



PUTUSAN

Nomor 443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Ny. EMYLIA DASRIL ; Tempat/Tanggal Lahir : Payakumbuh, 04 November 1948; Agama : Islam; Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga; Bertempat tinggal di Jl. Satria III Blok A/25 RT. 003/RW. 004 Kelurahan Jelambar Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili Kuasanya **HALIM YEVERTSON RAMBE, SH** dan **TANDRY LAKSANA, SH** Keduanya Advokat pada **“PIMPINAN PUSAT POSBAKUMADIN”** yang beralamat di Jalan Daan Mogot No. 19C Grogol - Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**.

Lawan :

- 1) **PT. CITRA PERTIWI PERKASA**, Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Lantai. 3 Blok A18 No. 5-20 Thamrin City Tanah Abang Jakarta Pusat. Memberi kuasa kepada, **HERMANSYAH, SH.**, Advokat, Pengacara & Penasihat Hukum pada **Law Office HERMANSYAH & PARTNERS**, beralamat di Jln. Sektor VII Blok E No. 39 RT.004 / RW.009 Kelurahan Sudimarajaya Kecamatan Cileduk, Kota Tangerang, Propinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 September 2021. selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
- 2) **PT. RIZKI KEMBAR JAYA**, Perseroan Terbatas yang dahulu berkedudukan di Komplek Apartemen Permata Eksekutif Jalan Raya Pos Pengumben Jakarta Barat atau **Komplek AKRI, Jl. G21 Ampera Kemang, Kebayoran Baru, Cipete Utara, Kota Jakarta Selatan**, dan sekarang tidak diketahui keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
- 3) **KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jalan Selaparang No. Kav. 8 Gunung Sahari Selatan Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**.

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 1 dari 56



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 443/Pdt.G/2021/PN. Jkt. Pst, tertanggal 19 Juli 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat – surat yang bersangkutan

Setelah mendengarkan kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 19 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 19 Juli 2021 dalam Register Perkara Nomor : 443/Pdt G/2021/PN Jkt Pst, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

I. TENTANG HUBUNGAN HUKUM DAN PILIHAN FORUM PENGAJUAN GUGATAN

1. Bahwa pengajuan Gugatan ini diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUH-Perdata yang menyatakan, “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”, sebagai dasar bagi Penggugat untuk menuntut hak kepada Tergugat guna memenuhi kewajibannya dan meminta supaya Penggugat dikuasakan oleh Pengadilan guna melaksanakan kewajiban Tergugat itu memenuhi isi perikatan sesuai dengan ketentuan Pasal 1241 KUHPerdata yang menyatakan, “Apabila perikatan tidak dilaksanakan nya, maka si berpiutang boleh juga dikuasakan supaya dia sendirilah mengusahakan pelaksanaannya atas biaya si berutang”;
2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat terikat di dalam “Perjanjian” tentang **Pengikatan Jual Beli Kios Di Jakarta City Center No. 000322/PPJB/ CPP/VII/09 tanggal 12 Agustus 2009** (selanjutnya dalam gugatan ini disebut “Perjanjian”), yaitu antara lain mengatur ketentuan tentang Domisili Hukum yang pada pokoknya mengatur segala akibat perjanjian serta pelaksanaannya secara tegas adanya pilihan forum penyelesaian sengketa (choice of law) sebagai-mana disebutkan di dalam Pasal 22 Perjanjian a quo berbunyi, “Mengenai Perjanjian ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya, kedua belah pihak memilih tempat kediaman yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat”, maka surat gugatan Penggugat beralasan dan berdasar hukum diajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 2 dari 56



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pusat untuk selanjutnya diterima dan diperiksa oleh Majelis Hakim yang memutus dan mengadili perkara ini ;

3. Bahwa selain itu di dalam gugatan a quo Penggugat perlu menarik Turut Tergugat sebagai pihak berperkara (in litis) sehubungan dengan adanya pelaksanaan tugas dan kewenangan Turut Tergugat terkait dengan obyek sengketa berdasarkan ketentuan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi, "Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya", sehingga dalam kedudukannya tersebut sepanjang mengenai materi yang akan diputuskan terhadap obyek sengketa Turut Tergugat harus taat dan tunduk terhadap putusan dalam perkara ini ;

II. TENTANG URAIAN FAKTA HUKUM YANG MENJADI ALASAN GUGATAN

4. Bahwa semula kedudukan Penggugat adalah Pihak Pemesan atas satu unit Kios dari Tergugat I sesuai dengan **Surat Pemesanan Kios tertanggal 30 Januari 2007**, dengan uraian spesifikasi sebagai berikut :

Lokasi : Jakarta City Center, Jalan Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat

Letak Kios : Lantai 5F Blok B11 No. Unit 08

Luas Kios : ± 4.00 M2

Harga Jual : Rp. 56.950.000,-

(untuk selanjutnya disebut sebagai "**Obyek Sengketa**") ;

5. Bahwa atas pemesanan obyek sengketa tersebut pembayarannya dilakukan oleh Penggugat dengan cara "Kredit Kepemilikan Kios" dengan jadwal pembayaran sebagaimana diuraikan dalam Term of Payment tertanggal 14 Desember 2006 yang telah dilakukan pembaharuan sesuai dengan Revisi Term of Payment tanpa tanggal Juni 2007, keduanya dibuat oleh Tergugat II selaku mitra dari Tergugat I yang berhak menjual dan memasarkan obyek sengketa sehingga mengikat kewajiban kepada Penggugat untuk menyelesaikan pembayaran ;

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 3 dari 56

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

6. Bahwa Penggugat telah menyelesaikan pembayaran atas pemesanan kios tersebut sebagaimana bukti pelunasan yang dibuat oleh Tergugat II berupa kwitansi No. 003083 tertanggal Jakarta, 9 Maret 2008 yang merupakan kwitansi pengganti terdahulu/penggabungan kwitansi lama ;
7. Bahwa terhadap bukti pelunasan tersebut di atas, selanjutnya Tergugat I membuat **Berita Acara Serah Terima Di Jakarta City Center No. 000322/ BAST/ CPP tertanggal 27 Januari 2010** sehingga tidak terbantah kedudukan Penggugat dalam pengajuan gugatan ini adalah sebagai Pembeli Beritikad Baik yang telah melaksanakan seluruh kewajibannya sesuai dengan ketentuan Pasal 1513 KUHPerdara yang berbunyi, "Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan" ;
8. Bahwa dengan adanya pembayaran lunas atas obyek sengketa oleh Penggugat tersebut di atas maka berdasarkan Perjanjian a quo melekat kewajiban Tergugat I selaku Penjual untuk melangsungkan dan menandatangani akta jual beli atas obyek sengketa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b Perjanjian yang berbunyi,

"Kedua belah pihak dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menandatangani akta jual beli mengenai Kios di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, segera setelah : b. Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh Harga Pengikatan berikut seluruh denda, premi asuransi bangunan, biaya-biaya (termasuk Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan) dan kewajiban pembayaran lainnya (kalau ada) yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menurut Perjanjian ini"
9. Bahwa pada kenyataannya setelah Penggugat membayar lunas obyek sengketa, Penggugat baik secara langsung maupun melalui kuasanya yang sah telah meminta beberapa kali kepada Tergugat I untuk membuat akta jual beli obyek sengketa namun tidak pernah ditanggapi. Bahkan Tergugat I beritikad menghindari kewajibannya tersebut dengan tidak mengakui kedudukan Penggugat sebagai pembeli sebagaimana jawaban Tergugat I melalui kuasanya di dalam Surat Nomor : 021/HR.LO/IV/2021 Perihal Jawaban Surat Nomor E11/U/ESP/III/2021 & Nomor E12/S&P/ESP/IV/2021 tertanggal 19 April 2021 ;
10. Bahwa begitu pula Penggugat melalui kuasa-nya yang lain telah meminta kepada Tergugat I untuk maksud dan tujuan yang sama vide Surat No. :

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 4 dari 56



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37/PP.Posbakumadin/V/21 tanggal 15 April 2021 jo. No. 38/PP.Posbakumadin/V/21 tanggal 31 Mei 2021 namun Tergugat I tetap menanggapi dengan jawaban yang parrant vide Surat Nomor : 022/HR.LO/VI/2021 tertanggal 3 Juni 2021 sebagaimana suratnya terdahulu dan tidak berbeda ;

11. Bahwa dengan tidak ditanggapinya teguran atau somasi Penggugat, maka terbukti Tergugat I tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan Perjanjian yang secara hukum mengikat (bindende bewijskracht) para pihak tentang apa yang dimuat didalamnya sesuai dengan asas "pacta sunt servanda". Oleh karena itu melalui surat gugatan ini beralasan menurut hukum bagi Tergugat I untuk dinyatakan dalam keadaan lalai (wanprestasi) sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata tersebut di atas ;
12. Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pengalihan hak atas obyek sengketa dengan melangsungkan dan menandatangani akta jual beli, jelas hal itu sangat merugikan Penggugat karena tidak memberikan kepastian hukum bagi kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa in casu Tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian yang sudah seyogianya diterima oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, hal ini karena Penggugat telah memenuhi prestasinya dengan membayar lunas obyek sengketa kepada Tergugat I melalui Tergugat II sehingga tidak dapat diperintahkan untuk menambah bukti lain tentang prestasi Penggugat tersebut. Cukuplah bagi Penggugat untuk menyatakan bahwa sampai dengan diajukannya gugatan a quo Tergugat I tidak bersedia secara sukarela untuk melangsungkan dan menandatangani akta jual beli atas obyek sengketa dengan Penggugat. Oleh karena itu cukup beralasan bagi Penggugat untuk selanjutnya memohon perlindungan dan kepastian hukum kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap isi Perjanjian a quo khususnya ketentuan Pasal 16 ayat (1) sebagaimana telah diuraikan di atas ;
13. Bahwa selain daripada kerugian Penggugat tersebut di atas dan dengan mengingat adanya larangan bagi Penggugat sebagai Pihak Kedua (Pembeli) untuk mengalihkan obyek sengketa dengan jalan apapun termasuk dengan menyewakannya kepada orang lain sebagaimana diatur di dalam Pasal 20 Perjanjian a quo yang menyebutkan, "Selama Harga Pengikatan dan semua kewajiban pembayaran Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini tidak atau

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 5 dari 56



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum lunas, maka Pihak Kedua dilarang untuk menjual/mengalihkan, mempertanggungkan/menjaminkan, meminjamkan atau menyerahkan dengan cara/bentuk apapun baik seluruh atau sebagian Kios kepada pihak lain, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama”, maka jelas dengan belum dibuatkannya akta jual beli atas obyek sengketa, Penggugat juga mengalami kerugian atas nilai keuntungan yang dapat diperoleh (ganti rugi ekspektasi) dengan jalan menyewakan obyek sengketa tersebut kepada orang lain sejak menyewakannya tanggal pelunasan Penggugat yang seharusnya dengan pelunasan tersebut Perjanjian a quo ditingkatkan oleh Tergugat I menjadi akta jual beli. Kerugian ini sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi,

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan” ;

14. Bahwa adapun kerugian yang diderita Penggugat akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan sehubungan dengan adanya perbedaan harga pelunasan yang tertera pada kwitansi yang dibuat oleh Tergugat II sebagaimana diuraikan pada posita angka 6 tersebut di atas dengan harga penjualan yang ditetapkan oleh Tergugat I, maka kerugian Penggugat dapat dirinci sebagai berikut :

- a. keuntungan dari nilai sewa yang seharusnya dapat diperoleh Penggugat setiap tahunnya sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) terhitung sejak tahun 2008 s.d. tahun 2012 atau selama 5 (lima) tahun sehingga keseluruhannya menjadi Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), dan
- b. kerugian atas adanya selisih harga penjualan yang dibuat oleh Tergugat II yaitu seharga Rp. 86.500.000,- (delapan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dengan harga yang ditetapkan oleh Tergugat I selaku Penjual seharga Rp. 56.950.000,- (lima puluh enam juta sembilan ratus lima puluh rupiah) maka Tergugat II harus mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 86.500.000,- – Rp. 56.950.000,- = **Rp. 29.550.000,- (dua puluh sembilan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

15. Bahwa atas perbuatan wanprestasi Tergugat I, Penggugat mempunyai sangka yang beralasan terhadap itikad buruk Tergugat I untuk mengalihkan,

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 6 dari 56



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memindahkan, atau menggelapkan obyek sengketa sehingga menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi Penggugat, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat agar tidak menjadi sia-sia (illusioner), dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas obyek sengketa berupa 1 (satu) Unit Kios seluas ± 4.00 M2 yang terletak di Lantai 5F Blok B11 No. 08 berlokasi di Jakarta City Center, Jl. Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat ;

16. Bahwa selanjutnya mengingat gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya, maka oleh karena itu cukup alasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
17. Bahwa demikian pula mengingat proses perkara ini memakan waktu lama sehingga untuk menjamin pelaksanaan putusan, wajar dan beralasan bagi Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;

III. TENTANG PERMOHONAN PENGGUGAT (PETITUM)

Berdasarkan uraian tersebut diatas mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sbb. :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi ;
- Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Di Jakarta City Center No. 000322/PPJB/CPP/VII/09 tanggal 12 Agustus 2009 adalah sah, mengikat dan memiliki nilai hukum ;
- Menyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang telah melunasi pembayaran atas obyek sengketa berupa 1 (satu) Unit Kios seluas ± 4.00 M2 terletak di Lantai 5F Blok B11 No. Unit 08 berlokasi di Jakarta City Center,

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 7 dari 56

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

Jalan Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat kepada Tergugat I melalui Tergugat II ;

- Menyatakan Penggugat berhak atas obyek sengketa berupa 1 (satu) Unit Kios seluas \pm 4.00 M2 terletak di Lantai 5F Blok B11 No. Unit 08 berlokasi di Jakarta City Center, Jalan Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat ;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Penggugat karena tidak dapat dinikmatinya hak sewa atas obyek sengketa selama 5 (lima) tahun yaitu sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 29.550.000,- (dua puluh sembilan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) ;
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menerbitkan sertifikat atas 1 (satu) Unit Kios seluas \pm 4.00 M2 terletak di Lantai 5F Blok B11 No. Unit 08 berlokasi di Jakarta City Center, Jalan Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat keatas nama Penggugat ;
- Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas obyek sengketa berupa 1 (satu) Unit Kios seluas \pm 4.00 M2 terletak di Lantai 5F Blok B11 No. Unit 08 berlokasi di Jakarta City Center, Jalan Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat ;
- Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar denda (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Para Tergugat melanggar/tidak melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara ini ;
- Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun ada upaya Hukum Verzet, Banding, Kasasi dari Tergugat ;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat hadir dipersidangan dengan diwakili Kuasanya, Tergugat I hadir Kuasanya

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 8 dari 56

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

HERMANSYAH, SH. Advokat, Pengacara & Penasihat Hukum pada **Law Office HERMANSYAH & PARTNERS**, beralamat di Jln. Sektor VII Blok E No. 39 RT.004 / RW.009 Kelurahan Sudimarajaya Kecamatan Cileduk, Kota Tangerang, Propinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2021, sedangkan Tergugat II dan Turut Tergugat tidak hadir maupun tidak menunjuk wakilnya yang sah di persidangan meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **DARIYANTO, S.H., M.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Nopember 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya diperbaiki oleh Kuasa Penggugat dengan suratnya tertanggal 8 September 2021, yang pada pokoknya terkait alamat dari Tergugat II, sebagai berikut :

TANDRY LAKSANA, SH; Advokat pada **"PIMPINAN PUSAT POSBAKUMADIN"** yang beralamat di Jalan Daan Mogot No. 19C Grogol - Jakarta Barat ; Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Juli 2021; Bertindak untuk dan atas nama Penggugat dalam **Perkara Perdata No. : 443/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst** pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Selanjutnya disebut **PENGGUGAT**.

