Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian No.14 tanggal 09 Mei 2007, Akta Kuasa Nomor 21 tanggal 28 Januari 2008 dan Akta Kuasa Nomor 22 tertanggal 28 Januari 2008, yang ketiga akta tersebut dibuat oleh dan dihadapan Henny Hendrawati Putradjaja, SH, Notaris di Jakarta;

5. Bahwa benar dalil Penggugat nomor 1 sampai 5 gugatan Penggugat **sepanjang mengenai** antara Tergugat I dengan Penggugat pada tanggal 22 Januari 2003 telah membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah/Kavling Dan Bangunan Rumah Dengan Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor: 076/IKD/PA/Kaw-KKDR/SPPJB/01.2003 tentang perjanjian dimana Tergugat I menjual kepada Penggugat sebidang tanah kavling dan bangunan Rumah a quo yang terletak di Kawasan Kota Kembang Depok Raya yang saat ini dikenal sebagai Kawasan Perumahan Grand Depok City (untuk selanjutnya disebut "PPJB") :

- Luas tanah : 237 M2
- Luas bangunan : 55 M2
- Sektor : Melati
- Blok/Kavling : F4 No.01
- Harga : Rp. 221.310.000,-

6. Bahwa benar Tergugat I telah menerima pembayaran atas pembelian Rumah a quo sebagaimana PPJB dengan cara sebagian melalui uang muka dari Penggugat dan sebagian lainnya melalui cara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang diajukan Penggugat dari Tergugat II, yaitu sebagai berikut:

Halaman 17 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

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

- Booking Fee : Rp. 1.000.000,-
- Uang Muka 1 : Rp. 7.000.000,-
- Uang Muka 2 : Rp. 45.000.000,-
- Uang Muka 3 : Rp. 310.000,-
- Pencairan KPR : Rp. 168.000.000,-

7. Bahwa benar dalam PPJB tersebut Pasal 4 ayat (1) mewajibkan Tergugat I sebagai Penjual untuk menyelesaikan pembangunan Bangunan Rumah a quo di atas tanah kavling yang dibeli Penggugat selambat-lambatnya dalam tenggang waktu 6 (enam) bulan, terhitung setelah 14 (empat belas) hari sejak permohonan KPR Pembeli (Penggugat) disetujui Bank (Tergugat II), dan apabila Tergugat I terlambat dalam menyelesaikan pembangunan Bangunan Rumah a quo sebagaimana Pasal 4 ayat (1) tersebut, maka berdasarkan Pasal 9 ayat (1) PPJB tersebut Tergugat I selaku Pihak Penjual diwajibkan membayar denda keterlambatan kepada Penggugat selaku Pihak Pembeli sebesar 0,5% (setengah promil) / hari keterlambatan, maksimal 5% (lima persen) dari jumlah total harga jual. **Jadi untuk sanksi keterlambatan pembangunan Bangunan Rumah a quo telah diatur secara tegas dan rinci dalam PPJB tersebut;**
8. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada nomor 6 surat gugatannya, dan oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat III menolak keras dalil Penggugat tersebut yang menyatakan bahwa hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Depok bangunan masih belum selesai dan belum diserahkan kepada Penggugat, karena senyatanya meskipun benar Tergugat I terlambat menyelesaikan dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Pasal 4 ayat (1) PPJB, namun **pada sekitar pertengahan bulan Februari 2005 Tergugat I telah menyelesaikan seluruh pembangunan (100%) Bangunan Rumah a quo dan menyerahkannya kepada Penggugat, namun Penggugat tidak bersedia menerima serah terima bangunan Rumah a quo dari Tergugat I, dan yang pasti bangunan tersebut telah ditempati oleh Penggugat sejak tahun 2012 sebagaimana pengakuan Penggugat dalam gugatannya;**
9. Bahwa Tergugat I dan Tergugat III menolak keras dalil nomor 7 gugatan Penggugat yang menyatakan "... *terhitung sejak akhir bulan Januari 2005 akhirnya Penggugat terpaksa **menghentikan untuk sementara pembayaran fasilitas KPR kepada Tergugat II***". Karena dalil Penggugat tersebut terbukti adalah suatu kebohongan belaka dari Penggugat sebagai

Halaman 18 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

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

alasan untuk tidak membayar pembelian Rumah a quo, dengan dasar sebagai berikut:

9.1. Bahwa Penggugat bukan menghentikan sementara pembayaran KPR pembelian Rumah a quo, namun **Penggugat benar-benar menghentikan total secara permanen pembayaran KPR kepada Tergugat II**, karena **sejak akhir Januari 2003 sampai dengan saat ini Penggugat tidak pernah membayar lagi angsuran KPR tersebut**;

9.2. Bahwa **Penggugat telah menolak serah terima bangunan Rumah a quo yang diserahkan oleh Tergugat I pada sekitar pertengahan bulan Februari 2005**. Jikalau memang benar Penggugat menghentikan sementara pembayaran angsuran KPR dikarenakan bangunan Rumah a quo belum selesai, lalu **kenapa Penggugat menolak penyerahan Rumah a quo pada sekitar Februari 2005 tersebut? Dan tidak membayar kembali angsuran KPR tersebut sampai dengan hari ini?** Padahal pada Februari 2005 Rumah a quo telah selesai pembangunannya 100% dan telah siap diserahkan terimakan kepada Penggugat;

10. Bahwa benar dalil nomor 8 sampai dengan 12 gugatan Penggugat **sepanjang mengenai** atas keterlambatan pembangunan Rumah a quo yang tidak sesuai dengan jangka waktu sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 4 ayat (1) PPJB tersebut, Penggugat telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan saat ini perkara tersebut telah memiliki Putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.: 349/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel tanggal 11 April 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.: 79/PDT/2012/PT.DKI tanggal 7 Agustus 2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No.:2624 K/Pdt/2013 tanggal 19 Maret 2014 (dalam perkara antara Nazmiah Sayuti (Penggugat/ Terbanding/ Termohon Kasasi) melawan PT. Inti Karsa Daksa d.k (Tergugat/ Pembanding/ Pemohon Kasasi);

10.1. Bahwa dalam gugatan tersebut, atas perbuatan wanprestasi Tergugat I yang terlambat menyelesaikan pembangunan bangunan Rumah secara tepat waktu sebagaimana ketentuan Pasal 4 ayat (1) PPJB, **Penggugat meminta agar Tergugat I dihukum membayar kerugian yang dialami Penggugat yaitu seluruh uang pembelian**

Halaman 19 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

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)



