



PUTUSAN

NOMOR : 425/ PDT/2023/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara-perkara Perdata dalam Tingkat Banding telah menjatuhkan Putusan atas Banding yang diajukan oleh:

CHENDRAWATI PRANATA, beralamat di Jalan Menteng Karang Nomor 4 RT 003 RW 009, Kelurahan Pasar Manggis, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGGUGAT;**

MELAWAN

1.PT REID CEMARA REALTY, sebuah perseroan terbatas (Developer Perumahan Serpong Lakeville) diwakili oleh Direktur Hendrik Widjaya, berkedudukan di Perumahan Serpong Lakeville, Jalan Raya Lapan Nomor 39, Desa Sukamulya, Kecamatan Rumpin, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, 16350, dalam hal ini memeri kuasa kepada Saut Simatupang, S.H., Advokat – Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “Trisula” beralamat di Jalan Outer Ringroad Taman Palem, Ruko Fantasi Blok Y Nomor 35, Cengkareng, Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 02/SK-KB/RCR/VI/2023 tanggal 20 Juni 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 22 Juni 2023, dibawah register Nomor 815/SK.Pdt/2023/PN Cbi., untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula TERGUGAT;**

2.PT BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) CABANG CIBUBUR, diwakili oleh Pemimpin Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Cibubur Wahib Gunadi, berkedudukan di Ruko

Halaman 1 dari 38 Putusan perdata PT Nomor 425/Pdt/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Citra Grand Blok R1 Nomor 11-12 & 15, Kelurahan Jati Karya, Kecamatan Jati Sampurna, Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Regional Legal Head PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Jakarta 2 Puguh Dian Seputro, S.H.,M.Kn., dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B 3963/KC-XIV/ADK/07/2022 tanggal 26 Juli 2022, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 18 Agustus 2022 dibawah register Nomor 925/SK.Pdt/2022/PN Cbi untuk selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I** ;

3. REISA NOVIAR, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Acacia V Nomor 11, Perumahan Serpong Lakeville, Desa Sukamulya, Kecamatan Rumpin, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, untuk selanjutnya alamat Turut Tergugat II sudah tidak lagi diketahui baik di wilayah hukum Republik Indonesia maupun di luar wilayah hukum Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi **Putusan** Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Cbi hari Senin, tanggal 8 Mei 2023 yang amar selengkap nya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Halaman 2 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG

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

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp5.270.000,00 (lima juta dua ratus tujuh puluh ribu Rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Cbi., yang menyatakan bahwa pada tanggal 17 Mei 2023 pihak PEMBANDING semula PENGGUGAT telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Cbi., tanggal 8 Mei 2023, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding dari PEMBANDING semula PENGGUGAT Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Cbi., tanggal 7 Juni 2023, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menyatakan Permohonan Banding tersebut telah disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak TERBANDING semula TERGUGAT, kepada TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I pada tanggal 8 Juni 2023, berdasarkan Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Cbi., tanggal 8 Juni 2023, kepada TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II, tanggal 23 Mei 2023, berdasarkan Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Cbi., tanggal 23 Mei 2023 ;

Membaca Surat Memori Banding dari PEMBANDING semula PENGGUGAT tertanggal 17 Mei 2023, yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 22 Mei 2023 berdasarkan Tanda Terima Memori Banding Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Cbi., dan telah disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak TERBANDING semula TERGUGAT, TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I masing-masing pada tanggal 8 Juni 2023, berdasarkan Surat Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Cbi., tanggal 8 Juni 2023, kepada TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II pada

Halaman 3 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Mei 2023 berdasarkan Surat Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Cbi., tanggal 23 Mei 2023 ;

Membaca Surat Kontra Memori Banding tertanggal 3 Juli 2023 yang diajukan oleh Terbanding dan diterima oleh Panitera Muda Perdata tanggal 3 Juli 2023 dan Surat Kontra Memori Banding tersebut **telah pula diberitahukan** dengan cara seksama kepada Pembanding pada tanggal 10 Juli 2023 berdasarkan Surat Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Cbi., Tanggal 10 Juli 2023;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas Perkara (inzage) putusan Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Cbi, tanggal 8 Mei 2023, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong telah memberi kesempatan kepada pihak PEMBANDING semula PENGGUGAT, TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I masing-masing pada tanggal 8 Juni 2023, kepada TERBANDING semula Tergugat, pada tanggal 7 Juni 2023, kepada TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II, Nomor 192/Pdt.G/2022/PN Cbi., tanggal 23 2023, untuk memeriksa berkas perkara dimaksud;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari PEMBANDING semula PENGGUGAT telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Surat Memori Banding yang diajukan oleh PEMBANDING semula PENGGUGAT tanggal 17 Mei 2023 pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa; PEMBANDING/PENGGUGAT menolak dan tidak sependapat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Cibinong Nomor : 192/Pdt.G/2022PN.CBI tanggal 08 Mei 2023 tersebut, dikarenakan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara tersebut **telah salah tafsir** dalam memahami untuk memberikan pertimbangan dan penerapan

Halaman 4 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



hukum, karena pertimbangan hukum tersebut tidak sesuai dengan fakta-fakta pada persidangan (jawaban, duplik, saksi-saksi fakta, saksi ahli dan kesimpulan) sehingga menyebabkan terjadinya keputusan yang keliru, tidak benar dan merugikan PEMBANDING/PENGGUGAT.

2. Bahwa; PEMBANDING/PENGGUGAT sebelumnya telah melakukan pembelian atas 2 (dua) unit Rumah dari TERBANDING/TERGUGAT pada Perumahan Serpong Lakeville, terletak di Desa Sukamulya, Kecamatan Rumpin, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan berdasarkan bukti dokumen:

2.1 Unit Rumah pertama yang terletak di Jalan Acacia V Nomor 9 ("Rumah 1") dengan berdasarkan (i) **Surat Konfirmasi Pemesanan Unit Nomor: 017/Serpong Lakeville tanggal 08 November 2017** dan (ii) **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 006/PPJB/SL/III/2019 tanggal 15 Maret 2019 ("PPJB 1")**; dan

2.2 Unit Rumah kedua yang terletak di Jalan Acacia V Nomor 11 ("Rumah 2") dengan berdasarkan (i) **Surat Konfirmasi Pemesanan Unit Nomor: 034/Serpong Lakeville tanggal 01 April 2018** dan (ii) **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 013/PPJB/SL/VIII/2019 tanggal 03 Agustus 2019 ("PPJB 2")**.

3. Bahwa; telah secara terang dan jelas sebagaimana tercantum dalam butir 2; butir 5 dan butir 6 pada **Surat Pernyataan Bersama tanggal 12 November 2020 (bukti P-5)**, maka PEMBANDING/PENGGUGAT dan Terbanding telah saling setuju dan sepakat khususnya terkait kelanjutan pembelian dan cara pembayaran atas Rumah ke-2, **dimana atas transaksi pembelian Rumah ke- 2 tersebut tetap akan dilanjutkan dan tidak adanya kesepakatan untuk pembatalan transaksi pembelian Rumah ke-2 oleh Para Pihak.** Bahwa PEMBANDING/ PENGGUGAT tidak pernah menyatakan untuk membatalkan pembelian unit Rumah ke-2 dan PEMBANDING/PENGGUGAT akan mentaati ketentuan dalam Butir 2 Surat Pernyataan Bersama tanggal 12 November 2020, justru sebaliknya TERBANDING/TERGUGAT telah menjual secara sepihak dan sangat jelas Tergugat sudah mempunyai Itikad Tidak Baik/ Buruk secara terencana untuk



mencegah PENGGUGAT/ PEMBANDING melanjutkan pembelian Rumah ke- 2 secara sengaja dengan mencari-cari celah atau menjatuhkan PEMBANDING/PENGGUGAT dengan mengkondisikan berbagai cara. **Bahwa tentu TERBANDING/ TERGUGAT sebagai Perusahaan Pengembang mempunyai peraturan atau SOP (Standard Operasional Prosedur) yang bilamana terdapat konsumen yang tidak memenuhi kewajibannya antara lain dengan tidak melakukan pembayaran cicilan maka seharusnya TERBANDING/TERGUGAT memberikan teguran baik secara lisan dan surat teguran resmi, namun hal ini tidak pernah dilakukan oleh TERBANDING/TERGUGAT, dan disatu sisi sangat terlihat secara mutlak bahwa TERBANDING/TERGUGAT tidak segera mempersiapkan pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) Rumah 1 dengan benar setelah PEMBANDING/PENGGUGAT memenuhi semua kewajibannya pembayaran pelunasan Rumah 1 pada sekitar pertengahan Mei 2021, dimana ini ketentuan ini tertuang dalam butir 4 Surat Pernyataan Bersama tanggal 12 November 2020, namun faktanya atas surat Rumah 1 yaitu sertifikat HGB terletak di Jalan Acacia V Nomor 9 nyatanya sedang dijaminan oleh TERBANDING/ TERGUGAT pada Bank Victoria (kantor Pusat) di Jakarta. Bagaimana mungkin PEMBANDING/PENGGUGAT bisa melanjutkan ke Tahap Pengembalian DP Rumah ke- 2 kepada TERBANDING/TERGUGAT sebagaimana tercantum dalam butir 5 Surat Pernyataan Bersama tanggal 12 November 2020 sedangkan TERBANDING/TERGUGAT belum memenuhi kewajibannya kepada PEMBANDING/PENGGUGAT.**

Dan juga terdapat 1 (satu) bukti lagi bahwa itikad buruk dari TERBANDING/TERGUGAT untuk menggagalkan PEMBANDING/PENGGUGAT melanjutkan pembelian Rumah ke- 2 adalah dengan bukti email tertanggal 1 Oktober 2021 (Bukti P-21) yang mana didalam email tersebut secara tertulis meminta secara sepihak kepada PEMBANDING/ PENGUGAT untuk memberikan konfirmasi pembatalan pembelian unit rumah ke-2 terlebih dahulu sebagai syarat untuk dilaksanakan proses penandatanganan AJB rumah ke-1. Dimana