Bersama ini Penggugat hendak mengajukan Perubahan terhadap Surat Gugatan tertanggal 14 Juli 2021. Adapun Perubahan yang hendak diajukan oleh Penggugat terhadap Surat Gugatan tersebut di atas adalah merubah keberadaan atau alamat dari PT. RIZKI KEMBAR JAYA (i.c. Tergugat II) semula pada surat gugatan tertulis di Komplek Apartemen Permata Eksekutif Jalan Raya Pos Pengumben Jakarta Barat dan sekarang tidak diketahui keberadaannya, dirubah menjadi :

Komplek AKRI, Jl. G21 Ampera Kemang, Kebayoran Baru, Cipete Utara, Kota Jakarta Selatan, dan sekarang tidak diketahui keberadaannya.

Untuk selanjutnya tetap seperti dalam Surat Gugatan semula. Demikian Perubahan Gugatan ini disampaikan, kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui YM. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 9 dari 56



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkenan menerima Perubahan Gugatan ini. Atas kebijaksanaannya Penggugat ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah membantah gugatan Penggugat dalam Jawabannya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

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

Bahwa uraian gugatan Penggugat dalam perkara ini kabur / tidak jelas (*obcuur libel*) karena didalam uraian gugatan Penggugat tidak didasarkan pada fakta maupun dasar hukum yang jelas tentang aturan hukum yang dilanggar oleh Tergugat I, sehingga dengan dasar apa Penggugat dapat menyebutkan Tergugat I telah melakukan wanprestasi. Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Tergugat I sementara dalam uraian gugatan Penggugat tidak menguraikan dasar hukum / atau ketentuan hukum yang di ingkari oleh Tergugat I baik dalam **Surat Pemesanan Kios**(untuk selanjutnya disebut “ **SPK**”) maupun didalam **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios** (untuk selanjutnya disebut “**PPJBK**”) dalil gugatan Penggugat sangat sumir, Penggugat langsung saja menyebut bahwa Tergugat I melakukan wanprestasi, namun tidak dapat menyebutkan berdasarkan ketentuan hukum yang manakah sehingga Tergugat I disebut wanprestasi, Penggugat dalam uraian gugatannya tidak dapat menjelaskan secara rinci tentang terpenuhinya unsur wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I terkait SPK dan PPJBK Thamrin City Jakarta sebagaimana ketentuan dan prinsip – prinsip hukum perdata Indonesia, atas keseluruhan uraian Tergugat I tersebut jelas menunjukan uraian gugatan Penggugat adalah kabur, tidak jelas (*obscur libel*).

B. Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat.

Bahwa Penggugat telah keliru / salah pihak yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini (Turut Tergugat) karena baik dalam SPK maupun PPJBK yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat tidak tercantum nama Turut Tergugat sebagai pihak, penarikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini adalah keliru menurut hukum, Turut Tergugat belum memiliki kapasitas dan / atau hubungan hukum dengan Penggugat karena Turut Tergugat belum menerbitkan sertifikat

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 10 dari 56

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)



atas unit kios terperkara ke atas nama Penggugat(**Putusan MA Nomor 601 K/SIP/1975**)

C. Petitum Gugatan Penggugat Tidak Jelas.

Bahwa Penggugat dalam petitum poin 2 halaman 5 meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo untuk menyatakan “ **Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi** “ Petitum Penggugat ini merupakan petitum yang tidak jelas dalam perkara ini, justeru Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan wanprestasi / ingkar janji, karena sejak tahun 2007 sampai dengan saat ini Penggugat telah lalai membayar pokok, bunga dan denda atas pemesanan unit kios terperkara sehingga perbuatan wanprestasi/ ingkar janji yang dilakukan oleh Penggugat telah merugikan Tergugat I baik secara materil maupun secara immaterial sehingga petitum poin 2 halaman 5 yang dimintakan oleh Penggugat kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru / tidak jelas.

Berdasarkan keseluruhan uraian eksepsi - eksepsi a quo Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang menerima, memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, berkenan untuk mengabulkan eksepsi – eksepsi Tergugat I dan menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan dan atau setidak – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***niet onvankelijk verklaard***)

II. DALAM KONVENSI

1. Bahwa dalil – dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I dalam eksepsi diatas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (*integral*) dengan dalil – dalil dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat I menolak / membantah dengan tegas seluruh dalil – dalil hukum yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap dalil – dalil hukum yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I
3. Bahwa Tergugat I tidak menolak dalil posita Penggugat poin 4 halaman 2 yang mendalilkan Penggugat merupakan **Pihak Pemesan** unit kios terperkara dari Tergugat I sesuai **SPK Nomor 000322 tanggal 30 Januari 2007** yang diuraikan dalam gugatan Penggugat, karena faktanya Penggugat sebagai pihak Pemesan unit kios terperkara adalah benar dan tidak dibantah oleh karena berkesesuaian dengan bukti hukum berupa SPK dimaksud diatas, oleh karena SPK tersebut telah

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 11 dari 56



ditanda tangani oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I maka baik isi maupun bentuk SPK tersebut mengikat secara hukum bagi kedua belah pihak.

Ketentuan mengikatnya SPK a quo sejalan dengan maksud pasal 1313 KUHPerdara yang pada pokoknya menjelaskan “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” selain itu sejalan pula dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara pada pokoknya menjelaskan “suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya”.

Dari ketentuan hukum yang diuraikan oleh Tergugat I diatas sangat terang dan jelas menunjukkan bahwa SPK merupakan suatu perjanjian yang telah ditanda tangani oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I yang mana baik bentuk maupun isinya mengikat dan berlaku sebagai undang – undang bagi kedua belah pihak.

4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas sebahagian dalil posita Penggugat poin 5 halaman 2 mendalilkan *“Pemesanan objek sengketa dilakukan dengan cara **kredit kepemilikan kios** dengan jadwal sebagaimana diuraikan dalam Term of Payment tanggal 14 Desember 2006, yang telah dilakukan pembaharuan sesuai dengan refisi Term Of Payment tanpa tanggal Juni 2007, keduanya dibuat oleh Tergugat II selaku mitra dari Tergugat I yang berhak menjual dan memasarkan objek sengketa sehingga mengikat kewajiban kepada Penggugat untuk menyelesaikan pembayaran “*

Adalah benar dan tidak menolak dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa pemesanan unit kios terperkara, dilakukan dengan cara **Kredit Kepemilikan Kios**, dan Term Of Payment sudah disepakati sebagaimana yang tertuang dalam PPJBK Lampiran II. Adalah tidak benar dan harus dibantah dalil Penggugat yang mendalilkan ada perubahan Term Of Payment terhadap pembayaran unit kios terperkara, karena sejak semula Tergugat I tidak pernah merubah Term Of Payment selain yang sudah disepakati oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I.

Selain itu Tergugat I membantah dengan tegas dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat II adalah mitra Tergugat I, akan tetapi Tergugat II merupakan makelar yang memasarkan unit – unit kios



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Thamrin City, Tergugat II (makelar) tidak diberi hak untuk menerima uang apalagi melakukan penjualan terhadap unit kios yang bukan miliknya di Thamrin City, atas dasar itu Tergugat I tidak bertanggungjawab atas perbuatan orang lain (Tergugat II).

PPJBK Lampiran II, yang pada pokoknya menjelaskan kedua belah pihak sepakat Harga Pengikatan Jual Beli dan Jadwal Pembayaran atas kios sebagaimana dimaksud lampiran II perjanjian ini, sebagai berikut :

Blok / unit : K5F/B11-08
Luas : +/- 4.00 M2
Pihak Kedua : **Emylia Dasril, Ny**
Alamat : Jln. Satria III. A/25 RT.003/RW.004 Jelambar Grogol, Petamburan Jakarta Barat
Telepon : 021.5683348.
Harga Pengikatan : Rp.56.950.000,-
(lima puluh enam juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah)

Jadwal Pembayaran :

Keterangan	Tanggal	Jumlah
Angsuran 1	27 Okt 06	Rp. 2.500.000,-
Angsuran 2	10 Des 06	Rp. 3.375.000,-
Angsuran 3	9 Jan 07	Rp. 3.375.000,-
Angsuran 4	8 Feb 07	Rp. 3.375.000,-
Angsuran 5	10 Mar 07	Rp. 3.375.000,-
Angsuran 6	9 Apr 07	Rp. 3.375.000,-
Angsuran 7	9 Mey 07	Rp. 3.375.000,-
Angsuran 8	8 Jun 07	Rp. 3.375.000,-
Angsuran 9	8 Jul 07	Rp. 3.375.000,-
Angsuran 10	7 Aug 07	Rp. 3.375.000,-
Angsuran 11	6 Sep07	Rp 3.375.000,-
Pelunasan	6 Oct 07	Rp.20.700.000,-

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 13 dari 56



Tentang Perubahan Term Of Payment :

Perlu ditegaskan bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan, memerintahkan dan menyuruh siapapun termasuk Tergugat II untuk merubah Term Of Payment baik sebagian maupun seluruhnya sebagaimana yang tertera dalam SPK maupun PPJBK, karena Tergugat I menyadari untuk merubah isi maupun bentuk SPK dan PPJB yang sudah ditandatangani bersama dibutuhkan adanya persetujuan kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat I). terkait dengan hal ini Tergugat I tidak mengetahui adanya perubahan Term Of Payment yang dilakukan oleh Tergugat II, tersebut sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, karena Tergugat II hanya makelar yang hanya mendapatkan fee atau keuntungan dari penjualan unit kios di Thamrin City.

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat poin 6 halaman 2 yang mendalilkan *"Penggugat telah menyelesaikan pembayaran atas pemesanan kios tersebut sebagaimana bukti pelunasan yang dibuat oleh Tergugat II berupa kwitansi Nomor 003083 tertanggal 9 Maret 2008 yang merupakan kwitansi pengganti terdahulu / penggabungan kwitansi lama "* karena :

- a. Tidak ada bukti hukum yang kuat yang dapat menjelaskan / membuktikan bahwa Penggugat telah menyelesaikan pembayaran atas pemesanan unit kios terperkara kepada Tergugat I.
- b. Tergugat I tidak pernah menerima pembayaran apapun dari Penggugat sejak tahun 2007 sampai dengan saat ini kecuali terhadap bukti pembayaran booking fee sebesar **Rp. 2.500.000,-** (dua juta lima ratus ribu rupiah).
- c. Pembayaran angsuran / cicilan dan atau pelunasan unit kios terperkara kepada oleh Penggugat kepada Tergugat II, diduga merupakan suatu persekongkolan jahat yang disengaja yang dilakukan oleh Penggugat untuk membuat rugi Tergugat I secara hukum, Penggugat II bukanlah siapa – siapa dalam PPJBK dan SPK, yang benar menurut hukum Penggugat harus membayar angsuran/cicilan kepada Tergugat I sebagai pemilik unit kios terperkara sebagaimana yang

diatur dalam pasal 3 ayat (5) yang pada pokoknya menjelaskan "setiap pembayaran dengan cek atau bilyaet giro hanya dianggap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pembayaran yang sah, apabila seluruh dananya telah diterima dengan baik dan sebagaimana mestinya oleh pihak pertama dan untuk itu Pihak Kedua akan menerima bukti pembayaran (kwitansi) resmi dari pihak pertama -----dst

- d. SPK butir 13, yang pada pokoknya menjelaskan“ semua pembayaran wajib dilakukan secara penuh tanpa potongan apapun dengan cara pengiriman uang (transfer) ke Rekening PT. CPP pada Bank BCA No. A/C 2553011990, dan bukti transfer wajib dikirim melalui facsimile 021.3909327 (bag. Keuangan).
- e. PPJBK pasal 3 ayat (4), pada pokoknya mengharuskan semua pembayaran wajib dilakukan secara penuh tanpa potongan apapun dan dilaksanakan langsung kepada dan di Kantor PT. CPP (Pihak pertama), dan Penggugat harus diberikan / menerima bukti penerimaan pembayaran dari Tergugat I,
- f. Penggugat itu berjanji dengan Tergugat I dan bukan dengan Tergugat II, hal ini dapat Tergugat I buktikan secara hukum dan diakui pula oleh Penggugat sebagaimana dalil Penggugat poin 2 halaman 2 (Tentang Hubungan Hukum dan pilihan forum pengajuan gugatan) menjelaskan **SPK & PPJBK merupakan Perjanjian**, dengan pengakuan Penggugat yang demikian itu mempertegas bahwa Pembayaran angsuran / cicilan harus dibayar kepada Tergugat I dan bukan kepada Tergugat II selaku makelar, Pembayaran angsuran / cicilan yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat II dengan menunjuk Kwitansi Nomor 003083 tertanggal 9 Maret 2008 merupakan kesalahan / kekeliruan menurut hukum dan menjadi tanggungjawab Penggugat sendiri dan tidak mengait-ngaitkannya dengan Tergugat I.
- g. Bahwa Tergugat I menduga adanya permufakatan jahat yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat II yang sengaja dilakukan secara sistimatis dalam jual beli unit kios terperkara Thamrin City agar menjadikan Tergugat I rugi dalam perkara ini

Berdasarkan uraian fakta dan bukti yang ada pada Tergugat I menunjukkan bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena Penggugat tidak melakukan pembayaran baik angsuran / cicilan berupa pokok, bunga dan denda kepada Tergugat I dimulai sejak

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 15 dari 56

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)



tanggal 10 Desember 2006, akibat kelalaian Penggugat dalam waktu yang lama, maka pemesanan Penggugat atas unit kios terperkara telah dinyatakan batal menurut perjanjian ini sebagaimana yang dijelaskan dalam SPK butir 6 yang pada pokoknya menjelaskan “Apabila terjadi keterlambatan pembayaran yang melampaui 54 (empat puluh lima) hari kalender terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran yang bersangkutan maka penerima pesan berhak membatalkan secara sepihak pemesanan atas kios, dengan melepaskan ketentuan pasal 1266 KUH Perdata dan Pasal 1267 KUHPdata serta seluruh pembayaran oleh Penerima Pesanan tidak dapat ditarik kembali (dikembalikan) karena sebab atau alasan apapun dan menjadi hak penerima pesanan sebagai ganti rugi “

Ketentuan SPK dimaksud sejalan dengan maksud PPJBK pasal 4 ayat (4) yang pada pokoknya menjelaskan “Jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran, denda, biaya – biaya dan atau kewajiban pembayaran lain selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa pihak kedua telah melalaikan kewajibannya kepada pihak pertama berdasarkan perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, dan Pihak Pertama berdasarkan kelalaian pihak kedua tersebut berhak membatalkan perjanjian ini secara sepihak dan serta berlaku sanksi pembatalan sebagaimana diatur dalam pasal 14 ayat (2) Perjanjian ini.