Rumah a quo yang telah dibayarkan oleh Penggugat, baik seluruh uang muka yang dibayar langsung kepada Tergugat I maupun seluruh uang angsuran KPR yang telah pernah dibayarkan kepada Bank Arta Graha (Tergugat II);

10.2. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan **telah mengabulkan gugatan Penggugat tersebut** dengan menyatakan Tergugat I telah wanprestasi dan menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Penggugat yaitu seluruh uang pembelian yang telah dibayarkan oleh Penggugat;

10.3. Bahwa pokok gugatan Penggugat yang menganggap dan menjadikan seluruh uang yang telah dibayarkan untuk pembelian rumah tersebut sebagai kerugian materiil dan meminta agar:

- Tergugat I membayar seluruh uang pembelian yang telah dibayarkan oleh Penggugat;
- Tergugat I membayar denda maksimal sebesar 5% dari harga rumah tersebut atas keterlambatan pembangunan rumah tersebut;

adalah **jelas harus dipandang dan diartikan** bahwa melalui gugatan tersebut Penggugat telah meminta pembatalan jual beli rumah tersebut, karena dengan demikian **tidak ada satu rupiah pun uang yang dibayar oleh Penggugat untuk membeli rumah tersebut kepada Tergugat I**. Apalagi sebelum mengajukan gugatan tersebut Penggugat telah menghentikan pembayaran angsuran secara tetap dan permanen sejak Januari 2005 serta Penggugat juga telah menolak serah terima Rumah a quo pada pertengahan Februari 2005;

10.4. Bahwa demikian pula Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah mengabulkan gugatan Penggugat tersebut dengan menghukum Tergugat I untuk membayar (mengembalikan) seluruh uang yang telah dibayarkan Penggugat serta membayar denda maksimal kepada Penggugat atas keterlambatan pembangunan Rumah a quo, demi keadilan juga **harus dipandang dan diartikan** bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah membatalkan jual beli Rumah a quo antara Tergugat I dengan Penggugat.

Halaman 20 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.



11. Bahwa benar secara terpisah, kemudian Tergugat I dan Tergugat III menggugat Penggugat, yang mana gugatan tersebut saat ini telah mempunyai Putusan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 421/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel tanggal 03 Pebruari 2015 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 506/Pdt/2015/PT.DKI tanggal 17 Desember 2015;

11.1. Bahwa gugatan tersebut adalah tentang gugatan Tergugat I dan Tergugat III kepada Penggugat yang telah wanprestasi dalam menjalankan Pasal 10 ayat (1) PPJB dengan Tergugat I, yaitu Penggugat wajib membayar angsuran pembelian rumah kepada Bank;

11.2. Bahwa namun dikarenakan pada saat diajukan gugatan tersebut, pada saat yang bersamaan perkara gugatan Penggugat terhadap Tergugat I sebagaimana Perkara Nomor 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel sedang dalam proses pemeriksaan tingkat Kasasi, maka **dengan pertimbangan agar tidak terjadi tumpang tindih Putusan, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan tidak dapat menerima gugatan Tergugat I dan III tersebut.** Jadi Putusan Pengadilan atas gugatan tersebut belum menyentuh dan mempertimbangkan pokok perkara;

11.3. Bahwa dikarenakan kurang lancarnya komunikasi Tergugat I dan III dengan Kuasa Hukumnya dalam perkara tersebut, sehingga **akhirnya Tergugat I dan III baru mengetahui adanya Putusan tingkat Banding perkara tersebut adalah pada sekitar bulan Juli 2018** dan pada saat itu baru diketahui bahwa Putusan tersebut telah *Inkracht van gewijsde* karena tidak ada upaya hukum Kasasi atas putusan Banding tersebut.

12. Bahwa Tergugat I dan III menolak keras dalil nomor 13 gugatan Penggugat yang menyatakan “.... *Dan sampai dengan gugatan ini diajukan* **Para Tergugat menolak melaksanakan Putusan tersebut.**” Karena merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasar dengan alasan sebagai berikut:



- 12.1. Bahwa **Tergugat I dan Tergugat III telah beritikad baik untuk melaksanakan isi Putusan tersebut dengan datang menghadap ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan** guna keperluan tersebut;
- 12.2. Bahwa namun justru sikap Penggugat sendiri yang membuat pelaksanaan isi Putusan tersebut tidak berjalan dengan baik, dimana **Tergugat I dan III telah bersedia membayar seluruh uang pembelian yang telah dibayarkan Penggugat beserta membayar denda keterlambatan maksimal kepada Penggugat dan oleh karenanya akan meminta kembali Rumah a quo yang sampai saat ini masih dikuasai dan dinikmati oleh Penggugat, namun ternyata Penggugat hanya mau menerima pembayaran (pengembalian) uangnya saja tanpa mau menyerahkan kembali Rumah a quo yang tidak pernah dibayarnya tersebut kepada Tergugat I dan III;**
- 12.3. Bahwa **Tergugat I/ Tergugat III juga telah pernah mengirim Penggugat surat terkait ingin melaksanakan isi putusan tersebut**, namun Penggugat tetap tidak bergeming dan tidak menanggapi.
13. Bahwa Tergugat I dan III menolak tegas dalil nomor 17 gugatan Penggugat, karena merupakan dalil yang tidak berdasar dan terkesan menggunakan logika yang sesat, dengan dasar alasan sebagai berikut:
- 13.1. Bahwa sangat tidak berdasar dan terlalu naif keinginan dan permintaan Penggugat agar Tergugat I menyerahkan fisik/rumah dan surat-surat rumah kepada Penggugat, karena **senyatanya Penggugat telah tidak memenuhi kewajibannya selaku Pembeli untuk melakukan pembayaran atas Rumah a quo**. Dan secara akal sehat tidak mungkin Penggugat dapat memiliki Rumah a quo secara gratis dan cuma-cuma tanpa membayar uang pembelian kepada Tergugat I;
- 13.2. Bahwa **dikarenakan Penggugat menghentikan secara permanen angsuran KPR kepada Tergugat II** menyebabkan Tergugat I yang dalam hal ini Tergugat III selaku pihak yang menggantikan kedudukan Tergugat I selaku Pengembang **terpaksa harus membeli kembali (buy back) Rumah tersebut dari Tergugat II** yang intinya Tergugat

Halaman 22 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.