Halaman 6 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



sebelumnya tidak pernah ada persetujuan maupun kesepakatan apapun dari PEMBANDING/ PENG GUGAT terkait dengan pembatalan pembelian unit Rumah ke- 2 tersebut. Bahwa disini sangat terlihat jelas dan nyata adanya upaya secara sepihak dari TERGUGAT yang dengan memaksa PENGGUGAT untuk membatalkan pembelian unit rumah ke-2 (Bukti P-21)

4. Bahwa; PEMBANDING/PENGGUGAT dan TERBANDING/TERGUGAT telah saling setuju dan sepakat bahwa PEMBANDING/PENGGUGAT baru akan melakukan pembayaran untuk pengembalian DP atas Rumah ke- 2 **selama proses Balik Nama dan perubahan hak atas surat Sertifikat Rumah ke-1 dari HGB ke SHM yang diperkirakan memakan waktu 2-3 bulan, namun pada faktanya TERBANDING/TERGUGAT justru tidak menjalankan kewajiban untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli atas Rumah 1 dengan benar berdasarkan dengan ketentuan perundang-undangan**, sehingga hal tersebut menyebabkan tidak dapat dan belum sampainya ke tahap proses Balik Nama dan perubahan hak atas surat Sertifikat Rumah ke-1 dari HGB ke SHM pada instansi terkait.
5. Bahwa; dapat terlihat dengan jelas **Itikad Tidak Baik/Buruk** dari TERBANDING/TERGUGAT yang telah menjual Rumah ke- 2 secara sepihak kepada TURUT TERGUGAT II melalui pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) oleh TURUT TERGUGAT I dengan berdasarkan bukti dokumen Perjanjian Kredit Nomor 54 tanggal 22 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Rinasari Dwi Juli, SH, Notaris di Bogor. Hal ini cukup menjelaskan dan membuktikan adanya **Itikad Tidak Baik/Buruk** dari TERBANDING/TERGUGAT dalam melaksanakan **Surat Pernyataan Bersama tanggal 12 November 2020**, dimana TER BANDING/TERGUGAT tidak menghargai ketentuan yang telah disepakati bersama dalam **Surat Pernyataan Bersama tanggal 12 November 2020**, dimana dinyatakan bahwa PEMBANDING/PENGGUGAT dan TERBANDING/TERGUGAT telah sepakat bahwa PEMBANDING/ PENG GUGAT tidak akan membatalkan transaksi pembelian Rumah ke-2 dan hal ini juga telah disetujui oleh TERBANDING/TERGUGAT dengan ditandatanganinya **Surat Pernyataan Bersama tanggal 12 November 2020** tersebut, oleh karenanya sangat



wajar apabila dikatakan TERBANDING/TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap **Surat Pernyataan Bersama tanggal 12 November 2020**.

6. Bahwa; perbuatan TERBANDING/TERGUGAT tersebut telah bertentangan dengan **Pasal 1338 KUHP**erdata yang menyatakan sebagai berikut :

- 1) **Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;**
- 2) **Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu;**
- 3) **Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik .**

7. Bahwa; terdapat pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong **Nomor: 192/PDT.G/2022/PN.CBI tertanggal 08 Mei 2023** yang memeriksa dan mengadili perkara ini, yang dapat dikatakan **keliru dan tidak sesuai dengan fakta-fakta selama persidangan** dibawah ini.

8. **Pada halaman 61 alinea ke 3 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong** yang menerangkan sebagai berikut:

"Bahwa jadwal untuk penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang semula telah dijadwalkan oleh pihak Notaris/PPAT, **namun karena Penggugat tidak mau melakukan pembayaran atas biaya Akta Jual Beli (AJB) hingga waktu yang sudah ditentukan**, maka jadwal untuk penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tersebut menjadi batal dan tertunda yang berdampak pada terhambatnya Tergugat dan Notaris/PPAT mengajukan proses pengurusan surat-surat ke Kantor badan Pertanahan"

Bahwa sangatlah tidak benar PEMBANDING/PENGGUGAT tidak mau melakukan pembayaran biaya Akta Jual Beli (AJB), dimana pernyataan tersebut adalah sesat dan keliru, justru pada faktanya PEMBANDING/PENGGUGAT telah datang pada undangan penandatanganan AJB pada tanggal 14 Januari 2022, namun oleh sebab tidak hadirnya PPAT yang sah dan berwenang dalam proses penandatanganan AJB tersebut, maka PEMBANDING/PENGGUGAT menolak untuk dilakukannya penandatanganan AJB. Selanjutnya berdasarkan bukti surat elektronik



atau email dari TERBANDING/TERGUGAT pada tanggal 14 Januari 2022 (Bukti P-36) kepada PEMBANDING/PENGGUGAT bahwa faktanya TERBANDING/TERGUGAT sendirilah yang telah mengakui gagalnya pelaksanaan AJB Rumah 1 karena ketidakhadiran PPAT. Dan dapat dikatakan bahwa Majelis Hakim disini sudah benar-benar tidak memeriksa bukti-bukti dengan baik, dan juga sangat tidak mungkin apabila PEMBANDING/PENGGUGAT tidak mau membayar biaya pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) oleh karena pihak TERBANDING/TERGUGAT pada tanggal 13 Januari 2022 telah mengirimkan surat undangan resmi melalui email kepada PEMBANDING/PENGGUGAT dan surat undangan tersebut pun ditembusi ke PPAT terkait yaitu Hj. Pitri Warsyam, SH, oleh karenanya sangat tidak beralasan dalil yang menyatakan bahwa PEMBANDING/PENGGUGAT tidak mau melakukan pembayaran atas biaya Akta Jual Beli tersebut.

Majelis Hakim sudah sangat terlihat nyata mengabaikan bukti-bukti yang diberikan PEMBANDING/PENGGUGAT dalam persidangan yaitu bukti PEMBANDING/PENGGUGAT yakni:

- (i) Surat Pernyataan Bersama tanggal 12 November 2020 (Bukti P- 5);
- (ii) Tangkapan Layar Percakapan Whatsapp yang menyatakan PEMBANDING/PENGGUGAT bersedia untuk melakukan pembayaran biaya Akta Jual Beli kepada PPAT/Notaris (Bukti P-28)
PENGGUGAT sudah menyatakan bersedia untuk melakukan pembayaran biaya Akta Jual Beli (AJB) kepada Notaris, yang dinyatakan oleh Bpk. Ario (Marketing Manager) PT. Reid Cemara Realty.
- (iii) Tangkapan Layar Percakapan Whatsapp antara PENGGUGAT dengan PPAT/Notaris Ibu Hj. Pitri Warsyam, SH (Bukti P-29);

Notaris telah menyatakan siap untuk melakukan penandatanganan AJB unit Rumah ke-1, dengan persyaratan bahwa TERGUGAT sudah memenuhi kewajibannya pembayaran PPh, BPHTB dan penyerahan sertipikat untuk dilakukan pengecekan di BPN.

Bahwa disini PENGGUGAT mendapatkan informasi dari Notaris

Halaman 9 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



bahwasannya TERGUGAT belum melakukan kewajiban pembayaran PPh dan BPHTB

PENGGUGAT dan Ibu Pitri Warsyam selaku Notaris/PPAT juga telah sepakat mengenai biaya penandatanganan AJB sebesar Rp 7.000.000,- (Tujuh Juta Rupiah).

(iv) Tangkapan Layar Percakapan Whatsapp antara PENGGUGAT dengan Saudari Nafiza selaku Staff Notaris/PPAT Ibu Hj. Pitri Warsyam, SH (Bukti P-30); dalam tangkapan layar (Screenshot) Percakapan/Chat Whatsapp antara PENGGUGAT dengan Saudari Nafiza selaku Staf Ibu Pitri Warsyam-Notaris/PPAT memberitahukan bahwa ada pelaksanaan tanda tangan AJB pada tanggal 14 Januari 2022, dan Saudari Nafiza meminta persiapan uang secara tunai sebesar Rp 7.000.000,00 (Tujuh Juta Rupiah) untuk biaya proses AJB, pengecekan sertifikat HGB dll) atau jika melalui transfer dipersilahkan dan PENGGUGAT diminta oleh Saudari Nafiza untuk melakukan transfer biaya sebesar Rp 7.000.000,00 (Tujuh Juta Rupiah) tersebut ke rekening yang menggunakan nama suami dari Ibu Pitri Warsyam, SH dan PENGGUGAT sempat menanyakan mengapa tidak memberikan No. Rekening yang atas nama Ibu Pitri Warsyam, SH.

(v) Scan Kwitansi Pembayaran dari Kantor Notaris/PPAT Dra. Hj. Pitri Warsyam, SH tanggal 05 Januari 2022 kepada PENGGUGAT (Bukti P-31),

Bukti PENGGUGAT bersedia untuk memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran pengurusan surat-surat oleh Notaris diantaranya Biaya Akta Jual Beli, validasi, pengecekan sertipikat, dll dengan total senilai Rp 7.000.000,- (Tujuh Juta Rupiah).

(vi) Bukti Surat Undangan dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT untuk pelaksanaan tanda tangan AJB rumah ke-1 (Bukti P-33), Surat PT. Reid Cemara Realty Nomor 0001/SLV/SPT-BOD/JKT/II/2022 tanggal 13 Januari 2022 perihal : Undangan AJB Ibu Chendrawati Pranata



(vii) Korespondensi Surat Elektronik (E-Mail) dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT terkait dengan gagalnya proses penandatanganan AJB Rumah ke-1 karena ketidakhadiran PPAT/Notaris(Bukti P-34).