Berdasarkan keseluruhan uraian diatas, perlu ditegaskan oleh karena Penggugat tidak pernah membayar angsuran/cicilan berupa pokok, bunga dan denda kepada Tergugat I sampai saat ini, maka dengan lewatnya waktu **30(tiga puluh)** hari kalender telah memberikan bukti yang cukup bahwa Penggugat telah melalaikan kewajibannya kepada Tergugat I berdasarkan perjanjian ini, sehingga pemesanan unit kios terperkara **telah dinyatakan batal menurut perjanjian ini**, untuk itu dimohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Penggugat telah lalai melaksanakan kewajibannya sehingga mengakibatkan batalnya pemesanan unit kios terperkara

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Posita Penggugat poin 7 halaman 3 yang mendalilkan “Tergugat I membuat BAST Thamrin City



Nomor000322/BAST/_CPP tanggal 27 Januari 2010 sehingga tidak terbantah kedudukan Penggugat dalam pengajuan gugatan ini adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik dan telah melaksanakan seluruh kewajibannya sesuai dengan pasal 1513 KUHPerdara yang berbunyi “Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang ditetapkan dalam persetujuan”.

Bahwa atas dalil Penggugat a quo perlu Tergugat I tegaskan kembali bahwa benar dan tidak dibantah Tergugat I menerbitkan BAST Kios Nomor 000322/BAST/ CPP, tanggal 27 Januari 2010, akan tetapi Tergugat I membantah dengan keras dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Pembeli yang beritikad baik dan telah melaksanakan seluruh kewajibannya sesuai dengan ketentuan pasal 1513 KUHPerdara, dalil Penggugat yang demikian bertolak belakang dengan fakta dan bukti yang ada dikarenakan Penggugat tidak pernah membayar angsuran / cicilan baik pokok, bunga dan denda atas unit kios terperkara sejak tahun 2007, sehingga telah lewatnya waktu 30 (tiga puluh) hari kalender telah memberikan bukti yang cukup bahwa pihak Penggugat telah melalaikan kewajibannya kepada Tergugat I berdasarkan perjanjian ini, dengan demikian pemesanan unit kios terperkara telah dinyatakan batal demi hukum, atas dasar itu dimohon kepada Majelis Hakim Yang mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat harus dikesampingkan.

Tentang Berita Acara Serah Terima (BAST)

Perlu Tergugat I jelaskan bahwa BAST merupakan bukti serah terima dan **bukan bukti pelunasan** harga kios, BAST dapat dilakukan setelah Penggugat melakukan **Pelunasan Harga Pengikatan**(booking fee) yang ditetapkan oleh Penerima Pesan sebagaimana dijelaskan dalam SPK butir 10 a pada pokoknya menjelaskan “ Serah terima kios secara fisik wajib dilaksanakan oleh Pemesan atas pemberitahuan secara tertulis dari penerima pesan (atau petugas / pejabatnya) dan dituangkan dalam suatu Berita Acara Serah Terima (BAST) yang telah ditetapkan setelah kios telah siap untuk dilakukan serah terima. Untuk maksud tersebut pemesan wajib memenuhi semua sarat – sarat dan ketentuan – ketentuan (termasuk pelunasan harga pengikatan, denda dan kewajiban pembayaran lainnya (kalau ada) yang ditetapkan oleh penerima Pesanan “

Penanda tangan BAST, bertujuan untuk :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Karena Penggugat telah memenuhi syarat yang tercantum pada SPK butir 10a yaitu telah melaksanakan pelunasan harga pengikatan kios (Booking Fee) sebesar Rp. 2.500.000,-
- b. Agar meramaikan Thamrin City
- c. Memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk dapat menggunakan sendiri / berjualan agar bisa mendapatkan uang untuk menyicil/angsur unit kios.
- d. Agar tagihan biaya pengelolaan dan tagihan listrik pada kios terpaksa bisa dibayarkan.

Adalah tidak benar dan harus dibantah dengan tegas dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan telah melaksanakan kewajibannya adalah sesuai fakta dan bukti hukum yang ada pada Tergugat I menunjukkan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad tidak baik karena telah lalai / tidak membayar angsuran / cicilan berupa pokok, bunga dan denda atas pembelian unit kios terpaksa sejak tahun 2007, lalu dengan dasar apa, melalui cara yang bagaimana sehingga Penggugat menyatakan telah melakukan pelunasan atas unit kios terpaksa kepada Tergugat I, Tergugat I tidak pernah menerima pembayaran berupa angsuran / cicilan maupun pelunasan unit terpaksa dari Penggugat kecuali terhadap booking fee sebesar **Rp. 2.500.000,-** (dua juta lima ratus ribu rupiah), dalil Penggugat yang demikian diduga merupakan akal – akalan dan tipu muslihat yang penuh dengan rangkaian kebohongan semata, adalah tidak beralasan Penggugat untuk menyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, terkait dengan hal ini Tergugat I mensomir Penggugat untuk membuktikan dalil - dalilnya pada agenda persidangan pembuktian berikutnya.

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat poin 8 halaman 3 yang mendalilkan, dengan **adanya pembayaran lunas atas objek sengketa oleh Penggugat tersebut diatas** maka berdasarkan perjanjian a quo melekat kewajiban Tergugat I selaku penjual untuk melangsungkan dan menandatangani Akta Jual Beli atas objek sengketa sebagaimana disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf b

Perjanjian yang berbunyi “Kedua belah pihak dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menanda tangani akta jual beli mengenai kios di hadapan pejabat Pembuat Akta Tanah

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 18 dari 56



yang berwenang, segera setelah : b. Pihak kedua telah membayar lunas seluruh harga Pengikatan berikut seluruh denda, premi asuransi bangunan, biaya – biaya (termasuk biaya pemeliharaan dan biaya penggunaan) dan kewajiban pembayaran lainnya (kalau ada) yang harus dibayar oleh pihak Kedua kepada pihak Pertama.

Bahwa atas dalil Penggugat a quo perlu Tergugat I tegaskan kembali bahwa :

- a. Tidak benar dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya. Yang benar adalah Penggugat telah lalai dalam membayar angsuran / cicilan unit kios terperkara berupa pokok, bunga dan denda sejak tahun 2007 berdasarkan perjanjian ini.
- b. Dalil Penggugat yang mendalilkan telah menyelesaikan kewajibannya untuk unit kios terperkara merupakan karangan dan bukan fakta, oleh karena perlu dibuktikan secara hukum oleh Penggugat, faktanya bahwa sejak tahun 2007 sampai dengan hari ini Penggugat tidak pernah membayar baik angsuran pokok, denda dan bunga kepada Tergugat I kecuali terhadap pembayaran booking fee sebesar **Rp. 2.500.000,-** (dua juta lima ratus ribu rupiah).
- c. Pasal 16 ayat (1) huruf b, akan melekat kewajiban Tergugat I jika Penggugat telah melunasi seluruh kewajibannya kepada Tergugat I terkait dengan pembayaran semua harga pemesanan unit kios terperkara

Akibat Penggugat lalai tidak membayar angsuran / cicilan baik pokok, bunga dan denda unit kios terperkara kepada Tergugat I sejak tahun 2007 maka sesuai ketentuan PPJBK pasal 4 ayat (4) pada pokoknya menjelaskan “ jika pihak kedua lalai atau tidak membayar angsuran, denda biaya – biaya dan / atau kewajiban pembayaran lain selama 30(tiga puluh) hari kelender terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa pihak kedua telah melalaikan kewajibannya kepada pihak pertama berdasarkan perjanjian ini sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau soma siapapaun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan dan pihak pertama berdasarkan kelalaian pihak kedua tersebut berhak membatalkan perjanjian ini secara sepihak serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku sanksi pembatalan sebagaimana diatur dalam pasal 14 ayat 2 Perjanjian ini.

Bahwa oleh karena Penggugat telah nyata lalai untuk mengangsur / mencicil kewajibannya berupa pokok, bunga dan denda atas pemesanan unit kios terperkara kepada Tergugat I maka sesuai ketentuan dalam SPK dan PPJB maka pemesanan unit terperkara telah dinyatakan batal menurut perjanjian ini, sehingga permohonan Penggugat untuk melaksanakan AJB / Sertifikat atas unit kios terperkara dengan tegas haruslah ditolak karena tidak berkesesuaian dengan asas hukum **Exemptio Non Adimpleti Contractus** yang berbunyi "para pihak tidak dapat meminta pelaksanaan hak sepanjang ia belum melaksanakan kewajibannya dalam kontrak / perjanjian ".

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat poin 9 halaman 3 yang mendalilkan, " Pada kenyataannya setelah Penggugat membayar lunas objek sengketa, Penggugat baik secara langsung maupun melalui kuasanya yang sah telah meminta beberapa kali kepada Tergugat I untuk membuatkan akta jual beli objek sengketa namun tidak pernah di tanggapi. Bahkan Tergugat I beritikad menghindari kewajibannya tersebut dengan tidak mengakui kedudukan Penggugat sebagai pembeli sebagaimana jawaban Tergugat I melalui surat Kuasanya di dalam surat Nomor 021/HR.LO/IV/2021 Perihal Jawaban Surat Nomor E11/ESP/III/2021 & Nomor E 12/S&P/ESP/IV/2021 tertanggal 19 April 2021 ".

Adalah tidak benar dan harus dibantah dalil Penggugat yang mendalilkan sudah membayar lunas unit kios terperkara, sesuai data dan fakta yang dimiliki Tergugat I menunjukan Penggugat tidak pernah membayar lunas unit kios terperkara kepada Tergugat I sejak tahun 2007, kecuali terhadap pembayaran booking fee sebesar **Rp.2.500.000,-** (dua juta lima ratus ribu rupiah) sehingga pemesanan unit kios terperkara telah dinyatakan batal setelah jangka waktu yang ditentukan oleh karenanya permohonan Penggugat untuk melaksanakan AJB / Sertifikat atas unit kios terperkara adalah permohonan yang tidak berdasarkan hukum.

Adalah tidak benar dan harus dibantah dalil Penggugat yang mendalilkan Tergugat I tidak menanggapi surat Penggugat, dalil Penggugat yang demikian sangat mengada – ada, jika surat Penggugat

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 20 dari 56

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)



tidak dibalas oleh Tergugat I, maka dengan cara bagaimana Penggugat mendapatkan surat Nomor 021/HR.LO/IV/2021 Perihal Jawaban Surat Nomor E11/ESP/III/2021 & Nomor E 12/S&P/ESP/IV/2021 tertanggal 19 April 2021, ternyata ditemukan fakta bahwa Penggugat beritikad tidak baik dengan ingin mengelabui Majelis Hakim dalam perkara ini, atas dasar fakta itu dimohon kepada Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan memutus perkara ini agar mengenyampingkan semua dalil gugatan Penggugat.

9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat poin 10 halaman 3 yang mendalilkan *"Penggugat melalui kuasanya yang lain telah meminta kepada Tergugat I untuk maksud dan tujuan yang sama vide Surat No. 37/PP.Posbakumadin/V/21 tanggal 15 April 2021 Jo. No. 38/PP.Posbakumadin/V/21 tanggal 31 Mei 2021 namun Tergugat I tetap menanggapi dengan jawaban yang parrant vide Surat No 022/HR.LO/VI/2021 tertanggal 3 Juni 2021 sebagaimana surat terdahulu dan tidak berbeda "*

Bahwa dalil Penggugat diatas tidak semua benar, faktanya semua surat – surat somasi Penggugat oleh Tergugat selalu dijawab berdasarkan fakta dan bukti yang ada. Adalah benar Penggugat memohon kepada Tergugat I agar melaksanakan AJB / Sertifikat, bahwa oleh karena Penggugat belum melunasi angsuran / cicilan pokok, bunga dan denda atas pemesanan unit kios terperkara kepada Tergugat I, maka berdasarkan SPK dan PPJBK pemesanan Unit kios terperkara telah dinyatakan batal berdasarkan perjanjian ini, sehingga penggunaan unit kios terperkara oleh Penggugat sejak tahun sejak 07 November 2007 sampai dengan Tahun 2021 diperhitungkan sebagai **uang sewa unit kios** milik Tergugat yang diperhitungkan sebesar Rp.20.000.000,-(*dua puluh juta rupiah*) / tahun, maka perhitungannya menjadi = Rp. 20.000.000,- x 14 Tahun = **Rp. 280.000.000,-** (*dua ratus delapan puluh juta rupiah*).

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Posita Penggugat poin 11 halaman 3 yang mendalilkan *"tidak ditanggapinya teguran atau somasi Penggugat, maka terbukti Tergugat I tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan perjanjian yang secara hukum mengikat (bidende bewijskracht) para pihak tentang apa yang dimuat didalamnya sesuai dengan asas pacta sunt servanda"* oleh karena itu melalui surat gugatan

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 21 dari 56



ini beralasan menurut hukum bagi Tergugat I untuk dinyatakan dalam keadaan lalai(wanprestasi) sesuai dengan ketentuan pasal 1238 KUHPerdara tersebut diatas “.