III terpaksa harus membayar lunas seluruh tunggakan hutang KPR Penggugat pada Tergugat II dalam pembelian Rumah tersebut, sehingga dengan Buy Back tersebut, seluruh hak-hak Bank (Tergugat II) atas piutang KPR tersebut beralih kepada Tergugat III. Namun sebenarnya *Buy Back* tersebut pada prinsipnya tidak menjadi masalah apapun bagi Penggugat dan tidak pula merugikan Penggugat, karena kewajiban Penggugat adalah tetap sama, yaitu membayar seluruh tunggakan KPR nya, hanya saja perbedaannya setelah adanya buy back pembayaran KPR beralih dilakukan kepada Tergugat III yang menggantikan posisi Bank dalam KPR tersebut. Namun memang tidak ada sama sekali itikad baik dari Penggugat untuk membayar tunggakan hutang KPR nya tersebut.

14. Bahwa selanjutnya Tergugat I dan III menolak keras dalil nomor 18 sampai dengan 22 gugatan Penggugat, yang pada pokoknya seolah-olah menganggap bangunan Rumah a quo adalah milik Penggugat dan menuntut agar Rumah a quo diserahkan kepadanya. Jelas dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar, sesat serta melanggar hukum dan rasa keadilan, dengan dasar alasan sebagai berikut:

14.1. Bahwa Rumah a quo jelas-jelas bukan milik Penggugat, akan tetapi merupakan milik Tergugat I dan oleh karenanya Penggugat sama sekali tidak mempunyai hak apapun atas rumah a quo;

14.1.1. Bahwa **pembelian rumah tersebut telah dibatalkan sendiri oleh Penggugat** yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan guna meminta Tergugat I membayar kerugian berupa pengembalian seluruh uang pembelian yang pernah dibayarkannya baik secara langsung kepada Tergugat I maupun angsuran KPR yang dibayarkannya kepada Tergugat II, dan gugatan Penggugat tersebut telah dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

14.1.2. Bahwa dengan adanya isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut yang menghukum Tergugat I membayar semua pembayaran yang pernah dilakukan Penggugat dalam membeli Rumah a quo, praktis **tidak ada sama sekali uang yang dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I untuk membeli Rumah a quo**. Apalagi

Halaman 23 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.



Penggugat telah mendapatkan keuntungan karena Tergugat I juga dihukum untuk membayar denda maksimal kepada Penggugat karena keterlambatan pembangunan Rumah a quo;

14.1.3. Bahwa selain itu **Penggugat juga telah membatalkan pembelian Rumah a quo berdasarkan Pasal 10 ayat (1) PPJB**, karena sejak Januari 2005 Penggugat telah secara permanen menghentikan pembayaran angsuran KPR pembelian Rumah a quo;

14.1.4. Bahwa jual beli Rumah a quo telah batal dan **belum terjadi peralihan hak secara hukum dari Tergugat I kepada Penggugat**, yaitu belum dilakukan serah terima fisik serta belum dibuatkan Akta Jual Beli;

14.1.5. Bahwa **sertifikat hak guna bangunan tanah dan Rumah a quo adalah atas nama Tergugat I;**

14.2. Bahwa adalah sudah benar tindakan Tergugat III yang melakukan perbuatan-perbuatan dalam rangka mengambil alih Rumah a quo dari penguasaan Penggugat, dikarenakan Rumah a quo memang milik Tergugat III selaku pihak yang sah menggantikan kedudukan Tergugat I. Justru akan menjadi **sangat tidak logis ketika Penggugat menganggap berhak atas Rumah a quo dan menuntut Tergugat I dan Tergugat III menyerahkan Rumah a quo kepadanya**, karena nyata-nyata **Penggugat tidak membayar atau tidak pernah membayar lunas uang pembelian rumah tersebut kepada Tergugat I;**

14.3. Bahwa tentang dalil Penggugat yang telah melakukan renovasi Rumah a quo dan mengeluarkan sejumlah biaya atas renovasi tersebut sehingga meminta Tergugat I dan/atau tergugat III untuk mengganti biaya renovasi adalah sangat tidak berdasar. Tergugat **tidak mempunyai kewajiban sama sekali untuk mengganti biaya tersebut**, dikarenakan **renovasi Rumah a quo dilakukan oleh Penggugat sendiri tanpa meminta persetujuan ataupun bersepakat terlebih dahulu dengan Tergugat I atau Tergugat III.**



Apalagi **Penggugat mengakui telah menempati, menguasai serta menikmati Rumah a quo sejak tahun 2012 sampai dengan saat ini, sehingga biaya renovasi yang dikeluarkannya telah sebanding dengan kenikmatan yang didapatnya dari menempati Rumah a quo.**

15. Bahwa Tergugat I dan Tergugat III menolak dalil-dalil gugatan Penggugat nomor 23 sampai dengan nomor 26 dan nomor 28 sampai dengan nomor 31 yang merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar, dikarenakan selaku Pembeli yang tidak membayar/ tidak membayar lunas Rumah a quo, Penggugat tidak mempunyai hak atas Rumah a quo sehingga tidak berhak pula untuk melakukan penuntutan sebagaimana dalil-dalil gugatannya tersebut;

16. Bahwa Tergugat I menolak keras dalil nomor 27 gugatan Penggugat yang menyatakan tidak pernah ada pembatalan Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dengan Nomor: 076/IKD/PA/Kaw-KKDR/SPPJB/01.2003 tertanggal 22 januari 2003, dengan alasan sebagai berikut:

16.1. Bahwa **PPJB tersebut telah batal dengan sendirinya pada Januari 2005**, yaitu sejak Penggugat menghentikan pembayaran angsuran KPR pembelian Rumah a quo kepada Tergugat II, batalnya PPJB ini adalah berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (1) PPJB Nomor: 076/IKD/PA/Kaw-KKDR/SPPJB/01.2003 tertanggal 22 Januari 2003;

16.2. Bahwa selain itu, **pembatalan PPJB juga telah dilakukan oleh Penggugat sendiri pada saat Penggugat menggugat Tergugat I di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan menuntut Tergugat I untuk membayar/ mengembalikan seluruh uang pembelian yang pernah dibayarkan oleh Penggugat**, dan nyatanya gugatan Penggugat tersebut dikabulkan oleh Pengadilan. Dan jikalau Penggugat berdalih gugatan tersebut adalah semata-mata untuk meminta penalti keterlambatan pembangunan Rumah a quo, lalu mengapa Penggugat meminta pengembalian seluruh uang pembayaran yang pernah dilakukan ? padahal mengenai denda keterlambatan telah ditentukan secara jelas dan rinci dalam Pasal 9 ayat (1) PPJB tersebut.