9. Pada halaman 63 alinea ke 2 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong yang menerangkan sebagai berikut:

“Penggugat tidak juga melakukan penggantian pembayaran uang muka Rumah II kepada Tergugat yang digunakan melunasi cicilan ke-4 Rumah I dan Penggugat juga tidak membayar harga Rumah II sampai dengan waktu yang ditentukan dalam Pasal 4 angka 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 013/PPJB/SL/VIII/2019 tanggal 3 Agustus 2019, sehingga Tergugat membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan kemudian Tergugat menjual objek sengketa (Rumah II) kepada Turut Tergugat II melalui fasilitas kredit pemilikan rumah dari Turut Tergugat I. Perbuatan Tergugat tersebut dapat dibenarkan dan tidak bertentangan dengan hukum serta tidak ingkar janji terhadap Surat Pernyataan Bersama antara Penggugat dan Tergugat tanggal 12 November 2020, oleh karena itu dalil-dalil gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak”

Bahwa dari pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas, terlihat jelas sangat keliru dan tidak sesuai dengan fakta-fakta selama persidangan.

Bahwa PEMBANDING/PENGGUGAT belum melakukan pembayaran penggantian uang muka Rumah II dan membayar sisa pembayaran harga Rumah II oleh karena penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) atas Rumah I adalah belum terlaksana. **Bahwa telah disepakati sebagaimana tercantum dalam butir 5 Surat Pernyataan Bersama tanggal 12 November 2020 bahwa PEMBANDING/PENGGUGAT akan melakukan pembayaran penggantian uang muka Rumah II sebesar Rp 54.596.200,- (Lima Puluh Empat Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Enam Ribu Dua Ratus Rupiah) kepada TERBANDING/TERGUGAT dengan syarat atas Rumah ke-1 sudah dalam proses Balik Nama sertifikat dan proses perubahan dari Sertifikat HGB ke SHM sedang**

Halaman 11 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



berlangsung. Sehingga dapat dikatakan terdapat syarat atau kondisi yang belum dipenuhi oleh TERBANDING/ TERGUGAT, namun di satu sisi dijadikan alasan untuk menjatuhkan PEMBANDING/PENGGUGAT dengan melakukan tuduhan kepada PEMBANDING/PENGGUGAT tidak melakukan transfer pengembalian DP Rumah ke- 2 yang sudah dialihkan ke Rumah ke-1, dimana atas pengalihan ini pun sudah disepakati oleh Para Pihak sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Bersama 12 November 2020, dan disisi lain mengharuskan PEMBANDING/PENGGUGAT melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran penggantian uang muka Rumah II aquo kepada TERBANDING/TERGUGAT.

10. Pada halaman 39 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong terkait dengan Keterangan Saksi PEMBANDING/PENGGUGAT (Saksi Yosi Bibit) sebagai berikut:

Bahwa disebutkan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah mempunyai Kesepakatan Bersama, bahwa kalimat ini sangat tidak sesuai dengan fakta maupun keterangan dan penjelasan yang diberikan oleh saudara Saksi Yosi di persidangan, dimana keterangan yang diberikan oleh Saksi Yosi adalah sebagai berikut:

“Pada sekitar bulan Mei 2021 saya menemani Ibu Chendrawati ke kantor marketing perumahan Serpong Lakeville bertemu dengan Pak Mishal (Legal) dan Ibu Wina (admin staff) dimana saya menyaksikan Ibu Chendrawati menukarkan semua kwitansi sementara booking fee dan cicilan DP dan tambahan cicilan rumah ke-1 dan kuitansi sementara cicilan DP rumah ke-2 dengan 1 lembar kuitansi lunas rumah ke-1 dan saya menyaksikan ibu Chendrawati menolak menandatangani Surat Kesepakatan Bersama karena isinya tidak sesuai dengan pertemuan dengan Bapak Suganto (Komisaris PT. Reid Cemara Realty) saat itu, dan Ibu Chendrawati sudah menyatakan akan tetap melanjutkan pembelian Rumah ke- 2 kepada Bapak Mishal saat itu”.



Sehingga dengan demikian di dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong yang disebutkan bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT ada Kesepakatan Bersama adalah TIDAK BENAR.

Apabila Majelis Hakim menulis ada Kesepakatan Bersama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT hal ini sangat kontradiktif dengan yang ditulis di poin berikutnya masih di halaman 39 yang ditulis dalam Salinan Putusan sebagai berikut: "Bahwa terkait dengan Kesepakatan Bersama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, sepengetahuan saksi PENGGUGAT tidak mau tanda tangan pada surat pernyataan Bersama karena isinya tidak sesuai kesepakatan". Namun sekali lagi Majelis Hakim pun tidak menjabarkan dengan jelas mengapa PENGGUGAT tidak bersedia menandatangani KESEPAKATAN BERSAMA itu sebagaimana saudara saksi Yosi sudah jelaskan di persidangan. Sehingga disini terlihat Majelis Hakim tidak bisa membedakan sesuai bukti yang diberikan oleh PENGGUGAT, dimana seharusnya Majelis Hakim mengetahui Surat Pernyataan Bersama (Bukti P-5) adalah yang sudah ditandatangani Bersama oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 12 November 2020. Sedangkan yang dimaksud KESEPAKATAN BERSAMA tertanggal 20 Mei 2021 (Bukti P-11) PENGGUGAT tidak bersedia menandatangani sehingga tidak tercapai kesepakatan apapun.

11. Pada halaman 39 s/d 40 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong terkait Keterangan Saksi PEMBANDING/PENGGUGAT Saksi Yosi Bibit, juga telah tidak sesuai dengan apa yang Saksi Yosi berikan keterangan di persidangan saksi, dimana ditulis oleh Majelis Hakim yaitu "*bahwa Rumah ke- 2 PENGGUGAT dijual oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat dan sepengetahuan Saksi rumah kedua yang dipesan oleh PENGGUGAT dipersiapkan untuk tempat tinggal orang tuanya*".

Bahwa kalimat ini sudah sangat terlihat mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta keterangan Saksi Yosi dalam persidangan yaitu "Ibu Chendrawati ingin menyewakan rumah ke-1 nya dengan memasang



*iklan di situs OLX, dan pada tanggal 23 Desember 2021 Turut Tergugat II menelepon PENGGUGAT dan menanyakan mengenai rumah ke-1 yang diiklankan di situs OLX yang rencananya mau disewa oleh Turut Tergugat II untuk ditempati oleh orangtua dari Turut Tergugat II". Dan selanjutnya dari pembicaraan telepon tersebutlah akhirnya Ibu Chendrawati baru mengetahui bahwa Rumah ke-2 sudah dijual secara sepihak oleh Tergugat /Developer tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat, oleh karena di pembicaraan telepon tersebut, Turut Tergugat II memberitahukan kepada Ibu Chendrawati bahwa Turut Tergugat II sudah membeli rumah di jalan Acacia V no.11 yang merupakan rumah ke-2 Ibu Chendrawati. **Sehingga disini sangat jelas bahwa Majelis Hakim sudah tidak menuliskan keterangan atas kesaksian Saksi Yosi secara benar dan sesuai fakta dalam persidangan dan diduga adanya pemutarbalikan keterangan dan fakta yang sebenarnya.***

12. Pada halaman 40 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong terkait Keterangan Saksi Yosi Bibit, Majelis Hakim menyebutkan keterangan saksi di dalam Salinan putusan yaitu *"Bahwa Tergugat pernah melaporkan Penggugat ke Polisi karena urusan jual beli rumah ini"*, kalimat ini secara jelas telah sangat keliru dan tidak sesuai dengan fakta dalam persidangan dan sangat terlihat bahwa apa yang disebutkan dalam kalimat tersebut seperti mengarang sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong.

Bahwa berikut penjelasan Saksi Yosi Bibit dalam keterangan saksi dalam persidangan yakni *"Saya mengetahui Ibu Chendrawati dilaporkan ke Polsek Rumpin karena Ibu Chendrawati memberitahukan kepada saya kalau dia dilaporkan ke Polisi yaitu di Polsek Rumpin, Ibu Chendrawati dilaporkan ke Polsek Rumpin dengan dituduh melakukan perbuatan tidak menyenangkan di perumahan Serpong Lakeville pada Jumat 28 Januari 2022 pukul 10.00 (Bukti P-42) dan Penggugat menanyakan bagaimana bisa Tergugat menuduh begitu dan saya sebagai teman yang sudah mengenal Ibu Chendrawati lebih dari 25*



tahun tidak percaya dan tidak mungkin Ibu Chendrawati melakukan perbuatan yang dituduhkan oleh Tergugat tersebut.”

Dengan demikian sangat terlihat jelas Majelis Hakim tidak menuliskan keterangan saksi dengan sebenar-benarnya dan sesuai dengan dalam persidangan, dan diduga terlihat menutupi tindakan semena-mena dari TERBANDING/TERGUGAT yang telah melakukan pencemaran nama baik dan fitnah kepada PENGGUGAT/PEMBANDING atas perbuatan yang tidak pernah dilakukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT, hal ini diperkuat oleh Bukti P-43.

13. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong sepertinya terlihat menghindari adanya Surat Pernyataan Bersama tertanggal 12 November 2020 (Bukti P-5), padahal Majelis Hakim sendiri mendengar kesaksian Saksi Yosi Bibit dalam persidangan namun tidak dimasukkan ke dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong, dimana saudara Saksi Yosi Bibit mengatakan yakni *”Saya juga mengetahui adanya Surat Pernyataan Bersama tanggal 12 November 2020 itu yang sudah ditandatangani oleh Pak Djohan (Direktur PT. Reid Cemara Realty) dan Ibu Chendrawati, saya pernah melihatnya dan diberitahu di sekitar akhir November 2020 yang salah satu isinya DP rumah ke-2 dialihkan untuk mempercepat pelunasan rumah ke-1, setelah lunas rumah ke-1 maka developer berjanji akan memberikan surat-surat rumah ke-1 ibu Chendrawati namun sampai sekarang surat-surat rumah Ibu Chendrawati masih belum diberikan”*
14. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong terlihat dengan sengaja tidak memasukkan penjelasan Saksi Yosi Bibit terkait masalah gagalnya pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) rumah ke-1, berikut kesaksian Yosi di persidangan yakni *”saya juga mengetahui dari Ibu Chendrawati bahwa kalau pelaksanaan AJB rumah ke-1 gagal karena PPAT tidak datang setahu saya alasannya sedang keluar kota”*.
15. Pada halaman 40 s/d 41 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong terkait Keterangan Saksi Stacy Vaustine sebagai berikut:

Halaman 15 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



- 15.1 Saksi Stacy mengatakan bahwa Bukti P-2, P-4, P-5 dan P-9 adalah bukti-bukti yang saksi Stacy pernah lihat dan pernah membacanya namun oleh **Majelis Hakim sendiri dalam Salinan putusan ini hanya menulis bahwa saksi Stacy hanya melihat Bukti P-2 dan Bukti P-4 saja. Padahal pengecekan ini dilakukan di hadapan Majelis Hakim, jadi disini sangat terlihat bahwa yang dicantumkan di Salinan putusan adalah hanya bukti P-2 dan Bukti P-4 saja yaitu PPJB rumah ke 1 dan PPJB rumah ke-2 sedangkan bukti P-5 yaitu Surat Pernyataan Bersama tertanggal 12 November 2020 dan Bukti P-9 kuitansi lunas rumah ke 1 dengan sengaja tidak ditulis.**
- 15.2 **Majelis Hakim menulis di Salinan putusan tentang kesaksian Stacy tidak sepenuhnya dan ada bagian keterangan Saksi Stacy yang dihilangkan, yang benar adalah:** *"pada pertemuan di Oktober 2020 saya menemani Ibu Chendrawati bertemu dengan Bapak Djohan (Direktur PT. Reid Cemara Realty) dan Bapak Kuswoyo (legal PT Reid Cemara Realty) saat itu dan dipertemuan itu dibahas mengenai pengalihan DP rumah ke-2 untuk mempercepat pelunasan rumah ke -1 dan disetujui oleh Bapak Djohan dan Ibu Chendrawati tidak boleh membatalkan pembelian rumah ke -2nya, dan surat-surat rumah ke-1 akan segera diberikan setelah Ibu Chendrawati melunasi pembayaran rumah ke -1 nya."*
- 15.3 **Majelis Hakim hanya menuliskan kesaksian Saksi Stacy secara sekilas sehingga terkesan tidak sesuai kronologis kejadian dan waktu padahal saksi Stacy sudah memberikan keterangan dan kesaksian secara jelas, yaitu saksi Stacy menjelaskan bahwa pada sekitar April 2021 saya Kembali menemani Ibu Chendrawati ke Toast Box Taman Anggrek untuk bertemu dengan Komisaris PT. Reid Cemara Realty pada saat itu yaitu Bapak Suganto dan dibahas mengenai claim rumah ke-1nya Ibu Chendrawati dan disaat itu juga dibahas mengenai Surat-surat rumah ke-1 Ibu Chendrawati akan diberikan pada akhir Mei 2021 dan disaat itu pula Bapak Suganto berterus terang bahwa Surat Sertifikat HGB rumah ke-1 Ibu Chendrawati sedang dijaminan di**

Halaman 16 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



Lembaga keuangan tanpa menyebutkan nama Lembaga keuangannya. Sehingga di sini benar-benar sangat terlihat jelas **Majelis Hakim sengaja tidak menuliskan secara lengkap dan sebenarnya keterangan dari Saksi Stacy.**

15.4 **Majelis Hakim telah keliru dan salah dengan menuliskan kesaksian Saksi Stacy sesuai dengan fakta dalam persidangan, yaitu Majelis Hakim menulis bahwa Kesepakatan Bersama yang tidak ditandatangani PEMBANDING/PENGGUGAT dikarenakan Notaris tidak hadir, bahwa ini sudah benar-benar Majelis Hakim telah melakukan kekeliruan dan kesalahan yang sangat fatal, karena Saksi Stacy secara jelas menyatakan sebagai berikut:** "pada tanggal 14 Januari 2022 sekitar pukul 11.30 saya kembali menemani Ibu Chendrawati untuk proses penandatanganan AJB Rumah ke-1 nya ternyata saat mau pelaksanaan tanda tangan AJB itu diketahui bahwa Notaris tidak hadir dengan alasan sedang keluar kota dan yang ada hanya staff Notarisnya saja dan tidak membawa surat tugas apapun, sehingga Ibu Chendrawati menolak proses penandatanganan AJB rumah ke-1nya. **Jadi disini sangat terlihat bahwa Majelis Hakim dalam menyusun Putusan ini dapat dikatakan sangat tidak objektif dan tidak sesuai dengan kesaksian saksi fakta Stacy yang sebenarnya namun terlihat nyata ini telah dikondisikan dan menutupi kesalahan dan kelalaian TERBANDING/TERGUGAT.**

15.5 **Majelis Hakim kembali melakukan penulisan dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong dengan tidak sesuai dan dapat dikatakan secara asal sesuai dengan kesaksian Saksi Stacy, dimana Majelis Hakim menuliskan bahwa Rumah ke- 2 Penggugat dijual oleh TERGUGAT tanpa sepengetahuan Penggugat dan karena soal rumah itulah yang membuat Penggugat pernah dilaporkan ke Polisi oleh Tergugat. Ini sangat tidak sesuai dengan penjelasan saksi Stacy sebagai berikut :**" Saya diberitahukan oleh Ibu Chendrawati kalau dia dilaporkan ke Polisi di Polsek Rumpin oleh Tergugat atau pihak Developer, dan Tergugat melaporkan Ibu

Halaman 17 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



Chendrawati atas tuduhan melakukan perbuatan tidak menyenangkan di perumahan Serpong Lakeville pada 28 Januari 2022 sekitar pukul 10.00, saya kaget sekali kok bisa Ibu Chendrawati dilaporkan seperti itu dan saya tahu dengan pasti bahwa Ibu Chendrawati saat itu ada dikantor dan saya tidak percaya kalau Ibu Chendrawati melakukan perbuatan yang tidak menyenangkan tersebut.

Jadi disini sekali lagi Majelis Hakim sudah benar-benar terbukti tidak objektif dan diduga terdapat keberpihakan Majelis Hakim kepada Tergugat sehingga mengubah dan mengkondisikan kesaksian Stacy yang sebenarnya tidak dimuat dalam Salinan putusan ini namun dirubah menjadi versi dari Tergugat sehingga untuk menutupi tindakan semena-mena Tergugat sebagai Pelaku Usaha yang bertujuan melakukan intimidasi dan pencemaran nama baik atau fitnah kepada PENGGUGAT ini disembuyikan dan sama sekali hal ini tidak menjadi salah satu pertimbangan Majelis Hakim dalam memutuskan.

15.6 Kuasa Hukum Tergugat sempat bertanya kepada Saksi Stacy apakah sudah ada pengembalian cicilan atas DP Rumah ke-2? Dan lalu Saksi Stacy menjawab bahwa sudah semua tercantum dalam Surat Pernyataan Bersama tanggal 12 November 2020 dimana harus serahkan surat Rumah ke-1 terlebih dahulu untuk proses lanjut yang terkait Rumah ke-2 dan surat-surat Rumah ke 1 juga belum diberikan sampai hari ini. **Hal ini juga oleh Majelis Hakim tidak dimasukkan ke dalam Salinan putusan ini semua yang terkait kesaksian mengenai Surat Pernyataan Bersama 12 November 2020 dan kelalaian dan kesalahan Tergugat sudah dikondisikan tidak dimasukan dalam putusan ini.**

16. Pada halaman 41 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong terkait Keterangan Saksi Ahli Saudara DR. Rolas Budiman Sitinjak, SH, MH, IPC, CLA sebagai berikut :

Serupa dengan kondisi saksi fakta sangat terlihat di Salinan Putusan ini pun terdapat **Pendapat Ahli yang tidak semua dimasukkan ke dalam**

Halaman 18 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



Putusan Pengadilan Negeri Cibinong ini yang mana jika Pendapat Ahli tersebut bisa menunjukkan kesalahan Tergugat/Developer. Sehingga sekali lagi maka PEMBANDING/PENGGUGAT menuliskan lagi semua pendapat Ahli sebagai berikut:

Saksi Ahli Bapak Dr. Rolas Budiman Sitinjak, SH, MH selaku Ketua Komisi Advokasi Badan Perlindungan Konsumen Nasional Republik Indonesia (BPKN RI) memberikan penjelasan sebagai berikut:

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (“UUPK”) :

➤ **Hak Konsumen:**

Hak-hak tersebut dicantumkan pada Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dimana konsumen memiliki hak-hak sebagai berikut:

- a) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;

➤ **Hak Pelaku Usaha:**

Dikutip dari Pasal 6 UU Perlindungan Konsumen, hak pelaku usaha meliputi:

- a) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b) Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;

➤ **Kewajiban Konsumen:**

- a) Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b) Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;

➤ **Kewajiban Pelaku Usaha (pasal 7 UUPK):**

Halaman 19 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



- a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b) Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.