Dalil Penggugat diatas terjawab dengan sendirinya oleh dalil gugatan Penggugat poin 9 halaman 2 dan poin 10 halaman 2 karena semua surat somasi / teguran Penggugat terkait dengan masalah ini sudah dijawab oleh Tergugat I secara tegas dan terukur sesuai dengan fakta dan bukti yang ada, sehingga tidak ada alasan secara hukum bagi Penggugat untuk mendalilkan Tergugat I dalam keadaan wanprestasi, justeru sebaliknya Penggugat - lah yang lalai untuk membayar angsuran / cicilan berupa pokok, bunga dan denda serta biaya – biaya lain (jia ada) sejak tahun 2007 kepada Tergugat I, yang pantas secara hukum untuk dinyatakan wanprestasi menurut perjanjian ini adalah Penggugat, atas dasar itu dimohon kepada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat dapat dikesampingkan.

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat poin 12 halaman 3 yang mendalilkan“ Perbuatan Tergugat I yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan penagihan hak atas objek sengketa dengan melangsungkan dan menanda tangani akta jual beli, jelas hal itu sangat merugikan Penggugat karena tidak memberikan kepastian hukum bagi kepemilikan Penggugat atas objek sengketa in casu Tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian yang sudah seyogyanya diterima oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara, hal ini karena Penggugat telah memenuhi prestasinya dengan membayar lunas objek sengketa kepada Tergugat I melalui Tergugat II sehingga tidak dapat diperintahkan untuk menambah bukti lain tentang prestasi Penggugat tersebut. Cukuplah bagi Penggugat untuk menyatakan bahwa sampai dengan diajukannya gugatan a quo Tergugat I tidak bersedia secara sukarela untuk melangsungkan dan menandatangani akta jual beli atas objek sengketa dengan Penggugat. Oleh karena itu cukup beralasan bagi Penggugat untuk selanjutnya memohon perlindungan dan kepastian hukum kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap isi perjanjian a quo khususnya pasal 16 ayat (1) sebagaimana telah diuraikan diatas.

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 22 dari 56



Bahwa dalil Penggugat a quo terkait dengan “ **PENAGIHAN** ” perlu Tergugat I tegaskan, bila Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik dan merasa memiliki utang pada Tergugat I, seharusnya dengan kesadaran sendiri tanpa ditegur / ditagih Penggugat harus membayar yang menjadi kewajibannya kepada Tergugat I, hal itu sesuai ketentuan SPK poin 5 butir b yang pada pokoknya menjelaskan “Penerima Pemesanan tidak berkewajiban untuk memberitahukan atau mengingatkan Pemesan apabila pemesan terlambat atau kurang bayar sesuai jadwal dan jumlah pembayaran yang disepakati “

Selain itu Tergugat I sudah mengutus Saudara Taswara sebagai bagian penagihan dari Tergugat I untuk mendatangi dan menagih kepada Penggugat ke kios terperkara. penagihan ini dilakukan berulang - ulang tetapi tidak ada hasil, dan respon dari Penggugat ini sangat menganggap remeh dan dengan sengaja tidak berniat membayar pelunasan, padahal Penggugat sudah tahu bahwa kios terperkara masih belum lunas dan masih memiliki tunggakan kepada Tergugat I

Bahwa maksud SPK tersebut sejalan dengan maksud PPJBK pasal 4 ayat (4) yang pada pokoknya menjelaskan “ jika pihak kedua lalai atau tidak membayar angsuran, denda biaya – biaya dan / atau kewajiban pembayaran lain selama 30 (tiga puluh) hari kelender terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa pihak kedua telah melalaikan kewajibannya kepada pihak pertama berdasarkan perjanjian ini sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan dan pihak pertama berdasarkan kelalaian pihak kedua tersebut berhak membatalkan perjanjian ini secara sepihak serta berlaku sanksi pembatalan sebagaimana diatur dalam pasal 14 ayat 2 Perjanjian ini “.

Tergugat I adalah Tergugat yang beritikad baik yang selalu melayani kepentingan Konsumen yang beritikad baik karena Tergugat I memiliki kewajiban hukum yang melekat pada tugas pekerjaannya, jika Penggugat telah dinyatakan lunas berdasarkan bukti – bukti hukum yang benar maka tidak ada alasan hukum bagi Tergugat I untuk tidak melaksanakan AJB / Sertifikat unit kios terperkara kepada Penggugat, akan tetapi dalam persoalan ini Penggugat belum sama sekali membayar angsuran / cicilan atas unit kios terperkara sejak tahun



2007, kemudian tiba – tiba bersurat kepada Tergugat I dan meminta agar dilaksanakan AJB / Sertifikat untuk mendapatkan kepastian hukum, pertanyaannya adalah kepastian hukum untuk siapa ? adalah hal yang tidak mungkin dan tidak ada logika hukumnya bagi Tergugat I melaksanakan AJB / Sertifikat kepada konsumen yang belum bayar lunas kewajibannya (Penggugat).

Tentang tuduhan Penggugat yang menuduh Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi dalam persoalan ini, merupakan tuduhan yang tidak berdasar sama sekali dan mengada – ada karena tidak didasarkan pada fakta maupun dasar hukum yang jelas tentang aturan hukum yang dilanggar oleh Tergugat I dalam perkara ini sehingga dengan dasar apa Penggugat dapat menyebutkan Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi dalam jual beli unit kios terperkara ?, Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi / ingkar janji kepada Tergugat I dalam uraian gugatan Penggugat tidak menguraikan dasar hukum / atau ketentuan hukum yang di ingkari oleh Tergugat I dalam perkara ini, dalil gugatan Penggugat sangat sumir, Penggugat langsung saja menyebut bahwa Tergugat I melakukan wanprestasi, namun tidak dapat menyebutkan berdasarkan ketentuan hukum yang manakah sehingga Tergugat I wanprestasi. Penggugat dalam uraian gugatannya tidak dapat menjelaskan secara rinci tentang terpenuhinya unsur wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I terkait SPK dan PPJBK sebagaimana ketentuan dan prinsip – prinsip hukum perdata Indonesia, oleh karena itu dimohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat haruslah ditolak.

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat poin 13 halaman 4 yang mendalilkan “ selain daripada kerugian Penggugat tersebut diatas dan dengan mengingat adanya larangan bagi Penggugat sebagai pihak kedua (pemesan / pembeli) untuk mengalihkan objek sengketa dengan jalan apapun termasuk dengan menyewakan kepada orang lain sebagaimana diatur pasal 20 Perjanjian aquo yang menyebutkan “selama harga pengikatan dan semua kewajiban pembayaran pihak kedua berdasarkan perjanjian ini tidak atau belum lunas, maka pihak kedua dilarang untuk menjual / mengalihkan, mempertanggungkan/

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 24 dari 56



menjaminkan, meminjamkan atau menyerahkan dengan cara / bentuk apapun baik seluruh ataupun sebagian kios kepada pihak lain kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak pertama, maka jelas maka dengan belum dibuatkannya Akta jual beli atas objek sengketa Penggugat juga mengalami kerugian atas nilai keuntungan yang dapat diperoleh (ganti rugi ekspektasi) dengan jalan menyewakan objek sengketa tersebut kepada orang lain sejak tanggal pelunasan Penggugat yang seharusnya dengan pelunasan tersebut Perjanjian a quo di tingkatkan oleh Tergugat I menjadi akta jual beli, kerugian ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang pada pokoknya berbunyi :Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur walaupun telah dinyatakan lalai, tetapi lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan.

Bahwa atas dalil Penggugat a quo perlu Tergugat I tegaskan, Tentang larangan kepada Penggugat untuk menyewakan unit kios terperkara hemat Tergugat I tidak relevan untuk dipersoalkan sekarang, seharusnya Penggugat mempersoalkan hal dimaksud pada sesaat sebelum ditandatanganinya SPK dan PPJBK, dan oleh karena Penggugat telah menanda tangani SPK dan PPJBK maka secara hukum Penggugat menyetujui hal itu (Pasal 1313 KUHPdata),dengan demikian maka tidak ada hak Penggugat untuk menuntut kerugian tersebut sekarang ini, selain itu perlu Tergugat I tegaskan bahwa Tergugat I tidak dapat mengalihkan hak atas unit kios terperkara kepada Penggugat karena pemesanan Unit kios terperkara telah dinyatakan batal berdasarkan perjanjian ini akibat Penggugat tidak membayar seluruh kewajiban kepada Tergugat I berupa pokok, bunga dan denda atas pemesanan unit kios terperkara

Pasal 1243 KUHPdata yang menjadi rujukan Penggugat untuk menentukan wanprestasinya seseorang / perseroan secara umum adalah pijakan yang benar menurut hukum akan tetapi dalam kasus ini justeru dengan Pasal 1243 KUHPdata mempertegas kedudukan Penggugat yang wanprestasi karena tidak pernah membayar angsuran /



cicilan sejak tahun 2007 kepada Tergugat I, perbuatan Penggugat yang demikian itu yang dapat disebut wanprestasi dalam hukum.

Penggugat dan Tergugat I telah menanda tangani PPJBK oleh karenanya PPJBK berlaku sebagai undang – undang bagi para pembuatnya hal ini berkesesuaian dengan pasal 1313 KUHPdata pada pokoknya berbunyi “ suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih “Bahwa ketentuan pasal 1313 KUHPdata sejalan dgn Pasal 1338 KUHPdata pada pokoknya berbunyi “ Suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya “. _

Berdasarkan ketentuan hukum diatas, secara sadar baik Penggugat maupun Tergugat I harus tunduk / taat pada SPK dan PPJB sebagai perjanjian dan tidak mencari – cari dalil hukum lain sebagai alat pembenaran secara subjektif, selain itu Penggugat belum membayar lunas harga kios terperkara yang menjadi kewajibannya, Penggugat jangan hanya pandai menuntut haknya sementara kewajiban belum dilaksanakan, laksanakan kewajiban baru menuntut hak, hal yang demikian berkesesuaian dengan asas hukum Exemptio Non Adimpleti Contractus menjelaskan bahwa “para pihak tidak dapat meminta pelaksanaan hak sepanjang ia belum melaksanakan kewajibannya dalam kontrak / perjanjian “

Soal kerugian diderita oleh Penggugat akibat dari pasal 20 PPJBK merupakan dalil yang mengada – ada / tidak benar, seharusnya dalam persoalan ini yang merasa dirugikan akibat tidak dibayarnya / dilunasnya harga unit kios terperkara adalah Tergugat I karena ada persekongkolan jahat antara Penggugat dengan Tergugat II, oleh karenanya Tergugat mensomir Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya pada agenda sidang pembuktian.

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Posita Penggugat poin 14 halaman 4 yang mendalilkan kerugian yang diderita Penggugat akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat I dan sehubungan dengan adanya perbedaan harga pelunasan yang tertera pada kwitansi yang dibuat oleh Tergugat II sebagaimana diuraikan pada posita angka 6 tersebut diatas dengan harga penjualan yang ditetapkan oleh Tergugat I, maka kerugian Penggugat dapat dirinci sebagai berikut :

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 26 dari 56



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Keuntungan dari nilai sewa yang seharusnya dapat diperoleh Penggugat setiap tahunnya sebesar **Rp. 50.000.000,-** (*lima puluh juta rupiah*) terhitung sejak tahun 2008 sampai dengan tahun 2012 atau selama 5 (lima) tahun sehingga keseluruhan mencapai **Rp. 250.000.000,-** (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) dan
- b. Kerugian atas adanya selisih harga penjualan yang dibuat oleh Tergugat II seharga **Rp.86.500.000,-** (*delapan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah*) dengan harga yang ditetapkan Tergugat I selaku penjual seharga **Rp.56.950.000,-** (*sembilan puluh enam juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah*) maka Tergugat II harus mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp.86.560.000,- -Rp. 56.950.000,=**Rp.29.550.000,-**(*dua puluh sembilan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah*)

Bahwa atas dalil Penggugat a quo terkait dengan adanya kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat adanya perbedaan harga yang tertera dalam kwitansi pelunasan yang diterbitkan Tergugat II, dengan harga jual unit kios terperkara yang tertera dalam PPJBK, hal itu menjadi bukti dengan sendirinya bahwa Tergugat II merupakan **Makelar**, selisih atau perbedaan harga yang Penggugat permasalahan **diduga** merupakan Fee atau keuntungan yang diperoleh Tergugat II selaku Makelar, atas kerugian Penggugat seharusnya menjadi tanggungjawab Tergugat II dan tidak terkait sama sekali dengan Tergugat I, karena sejak awal Tergugat I menjual unit kios terperkara dengan harga **Rp.56.950.000,-**(*lima puluh enam juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah*) kepada Penggugat sebagaimana Lampiran II PPJBK.

Mengenai dalil Penggugat sebesar **Rp. 29.550.000,-** (*dua puluh sembilan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah*) bukan menjadi tanggungjawab Tergugat I karena Tergugat I tidak boleh bertanggungjawab atas perbuatan orang lain (Tergugat II / makelar) maka tuntutan Penggugat untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar **Rp.29.550.000,-** merupakan tanggungjawab Tergugat II, dikarenakan sudah sangat terang dan jelas Penggugat membayar kepada Tergugat II bukan kepada Tergugat I, dan sangat aneh pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat II tetapi meminta pertanggungjawaban kepada Tergugat I, Tergugat I hanya menjual kios terperkara sesuai PPJB yang disepakati antara Tergugat I

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 27 dari 56

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)



dan Penggugat senilai Rp. 56.950.000,- tetapi Penggugat diduga dengan sengaja tidak membayar kepada Tergugat I malah membayarkan senilai Rp. 86.500.000,- kepada Tergugat II yang bukan sebagai pemilik kios terperkara, oleh karena itu untuk membuktikan dalilnya, Tergugat I mensomir Penggugat agar membuktikan dalilnya pada agenda sidang pembuktian berikutnya. PPJBK pasal 20 pada pokoknya menjelaskan "Selama harga pengikatan dan semua kewajiban pembayaran pihak kedua berdasarkan perjanjian ini tidak atau belum lunas, maka

pihak kedua dilarang untuk menjual / mengalihkan, mempertanggungkan / menjamin, meminjamkan atau menyerahkan dengan cara / bentuk apapun baik seluruh atau sebagian kios kepada pihak lain, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak pertama

14. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat poin 15 halaman 4 yang mendalilkan " *Perbuatan wanprestasi Tergugat I, Penggugat mempunyai sangka yang beralasan terhadap itikad buruk Tergugat I untuk mengalihkan, memindahkan, atau menggelapkan objek sengketa sehingga menimbulkan kerugian yang lebih besar dari Penggugat, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat agar tidak menjadi sia – sia (illusioner), dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk meletakkan sita jaminan (**conservatoir beslag**) atas objek sengketa berupa satu unit kios seluas kurang lebih 4.00 M2 yang terletak di lantai 5 Blok B.11-8 berlokasi di Jakarta City Center, Jln. Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang Jakarta Pusat* ".