Halaman 25 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa **Penggugat terbukti bukan pembeli yang beritikad baik**, karena bukan hanya tidak tunduk pada PPJB yang telah disepakati, namun juga Penggugat telah menghentikan angsuran KPR pembayaran Rumah a quo serta telah meminta kembali seluruh pembayaran pembelian Rumah a quo yang pernah dibayarkannya. Bahkan Penggugat juga telah beritikad tidak baik, karena sampai hari ini masih menguasai Rumah a quo dan bermaksud ingin memiliki Rumah a quo secara gratis tanpa membayar satu rupiah pun kepada Tergugat I atau Tergugat III;
18. Bahwa **apa yang telah dilakukan dan digugatkan Penggugat adalah sangat tidak adil dan merugikan bagi Tergugat II/ Tergugat III**. Dalam bahasa yang sederhana, Tergugat I/ III selaku pemilik Rumah a quo telah dihukum mengembalikan seluruh uang yang pernah dibayarkan oleh Penggugat ditambah dengan denda maksimal keterlambatan membangun Rumah a quo dengan total sebesar Rp.168.895.000,- (seratus enam puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh lima juta rupiah), lalu karena perbuatan Penggugat Tergugat I/III terpaksa membayar untuk membeli kembali rumah miliknya tersebut dari Tergugat II (*buy back*) sebesarsebesar Rp.340.672.545,- (tiga ratus empat puluh juta enam ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus empat puluh lima rupiah), dan kemudian Rumah tersebut sampai saat ini masih dikuasai dan ditempati oleh Penggugat, bahkan Penggugat malah meminta agar Rumah a quo diserahkan kepadanya secara gratis;
19. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka **terbukti gugatan Penggugat didasari oleh dalil-dalil yang tidak benar dan tidak berdasar sehingga gugatan Penggugat harus ditolak, atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima**.

DALAM REKONPENSİ

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa dalam rekonpensi ini, Tergugat I dan III dalam Konpensi bertukar posisi menjadi Penggugat I dan III Rekonpensi dan Penggugat dalam Konpensi menjadi menjadi Tergugat Rekonpensi;
2. Bahwa segala apa yang telah Tergugat I dan III dalam Konpensi/ Penggugat I dan III Rekonpensi dalilkan dalam Jawaban di atas dengan ini seluruhnya

Halaman 26 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

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

diambil alih juga sebagai dalil-dalil gugatan Rekonpensi dan menjadi satu kesatuan dengan Rekonpensi ini;

3. Bahwa antara Penggugat I Rekonpensi (selaku Penjual) dengan Tergugat Rekonpensi (selaku Pembeli) telah membuat dan menandatangani Perjanjian Jual Beli Tanah/Kavling dan bangunan Rumah Dengan Sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor: 076/IKD/PA/Kaw-KKDR/SPPJB/01.2003 tertanggal 22 Januari 2003 (selanjutnya disebut "PPJB") dengan objek sebidang tanah 237 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Kawasan Kota Kembang Depok Raya (saat ini dikenal sebagai Perumahan Grand Depok City) Sektor Melati, Blok F.4 No.01, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok (untuk selanjutnya disebut "Rumah a quo") dengan harga senilai Rp.221.310.000,- (dua ratus dua puluh satu juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah);
4. Bahwa dikarenakan Penggugat Rekonpensi terlambat menyelesaikan pembangunan Rumah a quo dan menyerahkannya kepada Tergugat Rekonpensi, seharusnya Penggugat Rekonpensi I hanya diwajibkan untuk membayar denda maksimal sebesar 5% dari harga jual saja ($5\% \times \text{Rp.221.310.000} = \text{Rp.11.065.000}$) sebagaimana ketentuan Pasal 9 ayat 1 PPJB, namun Tergugat Rekonpensi malah menggugat Penggugat I Rekonpensi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan menuntut Penggugat I Rekonpensi membayar (mengembalikan) seluruh uang yang pernah dibayar oleh Tergugat Rekonpensi dalam membeli Rumah a quo ditambah dengan denda maksimal keterlambatan sebagaimana ketentuan Pasal 9 ayat (1) PPJB dengan total sebesar Rp.168.895.000,- (seratus enam puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh lima juta rupiah). Bahwa gugatan Tergugat Rekonpensi tersebut dikabulkan oleh Pengadilan dan saat ini Putusannya telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde) sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.: 349/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel tanggal 11 April 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.: 79/PDT/2012/PT.DKI tanggal 7 Agustus 2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No.:2624 K/Pdt/2013 tanggal 19 Maret 2014 (dalam perkara antara Nazmiah Sayuti (Penggugat/ Terbanding/ Termohon Kasasi) melawan PT. Inti Karsa Daksa d.k (Tergugat/ Pembanding/ Pemohon Kasasi);

Halaman 27 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sebelum mengajukan gugatan tersebut ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Tergugat Rekonpensi juga sejak bulan Januari 2005 telah menghentikan secara permanen angsuran KPR kepada Bank Artha Graha (Tergugat II Konpensi), dan sampai dengan saat ini Tergugat Rekonpensi tidak pernah membayar lagi angsuran KPRnya tersebut meskipun telah diminta dan diperingatkan berkali-kali. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang menghentikan secara permanen angsuran KPR kepada Bank Artha Graha (Tergugat II Konpensi) tersebut adalah suatu perbuatan wanprestasi yang membuat PPJB menjadi Batal sebagaimana ketentuan Pasal 10 ayat (1) PPJB;
6. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 4 dan 5 tersebut di atas, telah membuktikan hal-hal sebagai berikut:
 - 6.1. Bahwa PPJB telah Batal dengan sendirinya berdasarkan Pasal 10 ayat (1) PPJB yang disebabkan oleh perbuatan wanprestasi Tergugat yang menghentikan secara permanen pembayaran angsuran KPR pembelian Rumah a quo. Atau setidaknya perbuatan wanprestasi Tergugat Rekonpensi tersebut dapat menjadi dasar bagi Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara ini untuk dapat menyatakan batal PPJB tersebut;
 - 6.2. Bahwa gugatan Tergugat Rekonpensi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Putusannya harus dipandang sebagai permintaan pembatalan jual beli yang dimintakan oleh Tergugat Rekonpensi ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan Putusan perkara tersebut harus dipandang sebagai pembatalan PPJB yang dilakukan oleh Pengadilan atas permintaan Tergugat Rekonpensi.
7. Bahwa akibat batalnya PPJB maka Rumah a quo berstatus tetap milik Penggugat I Rekonpensi sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00548/ Jatimulya atas nama PT. Inti Karsa Daksa karena memang belum sempat dialihkan kepada Tergugat Rekonpensi, dan oleh sebab itu **Tergugat Rekonpensi demi keadilan harus dihukum untuk mengembalikan Rumah a quo kepada Penggugat I Rekonpensi atau kepada Penggugat III Rekonpensi** selaku pihak yang sah menggantikan kedudukan dan usaha Penggugat I Rekonpensi;
8. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi Tergugat Rekonpensi yang menghentikan pembayaran angsuran KPR secara permanen sejak Januari