➤ **Hal-hal yang dilarang kepada Pelaku Usaha:**

Perbuatan yang dilarang bagi Pelaku Usaha berdasarkan Pasal 10 Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah larangan untuk menawarkan, mempromosikan, mengiklankan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan mengenai :

- a) Harga suatu barang dan/atau jasa.
- b) Kegunaan suatu barang dan/atau jasa.

DALAM POKOK PERMASALAHAN

- 1) **Surat Pernyataan Bersama tanggal 12 November 2020 yang sudah ditandatangani bersama oleh kedua belah pihak yaitu Pelaku Usaha/TERGUGAT dan Konsumen/PENGGUGAT sehingga demi hukum masing-masing Pihak harus tunduk dan patuh pada Surat Pernyataan Bersama tersebut.**
- 2) **Bahwa salah satu diktum dalam Surat Pernyataan Bersama tertanggal 12 November 2020 terkait pembelian unit Rumah ke-2 tidak boleh dibatalkan oleh Konsumen /PENGGUGAT**
- 3) **Bahwa apabila Pelaku Usaha /TERGUGAT ingin menjual unit Rumah ke-2 tersebut maka HARUS memberitahukan dan meminta ijin terlebih dahulu kepada Konsumen / PENGGUGAT oleh karena seyogyanya Konsumen / PENGGUGAT harus tahu, dan jika Konsumen tidak mengizinkan maka unit Rumah ke-2 tersebut tidak boleh dijual oleh Pelaku Usaha / TERGUGAT.**
- 4) **Bahwa tindakan Pelaku Usaha/TERGUGAT yang secara sepihak telah menjual unit Rumah ke-2 tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Konsumen / PENGGUGAT tersebut sudah nyata-nyata melanggar Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 yaitu telah terjadi Pelanggaran Hak Konsumen.**

Halaman 20 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



- 5) Bahwa pelaksanaan penandatanganan AJB Rumah ke-1 milik Konsumen /PENGGUGAT yang terletak di Jalan Acacia V Nomor 9 oleh TERGUGAT selalu tidak tepat janji dalam melaksanakan AJB kepada Konsumen dan selalu mundur-mundur waktu, dan terdapat fakta PPAT/ Notaris tidak datang dengan alasan sedang ke luar kota pada hari pelaksanaan penandatanganan AJB Rumah ke-1 milik Konsumen /PENGGUGAT, padahal sehari sebelumnya Pelaku Usaha /TERGUGAT telah mengirimkan surat undangan resmi kepada Konsumen/PENGGUGAT bahwa penandatanganan AJB Rumah ke-1 terletak di Jalan Acacia V No. 9 akan dilakukan dihadapan PPAT / Notaris, sehingga atas kejadian ini telah nyata-nyata merugikan Konsumen/ PENGGUGAT dan menunjukkan secara jelas bahwa TERGUGAT sebagai PELAKU USAHA YANG TIDAK MEMILIKI ITIKAD BAIK, oleh karena tindakan PELAKU USAHA/TERGUGAT ini sudah melanggar Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 tahun 1999 Pasal 4 yang menyatakan Hak Dasar Konsumen itu adalah hak kemananan, kenyamanan dan ketentraman dalam membeli barang atau jasa dan ini yang sudah menjadi hak dasar /hak asasi Konsumen. (ini juga tidak dimasukkan oleh Majelis Hakim dalam Salinan Putusan).
- 6) Bahwa terkait transaksi pembelian unit Rumah ke-1 dan Rumah ke-2 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT memiliki keterikatan satu sama lain dimana di tahun 2020 telah ditandatanganinya SURAT PERNYATAAN BERSAMA tertanggal 12 November 2020 yang menjadikan transaksi pembelian rumah ke-1 dan rumah ke-2 oleh Konsumen/PENGGUGAT dari Pelaku Usaha/TERGUGAT ini merupakan satu kesatuan dan tidak bisa dipisahkan.
- 7) Bahwa dikarenakan Konsumen/PENGGUGAT meminta agar Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dan semua dokumen lainnya untuk unit Rumah ke-1 bisa segera diserahkan, karena Konsumen/ PENGGUGAT akan segera melunasi sisa kewajibannya, dan baru diketahui oleh Konsumen / PENGGUGAT dari Pelaku Usaha/ TERGUGAT yang diwakili oleh **Bapak Suganto selaku Komisaris PT. Reid Cemara**

Halaman 21 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



Realty/TERGUGAT yang akhirnya berterus terang dan mengakui bahwa Sertifikat HGB Rumah ke-1 milik Konsumen /PENGGUGAT tersebut sedang diagunkan ke Lembaga keuangan, tanpa menyebut nama lembaganya dan dijanjikan akhir Mei 2020 sudah bisa diterima oleh Konsumen/PENGGUGAT namun sampai hari ini tidak pernah diberikan, hal ini sudah nyata-nyata melanggar Undang-Undang PUPR yaitu adanya Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2021 yang salah satu ketentuannya untuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Pelaku Usaha tidak boleh menjual rumah atau tanah yang sedang diagunkan dan keterbangunan minimal 30% serta Pelaku Usaha harus menunjukkan sertifikat rumah, IMB rumah dan semua perijinannya sewaktu mau melakukan transaksi penjualan unit rumah dengan Konsumen.

- 8) Bahwa berdasarkan data jumlah pengaduan kepada Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) terkait laporan mengenai permasalahan dalam bidang perumahan menempati angka pengaduan konsumen yang tertinggi, salah satunya karena banyak Pelaku Usaha yang menjual unit rumah-rumah dengan legalitas surat-surat yang tidak jelas dan masih menjadi hak tanggungan dan/atau mangkrak.
- 9) Terkait gugatan immaterial bahwa adalah hak semua orang dengan berdasarkan Putusan Majelis Hakim. Sedangkan dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 yang keberpihakannya kepada Konsumen memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada konsumen untuk menuntut haknya melapor ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), bahkan ke polisi dengan laporan pidana bisa ditempuh (sebagai upaya akhir), sanksi yang paling besar denda administrasi sebesar Rp 5.000.000.000,-(Lima Milyar Rupiah) apabila Pelaku Usaha melanggar kewajibannya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999.

Halaman 22 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



10) Bahwa dalam Pasal 4 UU Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 hak dasar konsumen, keamanan, kenyamanan, hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang atau jasa yang dibelinya, sepanjang tidak melakukan perusakan dan tidak melanggar hukum, kecuali apabila konsumen terbukti telah melakukan hal-hal yang dilarang undang-undang bisa dilaporkan pidana. **(ini tidak dimasukkan ke dalam salinan putusan oleh Majelis Hakim).**

Demikianlah penjelasan dan pandangan Saudara Ahli Bapak Dr. Rolas Budiman Sitinjak, SH, MH selaku Ketua Komisi Advokasi Badan Perlindungan Konsumen Nasional Republik Indonesia (BPKN RI).

17. Pada halaman 49 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong terkait Keterangan Saksi TERBANDING/TERGUGAT Saudari Aswina Arum Larasati (Saksi Wina) sebagai berikut:

17.1 Majelis Hakim sudah terlihat sangat keliru dalam memasukkan kesaksian saksi fakta TERBANDING/TERGUGAT di mana nyata-nyata PEMBANDING/ PENGUGAT pertama kali bertemu dengan saudara Wina di Agustus 2020 dimana PENGUGAT ditemani oleh saudara Yosi Bibit berkunjung ke perumahan Serpong Lakeville, namun dalam Salinan Putusan ditulis: "bahwa saksi bertemu dengan Penggugat pada bulan Mei 2021" (halaman 50)

17.2 Majelis Hakim tidak menyebutkan secara jelas dan hanya asal menulis saja dalam Salinan putusan bahwa "sepengetahuan saksi Wina ada kesepakatan Bersama antara PENGUGAT dan TERGUGAT dalam hal ini PENGUGAT ingin mempertegas dan menjelaskan hal-hal sebagai berikut:

Yang ditandatangani Bersama antara PENGUGAT dan TERGUGAT di dalam hal ini adalah bukti P-5 yaitu SURAT PERNYATAAN BERSAMA tertanggal 12 November 2020. Sedangkan yang dimaksud KESEPAKATAN BERSAMA (Bukti P-11) ini PENGGUGAT MENOLAK menandatangani



KESEPAKATAN BERSAMA ini tertanggal 20 Mei 2021 sehingga dengan demikian belumlah tercapai KESEPAKATAN BERSAMA antara PENGGUGAT dan TERGUGAT. Sehingga di sini terlihat jelas Majelis Hakim sendiri berusaha mengaburkan fakta yang sebenarnya sehingga menyembunyikan SURAT PERNYATAAN BERSAMA tertanggal 12 November 2020 dan lebih menonjolkan KESEPAKATAN BERSAMA yang nyata-nyata tidak berkekuatan hukum karena hanya pihak TERGUGAT saja yang bertanda tangan sedangkan PENGGUGAT menolak menandatangani KESEPAKATAN BERSAMA tersebut karena isinya tidak sesuai dengan pertemuan di Toast Box Taman Angrek pada 23 April 2021 yang bertemu dengan Bapak Suganto.