Bahwa atas permohonan Penggugat diatas yang memohon agar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap unit kios terperkara tidak ada landasan yuridisnya oleh karenanya dengan tegas harus ditolak, untuk keadilan hukum bagi Tergugat I dimohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak permohonan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan atas unit kios terperkara, karena Penggugat telah dinyatakan lalai menurut perjanjian ini akibat dari Penggugat tidak membayar pokok, bunga dan denda sejak tahun 2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat poin 16 halaman 5 yang mendalilkan *"mengingat gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti – bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya, maka oleh karena itu cukup alasan menurut hukum apa bila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad)"*.

Bahwa permohonan Penggugat a quo dengan tegas haruslah dinyatakan ditolak, karena bukti - bukti hukum yang diajukan oleh Penggugat belum teruji keabsahannya secara yuridis, selain itu permohonan Penggugat yang demikian itu adalah permohonan yang tidak ada dasar hukumnya, selain tidak ada dasar hukumnya juga permohonan Penggugat tidak gampang untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini, jika permohonan Penggugat sempat dikabulkan maka akan bertentangan dengan SEMA Nomor 13 Tahun 1964 tanggal 10 Juli 1964 tentang putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang mempertegas Instruksi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 348 K/5216/M, tanggal 13 Februari 1950 tentang :

- a. Agar jangan secara mudah mengabulkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walau Tergugat II tidak naik banding atau mengajukan perlawanan dan bahkan sedapat mungkin jangan mengabulkannya, meskipun memenuhi syarat.
- b. Apabila sempat dikabulkan, hendaknya putusan itu jangan dilaksanakan, apabila terhadap putusan dimintakan banding, karena apabila dalam suatu perkara dimintakan banding, maka perkara itu menjadi mentah kembali dan apabila putusan itu terlanjur dilaksanakan untuk kepentingan Penggugat yang menang dalam perkara tersebut dan kemudian Penggugat dikalahkan oleh pengadilan tinggi, maka akan ditemui banyak kesulitan – kesulitan untuk mengembalikan dalam keadaan semula

Selain kedua alasan diatas, walaupun Penggugat mendalilkan gugatannya telah didasarkan bukti – bukti outhentik karena dalil Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 180 HIR/191 R.Bg dan Sema Nomor 3 Tahun 1971 dan SEMA

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 29 dari 56

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

Nomor 4 Tahun 2001, dimohon agar gugatan Penggugat untuk dikesampingkan.

16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat poin 17 halaman 5 yang mendalilkan, *mengingat proses perkara ini memakan waktu lama sehingga untuk menjamin pelaksanaan putusan, wajar dan beralasan bagi Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar **Rp.1.000.000,-**(satu juta rupiah) / perhari yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara Tanggung renteng bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.*

Bahwa atas dalil Penggugat a quo perlu Tergugat I tegaskan permintaan Penggugat sebagaimana didalilkan diatas merupakan permintaan yang sia – sia yang tidak memiliki landasan yuridis, permintaan Penggugat yang demikian tidak mungkin dapat dilaksanakan terlebih dahulu tanpa ada putusan Pengadilan (putusan pokok) Hukuman **dwangsom** dalam hukum merupakan hukuman yang bersifat asesoris / hukuman tambahan dari hukuman pokok, itu artinya tidak ada hukuman dwangsom tanpa hukuman pokok, dan dengan demikian tidak mungkin hukuman dwangsom tersendiri, dwangsom selalu diletakkan bersama – sama hukuman pokok (**Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 791 K/Sip/1972, Tanggal 16 Februari 1973**).

III. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalil – dalil hukum yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali untuk dalam Rekonvensi.
2. Bahwa antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah mengikatkan diri satu dengan lainnya dengan telah menandatangani Surat Pemesanan Kios (**SPK**) Nomor 000322 tanggal 30 Januari 2007 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios (**PPJBK**) Nomor 000740/PPJB/CPP/II/07, tanggal 27 Februari 2007, oleh karenanya SPK dan PPJBK mengikat secara hukum oleh dan antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dalam pemesanan unit kios terperkara
3. Bahwa SPK dan PPJBK a quo dibuat dan dengan mengacu kepada ketentuan hukum pasal 1320 KUHPdata yang pada pokoknya menjelaskan, syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 30 dari 56

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)



- a. Sepakat merekat yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

4. Penjelasan atas pasal 1320 KUHPdata

- a. **Sepakat Merekat Yang Mengikatkan Dirinya**, bahwa antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah terjadi persesuaian kehendak dalam pembelian unit kios Lt 5 Thamrin City Jakarta sebagaimana yang dituangkan dalam SPK Nomor 000322 tanggal Januari 2007 dan PPJBK Nomor 000740/PPJB/CPP/II/07, tanggal 27 Februari 2007.
- b. **Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan**, bahwa pada saat ditanda tangannya SPK Nomor 000322 tanggal Januari 2007 dan PPJBK Nomor 000740/PPJB/CPP/II/07, tanggal 27 Februari 2007, baik Penggugat Rekonvensi maupun Tergugat Rekonvensi masing - masing telah berusia diatas 21 Tahun dan telah menikah, oleh karenanya secara hukum Tergugat Rekonvensi telah dianggap cakap dan dapat bertindak untuk menanda tangani perjanjian tersebut.
- c. **Suatu Hal Tertentu**, bahwa SPK Nomor 000322 tanggal Januari 2007 dan PPJBK Nomor 000740/PPJB/CPP/II/07, tanggal 27 Februari 2007, yang menjadi objek sengketa jelas yaitu unit Kios terperkara.
- d. **Suatu Sebab Yang Halal**, bahwa baik isi SPK Nomor 000322 tanggal Januari 2007 dan PPJBK Nomor 000740/PPJB/CPP/II/07, tanggal 27 Februari 2007, tidak bertentangan dengan undang – undang kesusilaan dan ketertiban umum.

Berdasarkan uraian Penggugat Rekonvensi diatas menunjukan bahwa SPK Nomor 000322 tanggal Januari 2007 dan PPJBK Nomor 000740/PPJB/CPP/II/07, tanggal 27 Februari 2007, telah memenuhi unsur ketentuan Pasal 1338 KUHPdata yang pada pokoknya menjelaskan **semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya** “dan selanjutnya Pasal 1313 KUHPdata, selengkapanya berbunyi “



Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih “. Sehingga dengan demikian baik SPK maupun PPJBK telah pula memenuhi asas – asas hukum perdata yang berlaku umum di Negara Republik Indonesia yakni “asas kebebasan berkontrak dan asas pacta sunservanda serta asas personalitas dalam hukum perdata”, oleh karenanya baik Penggugat Rekonvensi maupun Tergugat Rekonvensi harus tunduk, patuh dan taat pada isi SPK dan PPJBK dan mengikat secara hukum dan berlaku sebagai undang – undang bagi Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dalam pemesanan unit kios terperkara.

5. Bahwa yang Objek Perjanjian dalam SPK dan PPJBK a quo terletak di Lt5 Blok B.11 - 08, Thamrin City Jakarta dengan luas +/- 4.00 m2 (meter persegi), dengan batas – batas sebelah :
 - Utara : Unit Kios Blok B.11-07 (AJI ZAS COLLECTION)
 - Selatan : Kolidor
 - Timur : UNIT Kios Blok B.10 No. 1 – 2 (TOKO GAFFARI)
 - Barat : Hall
6. Bahwa sesuai dengan SPK dan PPJBK Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi menyepakati dan menyetujui **Harga Jual Beli** sebesar **Rp. 56.950.000,-** (*lima puluh enam juta sembilan ratus lima puluh juta rupiah*) dan dengan cara pembayarannya secara diangsur/cicil bertahap yang jumlah angsuran, cicilan dan waktu (tanggal) pembayaran angsuran a/n **EMILYA DASRIL** dengan jadwal sebagai berikut :



Keterangan	Tanggal	Jumlah
Angsuran 1	27 Okt 06	Rp. 2.500.000,-
7. Angsuran 2	10 Des 06	Rp. 3.375.000,-
Angsuran 3	9 Jan 07	Rp. 3.375.000,-
Angsuran 4	8 Feb 07	Rp. 3.375.000,-
Angsuran 5	10 Mar 07	Rp. 3.375.000,-
Angsuran 6	9 Apr 07	Rp. 3.375.000,-
Angsuran 7	9 Mey 07	Rp. 3.375.000,-
Angsuran 8	8 Jun 07	Rp. 3.375.000,-
Angsuran 9	8 Jul 07	Rp. 3.375.000,-
Angsuran 10	7 Aug 07	Rp. 3.375.000,-
Angsuran 11	6 Sep 07	Rp. 3.375.000,-
Pelunasan	6 Oct 07	Rp. 20.700.000,-

Bahwa dengan mengacu pada SPK dan PPJBK dapat dijelaskan bahwa Tergugat Rekonvensi sejak tahun 2007 hingga sampai saat ini tidak membayar angsuran / cicilan bertahap sebagaimana yang diperjanjikan, sikap Tergugat Rekonvensi yang demikian itu dengan terang benderang telah menunjukkan Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi dikarenakan tidak membayar angsuran / cicilan berupa pokok, bunga dan denda kepada Penggugat Rekonvensi melebihi **30 (tiga puluh)** hari kalender dihitung sejak tanggal 06 Oktober 2007 sampai dengan tanggal 16 Desember 2021, maka pemesanan unit kios terperkara telah dinyatakan batal menurut perjanjian ini, sehingga penggunaan unit kios terperkara oleh Tergugat Rekonvensi sejak tahun sejak 07 November 2007 sampai dengan Tahun 2021 diperhitungkan sebagai **uang sewa unit kios** milik Penggugat Rekonvensi, yang diperhitungkan sebesar Rp. 20.000.000 (*dua puluh juta rupiah*) / tahun maka perhitungannya menjadi = Rp. 20.000.000,- x 14 Tahun = **Rp. 280.000.000,-** (*dua ratus delapan puluh juta rupiah*).

SPK poin 5 butir a yang pada pokoknya menjelaskan “ Penerima pesan tidak berkewajiban untuk memberitahukan atau mengingatkan



Pemesan, apabila pemesan terlambat atau kurang membayar sesuai jadwal dan jumlah pembayaran yang telah disepakati “

Bahwa ketentuan hukum yang diatur dalam SPK a quo sejalan dengan maksud Pasal 18 PPJBK, pada pokoknya menjelaskan“ Jika dalam Perjanjian ini ditetapkan waktu untuk sesuatu kewajiban atau kewajiban pembayaran dari Pihak Kedua kepada pihak Pertama, maka dengan lewatnya waktu saja telah menjadi bukti yang cukup atas kelalaian pihak kedua sehingga tidak diperlukan pemberitahuan, peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari Pengadilan, yang semuanya dengan ini secara tegas dikesampingkan oleh pihak kedua “.

Berdasarkan ketentuan sebagaimana yang tertuang dalam SPK dan PPJBK dapat disimpulkan bahwa Tergugat Rekonvensi dapat dinyatakan lalai / wanprestasi berdasarkan perjanjian ini karena tidak membayar pokok, bunga dan denda keterlambatan sejak tahun 2007, maka oleh karenanya **pemesanan unit kios terperkara telah dinyatakan batal menurut perjanjian ini**, sehingga penggunaan unit kios terperkara oleh Tergugat Rekonvensi sejak tahun 07 November 2007 sampai dengan Tahun 2021 diperhitungkan sebagai uang sewa unit kios milik Penggugat Rekonvensi, yang diperhitungkan sebesar Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) / tahun maka perhitungannya menjadi Rp.20.000.000,- x 14 Tahun = **Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah)**.

8. Bahwa sampai dengan gugatan rekonvensi ini diajukan, Tergugat Rekonvensi tidak menunjukkan adanya itikad baik dan upaya yang serius untuk membayar angsuran / cicilan berupa pokok, bunga dan denda selama ini, maka pemesanan unit kios terperkara telah dinyatakan batal menurut perjanjian ini, sehingga Tergugat Rekonvensi menggugat Penggugat Rekonvensi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, secara terbuka dan terang – terangan menyatakan Tergugat Rekonvensi telah membayar lunas harga kios itu kepada orang lain (Tergugat II), (*Gugatan Penggugat poin 5 dan 6 hal 2 dari 6*) bukan pihak dalam SPK dan PPJBK tersebut.
9. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah lalai dalam waktu yang lama untuk melunasi angsuran / cicilan berupa pokok, bunga dan denda atas pemesanan unit kios terperkara, akibat kelalaian / wanprestasi



Tergugat Rekonvensi tersebut, maka sesuai Pasal 4 ayat (4) PPJBK pada pokoknya menjelaskan “ jika pihak kedua lalai atau tidak membayar angsuran, denda, bunga, biaya biaya dan / atau kewajiban pembayaran lainnya selama 2 (dua) bulan berturut – turut atau lebih 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa pihak kedua telah melalaikan kewajibannya kepada pihak pertama berdasarkan perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, dan pihak pertama berdasarkan kelalaian pihak kedua tersebut berhak membatalkan perjanjian secara sepihak serta berlaku sanksi pembatalan sebagaimana diatur dalam pasal 14 ayat (2) Perjanjian ini “

Bahwa ketentuan PPJBK pasal 4 ayat (4) diatas sejalan dengan maksud pasal 1266 KUHPdata yang pada pokoknya berbunyi“ Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian – perjanjian yang bertimbal balik mana kala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian perjanjian tidak batal demi hukum tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si Tergugat, memberikan suatu jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan “.

Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (4) PPJBK Jo Pasal 1266 KUHPdata yang Penggugat Rekonvensi uraikan diatas, maka secara tegas menjelaskan bahwa pemesanan unit kios terperkara **sudah dinyatakan batal oleh perjanjian ini**, atas dasar itu pula pada kesempatan ini Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

10. Bahwa oleh karena unit kios terperkara telah dinyatakan batal berdasarkan SPK Nomor 000322 tanggal Januari 2007 dan PPJBK Nomor 000740/PPJB/CPP/II/07, tanggal 27 Februari 2007, maka mulai saat ini dan seterusnya Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhak lagi atas unit kios terperkara sebagaimana dimaksud dalam SPK poin 3 yang pada pokoknya menjelaskan “apabila setelah membayar uang jadi (booking fee) ternyata pemesan tidak atau terlambat dari jatuh tempo melaksanakan kewajiban pembayaran berikutnya karena sebab atau alasan apapun atau pemesan atas kehendaknya sendiri mengundurkan diri atau dianggap mengundurkan diri sebagai pemesan, maka pemesanan dianggap batal karena kesalahan atau kelalaian dari Pemesan, sehingga seluruh pembayaran yang telah diterima oleh penerima pesan tidak dapat ditarik kembali (dikembalikan) karena sebab atau alasan apapun dan menjadi hak penerima pesanan sebagai ganti rugi “.

Ketentuan SPK poin 3 diatas sejalan dengan maksud pasal 15 ayat (1) PPJBK yang pada pokoknya menjelaskan “jika perjanjian ini berdasarkan ketentuan pasal 4 ayat 4, pasal 4 ayat 5 atau pasal 4 ayat 6 perjanjian ini atau karena alasan apapun menjadi batal atau dibatalkan, maka dalam waktu selambat – lambatnya 2 (empat) minggu terhitung mulai tanggal surat pemberitahuan dengan surat tercatat sebagaimana dalam pasal 21 perjanjian ini, pihak kedua wajib menyerahkan seluruh kios dalam keadaan baik dan lengkap 9 berikut kunci – kuncinya) serta dalam keadaan kosong, dalam arti tidak dihuni / ditempati atau dikuasai oleh pihak manapun juga karena sebab / alasan apapun “.

11. Bahwa jika Tergugat Rekonvensi tidak dengan sukarela untuk menyerahkan unit kios terperkara kepada Penggugat Rekonvensi maka Tergugat Rekonvensi akan dikenakan denda pengosongan sebesar **1% (satu persen)/hari**, pengenaan denda ini berkesesuaian dengan maksud pasal 15 ayat (2) Perjanjian ini, yang pada pokoknya menjelaskan “ untuk setiap hari keterlambatan pihak kedua menyerahkan kios dalam keadaan kosong kepada pihak pertama, maka pihak kedua dikenakan denda pengosongan sebesar 1 % (satu persen) dari seluruh harga pengikatan “.

12. Bahwa unit kios terperkara, telah diserahkan terimakan kepada Tergugat Rekonvensi berdasarkan Berita Acara Serah Terima (BAST) Nomor 000322/BAST/PPP, tanggal 27 Januari 2010, penyerahan unit kios terperkara dimaksud :

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 36 dari 56

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)



- a. Karena Penggugat telah memenuhi syarat yang tercantum pada SPK butir 10a yaitu telah melaksanakan pelunasan harga pengikatan kios (Booking Fee) sebesar Rp. 2.500.000,-
- b. Agar meramaikan Thamrin City
- c. Memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk dapat menggunakan sendiri / berjualan agar bisa mendapatkan uang untuk menyicil/angsur unit kios.
- d. Agar tagihan biaya pengelolaan dan tagihan listrik pada kios terperkara bisa dibayarkan.

BAST dimaksud tidak dapat dimaknai / ditafsir bahwa penyerahan unit kios terperkara karena Tergugat Rekonvensi telah membayar lunas harga kios, akan tetapi harus dimaknai / ditafsir sebagaimana dimaksud pasal 7 ayat (5) PPJBK yang pada pokoknya menjelaskan “ selama pihak kedua karena sebab alasan apapun juga masih belum menyelesaikan (melunasi) seluruh harga pengikatan, denda – denda, biaya – biaya (termasuk biaya pemeliharaan dan biaya – biaya penggunaan) dan kewajiban pembayaran lain yang terutang kepada pihak pertama, maka pihak kedua tidak akan dan tidak boleh (dilarang) menyewakan, meminjamkan, atau menyerahkan / membiarkan untuk dipergunakan atau dikuasai oleh pihak lain / ketiga, atau menjaminkan / mempertanggungungkan, dengan cara apapun kepada pihak lain atas seluruh atau sebagian satuan rumah susun non hunian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak pertama “

13. Bahwa sampai dengan gugatan rekonvensi ini dibuat kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi akibat tidak dibayarkannya pokok, denda dan bunga oleh Tergugat Rekonvensi yang melebihi 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal 10 November 2007 sampai dengan tanggal 19 Oktober 2012, sehingga penggunaan unit kios terperkara oleh Tergugat Rekonvensi sejak tahun 2007 sampai dengan Tahun 2021 diperhitungkan sebagai uang sewa unit kios milik Penggugat Rekonvensi, yang diperhitungkan sebesar Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) / tahun maka perhitungannya menjadi = Rp. 20.000.000,- x 14 Tahun = **Rp. 280.000.000,-** (dua ratus delapan puluh juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang sewa unit kios terperkara oleh Tergugat Rekonvensi sejak tahun sejak 07 November 2007 sampai dengan Tahun 2021 yang diperhitungkan sebesar **Rp. 20.000.000,-** (*dua puluh juta rupiah*) / tahun maka perhitungannya menjadi = Rp. 20.000.000,- x 14 Tahun = **Rp. 280.000.000,-** (*dua ratus delapan puluh juta rupiah*).
15. Bahwa Tergugat Rekonvensi harus mematuhi putusan dalam perkara ini, Penggugat Rekonvensi dalam hal ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonvensi dengan membayar uang paksa (dwangsom) sebesar **Rp. 1.000.000,-** (*satu juta rupiah*) untuk setiap harinya terhitung sejak tanggal putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.

Didasarkan fakta dan dalil – dalil yang Tergugat I / Penggugat Rekonvensi disampaikan a quo, maka dengan hormat Tergugat I / Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan yang mengadili perkara ini menjatuhkan putusan yang berbunyi :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya
- Menolak jawaban eksepsi Penggugat seluruhnya

DALAM KONVENSI

1. Menerima Jawaban Tergugat I seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menyatakan sah dan mengikat SPK No. 000322 tanggal Januari 2007 dan PPJBK No.000740/PPJB/CPP/II/07 tanggal 27 Februari 2007, antara Penggugat & Tergugat I
4. Menyatakan sah dan berharga pembayaran uang panjar (booking fee) sebesar **Rp.2.500.000,-** (*dua juta lima ratus ribu rupiah*) oleh Penggugat atas unit kios terperkara kepada Tergugat I.
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat nota pembayaran yang dikeluarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II atas angsuran / cicilan unit kios terperkara.

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 38 dari 56

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

6. Menyatakan batal jual beli unit kios terperkara karena Penggugat telah lalai membayar lunas Pokok, Bunga dan Denda keterlambatan secara tunai kepada Tergugat I.
7. Menolak untuk mengalihkan kepemilikan unit kios terperkara kepada Penggugat karena unit kios terperkara telah dinyatakan batal berdasarkan perjanjian ini. .
8. Menolak dinyatakan Tergugat I melakukan wanprestasi kepada Penggugat berdasarkan SPK dan PPJBK .
9. Menolak untuk membayar uang paksa / dwangsom sebesar **Rp.100.000,-** (*seratus rupiah*) perharinya atas keterlambatan AJB menyerahkan sertifikat hak milik
10. Membebaskan biaya perkara seluruhnya kepada Penggugat

DALAM REKONVENSI

1. Menerima Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi seluruhnya.
2. Menyatakan untuk menolak dalil jawaban Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
3. Menyatakan sah secara hukum SPK Nomor 000322 tanggal 30 Januari 2007 Jo. PPJBK Nomor 000740/PPJB/CPP/II/07 Tanggal 27 Februari 2007.
4. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi adalah *pemesan unit kios terperkara yang beritikad tidak baik*.
5. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak melunasi harga pemesanan berupa pokok, bunga dan denda sejak tahun 2007 atas unit kios terperkara merupakan perbuatan wanprestasi.
6. Menyatakan jual beli unit kios terperkara batal menurut perjanjian ini.
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya sewa unit kios terperkara sejak tahun sejak 07 November 2007 sampai dengan 31 Desember 2021 sebesar = **Rp. 280.000.000,-** (*dua ratus delapan puluh juta rupiah*).
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan mengembalikan / menyerahkan unit kios terperkara secara sukarela dalam keadaan baik dan lengkap (berikut kuncinya) serta dalam

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 39 dari 56

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

keadaan kosong (tidak di huni / ditempati atau dikuasai oleh pihak manapun juga karena sebab / alasan apapun.

9. Memohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi.

10. Membebankan biaya perkara seluruhnya kepada Tergugat Rekonvensi

ATAU ; Jika Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon menjatuhkan putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Namun, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 5 Januari 2022, dan Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 12 Januari 2022 ;

Menimbang bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat-alat bukti sebagai berikut :

- Bukti P-1 : Surat Pemesanan Kios No. 000322 tertanggal 30 Januari 2007 (sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti P-2 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Di Jakarta No. 000322/PPJB/CPP/VIII/09 tertanggal 12 Agustus 2009 (sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti P-3 : Surat Penggugat tertanggal Jakarta, 21 Februari 2008 yang ditujukan kepada Tergugat I (copy dari copy) ;
- Bukti P-4 : Surat PT. CITRA PERTIWI PERKASA tertanggal Jakarta, 28 Februari 2008 (sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti P-5 : Berita Acara Serah Terima Di Jakarta City Center tertanggal 27 Januari 2010 (sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti P-6 : Formulir Serah Terima Kunci Kios (sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti P-7 : Kwitansi No. : 003083 yang dibuat Rizki Kembar Jaya tertanggal 9 Maret 2008 (mengganti kwitansi terdahulu/ penggabungan kwitansi lama) (sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti P-8 : Surat PT. Rizki Kembar Jaya No. 15/SPPK-RK/V/08 Perihal : Surat Pembatalan dan Pelunasan Kios di JaCC Lt. 5, tertanggal 12 Mei 2008 (sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti P-9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tertanggal 30 April 2021 (copy dari copy) ;

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 40 dari 56

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

- Bukti P-10 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 277/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst tanggal 14 Oktober 2014 (copy dari copy) ;
- Bukti P-11 : Term of Payment tertanggal 14 Desember 2006 yang dibuat oleh Siva Widhayati, Bsc selaku perwakilan Tergugat II (copy dari copy) ;
- Bukti P-12 : Revisi Term of Payment tanpa tanggal bulan Juni 2007 yang dibuat oleh Siva Widhayati, Bsc selaku perwakilan Tergugat II (copy dari copy) ;
- Bukti P-13 : Kwitansi No. 00009 yang dibuat oleh Tergugat II tanggal 17 April 2007 (sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti P-14 : Kwitansi No. 00133 yang dibuat oleh Tergugat II tanggal 26 Januari 2008 (sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti P-15 : Kwitansi No. 00127 yang dibuat oleh Tergugat II tanpa tanggal bulan November 2008 (sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti P-16 : Rekening Koran Penggugat dari tanggal 1 November 2008 s.d. tanggal 3 Januari 2022 (copy dari brosur) ;
- Bukti P-17 : Brosur penjualan obyek sengketa berupa kios seluas \pm 4.00 M2 yang terletak di Jakarta City Center, Jl. Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat (S.D.A.)

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan saksi-saksi dan telah memberikan keterangan sebagai berikut :

- 1) Saksi **SLAMET RIYADI**, dibawah sumpah menurut agama yang dianutnya, memberikan keterangan sebagai berikut
 - Bahwa Saksi pernah mengantarkan Penggugat untuk membayar angsuran ke kantor Tergugat I pada 2007 dan saksi melihat lokasi kios Penggugat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;
 - Bahwa Saksi adalah tetangga Penggugat yang bekerja sebagai penjahit dan pernah ditawarkan oleh Penggugat untuk membuka usaha menjahitnya di kios Penggugat saja namun Saksi menolaknya dengan alasan lokasi kiosnya jauh dari rumah Saksi ;
 - Bahwa Saksi mendengar dari Penggugat kios yang dibelinya sampai dengan hari ini belum memiliki sertifikat atas nama Penggugat ;
 - Bahwa Saksi mengetahui tidak ada orang lain lagi yang menguasai obyek sengketa selain dari Penggugat ;
 - Bahwa sebelum memberikan kesaksiannya Saksi telah disumpah sesuai dengan agama yang dianutnya (Islam)

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 41 dari 56

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi adalah sopir Pribadi Ibu Emilia Dasril (Penggugat) dan Pak Dasril
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2006
 - Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli unit kios di lantai 5 Gedung Thamrin City dari cerita Penggugat
 - Bahwa pada mulanya Penggugat membeli Unit kios di Thamrin City sebanyak 5 (lima) unit, akan tetapi 3 (tiga) unit dibatalkan, sehingga unit kios milik ibu Emilia Dasril menjadi 2 (dua) unit.
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui kemana ibu Dasril membayar harga kios tersebut.
- 2) Saksi **DASRIL DJAMARAN**, tanpa disumpah, telah memberikan keterangan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi adalah suami dari Penggugat
 - Bahwa Saksi ini dalam memberikan kesaksian dan tidak disumpah atas keberatan kuasa hukum Tergugat I
 - Bahwa Saksi mengetahui kalau Penggugat membeli unit kios di Thamrin City
 - Bahwa jumlah unit kios yang dibeli oleh Penggugat sejumlah 5 (lima) unit kios, akan tetapi ditengah jalan dan karena faktor keuangan, Penggugat membatalkan tiga unit kios, sehingga unit kios yang dibeli oleh Penggugat menjadi dua unit.
 - Bahwa Saksi pernah berkomunikasi dengan orang PT, Citra Pertiwi Perkasa akan tetapi lupa hari dan namanya
 - Bahwa dua unit kios itu sudah dibayar lunas kepada PT. Rizki Kembar dan bukan kepada PT. Citra Pertiwi Perkasa.
 - Bahwa Saksi bersama-sama dengan Penggugat pada awalnya membeli kios di Thamrin City sebanyak 5 (lima) kios masing-masing unit untuk dan atas nama Saksi, Penggugat dan ketiga anak Saksi dan Penggugat. Namun saat hendak membatalkan pembelian atas 5 (lima) kios tersebut tidak diperbolehkan oleh Tergugat II dan hanya menyetujui pembatalan kios sebanyak 3 (tiga) unit kios saja sehingga yang tetap dibeli oleh Saksi adalah atas nama Penggugat dan anaknya yang bernama Renny Silvia ;