Halaman 28 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

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)



2005 tersebut telah **membuat Penggugat III Rekonpensi mengalami kerugian** karena terpaksa menandatangani Akta Perjanjian Jaminan Untuk membeli kembali (Buy Back Guarantee) Rumah a quo dengan Bank Artha Graha dan selanjutnya melakukan pembelian kembali (*buy back*) Rumah a quo dari Bank Artha Graha (Tergugat II Konpensi) sebagaimana Akta Perjanjian Subrogasi Nomor 222 tanggal 25 Juni 2013 yang dibuat oleh Dr. Irawan Soerodjo, SH, MSi, Notaris di Jakarta, dengan melunasi seluruh tunggakan hutang KPR Tergugat Rekonpensi kepada Bank Artha Graha (Tergugat II Rekonpensi) sebesar Rp.340.672.545,- (tiga ratus empat puluh juta enam ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus empat puluh lima rupiah), dan oleh karenanya demi keadilan Tergugat Rekonpensi harus dihukum untuk mengganti seluruh kerugian materil yang dialami Penggugat III Rekonpensi tersebut yaitu sebesar Rp.340.672.545,- (tiga ratus empat puluh juta enam ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus empat puluh lima rupiah);

9. Bahwa dikarenakan gugatan Rekonpensi ini jelas berdasarkan bukti otentik menurut hukum dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka karena itu Penggugat Rekonpensi mohon agar Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi dari Tergugat Rekonpensi (*Uit Voorbaard Bij Vooraad*);

10. Bahwa berdasarkan Asas Peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan, Penggugat Rekonpensi I dan III mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa perkara ini agar menghukum Tergugat Rekonpensi dengan Uang Paksa (Dwangsom) untuk melaksanakan isi Putusan Pengadilan dalam perkara ini sebesar **Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah)** per hari, apabila Tergugat Rekonpensi terlambat dan/atau tidak mematuhi Putusan tersebut.

Dalam Provisi:

Bahwa oleh karena telah nyata sertifikat atas Rumah a quo adalah atas nama Penggugat I Rekonpensi (Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00548/ Jatimulya atas nama PT. Inti Karsa Daksa), dan lagi pula Tergugat Rekonpensi tidak pernah membayar/ membayar lunas Rumah a quo, maka sangat beralasan bagi Penggugat I Rekonpensi untuk memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memberikan Putusan Provisi yang berisi memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan Rumah a quo kepada Penggugat I Rekonpensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembari menunggu proses pemeriksaan perkara ini mendapatkan Putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Bahwa oleh karena Rekonpensi ini didasari oleh fakta dan bukti-bukti yang sah, maka sudah sepatutnya rekonpensi ini dapat untuk dikabulkan.

Maka, berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, Tergugat I, II dan IV dalam Konpensi / Penggugat I dan III Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar berkenan memutuskan dan menetapkan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi:

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat I dan III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menerima seluruh Jawaban Tergugat I, III dan IV;
2. Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSI

Dalam Provisi:

Mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan Rumah a quo kepada Penggugat I Rekonpensi sembari menunggu proses pemeriksaan perkara ini mendapatkan Putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Membatalkan Perjanjian Jual Beli Tanah/Kavling dan bangunan Rumah Dengan Sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor: 076/IKD/PA/Kaw-KKDR/SPPJB/01.2003 tertanggal 22 Januari 2003;
3. Menyatakan PT. Inti Karsa Daksa adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah 237 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang

Halaman 30 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

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

terletak di Kawasan Kota Kembang Depok Raya (saat ini dikenal sebagai Perumahan Grand Depok City) Sektor Melati, Blok F.4 No.01, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00548/ Jatimulya atas nama PT. Inti Karsa Daksa;

4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi dalam melaksanakan Perjanjian Jual Beli Tanah/Kavling dan bangunan Rumah Dengan Sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Nomor: 076/IKD/PA/Kaw-KKDR/SPPJB/01.2003 tertanggal 22 Januari 2003, karena Tergugat Rekonpensi telah menghentikan secara permanen angsuran KPR kepada Bank Artha Graha (Tergugat II Rekonpensi);
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat III Rekonpensi sebesar Rp.340.672.545,- (tiga ratus empat puluh juta enam ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus empat puluh lima rupiah) atas kerugian yang dialami oleh Penggugat III Rekonpensi akibat wanprestasi yang dilakukan Tergugat Rekonpensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan kepada Penggugat I Rekonpensi atau kepada Penggugat III Rekonpensi sebidang tanah 237 M2 berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Kawasan Kota Kembang Depok Raya (saat ini dikenal sebagai Perumahan Grand Depok City) Sektor Melati, Blok F.4 No.01, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00548/ Jatimulya atas nama PT. Inti Karsa Daksa, setelah Penggugat I Rekonpensi melaksanakan isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 329 yaitu membayar (mengembalikan) seluruh uang yang pernah dibayar oleh Tergugat Rekonpensi dalam membeli Rumah ditambah dengan denda keterlambatan pembangunan Rumah dengan total sebesar Rp.168.895.000,- (seratus enam puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh lima juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar Uang Paksa (Dwangsom) kepada Penggugat Rekonpensi I/III sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) per hari terhitung sejak putusan perkara ini dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang mengadili perkara ini sampai dengan Tergugat Rekonpensi melaksanakan putusan perkara ini;

Halaman 31 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

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)



8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi dari Tergugat Rekonpensi (Uit Voorbaar Bij Voorraad);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum.