- 17.3 Majelis Hakim tidak memasukkan bahwa DP rumah ke-2 pun baru dialihkan untuk mempercepat pelunasan rumah ke-1 itu pada bulan Mei 2021.
- 17.4 Majelis Hakim sangat terlihat mencari celah dalam memasukkan keterangan saksi Wina yaitu bahwa sampai saat ini untuk rumah di No 11 (rumah ke-2) belum ada pembayaran 1 Rupiah pun dari PENGGUGAT selain DP yang sudah dialihkan untuk pelunasan nomor 9 (Rumah ke-1) padahal nyata-nyata saksi Wina juga mengetahui adanya SURAT PERNYATAAN BERSAMA tertanggal 12 November 2020, dan saudara Wina menyatakan bahwa tidak pernah memberikan teguran lisan atau tertulis kepada PENGGUGAT untuk meminta mengembalikan DP rumah ke-2 yang dialihkan untuk mempercepat pelunasan rumah ke-1.
- 17.5 Saksi Wina menyebutkan bahwa Rumah di Jalan Acacia V Nomor 11 (Rumah 2) telah dijual oleh TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II pada bulan November 2021, namun pernyataan Saksi Wina ini tidak didukung dengan Bukti tertulis maupun dokumen Surat Pemesanan Unit Rumah antara TURUT TERBANDING II/TURUT TERGUGAT II dengan TERBANDING/TERGUGAT, dan selama persidangan Majelis Hakim pun tidak pernah diberikan oleh TERBANDING/TERGUGAT yaitu bukti dokumen Surat



Pemesanan Unit Rumah di Jalan Acacia V Nomor 11 tersebut yang dibeli oleh TURUT TERGUGAT II/TURUT TERBANDING II, dan hal ini tidak menjadi bahan pertimbangan Majelis Hakim dan seolah-olah Majelis Hakim mengabaikan hal ini untuk melindungi TERBANDING/TERGUGAT.

- 17.6 Saksi Wina menyatakan bahwa PENGGUGAT tidak pernah menyatakan pembatalan untuk pembelian rumah ke-2 namun pernyataan Wina ini tidak dimasukkan oleh Majelis Hakim secara sengaja.
- 17.7 Saksi Wina menyatakan bahwa sepengetahuan saksi Wina Surat-surat rumah Nomor 9 dipegang oleh Notaris, di sini sangat jelas bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbang kan bahwa saksi Wina ini telah berbohong karena PENGGUGAT sudah memberikan bukti tambahan (Bukti P-60 dan Bukti P-61) kepada Majelis Hakim yang secara jelas terbukti bahwa Notaris Hj. Pitri Warsyam sudah mengembalikan semua surat-surat rumah ke-1 kepada pihak TERGUGAT yang diwakili dan diterima oleh Saksi Wina sendiri. Ini sudah merupakan bukti bawa saksi Wina telah terbukti melakukan kebohongan dalam bersaksi di persidangan dan bisa terancam pidana dengan tuntutan maksimal 7 (tujuh) tahun penjara sebagaimana diatur dalam Pasal 242 (ayat 1) KUHP. Dan di sini sangat terlihat jelas bahwa Majelis Hakim sangat tidak objektif di mana secara terang atas keterangan saksi-saksi dari TERBANDING /TERGUGAT yaitu Saksi Wina yang terbukti tidak berkata yang sebenarnya atau berbohong tidak menjadi pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong, semua kelakuan TERGUGAT yang nyata-nyata sudah melanggar hukum saja seolah-olah Majelis Hakim menutup mata.
- 17.8 Bahwa Saudara Saksi Wina mengatakan untuk jumlah Unit Rumah yang masih kosong dan belum terjual di Perumahan Serpong Lakeville masih cukup banyak, hal ini membuktikan bahwa

Halaman 25 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



TERBANDING/TERGUGAT adalah dengan sangat sengaja mempersulit PEMBANDING/PENGGUGAT untuk melanjutkan pembelian unit Rumah ke-2 nya yang terletak di Jl. Acacia V No.11 dengan menjual kepada TURUT TERGUGAT II, dan **seharusnya TERGUGAT bisa menjual unit rumah yang masih kosong dan belum terjual, dan sangat jelas tindakan TERGUGAT ini adalah bentuk KESENGAJAAN yang TERENCANA dan sudah benar-benar tindakan yang melanggar Hak-Hak Konsumen, padahal TERGUGAT sudah tahu adanya Surat Pernyataan Bersama tanggl 12 November 2020 yang sudah menjadikan rumah ke-1 dan rumah ke-2 milik PENGGUGAT sudah menjadi satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan. Keterangan dari Saksi Wina ini juga tidak dimasukkan oleh Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong, padahal Majelis Hakim sendiri yang menanyakan kepada Saksi Wina dalam persidangan.**

- 17.9 Bahwa Saudara Saksi Wina mengatakan mengetahui adanya pelaporan pidana kepada PEMBANDING/ PENGGUGAT yang dilakukan oleh TERBANDING/TERGUGAT ke Polsek Rumpin atas tuduhan perbuatan tidak menyenangkan yang dilakukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT pada tanggal 28 Januari 2022 pukul 10.00 di Perumahan Serpong Lakeville, akan tetapi justru sebaliknya saksi Wina mengatakan bahwa yang Saksi Wina ketahui adalah bahwa pada tanggal 28 Januari 2022 itu telah terjadinya pertemuan di kalangan TERBANDING/ TERGUGAT sendiri, jadi disini sudah terbantahkan fitnah dari TERBANDING/TERGUGAT melalui Kuasa Hukum TERBANDING/TERGUGAT yang melaporkan pidana bahwa PENGGUGAT melakukan perbuatan tidak menyenangkan di Perumahan Serpong Lakeville sekitar pukul 10.00 WIB yang merupakan bentuk fitnah dan pencemaran nama baik kepada PEMBANDING/PENGGUGAT oleh TERBANDING TERGUGAT.



Bahwa PEMBANDING/PENGGUGAT dengan terlebih dahulu meminta ijin kepada Ketua Majelis Hakim untuk memperlihatkan Bukti berupa Surat resmi dari Bagian HRD PT. Air Mas Perkasa (kantor PENGGUGAT bekerja) kepada Saudara Saksi Wina, bahwa pihak HRD PT Air Mas Perkasa menyatakan secara resmi dan bisa dipertanggungjawabkan bahwa pada tanggal 28 Januari 2022 dari pukul 07.43-18.56. (Bukti P-43) yang menjadikan ini bukti kuat dan membantah bahwa PEMBANDING/ PENGGUGAT pada tanggal 28 Januari 2022 tidak sedang berkunjung ke Perumahan Serpong Lakeville apalagi sampai melakukan perbuatan tidak menyenangkan sebagaimana dituduhkan TERBANDING/TERGUGAT melalui Kuasa Hukum TERBANDING/TERGUGAT.

17.10 Bahwa Saudara Saksi Wina mengakui dan mempertegas bahwa tanggung jawab pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) unit Rumah ke-1 milik PEMBANDING/PENGGUGAT terletak di Jalan Acacia V nomor 9 adalah merupakan tanggung jawab dari TERBANDING/TERGUGAT/PT Reid Cemara Realty selaku Developer bersama dengan PPAT/Notaris yang bersangkutan dalam hal ini Ibu Pitri Warsyam, SH.

PEMBANDING/PENGGUGAT bisa menilai **bahwa TERBANDING/TERGUGAT sudah terdapat indikasi untuk melepas tanggung jawab sebagai Developer/Pelaku Usaha dalam memenuhi hak PENGGUGAT atas pelaksanaan AJB dan pemberian surat-surat unit Rumah ke-1. (Ini tidak dimasukkan oleh Majelis Hakim dalam Salinan Putusan, sudah sangat terlihat Majelis Hakim sudah tidak objektif).**

18. **Pada halaman 51 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong terkait Keterangan Saksi TERBANDING/TERGUGAT Saudara Bambang Inu, sebagai berikut:**

18.1 **Adanya 2 (dua) kesaksian Bambang Inu yang secara sengaja tidak dimasukkan oleh Majelis Hakim yaitu**

Halaman 27 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



“Saudara saksi Bambang Inu yang menyatakan bahwa PENGGUGAT tidak pernah menginformasikan mengenai klaim untuk perbaikan kerusakan bangunan di unit Rumah ke-1 yang terletak di Jalan Acacia V nomor 9 kepada para konsumen lainnya, **yang mana hal ini membuktikan bahwa TERGUGAT selama ini telah melakukan fitnah dan pencemaran nama baik PENGGUGAT yang telah menuduh PENGGUGAT sebagai pihak yang melakukan atau mempengaruhi konsumen-konsumen lainnya**” fitnah ini terdapat dalam Duplik TERGUGAT.

18.2 Bahwa Saudara saksi Bambang Inu yang notabene adalah karyawan TERGUGAT sendiri bisa secara nyata mengungkapkan kebenaran yang terjadi tentang perilaku PENGGUGAT yang nyata-nyata tidak melakukan seperti yang dituduhkan oleh TERGUGAT di muka pengadilan.

19. Bahwa; Majelis Hakim dalam membuat Putusan Pengadilan Negeri Cibinong sangatlah tidak objektif oleh karena Majelis Hakim menyebutkan Surat Nomor 0003/REID/LO-BOD/JKT/II/2022 tanggal 12 Januari 2022, dimana faktanya SURAT INI TIDAK PERNAH diberikan sebagai Bukti selama persidangan berlangsung, baik dari TERBANDING/TERGUGAT maupun oleh TURUT TERBANDING I/TURUT TERGUGAT I, dengan TERBANDING/TERGUGAT serta TURUT TERBANDING I/TURUT TERGUGAT I diduga menyembunyi kan surat tersebut sehingga diduga kuat adanya unsur kesalahan yang ditutupi dari sisi TERBANDING/TERGUGAT, oleh karena PEMBANDING/PENGGUGAT sempat menerima penggalan surat no. 0003/REID/LO-BOD/JKT/II/2022 (Bukti P-50) dan TERBANDING/TERGUGAT sudah sangat nyata melakukan penyangkalan dan memberikan keterangan yang tidak sebenarnya kepada TURUT TERBANDING I/ TURUT TERGUGAT I, dan Majelis Hakim seharusnya objektif melihat hal ini namun yang terjadi sebaliknya terkesan mengesampingkan hal ini yang nyata-nyata bukti TERBANDING / TERGUGAT sudah menutupi kesalahannya (halaman 56 alinea ke-3