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 42 dari 56

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 benar pada awalnya yang melakukan pembayaran unit kios atas nama Penggugat adalah Saksi melalui transfer ke rekening Tergugat II namun selanjutnya diteruskan oleh Penggugat dengan membayar langsung sampai dengan lunasnya ;
- Bahwa saksi yang selalu mengantarkan Penggugat untuk membayar angsuran kios ke gedung Thamrin City melalui Tergugat II ;
- Bahwa Saksi pernah ditawarkan oleh saudara Taswara untuk mengurus sertifikat atas 2 kios milik Penggugat dan anak Saksi yang bernama Renny Silvia ke Tergugat I dengan tawaran apabila sertifikat berhasil diurus Saksi diminta untuk memberikan satu kiosnya kepada Tergugat I ;
- Bahwa Saksi mengetahui tidak ada orang lain lagi yang menguasai obyek sengketa selain dari Penggugat ;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat selalu membayar pajak, iuran pengelolaan lingkungan dan listrik atas obyek sengketa tersebut ;

Menimbang bahwa untuk mendukung dalil-dalil sanggahannya, Tergugat I mengajukan alat bukti surat berupa :

Bukti T.I-1 : Akta PT. Citra Pertiwi Perkasa (PT.CPP) No. 1 Tanggal 4 Juli 2005 dibuat dihadapan Chaterine Situmorang, SH, Notaris di Jakarta (sesuai dengan aslinya) ;

Bukti T.I-2 : Surat Persetujuan Departemen Hukum & HAM RI, Keputusan Menteri Hukum & HAM RI Nomor C-27744 HT.01.01.TH2005 tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Menteri Hukum & HAM RI Tanggal 27 Oktober 2005 (sesuai dengan aslinya) ;

Bukti T.I-3 : Akta Pernyataan Keputusan Sirkular Para Pemegang Saham PT. Citra Pertiwi Perkasa Nomor 121 Tanggal 21 Desember 2016, Akta SUNJATI, SH, Notaris di Kabupaten Serang (sesuai dengan aslinya) ;

Bukti T.I-4 : Surat Persetujuan Kementerian Hukum & HAM RI, Direktorat Jenderal Administrasi Umum No. AHU-AH.01.03.0034340 Tanggal 26 Januari 2017 (sesuai dengan aslinya) ;

Bukti T.I-5 : Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 9069/VI/THAMRIN CITY Kios Lt. 5 No. K/L/B11-8 atas nama PT. Citra Pertiwi Perkasa (sesuai dengan aslinya) ;

Bukti T.I-6 : Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia / NIK

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 43 dari 56

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

09.5202.441148.0016 a/n Ny. EMYLIA DASRIL (copy dari copy)

- Bukti T.I-7 : Formulir Pemesanan Sementara Unit Kios Lt. 5 Blok B11-08 Thamrin City Jakarta a/n Emylia Dasril (copy dari copy) ;
- Bukti T.I-8 : Surat Pemesanan Kios (SPK) No. 000322 Tanggal 30 Januari 2007 (sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti T.I-9 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios (PPJBK) Thamrin City (d/h Jakarta City Center) Nomor 000322/PPJB/ CPP/VII/09, Tanggal 12 Agustus 2009 a/n Ny. EMYLIA DASRIL (sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti T.I-10 : Informasi Angsuran dan Jadwal Pembayaran Kios Lt. 5 PT. Citra Pertiwi Perkasa Thamrin City Jakarta a/n Ny. Emylia Dasril (print out) ;
- Bukti T.I-11 : Berita Acara Serah Terima Kios Lt. 5 di Jakarta City Center Nomor 000322/BAST/PPP, Tanggal 27 Januari 2010 (copy dari copy) ;
- Bukti T.I-12 : Surat PT. Citra Pertiwi Perkasa kepada Tenan-tenan Lt. 5 Thamrin City, tanggal 28 Februari 2008, Perihal : Kesalahan Ketik PPJB (copy dari copy) ;
- Bukti T.I-13 : Surat Law Firm ESP Nomor E11/U/ESP/III/2021, tanggal 10 Maret 2021, Perihal Undangan Penyelesaian (sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti T.I-14 : Surat Law Firm ESP No. E12/U/ESP/IV/2021, tanggal 12 April 2021, Perihal Somasi (Teguran) & Peringatan Keras (sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti T.I-15 : Surat Law Office Hermansyah & Partners Nomor 021/HR.LO/IV/2021, Tanggal 19 April 2021, Perihal Jawaban Surat No. E11/U/ESP/III/2021 & No. E12/U/ESP/IV/2021 (copy dari copy) ;
- Bukti T.I-16 : Surat Pimpinan Pusat POSBAKUMADIN Nomor 37/PP-POSBAKUMADIN/V/21, tanggal 6 Mei 2021, Perihal Somasi & Undangan (sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti T.I-17 : Surat Pimpinan Pusat POSBAKUMADIN Nomor 38/PP-POSBAKUMADIN/V/21, tanggal 31 Mei 2021, Perihal Somasi Terakhir (sesuai dengan aslinya) ;
- Bukti T.I-18 : Surat Law Office Hermansyah & Partners No. 022/HR.LO/VI/2021, tanggal 03 Juni 2021, Perihal Tanggapan Surat No. 37/PP-POSBAKUMADIN/V/21, tanggal 6 Mei 2021 & Surat No. 38/PP-POSBAKUMADIN/V/21, tanggal 31 Mei 2021 (sesuai

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 44 dari 56

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan aslinya) ;

Bukti T.I-19 : Rekening No. 25530119900 a/n PT. CPP pada Bank Central Asia (BCA) KCP. Menara Mulia, Gedung Menara Mulia Lt. Dasar (print out) ;

Bukti T.I-20 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 61/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, Perkara antara Nio Yantony melawan PT. Rizki Kembar Jaya (Tergugat I) dan Ny. Sri Widayati S. Prasodjo alias Esevi Widhayati (Tergugat II) (copy dari copy) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat I mengajukan saksi sebagai berikut :

Saksi **TASWARA GAMET**, yang pada pokoknya menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa sebelum memberikan kesaksiannya saksi telah disumpah sesuai dengan agama yang dianutnya (Islam).
- Bahwa Saksi tahu tentang PT. Citra Perkara Perkasa, sebagai pemilik unit kios Thamrin City
- Bahwa Saksi bukan karyawan PT. Citra Pertiwi Perkasa, saksi hanya marketing freeland (penjual lepas) unit kios lantai 5 Thamrin City dan mendapatkan komisi atas penjualan kios dimaksud.
- Bahwa setiap Pembayaran atas semua pembelian unit kios harus dibayarkan kepada pihak PT. CPP dan tidak boleh dibayarkan kepada siapapun selain itu dan harus di transfer melalui rekening yang telah disediakan dalam Surat Pemesanan Kios tersebut
- Bahwa Saksi kenal PT. Rizky Kembar sebagai makelar dan mendapatkan komisi dalam penjualan unit kios di lantai 5 Thamrin City.
- Bahwa Saksi kenal dengan Ibu Emilia Dasril sebagai pemesan unit kios lantai 5 Thamrin City.
- Bahwa Ibu Emilia pernah meminta tolong kepada saksi agar bisa diuruskan sertifikatnya, akan tetapi hal ini tidak jadi dilakukan, karena Ibu Emilia Dasril belum melakukan pelunasan kios terperkara .
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sebagai pembeli unit kios milik Tergugat I ;

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 45 dari 56

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi adalah broker atau makelar dari Tergugat I yaitu orang yang menjual unit-unit kios milik Tergugat I dan dari setiap penjualan kios tersebut saksi mendapatkan komisi dari Tergugat I ;
- Bahwa saksi bekerja sebagai broker atau makelar Tergugat I adalah atas nama diri sendiri dan tidak membawa nama perusahaan apapun ;
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat II yang diketahui Saksi sebagai termasuk salah satu agen dari Tergugat I ;
- Bahwa Saksi sebagai broker atau makelar bersama-sama dengan agen lainnya dari Tergugat I yaitu Tergugat II dapat menjual dan memasarkan unit kios milik Tergugat I ;
- Bahwa benar Saksi pernah menawarkan kepada Penggugat untuk mengurus sertifikat atas unit kios yang menjadi obyek sengketa menjadi ke atas nama Penggugat namun penawaran tersebut tidak diterima Penggugat ;
- Bahwa Saksi mengetahui ada permasalahan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;
- Bahwa Saksi mengetahui tidak ada orang lain lagi yang menguasai obyek sengketa selain dari Penggugat ;

Menimbang bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada persidangan tanggal 16 Maret 2022 ;

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

Menimbang, bahwa akhirnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dan jawaban dari Tergugat I adalah sebagaimana tersebut diatas ;

DALAM KONPENSI.

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 46 dari 56

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)



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

Bahwa uraian gugatan Penggugat dalam perkara ini kabur / tidak jelas (*obcuur libel*) karena didalam uraian gugatan Penggugat tidak didasarkan pada fakta maupun dasar hukum yang jelas tentang aturan hukum yang dilanggar oleh Tergugat I, sehingga dengan dasar apa Penggugat dapat menyebutkan Tergugat I telah melakukan wanprestasi. Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Tergugat I sementara dalam uraian gugatan Penggugat tidak menguraikan dasar hukum / atau ketentuan hukum yang di ingkari oleh Tergugat I baik dalam **Surat Pemesanan Kios**(untuk selanjutnya disebut “ **SPK**”) maupun didalam **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios** (untuk selanjutnya disebut “**PPJBK**”) dalil gugatan Penggugat sangat sumir, Penggugat langsung saja menyebut bahwa Tergugat I melakukan wanprestasi, namun tidak dapat menyebutkan berdasarkan ketentuan hukum yang manakah sehingga Tergugat I disebut wanprestasi, Penggugat dalam uraian gugatannya tidak dapat menjelaskan secara rinci tentang terpenuhinya unsur wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I terkait SPK dan PPJBK Thamrin City Jakarta sebagaimana ketentuan dan prinsip – prinsip hukum perdata Indonesia, atas keseluruhan uraian Tergugat I tersebut jelas menunjukan uraian gugatan Penggugat adalah kabur, tidak jelas (*obscuur libel*).

B. Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat.

Bahwa Penggugat telah keliru / salah pihak yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini (Turut Tergugat) karena baik dalam SPK maupun PPJBK yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat tidak tercantum nama Turut Tergugat sebagai pihak, penarikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini adalah keliru menurut hukum, Turut Tergugat belum memiliki kapasitas dan / atau hubungan hukum dengan Penggugat karena Turut Tergugat belum menerbitkan sertifikat atas unit kios terperkara ke atas nama Penggugat(**Putusan MA Nomor 601 K/SIP/1975**)

C. Petitum Gugatan Penggugat Tidak Jelas.

Bahwa Penggugat dalam petitum poin 2 halaman 5 meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo untuk menyatakan “ **Para Tergugat telah melakukan perbuatan**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wanprestasi “ Petitum Penggugat ini merupakan petitum yang tidak jelas dalam perkara ini, justeru Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan wanprestasi / ingkar janji, karena sejak tahun 2007 sampai dengan saat ini Penggugat telah lalai membayar pokok, bunga dan denda atas pemesanan unit kios terperkara sehingga perbuatan wanprestasi/ ingkar janji yang dilakukan oleh Penggugat telah merugikan Tergugat I baik secara materil maupun secara immaterial sehingga petitum poin 2 halaman 5 yang dimintakan oleh Penggugat kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru / tidak jelas.

Menimbang, bahwa majelis Hakim menilai bahwa apakah gugatan penggugat Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*), Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat, Petitum Gugatan Penggugat Tidak Jelas, dengan mendasarkan hal tersebut diatas sudah tergambarkan bahwasannya eksepsi Tergugat tersebut adalah bukan mengenai kewenangan mengadili baik absolute maupun relative dari Pengadilan Negeri, melainkan adalah hal-hal yang harus dibuktikan dalam pokok perkara ini, atau dengan kata lain eksepsi Tergugat I sudah menyangkut materi pokok perkara, oleh karena itu eksepsi Tergugat I ini harus dinyatakan untuk ditolak :

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat I, maka menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti pokok gugatan penggugat adalah :

- Menyatakan perjanjian pengikatan jual beli kios di Jakarta City Center No: 000322/PPJB/CPP/VII/09 tanggal 12 Agustus adalah sah, mengikat dan memiliki nilai hukum ;
- Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang ber itikat baik yang telah melunasi pembayaran atas obyek sengketa berupa 1 (satu) unit kios seluas kurang lebih 4.00 M2 terletak di lantai 5F Blok B11 No. Unit 08 berlokasi di Jakarta City Center, Jl Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang Jakarta Pusat
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menerbitkan sertifikat atas I (satu) kios seluas kurang lebih 4,00 M2 terletak di lantai 5F Blok B11 No. Unit 08 berlokasi di Jakarta City Center, Jl Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang Jakarta Pusat ke atas nama Penghuni ;

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 48 dari 56



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat lainnya sebagaimana termuat dalam petitum gugatannya adalah refleksi dari inti pokok gugatan tersebut dan akan dipertimbangkan setelah inti pokok gugatan dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dipersidangan penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-17 serta mengajukan 2 orang saksi guna membuktikan kebenaran dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa Tergugat I di persidangan mengajukan bukti surat yang diberi tanda TI-1 sampai dengan TI-20 serta mengajukan 1 orang saksi guna membuktikan kebenaran dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut Majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut / poin 1 apakah benar antara Penggugat dengan Tergugat I ada perjanjian jual beli kios tertanggal 12 Agustus 2009 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa pada tanggal 12 Agustus 2009 antara Penggugat dengan tergugat I ada perjanjian pengikatan jual-beli kios di Jakarta City Center yang didahului sebelum nya dengan adanya surat pemesanan kios tertanggal 30 Januari 2007, dan atas dalil Penggugat tersebut Tergugat I menyatakan membenarkannya ;

Menimbang, bahwa disamping itu, sesuai dengan bukti surat P-1, P-2 dan TI-8, TI-9 dihubungkan dengan pengakuan Tergugat I, maka menurut Hukum Pengakuan Tergugat I tersebut telah merupakan bukti bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I ada perjanjian pengikatan jual beli kios, sehingga dengan demikian maka menurut Hukum dalil Penggugat tersebut telah dapat dibuktikan, dan Majelis Hakim menyatakan dalil tersebut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa apakah benar Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik yang telah melunasi pembayaran atas obyek sengketa berupa 1 (satu) unit kios seluas kurang lebih 4.00 M2 terletak di lantai 5F Blok B11 No. Unit 08 berlokasi di Jakarta City Center, Jl Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang Jakarta Pusat, terhadap permasalahan tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 12 Agustus 2009 ada perjanjian pengikatan jual-beli kios di Jakarta City Center, dan hal

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 49 dari 56



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut di akui oleh Tergugat I, vide bukti P-1,P-2 dan TI-8,TI-9 dan selanjutnya atas dasar Perjanjian pengikatan jual beli tersebut penggugat telah melakukan pembayaran atas pemesanan kios tersebut dengan skema "kredit kepemilikan kios" dengan jadwal pembayaran sebagaimana diuraikan dalam term of payment tertanggal 14 Desember 2006 yang telah dilakukan pembaharuan sesuai dengan revisi term of payment bulan Juni 2007, yang dibuat oleh Tergugat II selaku mitra dari Tergugat I, vide bukti P-11 dan P-12 dan atas pembayaran tersebut Tergugat II telah memberikan kwitansi No.003083 tertanggal 9 Maret 2008, vide bukti P-7, dan atas pembayaran tersebut Tergugat I membuat berita acara serah terima di Jakarta City Center No. 000322/BAST/CCP tertanggal 27 Januari 2010 dan sekaligus menyerahkan kunci kios dengan bukti formulir serah terima kunci kios dari General Affair PT Citra Pertiwi, property kepada pemilik kios Emylia Dasril yang masing- masing menandatangani formulir serah terima kunci tersebut, vide bukti P-6 ;

Menimbang, bahwa atas kronologi kejadian tersebut di atas dari proses perjanjian pengikatan jual beli kios di Jakarta City Center tertanggal 12 Agustus 2009 sampai dengan proses penyerahan kunci tertanggal 27 Januari 2010 sudah tergambarkan bahwasannya Penggugat adalah sebagai pembeli yang ber itikad baik yang telah melunasi tahapan pembayaran atas 1 unit kios seluas 4.00 m2 yang terletak di lantai 5F Blok B 11 No unit 08 yang berlokasi di Jakarta City Center, Jl Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang Jakarta Pusat, kepada Tergugat I melalui Tergugat II yang mana antara mereka adalah sebagai mitra kerja sesuai surat dari Tergugat I kepada Penggugat tertanggal 28 Februari 2008, vide bukti P-4 sehingga Majelis Hakim menyatakan dalil tersebut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka majelis hakim menilai bahwa petitum gugatan poin 5 yang menyatakan penggugat berhak atas obyek sengketa berupa 1 (satu) unit kios seluas kurang lebih 4.00 m2 terletak di lantai 5F Blok B 11 No unit 08 yang berlokasi di Jakarta City Center, Jl Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang Jakarta Pusat, haruslah dinyatakan dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat yang meminta Tergugat I untuk membayar kerugian Penggugat karena tidak dapat dinikmatinya hak sewa atas obyek sengketa selama 5 tahun yaitu sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa berdasarkan Perjanjian pengikatan jual beli kios tertanggal 12

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 50 dari 56

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

Agustus 2009 khususnya pasal 7 telah di atur tentang penggunaan kios yaitu, pihak kedua wajib menggunakan kios sesuai dengan peruntukannya sebagaimana ditentukan oleh instansi yang berwenang, segala akibat yang timbul karena penggunaan yang tidak sesuai dengan peruntukannya menjadi resiko dan tanggung jawab pihak ke dua, selanjutnya dikutip oleh Majelis Hakim pasal 7 ayat 3 yang intinya adalah : selama pihak ke dua karena sebab / alasan apapun juga masih belum menyelesaikan (melunasi) seluruh harga pengikatan, denda-denda, biaya-biaya, (termasuk biaya penggunaan dan biaya pemeliharaan) dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang kepada pihak pertama, maka pihak kedua tidak akan, dan tidak boleh (dilarang) menyewakan, meminjamkan, atau menyerahkan / membiarkan untuk dipergunakan atau dikuasai oleh pihak lain / ketiga, atau menjaminkan dan seterusnya, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak pertama, bahwa Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk membayar kerugian Penggugat karena tidak dapat menikmati hak sewa atas obyek sengketa selama 5 tahun yaitu uang sebesar 250.000.000,-, sementara Tergugat I dalam jawabannya menguraikan estimasi keuntungan dari nilai sewa yang seharusnya dapat diperoleh oleh Penggugat, atas permintaan tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan nya sebagai berikut : bahwa yang di minta oleh Penggugat adalah estimasi andaikata kios tersebut disewakan selama 5 tahun, sementara dalam jawabannya Tergugat I menyampaikan bahwa menurut versi Tergugat penggugat belum menyelesaikan / melunasi seluruh harga pengikatan, kewajiban nya berupa pembayaran cicilan dan kewajiban-kewajiban lain, sehingga berdasarkan pengikatan jual beli kios di Jakarta City Center pihak ke dua tidak akan dan tidak boleh (dilarang) menyewakan dan seterusnya, sehingga atas dasar itu Penggugat tidak menyewakan kios nya tersebut, namun Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan baik dalam bukti surat maupun keterangan saksi yang menyatakan bahwa selama 5 tahun tersebut kios yang menjadi permasalahan tersebut apakah ia gunakan sendiri untuk usahanya berdagang atau sama sekali kosong, sehingga Majelis Hakim menyatakan bahwa petitum poin 6 dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai permintaan Penggugat untuk memerintahkan Tergugat II untuk mengembalikan uang penggugat sebesar Rp. 29.550.000,- (Dua puluh Sembilan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut : atas adanya selisih harga penjualan yang dibuat oleh Tergugat II yaitu sebesar Rp. 86.500.000,- dengan harga yang ditetapkan oleh Tergugat I seharga Rp. 56.950.000,-, bahwa menurut penilaian Majelis Hakim Penggugat pada dasarnya setuju dengan tagihan yang telah ia bayarkan

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 51 dari 56



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keseluruhannya dengan bukti bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya, dengan menyampaikan jumlah tagihan yang harus dibayar oleh Tergugat I, bahwa kalau Penggugat tidak setuju dengan jumlah tagihan yang ditawarkan dari awal Penggugat tidak akan membayar nya, dan pada kenyataan nya Penggugat telah membayarnya, jadi tidak ada alasan untuk Tergugat II meminta pengembalian, dengan demikian petitum poin 7 dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat poin 8 yang memerintahkan Turut Tergugat untuk menerbitkan sertifikat atas (1) unit kios seluas lebih kurang 4.00 M2, atas permasalahan tersebut majelis Hakim berpendapat bahwa, Turut Tergugat belum pernah sama sekali ada hubungan hukum baik terhadap Penggugat maupun terhadap tergugat I mengenai penerbitan sertifikat atas 1 (satu) unit kios seluas kurang lebih 4.00 m2 terletak di lantai 5F Blok B 11 No unit 08 yang berlokasi di Jakarta City Center, Jl Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang Jakarta Pusat, tetapi berdasarkan PPJB No.000322/ppjb/cpp/VIII/09. Tertanggal 12 Agustus 2009 tersebut mengikat antara Penggugat dengan Tergugat I khususnya disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b, yang pada pokoknya menyatakan : "Kedua belah pihak dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menanda tangani akta jual beli mengenai kios di hadapan pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, segera setelah : b. Pihak kedua telah membayar lunas seluruh harga harga Pengikatan berikut seluruh denda, premi asuransi bangunan, biaya – biaya (termasuk biaya pemeliharaan dan biaya penggunaan) dan kewajiban pembayaran lainnya (kalau ada) yang harus dibayar oleh pihak Kedua kepada pihak Pertama, dan atas pertimbangan tersebut di atas sudah ter urai bahwasannya Penggugat bisa membuktikan bahwa ia adalah pembeli yang ber itikat baik dan telah melunasi pembayaran dengan dibuktikan adanya Tergugat II telah memberikan kwitansi No.003083 tertanggal 9 Maret 2008, vide bukti P-7, oleh karena itu sudah seharusnya Tergugat I melaksanakan isi PPJB No.000322/ppjb/cpp/VIII/09. Tertanggal 12 Agustus 2009 tersebut, dengan melanjutkan proses penandatanganan akta jual beli mengenai kios tersebut dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang, sehubungan dengan pertimbangan tersebut di atas sudah dipertimbangkan oleh Majelis hakim bahwasannya yang berkewajiban melanjutkan proses penandatanganan Akta Jual beli kios tersebut adalah Tergugat I dan Turut Tergugat baru berperan setelah proses Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I sudah dilaksanakan, dengan kata lain Turut Tergugat belum bisa dimintai pertanggungjawaban dikarenakan proses Akta Jual beli nya saja antara Penggugat dengan Tergugat I belum dilaksanakan, sehingga

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 52 dari 56

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 Hakim menilai Tergugat I telah melakukan wanprestasi, dengan pertimbangan tersebut maka petitum poin 8 haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 9 mengenai sah dan berharga Sita Jaminan atas obyek sengketa sertifikat atas 1 (satu) unit kios seluas kurang lebih 4.00 m2 terletak di lantai 5F Blok B 11 No unit 08 yang berlokasi di Jakarta City Center, Jl Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang Jakarta Pusat, dikarenakan selama proses persidangan Penggugat tidak mengajukan permohonan peletakan sita, maka petitum poin 9 haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 10 yg meminta untuk menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar denda (dwangsom) sebesar Rp. 1000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan para Tergugat melanggar / tidak melaksanakan putusan Pengadilan dalam perkara ini, dikarenakan gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian dan petitum gugatan poin 6,7,8,9 dinyatakan ditolak maka permintaan Penggugat pada poin 10 ini sudah tidak relevan lagi untuk dikabulkan, yang permintaan di dalam nya adalah menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Penggugat karna tidak dapat dinikmatinya hak sewa atas obyek sengketa selama 5 tahun, memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengembalikan uang penggugat sebesar Rp. 29.550.000,- (dua puluh Sembilan juta lima ratus lima puluh rubu rupiah) dan memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menerbitkan sertifikat atas 1 (satu) unit kios seluas kurang lebih 4.00 m2 terletak di lantai 5F Blok B 11 No unit 08 yang berlokasi di Jakarta City Center, Jl Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang Jakarta Pusat, dengan pertimbangan tersebut maka petitum poin 10 haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 11 yang meminta perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitverbaar bij vooraad) walaupun ada upaya hukum Verzet, banding, kasasi dari Tergugat, dikarenakan gugatan penggugat dikabulkan sebahagian dan petitum gugatan poin 6,7,8,9 dinyatakan ditolak maka permintaan Penggugat pada poin 11 ini sudah tidak relevan lagi untuk dikabulkan, yang permintaan di dalam nya adalah menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Penggugat karna tidak dapat dinikmatinya hak sewa atas obyek sengketa selama 5 tahun, memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengembalikan uang penggugat sebesar Rp. 29.550.000,- (dua puluh Sembilan juta lima ratus lima puluh rubu rupiah) dan memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menerbitkan sertifikat atas 1 (satu) unit kios seluas kurang lebih 4.00 m2 terletak di lantai 5F Blok B 11 No unit 08 yang berlokasi di Jakarta City Center, Jl Kebon Kacang Raya,

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 53 dari 56

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

Waduk Melati, Tanah Abang Jakarta Pusat, Penggugat dengan pertimbangan tersebut maka petitum poin 11 harus lah dinyatakan ditolak ;

DALAM REKONFENSI

Menimbang, bahwa Tergugat I konvensi disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam konvensi disebut Tergugat dalam Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa tuntutan penggugat dalam rekonvensi adalah sebagaimana terurai diatas ;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam konvensi secara mutatis mutandis dianggap juga telah dipertimbangkan didalam rekonvensi :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan rekonvensi ternyata apa yang diminta dalam petitum gugatan rekonvensi poin 3,4,5,6,7,8,9 seluruhnya telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi yang sebahagian gugatan konvensi dinyatakan dikabulkan, dengan pertimbangan tersebut maka seluruh gugatan dalam Rekonvensi harus lah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka oleh karena itu gugatan Rekonvensi tersebut harus ditolak ;

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

Menimbang, bahwa dalam gugatan ini pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat pada pihak yang kalah, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 181 HIR para Tergugat dan turut Tergugat secara tanggung renteng harus dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Penggugat telah berhasil membuktikan sebahagian dalil-dalil gugatannya, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian ;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti yang diajukan Penggugat maupun Tergugat I yang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini, Majelis hakim menganggap sudah cukup dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Memperhatikan ketentuan Undang-Undang dan Hukum yang berkenaan dengan perkara ini ;

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 54 dari 56

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

MENGADILI

A. DALAM KONPENSI

I. DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi ;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Di Jakarta City Center No. 000322/PPJB/CPP/VII/09 tanggal 12 Agustus 2009 adalah sah, mengikat dan memiliki nilai hukum ;
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang telah melunasi pembayaran atas obyek sengketa berupa 1 (satu) Unit Kios seluas \pm 4.00 M2 terletak di Lantai 5F Blok B11 No. Unit 08 berlokasi di Jakarta City Center, Jalan Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat kepada Tergugat I melalui Tergugat II ;
5. Menyatakan Penggugat berhak atas obyek sengketa berupa 1 (satu) Unit Kios seluas \pm 4.00 M2 terletak di Lantai 5F Blok B11 No. Unit 08 berlokasi di Jakarta City Center, Jalan Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat ;

B. DALAM REKONPENSI

1. Menolak gugatan rekonpensi untuk seluruhnya ;

C. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

2. Menghukum Penggugat rekonpensi / Tergugat I Konpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 6.620.000,00,- (enam juta enam ratus dua puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari Senin tanggal 4 April 2022 oleh kami Duta Baskara, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Mochammad Djoenaidie, S.H., M.H., dan Kadarisman Al Riskandar, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari Selasa tanggal 12 April 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan Fakhri Bani Hamid, S.H. MH, Panitera

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 55 dari 56

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

Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I tanpa diha diri oleh Tergugat II dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Mochammad Djoenaidie, SH. MH

Duta Baskara, S.H., M.H

Kadarisman Al Riskandar, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Fakhri Bani Hamid, S.H. MH,

Perincian Biaya :

Pendaftaran	Rp.	30.000,00
Proses	Rp.	150.000,00
Redaksi	Rp.	10.000
Meterai	Rp.	10.000
Panggilan	Rp.	6.400.000,00
PNBP Panggilan	Rp.	30.000,00
J u m l a h	Rp.	6.620.000,00

(enam juta enam ratus dua puluh ribu rupiah)

Putusan Nomor :443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst Halaman 56 dari 56