Atau, apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka Tergugat I, III dan IV dalam Konpensi/Penggugat I dan III Rekonpensi memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TERGUGAT II

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT MELANGGAR AZAS NE BIS IN IDEM

1. Bahwa dalil-dalil yang diuraikan oleh PENGGUGAT dalam perkara *a quo* adalah terkait dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) **a.n. Ny NAZMYAH SAYUTI (PENGGUGAT)** yaitu **terletak di Komplek Perumahan Kota Kembang Depok City, Sektor Melati, Blok F4 Nomor 01, dengan Luas Tanah 237 M2, Luas Bangunan 55 M2.** (selanjutnya disebut **objek sengketa perkara quo**), adalah dalil-dalil yang sudah pernah diperiksa dan diadili, serta telah diputus berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI tingkat **Kasasi** No. 2624 K/Pdt/2012 tanggal 10 Maret 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 79/Pdt/2012/PT.DKI. Tanggal 21 Februari 2012 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tanggal 14 April 2011, dalam perkara antara:
 1. Ny.Nazmiyah Sayuti, selaku Penggugat;
 2. PT Inti Karsa Daksa, selaku Tergugat I;
 3. PT Bank Artha Graha Internasional, Tbk., selaku Tergugat II;
2. Bahwa perkara tersebut di atas telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan adanya Putusan Mahkamah Agung RI tingkat **Kasasi** No. 2624 K/Pdt/2012 tanggal 10 Maret 2014, yang dalam amarnya pada intinya sebagai berikut:

Halaman 32 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I (PT Inti Karsa Daksa)";

3. Bahwa dengan demikian gugatan PENGUGAT **No.152/Pdt.G/2018/PN.Dpk.** yang mengulangi gugatan perkara dengan objek sengketa yang sama dengan perkara No. 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel., harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena telah dilakukan pemeriksaan secara *De Facto* maupun secara *De Juris* oleh lembaga peradilan. Hal ini sejalan dengan:
 - a) Pendapat M. Yahya Harahap, SH, pada halaman 439 dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" yang berbunyi:
"Apabila suatu kasus perkara telah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali."
 - b) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 647 K/Sip/1973 yang berbunyi:
"Ada atau tidaknya asas ne bis in idem dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap."
 - c) Bahwa dalam situs :www.businessdictionary.com, doktrin *res judicata* menyebutkan sebuah masalah yang telah diselesaikan di pengadilan, tidak dapat diangkat atau dipersoalkan kembali. Sekali telah diputuskan pengadilan maka putusan tersebut merupakan akhir dari masalah tersebut. Hal ini didasarkan pada prinsip bahwa pengadilan atas sebuah kasus tidak dapat dibiarkan berlanjut selamanya dan harus berakhir;
4. Bahwa sumber wikipedia mengemukakan, doktrin *res judicata* bertujuan untuk menghalangi upaya hukum lanjutan antara pihak yang sama dan sistem hukum yang berbeda. Dengan *res judicata* ini, maka materi yang sama tidak dapat disengketakan kembali di pengadilan yang sama dan pengadilan yang berbeda, *Res judicata* juga mencegah ketidakadilan kepada para pihak dari sebuah perkara yang seharusnya sudah selesai, dan kemungkinan besar untuk menghindari pemborosan yang tidak perlu dari sumber daya pengadilan. *Res judicata* tidak hanya mencegah

Halaman 33 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

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)



penilaian masa depan dari yang sebelumnya dipertentangkan, tetapi juga mencegah mereka dari mengulang penilaian, sehingga seorang tidak dapat memulihkan kerusakan dua kali dan berkali-kali untuk cedera yang sama;

5. Bahwa kiranya Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara *a quo* mencermati lebih mendalam tindakan kesengajaan dari PENGGUGAT untuk menghindari azas hukum ***Ne Bis in Idem*** dalam perkara *a quo* adalah dengan menambah Para Pihak sehingga terkesan Para Pihak yang dilibatkan dalam perkara *a quo* berbeda dengan perkara-perkara sebelumnya.
6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di tersebut di atas dan oleh karena gugatan *a quo* telah melanggar azas hukum ***Ne Bis in idem*** dan doktrin ***res judicata***, serta diperkuat dengan adanya Yurisprudensi MARI yang menjadi pedoman dan landasan hukum bagi seluruh Pengadilan di wilayah hukum Indonesia, maka sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (***niet ontvankelijke verklaard***).

B. GUGATAN ERROR IN PERSONA.

1. Bahwa yang dipermasalahkan dalam gugatan *a quo*, adalah dalil/alasan-alasan dari Gugatan PENGGUGAT antara lain :
 - PENGGUGAT minta penggantian biaya perbaikan rumah kepada TERGUGAT I
 - PENGGUGAT meminta TERGUGAT I untuk membayar sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.,
2. Maka tidak tepat dan sangat keliru apabila PENGGUGAT mengikutsertakan PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk (TERGUGAT II) dalam gugatannya, karena TERGUGAT II tidak terkait sama sekali dengan pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* atau dengan kata lain gugatan PENGGUGAT kepada TERGUGAT II adalah tidak tepat, sangat keliru dan salah alamat, sehingga sudah sepatutnya apabila TERGUGAT II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4 K/RUP/1958 Tahun 1958 yang menyebutkan bahwa:

Halaman 34 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.



“Untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara” dan ***Keputusan Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971***, yang mensyaratkan bahwa ***“Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan”***

C. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

- Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur dan/atau tidak jelas, apakah Gugatan PENGGUGAT yang dimaksudkan adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Gugatan Wanprestasi, dalil-dalil posita PENGGUGAT pada halaman 8 poin (21) yang menyatakan “....., Sejak Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor Perkara 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 79/Pdt/2012/PT.DKI Jo. Perkara Kasasi Nomor 2624 K/Pdt/2012 yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan pengajuan permohonan Eksekusi atas Putusan Nomor 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel sedang dalam proses, dan sampai dengan Gugatan Perdata ini diajukan di Pengadilan Negeri Depok ini, **adalah perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1238 BW.....**
- Bahwa bunyi Pasal 1238 KUHPerdata adalah sebagai berikut:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.
- Bahwa **Pasal 1238 BW** adalah sangat tepat mengatur tentang **Wanprestasi**.
- Sedangkan Perbuatan Melawan Hukum sendiri diatur dalam **Pasal 1365 KUHPerdata** yang berbunyi:

“Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dalil-dalil yang diuraikan oleh PENGGUGAT sangatlah tidak jelas (*Obscuur Libel*), halmana tidak tepat dan membingungkan, apakah yang PENGGUGAT maksudkan Pasal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1238 BW., mengatur tentang Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi, **karena Pasal 1238 BW, jelas-jelas mengatur tentang WANPRESTASI dan BUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**, oleh karenanya demi kebenaran Yuridis gugatan yang tidak jelas (*Obscuur Libel*) patut ditolak dan atau tidak diterima (*niet on van kelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT II;
2. Bahwa terlebih dahulu TERGUGAT II memohon apa yang diuraikan TERGUGAT II dalam Eksepsi di atas, dianggap telah termasuk dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa pada mulanya antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menyepakati kerjasama Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Ruko/Rukan terletak di Perumahan Grand Depok City di Kota Depok, dalam berjalannya waktu Pengelolaan pada Perumahan Grand Depok City telah beralih kepada PT Dinamika Alam Sejahtera (TERGUGAT III) maka Kerjasama Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Dan Ruko/Rukan dilakukan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kerjasama Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Dan Ruko/Rukan Nomor: 95, tertanggal 16 Desember 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. Irawan Soerodjo, SH, MSi.;
4. Bahwa salah satu Debitur TERGUGAT II dengan fasilitas Kredit KPR antara lain Ny Nazmiyah Sayuti (PENGUGAT), yang kemudian telah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah No.9, pada tanggal 11 Februari 2003, yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Sri Hastuti Tjahjadi, SH., Notaris di Depok, halmana PENGUGAT telah menerima fasilitas kredit berupa KPR sejumlah Rp 168.000.000 (Seratus enam puluh delapan juta rupiah) dalam jangka waktu 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 11 Februari 2003 dan akan berakhir pada tanggal 11 Februari 2008;
5. Bahwa sebagai jaminan atas fasilitas kredit tersebut di atas, berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Kota Kembang Depok Raya, Sektor Melati F4 No.01, Luas tanah: 237 M2, Luas Bangunan 55 M2; Depok, Jawa Barat. Sebagaimana telah tersirat dalam Perjanjian

Halaman 36 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli Tanah/Kavling dan Bangunan Rumah (KPR) Nomor: 076/IKD/PA/Kaw-KKDR/SPPJB/01.2003, tertanggal 22 Januari 2003;

6. Bahwa dengan berjalannya waktu, ternyata PENGGUGAT tidak dapat melakukan kewajibannya kepada TERGUGAT II meskipun telah diberikan peringatan berkali-kali dan memberikan waktu penyelesaian kepada PENGGUGAT antara lain:
 - 1) Surat Peringatan ke I (satu) No.030/SPI/BAG-BEJ/VI/05 tgl. 28 Mei 2005
 - 2) Surat Peringatan ke II (dua) No.010/SP/BEJ/VIII/05 tgl 9 Agustus 2005
 - 3) Surat Peringatan ke III (Tiga) No.014/SP/BEJ/VIII/05 tgl 25 Agustus 2005
7. Bahwa PENGGUGAT tidak melakukan pembayaran pinjaman kreditnya sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan kepada TERGUGAT II sehingga Hutang pokok, bunga, dan denda lainnya semakin lama semakin terus bertambah, walaupun telah dilakukan peringatan I, II dan III kepada PENGGUGAT;
8. Bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak dapat memenuhi prestasinya kepada TERGUGAT II sesuai dengan perjanjian kreditnya, maka PENGGUGAT telah nyata-nyata melakukan **Wanprestasi** kepada TERGUGAT II. Untuk itu sesuai dengan perjanjian Kerjasama Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Ruko/Rukan yang telah disepakati bersama antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II maka TERGUGAT I mengambil alih secara Subrogasi dan tersirat berdasarkan Akta Perjanjian Subrogasi Nomor. 222, tanggal 25 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Doktor Irawan Soerodjo, SH., M.Si., Notaris di Jakarta;
9. **Bahwa sebagaimana TERGUGAT II sampaikan berdasarkan bukti-bukti autentik yang ada maka TERGUGAT II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar dapat mengeluarkan dalam perkara ini, karena antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II sudah tidak ada hubungan hukum;**
10. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas jelas bahwa tidak ada satupun tindakan TERGUGAT II yang dapat digolongkan ke dalam perbuatan melawan hukum. Dengan demikian sudah terbukti bahwa dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, seluruh Gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (**niet on van kelijk verklaard**).

Halaman 37 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

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 TERGUGAT II menolak dalil-dalil gugatan PENGGUGAT selebihnya;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, TERGUGAT II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*)

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya yang disampaikan pada persidangan tanggal 16 Januari 2019 yang pada intinya tetap mempertahankan kebenaran dalil-dalil gugatannya dan demikian juga Para Tergugat yang diwakili oleh masing-masing kuasanya telah menyerahkan Dupliknya pada persidangan tanggal 23 Januari 2019 yang pada intinya Duplik Para Tergugat tersebut menyatakan kebenaran dalil-dalil Jawabannya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai bukti permulaan berupa fotocopy-fotocopy yang telah diberi materai cukup dan diberi tanda P-1 s/d P-7, yang rinciannya sebagai berikut :

- P-1** : Fotokopi sesuai dengan salinan asli Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel antara NY. NAZMIAH SAYUTI (Penggugat) lawan PT. INTI KARSA DAKSA, dkk (Tergugat) tertanggal 14 April 2011;
- P-2** : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 79/Pdt/2012/PT.DKI antara PT. INTI KARSA DAKSA (Pembanding I/Terbanding semula Tergugat) lawan NY. NAZMIAH SAYUTI (Pembanding II/Terbanding semula Penggugat) tertanggal 21 Februari 2012;

Halaman 38 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

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

P-3 : Fotokopi sesuai dengan salinan asli Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2624 K/Pdt/2013 antara PT. INTI KARSA DAKSA (Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding I juga Terbanding II) lawan NY. NAZMIAH SAYUTI (Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding I juga Pembanding II) tertanggal 19 Maret 2014;

P-4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tergugat III dengan Nomor 600/DAS/GDC.EST/08.12 tertanggal 31 Agustus 2012;

P-5 : Fotokopi *Printout* Pasal 118 HIR Ayat 2;

P-6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah/Kavling dan Bangunan Rumah dengan Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor: 076/IKD/PA/Kaw-KKDR/SPPJB/01/2003 antara Penggugat dengan Tergugat I tertanggal 22 Januari 2003;

P-7 : Fotokopi *Printout* Pasal 118 HIR Ayat 3.