Halaman 28 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



Putusan Pengadilan Negeri Cibinong), dan sangat jelas di sini Majelis Hakim sebenarnya dari Bukti P-50 saja yang diberikan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT sudah bisa menilai bahwa TERBANDING/TERGUGAT sudah tidak jujur dan tidak memberikan keterangan yang sebenarnya atas tindakan TERBANDING/TERGUGAT yang berusaha menghalalkan segala cara karena ketahuan telah melanggar SURAT PERNYATAAN BERSAMA tanggal 12 November 2020 sehingga mengeluarkan surat no. 0003/REID/LO-BOD/JKT/II/2022 kepada TURUT TERBANDING I/TURUT TERGUGAT I untuk menutupi kesalahannya dengan penyangkalan, padahal dari Bukti-Bukti yang diberikan yaitu : (i) **Bukti P-3**: Surat Konfirmasi Unit Pesanan Nomor 034/Serpong Lakeville tanggal 01 April 2018, (ii) **Bukti P-4**: Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 013/PPJB/SL/VIII/2019 tanggal 03 Agustus 2019 (“**PPJB Rumah 2**”), (iii) **Bukti P-6.1.1 s/d P-6.1.19**: Bukti transfer pembayaran booking fee dan pembayaran cicilan uang muka/DP pembelian unit rumah ke-2, dan (iv) **Bukti P-7.1.1-P-7.1.19** : Kwitansi Pembayaran untuk (i) Booking Fee dan (ii) Cicilan Seluruh Pembayaran Uang Muka/DP untuk pembelian unit Rumah ke-2 (Total 18 Kwitansi) sudah menjadi Bukti-Bukti kuat bahwa pernyataan TERGUGAT/TERBANDING dalam surat No 0003/REID/LO-BOD/JKT/II/2022 itu tidak benar namun sekali lagi Majelis Hakim tidak objektif dan terlihat sudah dikondisikan sekali untuk melindungi TERGUGAT/TERBANDING.

20. **Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong sangat terlihat jelas dengan Majelis Hakim yang menyebutkan tindakan TERBANDING/TERGUGAT bukan merupakan tindakan Wanprestasi dan tidak melanggar Surat Pernyataan Bersama tanggal 12 November 2020 sudah benar-benar melukai rasa keadilan PEMBANDING/PENGGUGAT, bahkan Majelis Hakim sangat terlihat tidak mempertimbangkan bukti-bukti kuat berupa dokumen, saksi-saksi dan kesimpulan dari PEMBANDING/PENGGUGAT.**

21. Bahwa berdasarkan uraian-uraian, fakta-fakta hukum dan fakta-fakta yang telah terjadi selama persidangan yang ditemukan pada Pengadilan Tingkat Pertama hingga diterbitkannya putusan tersebut diatas, maka dengan ini

Halaman 29 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



PEMBANDING/PENGGUGAT berkesimpulan bahwa peradilan di Pengadilan Negeri Cibinong tersebut telah melanggar asas-asas umum peradilan dan hukum acara selama persidangan, dan juga bertentangan dengan hak **PEMBANDING/PENGGUGAT** yang tertuang dalam Pasal 17 Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang berbunyi “Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar”, yang merupakan salah satu bagian dari **Dasar Hukum** diajukannya **Gugatan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT**;

Menimbang, bahwa **Surat Kontra Memori Banding** yang diajukan Kuasa Hukum Terbanding tertanggal 3 Juli 2023 yang diterima oleh Panitera Muda Perdata pada tangl 3 Juli 2023 pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa point 3 (tiga) yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat kedalam Memori Banding ini merupakan Penjelasan berulang-ulang yang secara garis besar poin-poin permasalahan ini juga sudah diajukan didalam Gugatan.

Namun keberatan Pembanding/dahulu Penggugat tersebut, Terbanding/dahulu Tergugat perlu dijelaskan beberapa hal :

- a. Bahwa terkait Surat Pernyataan Bersama tanggal 12 November 2020 (Bukti P-5) atas Jual-Beli unit rumah ke -2 yaitu Acacia V No. 11 yang pada saat itu Pembanding/dahulu Penggugat baru melakukan pembayaran Boxing fee dan Pembayaran Cicilan Uang Muka dengan Jumlah Total sebesar Rp. 54.596.200,- (lima puluh empat juta lima ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus rupiah) (Bukti T-1.4)

Halaman 30 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



dengan tengak waktu lama tidak ada tindak lanjut pembayaran sesuai skema pembayaran yang dilakukan oleh Pembanding/dahulu Penggugat atas cicilan pembayaran unit rumah ke-2 (Acacia V No.11), maka terhadap unit rumah a quo tersebut antara Terbanding/dahulu Tergugat melakukan pertemuan dengan Pembanding/dahulu Penggugat yaitu Risalah Musyawarah tertanggal 23 April 2021 (Bukti T-8 dan Bukti P-10). Inti dalam pertemuan adalah mencari solusi apakah Pembanding/ dahulu Penggugat masih melanjutkan pembayaran cicilan unit rumah ke-2 (Acacia V No. 11) sesuai skema pembayaran dan/atau unit rumah ke-2 (Acacia V No.11) a quo dialihkan. Hal ini dilakukan oleh Terbanding/Tergugat atas dasar tidak adanya kelanjutan Pembanding/dahulu Penggugat untuk melakukan pembayaran atas cicilan unit rumah a quo tersebut; Kenyataannya pada pertemuan tanggal 23 April 2021 pada Notulen pertemuan Pembanding/Penggugat menandatangani Risa lah Musyawarah tertanggal 23 April 2021 (Bukti T-8). Pembanding /dahulu Penggugat menyetujui butir-butir pokok permasalahan meskipun ketika saat itu Surat Risalah Musyawarah tersebut ditanda tangani tidak diatas Materai. Ketika Terbanding/dahulu Tergugat menuangkan point-point dari pada Risalah Musyawarah tertanggal 23 April 2021 menjadi Surat Kesepakatan yang ditandatangani diatas kertas ber Materai sebagaimana pada (Bukti T-18 dan T-18.a), Pembanding/semula Penggugat menyangkal Risalah Musyawarah tersebut dan Surat tersebut Pembanding/ Penggugat tidak mau menandatangani Surat Kesepakatan tersebut.

- b. Bahwa pada Memori Pembanding/dahulu Penggugat jelas-jelas telah masuk keranah internal Terbanding/Tergugat dengan mendikte, mengkurui dan mencampuri urusan Birokerasi perusahaan Terbanding/dahulu Tergugat yang mempunyai Standard Operasional Prosedur (SOP) meskipun dengan jelas Terbanding/Tergugat telah melakukan sesuai tahapan dan prosedur-prosedur.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keberatan Pembanding/dahulu Penggugat tidaklah berdasar dengan menyatakan Terbanding/dahulu Tergugat seakan-akan hanya menjaminkan kedua unit Pembanding/dahulu Penggugat ke Bank Victoria. Adapun Terbanding/dahulu Tergugat mengajukan pinjaman kredit ke Bank Victoria jauh sebelum adanya rencana Terbanding/dahulu Tergugat membangun Proyek Perumahan. Terbanding/dahulu Tergugat meminjam dana Bank dengan jaminan sertipikat atas seluruh tanah milik Terbanding/dahulu Tergugat. Akan tetapi kenyataan saat ini semua unit-unit rumah telah serah terima fisik dan konsumen yang sudah melakukan pelunasan ke Bank telah memperoleh Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama pemilik.

Demikianpun juga Unit rumah Acacia V No. 9 yang sudah dikuasai oleh Pembanding/dahulu Penggugat sejak tahun 2020 (Bukti P-56) juga sudah selesai diproses Pecah Sertipikat dari Sertipikat Induk menjadi atas nama Pembanding/dahulu Penggugat. Namun Pembanding/dahulu Penggugat lah yang tidak mau melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Notaris/PPAT yang di tunjuk/rekanan Terbanding/dahulu Tergugat (Bukti T-5, T-5.1, T-5.2, T-6 dan T-7). Pada intinya sertipikat atas unit rumah Acacia V No. 9 tersebut sudah dipecah dari Sertipikat Induk dan dapat dibuat Akte Jual Beli (AJB) dan Balik Nama atas nama Pembanding/dahulu Penggugat, akan tetapi oleh karena Pembanding/dahulu Penggugat yang sangat arogan dan tidak mau melakukan penandatanganan Akte Jual Beli meskipun Notaris/PPAT tersebut sudah mengirim Undangan Penandatanganan AJB (Bukti P-33 dan Bukti P-39) .

2. Bahwa terhadap keberatan Pembanding/dahulu Penggugat yang menyatakan pada point nomor 8, 9, 10 dan 11 Pertimbangan Majelis Hakim pada Tingkat Pertama sangatlah tidak beralasan adalah tidak benar. Pertimbangan Majelis Hakim telah sesuai bukti-bukti Penggugat maupun bukti-bukti Tergugat yang kesemuanya telah sesuai fakta dalam persidangan;

Halaman 32 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



3. Terhadap keberatan Pembanding/dahulu Penggugat perihal adanya PENGADUAN Terbanding/dahulu Tergugat ke Kantor Polisi Sektor Rumpin, Kabupaten Bogor PENGADUAN Nomor : B/01/II/2022/Reskrim tertanggal 1 Maret 2022 (Bukti P-42) atas dasar perbuatan Pembanding/dahulu Penggugat telah mengirim surat ke beberapa media massa/koran (Bukti P-49) dan mengirim surat Pengaduan ke Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) (Bukti P-40 dan Keterangan Saksi Ahli). Untuk mencegah perbuatan Pembanding/dahulu Penggugat yang dapat merugikan nama baik Terbanding/dahulu Tergugat selaku Developer maka Terbanding/dahulu Tergugat membuat PENGADUAN Ke Kantor Kepolisian Sektor Rumpin, namun pada saat Kepolisian Sektor Rumpin mengundang Pembanding/dahulu Penggugat untuk klarifikasi tidak pernah hadir (Bukti P-46) dan saat ini Laporan/Pengaduan tersebut belum ditindak lanjuti (hanya bersifat shock terapi).

DALAM POKOK PERMASALAHAN :

1. Perihal Surat Pernyataan Bersama tanggal 12 November 2020 sudah terbantahkan dengan adanya Risalah Musyawarah tertanggal 23 April 2021 antara Terbanding/dahulu Tergugat dengan Pembanding/dahulu Penggugat yang Intinya Unit rumah ke-2 (Acacia V No.11) di ALIHKAN. Hal ini terbukti dengan Persetujuan Pembanding/dahulu Penggugat mengalihkan (switch) seluruh jumlah uang pembayaran unit rumah ke-2 (Acacia V No.11) sebesar Rp. 54.596.200,- (lima puluh empat juta lima ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus rupiah) (Bukti P-5 dan Bukti T-1.4) untuk Pembayaran Pelunasan unit rumah ke -1(Acacia V No.9). Dengan demikian sesungguhnya hak Pembanding/dahulu Penggugat terhadap unit rumah ke-2 (Acacia V No.11) sesungguhnya sudah tidak ada lagi, karena baik kewajiban dan tanggung jawab Pembanding/dahulu Penggugat terhadap objek unit a quo rumah ke-2 (Acacia V No.11) sudah Nihil {0}.

Halaman 33 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



Demikian juga pada Pasal 4 ayat (3) Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 013/PPJB/SL/VIII/2019 tanggal 03 Agustus 2019 secara jelas tertulis mengenai kewajiban dari pada Pembanding/ dahulu Penggugat;

2. Bahwa tidaklah ada alasan bagi Pembanding/dahulu Penggugat untuk menyatakan apabila Terbanding/dahulu Tergugat hendak menjual unit rumah Acacia V No.11 tersebut harus seijin dan lebih dahulu diberitahukan kepada Pembanding/dahulu Penggugat karena secara E-mail maupun komunikasi langsung Terbanding/dahulu Tergugat sudah memberikan informasi bahwa unit rumah a quo tersebut akan dialihkan ke Pihak Ketiga karena unit rumah tersebut sudah menjadi Hak milik Terbanding/dahulu Tergugat;
3. Bahwa tentang alasan keberatan Pembanding/dahulu Penggugat terkait Pokok Perkara justru telah membuat duduk perkara a quo menjadi rumit, ruwet dan bertele-tele dengan menarik-narik dan menyebut-nyebut pihak diluar materi gugatan;
4. Bahwa prinsipnya inti Pokok dari pada Perkara ini sangatlah sederhana, yakni :
 - a. Unit Rumah ke-1 (Acacia V No. 9) :

Pembanding/dahulu Penggugat mengakui dan sudah menerima Kwitansi Pelunasan Pembayaran dari Terbanding/dahulu Tergugat atas unit rumah (Bukti P-8);
 - b. Bahwa Pembanding/dahulu Penggugat mengakui telah menerima fisik dan kunci bahkan hingga saat ini unit rumah tersebut masih dikuasai;
 - c. Pembanding/dahulu Penggugat mengakui sudah menerima biaya-biaya klaim dan biaya kompensasi atas keterlambatan dari Terbanding/dahulu Tergugat;
 - d. Bahwa tertanggal 29 Desember 2021 (Bukti T-10) Terbanding/ dahulu Tergugat telah mengkonfirmasi terhadap Pembanding/ dahulu Penggugat bahwa Surat-Surat Asli terkait unit rumah Acacia V No.9 telah diserahkan ke Notaris/PPAT untuk proses Akte Jual Beli (AJB),

Halaman 34 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



Balik Nama dan jumlah biaya yang timbul adalah menjadi tanggung jawab Pemanding/dahulu Penggugat;

- e. Bahwa terhadap unit rumah tersebut diatas, Terbanding/dahulu Tergugat sudah memenuhi semua kewajibannya melalui Notaris/PPAT (Bukti T-5, T-5.1, T-5-2 dan T-6);
- f. Unit Rumah Acacia V No.11 :
 - Bahwa Pemanding/dahulu Penggugat menyetujui seluruh jumlah uang pem-bayaran boxing fee dan pembayaran cicilan uang muka sejumlah Rp. 54.596.200,- (lima puluh empat juta lima ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus rupiah) seluruhnya telah dialihkan (diswitch) untuk pembayaran PELUNASAN unit rumah ke-1(Acacia V No.9) (Bukti P-5 dan Bukti T-1.4, T- 14);
 - Bahwa Pemanding/dahulu Penggugat melakukan pembayaran untuk membayar penggantian pengalihan (switch) pembayaran uang muka unit rumah ke-2 (Acaccia V No.11) kepada Terbanding/dahulu Tergugat;
 - Bahwa secara hukum hak Pemanding/dahulu Penggugat terhadap kepemilikan unit rumah ke-2 (Acacia V No.11) sesungguhnya sudah tidak mempunyai hak lagi karena segala kewajiban Pemanding/dahulu Penggugat atas objek unit rumah ke-2 (Acacia V No.11) sudah Nihil {0};
 - Bahwa dengan tidak ada lagi kewajiban-kewajiban Pemanding/dahulu Penggugat untuk pembayaran-pembayaran terhadap unit rumah ke-2 (Acacia V No.11) sehingga cukup alasan bagi Pemanding/dahulu Penggugat tidak mempunyai hak lagi atas kepemilikan unit rumah a quo. Dengan alasan tersebut diatas, cukup alasan bagi Terbanding/dahulu Tergugat untuk menyatakan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAH AN SERPONG LAKEVILLE NOMOR : 013/PPJB/SL/ VIII/2019, tertanggal 03 agustus 2019 DINYATAKAN TIDAK BERLAKU LAGI DAN BATAL DEMI HUKUM DARI SEGALA AKIBAT HUKUMNYA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor :192 /Pdt.G/2022/PN.Cbi Tanggal 8 Mei 2023 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Surat Memori Banding tertanggal 17 Mei 2023 Nomor 192/Pdt.G/2022/PN.Cbi Tanggal 22 Mei 2023, yang diajukan oleh Pembanding dan Surat Kontra Memori Banding tertanggal 3 Juli 2023 dan diterima Tanggal 3 Juli 2023, yang diajukan oleh Terbanding maka **Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat** sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan **PEMBANDING semula PENGGUGAT dalam KONVENSI/TERGUGAT dalam REKONVENSI** sebagian telah berdasarkan alasan-alasan yang tepat dan benar, karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama beralasan untuk **dikuatkan** dan tidak ada hal-hal yang baru maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor:192 /Pdt.G/2022/ PN.Cbi Tanggal 8 Mei 2023 dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya **harus dikuatkan** ;

Menimbang, bahwa oleh karena **PEMBANDING semula PENG GUGAT dalam KONVENSI/TERGUGAT dalam REKONVENSI** dalam perkara ini berada pada pihak yang dikalahkan maka berdasarkan atas asas keadilan dan kepatutan serta berdasarkan pula pada Pasal 181 HIR (192 Rbg) maka **PEMBANDING semula PENG GUGAT dalam KONVENSI/TERGUGAT dalam REKONVENSI** harus membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini

Halaman 36 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam kedua tingkat peradilan yang besarnya sebagaimana tertera dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat Pasal 163 HIR (283 Rbg) jis Pasal 164 HIR (284 Rbg) jis Pasal 181 HIR (192 Rbg), Yurisprudensi tetap MARI No.3038 K/ Sip/1981 tanggal 18 September 1986 (berkaitan dengan Pasal 1889 KUHPdt) jo Yurisprudensi tetap MARI No.701 K/Sip/1974 tanggal 1 April 1976 (berkaitan dengan Pasal 1888 KUHPdt s/d Pasal 1890 KUHPdt) khususnya Undang-undang No.48 Tahun 2009, Pasal 1238, 1239, 1243 KUHPdata dan ketentuan ketentuan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan Banding dari **PEMBANDING semula PENGGUGAT dalam KONVENSII/ TERGUGAT dalam REKONVENSII** ;
- Menkuatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor :192 /Pdt.G/2022/PN.Cbi, hari Senin Tanggal 8 Mei 2023 yang dimohonkan Banding tersebut ;
- Menghukumi **PEMBANDING semula PENGGUGAT dalam KONVENSII/ TERGUGAT dalam REKONVENSII** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat Banding ditetapkan sebesar Rp 150.000.00- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari : Rabu tanggal 23 Agustus 2023, oleh kami : **Dr.NUR ASLAM BUSTAMAN, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **SUSANTO,S.H.**, dan **ARNELLIA,S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis pada Pengadilan Tinggi Bandung berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 425/PDT/2023/ PT.BDG, tanggal 6 Juli 2023, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding Putusan mana diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum pada Hari : RABU Tanggal 13 September 2023, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota Majelis tersebut dibantu oleh **SAFRIDA ERWANI DAULAY, S.H.,M.H.**, selaku

Halaman 37 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung , tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini.

HAKIM ANGGOTA I:

HAKIM KETUA MAJELIS,

TTD

TTD

SUSANTO ,S.H.,

DR.NUR ASLAM BUSTAMAN, S.H.,M.H.,

HAKIM ANGGOTA II,

TTD

ARNELLIA,S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI,

TTD

SAFRIDA ERWANI DAULAY, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara :

Redaksi : Rp. 10.000,00

Meterai : Rp. 10.000,00

Biaya proses lainnya : Rp. 130.000,00 +

J u m l a h : Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 38 dari 38 Putusan Perdata PT Nomor 425/PDT/2023/PT BDG

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)