Menimbang bahwa dari pihak Tergugat I, III, dan IV juga telah mengajukan bukti surat permulaan yang fotokopinya telah diberi materai cukup dan diberi tanda TI, III, IV-1 s/d TI, III, IV-3 yang rinciannya sebagai berikut:

TI, III, IV-1 : Fotokopi dari Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel antara NY. NAZMIAH SAYUTI (Penggugat) lawan PT. INTI KARSA DAKSA, dkk (Tergugat) tertanggal 14 April 2011;

TI, III, IV-2 : Fotokopi dari Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 79/Pdt/2012/PT.DKI antara PT. INTI KARSA DAKSA (Pembanding I/Terbanding semula Tergugat) lawan NY. NAZMIAH SAYUTI (Pembanding II/Terbanding semula Penggugat) tertanggal 21 Februari 2012;

TI, III, IV-3 : Fotokopi dari Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2624 K/Pdt/2013 antara PT. INTI KARSA DAKSA (Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding I juga Terbanding II) lawan NY. NAZMIAH SAYUTI (Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding I juga Pembanding II) tertanggal 19 Maret 2014;

Menimbang bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon putusan pada Majelis Hakim;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tertera dalam berita acara persidangan, dianggap

Halaman 39 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah termuat juga dalam putusan ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai

Penggugat mengajukan tanggapan yang menyatakan bahwa dasar diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I, III, dan IV dalam Jawabannya selain membantah dalil-dalil gugatan Penggugat juga mengajukan eksepsi tentang kewenangan relatif yang intinya menyatakan bahwa seharusnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk melakukan eksekusi atas Putusan No. 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel yang telah berkekuatan hukum tetap dan menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, III, dan IV mengenai Kewenangan Relatif tersebut gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam hal ini Tergugat I karena diantaranya tidak melaksanakan Putusan No. 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR Eksepsi selain mengenai kewenangan tidak diputus tersendiri melainkan bersama pokok perkara, sehingga dengan demikian berdasarkan pasal ini Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara pokok jika Tergugat mengajukan keberatan tentang kewenangan, maka Majelis Hakim tidak dibenarkan memeriksa pokok perkara sebelum adanya Putusan yang menegaskan apakah Pengadilan dalam hal ini Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, III, dan IV dalam perkara ini diantaranya adalah mengenai kewenangan relatif bahwa Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang untuk mengadili perkara ini, maka Majelis Hakim sebelum memeriksa pokok perkara akan terlebih dahulu mempertimbangkan dan memutus tentang Eksepsi kewenangan relatif tersebut yang pertimbangannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa alat bukti surat permulaan yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini yaitu bukti P-1, P-2,

Halaman 40 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-3 dan TI, III, IV-1, TI, III, IV-2, TI, III, IV-3, ternyata alat bukti P-1 sama dengan TI, III, IV-1, alat bukti P-2 sama dengan TI, III, IV-2, dan alat bukti P-3 sama dengan TI, III, IV-3 sehingga walaupun alat bukti surat dari TI, III, IV-1, TI, III, IV-2, TI, III, IV-3 adalah copy dari copy namun karena alat bukti surat P-1 dan P-3 adalah sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat P-2 walaupun merupakan copy dari copy, namun karena kesemua alat bukti tersebut merupakan alat bukti yang sama dimana hal tersebut dapat diartikan bahwa atas alat bukti surat-surat tersebut para pihak mengakui kebenarannya, maka alat bukti P-1, P-2, P-3 dan TI, III, IV-1, TI, III, IV-2, TI, III, IV-3 mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat kedua pihak dan tidak perlu dibuktikan lagi kebenarannya sehingga menjadi fakta hukum dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh alat bukti surat-surat yang diajukan oleh para pihak dan jawab jinawab antara para pihak, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah memohon agar Pengadilan Negeri Depok menjatuhkan putusan menghukum Tergugat I melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tertanggal 14 April 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana ditunjukkan dari rangkaian Posita pada poin 21 hingga poin 24 serta Petitum pada poin 4 dan 6 didalam gugatan Penggugat, sehingga walaupun dalam perkara ini pihaknya berbeda dengan adanya penambahan Bank Artha Graha Internasional Tbk menjadi Tergugat II (semula didalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel sebagai Turut Tergugat), PT Dinamika Alam Sejahtera sebagai Tergugat III, dan PT. Sanubari Mandiri Realtindo (SMR) sebagai Tergugat IV dan adanya penambahan petitum, namun memiliki inti permasalahan yang diantaranya adalah memohonkan eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tertanggal 14 April 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa eksekusi atau pelaksanaan putusan berdasarkan Pasal 195 ayat (1) dan ayat (2) HIR dilakukan atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara dan apabila sebagian dilaksanakan diluar kewenangan Pengadilan Negeri tersebut maka Ketua Pengadilan Negeri tersebut meminta bantuan delegasi kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memiliki kewenangan atas objek eksekusi tersebut sehingga dengan demikian apabila dihubungkan dengan pokok permasalahan didalam perkara ini maka seharusnya yang memiliki kewenangan relatif untuk

Halaman 41 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

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

melakukan pelaksanaan eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 349/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel tertanggal 14 April 2011 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap sebagaimana dalam bukti permulaan P-1, P-2, P-3 dan TI, III, IV-1, TI, III, IV-2, TI, III, IV-3, adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, sehingga eksepsi mengenai kompetensi relatif yang diajukan oleh Tergugat I, III, dan IV dapat diterima dan haruslah dinyatakan bahwa Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan *aquo*;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, III, dan IV dikabulkan, maka Penggugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini sehingga haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, mengenai hal-hal lainnya yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini yang tidak ada relevansinya dengan pertimbangan Majelis diatas, tidak Majelis pertimbangan lebih jauh dalam putusan ini dan Majelis kesampingkan

Memperhatikan Pasal 136 HIR, Pasal 195 ayat (1) dan ayat (2) HIR serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini :

MENGADILI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, III, dan Tergugat IV tersebut diatas;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.191.000,00 (tiga juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 20 Februari 2019 oleh kami, Rosana Kesuma Hidayah, S.H., M.Si. sebagai Hakim Ketua Majelis, Yulinda Trimurti Asih Muryati, S.H., M.H. dan Ramon Wahyudi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota

Halaman 42 dari 43 Putusan Perkara No 152/Pdt.G/2018/PN Dpk.

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

Majelis pada Pengadilan Negeri Depok. Putusan mana diucapkan di persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 21 Februari 2019 oleh kami Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Arief Fardillah, S.T., S.H. sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, III, dan IV serta Kuasa Hukum Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yulinda Trimurti Asih Muryati, SH,
MH.

Rosana Kesuma Hidayah, S.H., M.Si.

Ramon Wahyudi, S.H., M.H.
Panitera Pengganti,

Arief Fardillah, S.T., S.H.

Perincian Biaya Perkara :

| | | |
|------------------------|-------|--------------|
| Biaya Pendaftaran/PNBP | : Rp. | 30.000,00 |
| Biaya Proses Perkara | : Rp. | 75.000,00 |
| Biaya Panggilan | : Rp. | 3.050.000,00 |
| PNBP Biaya Panggilan | : Rp. | 25.000,00 |
| Biaya Materai | : Rp. | 6.000,00 |
| Biaya Redaksi | : Rp. | 5.000,00+ |
| Jumlah | : Rp. | 3.191.000,00 |

(tiga juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah)